URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE NA K.P.BR. 972/7 KO RUĐINCI, VRNJAČKA BANJA

Investitor: **"KRALJ" DOO Vrnjačka Banja**
Ul. Borjakova br. 55

Lokacija: **VRNJAČKA BANJA, RUĐINCI, K.P.BR. 972/7**

Namena objekta: **VIŠEPORODIČNO STANOVANJE**

Projektant: **„GP LEŠEVIĆ doo KRALJEVO**

Odgovorno lice projektanta:
Pečat i potpis:

Odgovorni urbanista: **Danijela M. Mladenović, d.i.a.**

Broj licence: **200 0302 03**
Lični pečat i potpis:

Broj projekta: **16-04/25**

Datum: **april 2025.god.**

SADRŽAJ

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

- **IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA**

OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

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

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za izgradnju stambenog objekta za višeporodično stanovanje na k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja, određuje se:

Danijela M.Mladenović, diplomirani inženjer arhitekture ..... lic. br. **200 0302 03**

Projektant: **GP *LEŠEVIĆ* d.o.o. Kraljevo**,
ul. Cara Dušana 25/5

Odgovorno lice projektanta: **Gordan Lešević**

Pečat i potpis:

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja za izgradnju stambenog objekta za višeporodično stanovanje na k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja, određuje se:

Dragan Pećanac, diplomirani inženjer arhitekture..... lic. br. **300 5778 03**

Projektant: "**BIRO ZA PROJEKTOVANJE D P" d.o.o. Kraljevo**,
ul. Cara Dušana 25/5

Odgovorno lice projektanta: **Dragan Pećanac**

Pečat i potpis:

Broj projekta: **16-04/25**

Datum: **april 2025.god.**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
сматра да је

Данијела М. Младеновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1301968785617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0302 03

У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-24528
Београд, 15.10.2024. године

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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Данијела М. Младеновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0302 03

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 30.10.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

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

I Z J A V LJ U J E M

da je UP izgradnju stambenog objekta za višeporodično stanovanje na k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista: **Danijela M. Mladenović**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0302 03**

Lični pečat i potpis:

Broj projekta: **16-04/25**

Datum: **april 2025.god.**

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

I Z J A V L J U J E M

1. da je IDR za izgradnju stambenog objekta za višeporodično stanovanje na k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke

2.da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

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

Broj licence: **300 5778 03**

Lični pečat i potpis:

Broj projekta: **16-04/25**

Datum: **april 2025.god.**

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za izgradnju stambene zgrade za višeporodično stanovanje na k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja.

za **"KRALJ " DOO Vrnjačka Banja**
Ul. Borjakova br. 55

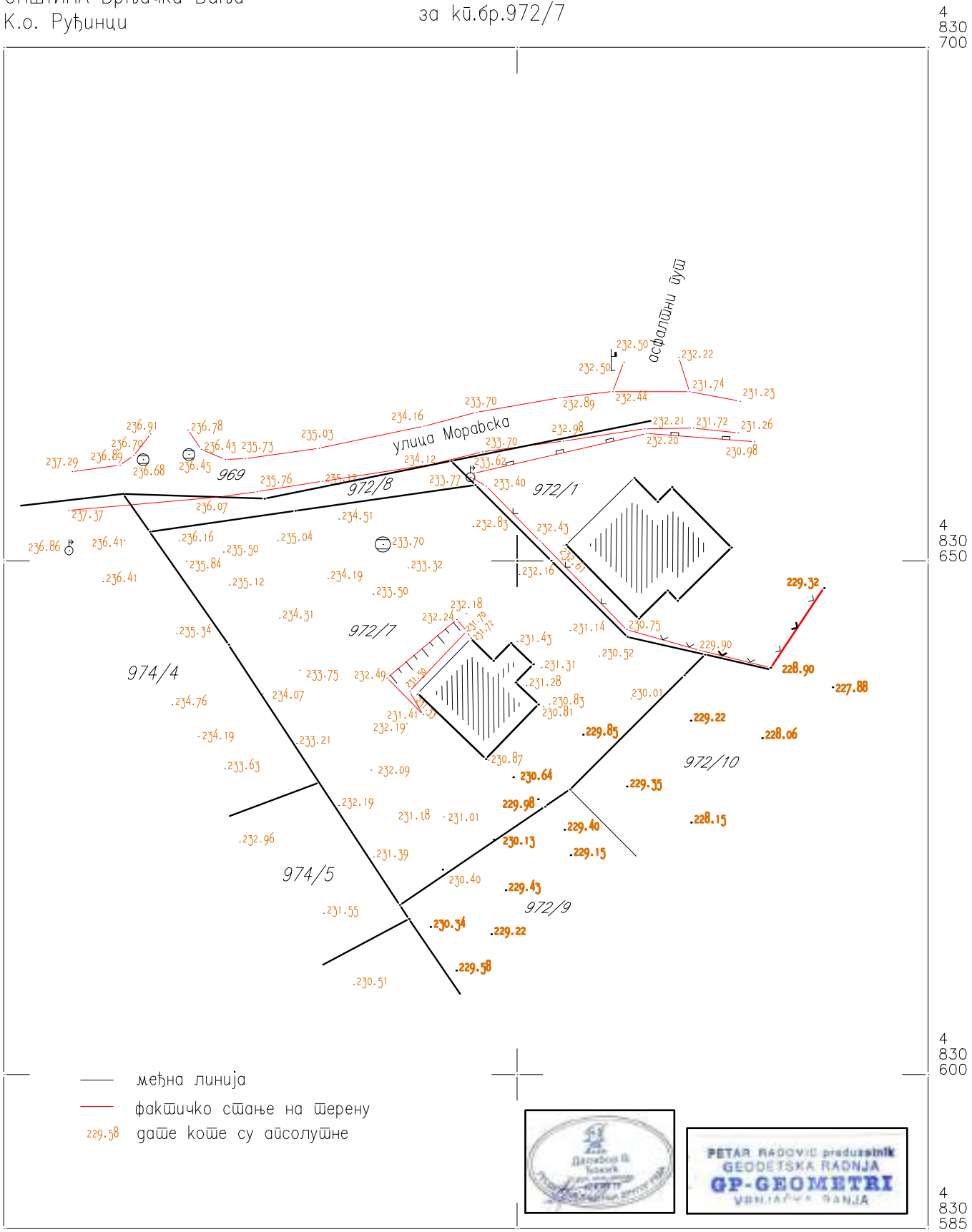
Broj projekta: **16-04/25**

Datum: **april 2025.god.**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Врњачка Бања
К.о. Руђинци

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кū.бр.972/7



снимљено: јануар 2024 год.

РАЗМЕРА 1:500

Израдио:

Г.Р. ,, ГП-ГЕОМЕТРИ,,
Врњачка Бања

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.4.2025. 9:21:45

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**7118c1d4-5e1a-49a9-8f85-f015d3a0be2f**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741965
Катастарска општина:	РУЂИНЦИ
Датум ажурности:	25.04.2025. 14:28
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МОРАВСКА
Број парцеле:	972/7
Површина m²:	1136
Број извода (*):	2250

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	75

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"КРАЉ" ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	8.10.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.4.2025. 9:22:10

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**87f945e7-d1ef-40b4-a020-fde355cd371b**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741965
Катастарска општина:	РУЂИНЦИ
Датум ажурности:	25.04.2025. 14:28
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МОРАВСКА
Број парцеле:	972/7
Површина m²:	1136
Број извода (*):	2250

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	950

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"КРАЉ" ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	8.10.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.4.2025. 9:22:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**e8a117d5-e73b-4360-a74c-39b0952a988c**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741965
Катастарска општина:	РУЂИНЦИ
Датум ажурности:	25.04.2025. 14:28
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МОРАВСКА
Број парцеле:	972/7
Површина m²:	1136
Број извода (*):	2250

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ВОЋЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	111

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"КРАЉ" ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	8.10.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
Број:350-647/24
Дана:02.12.2024.
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 Зекановић Небојша, 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. 972/7 К.О. РУЂИНЦИ

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

**** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 02.12.2024.*

к.п.бр. 972/7 К.О. Руђинци
површина парцеле **1136 m²**
врста и начин коришћења земљишта:
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
– земљиште под зградом и другим објектом 75 м2
– земљиште уз зграду и други објекат 950 м2
– воћњак 3. Класе 111 м2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:
носиоци права:
к.п.бр.972/7 "КРАЉ" ДОО (својина приватна 1/1)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен 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. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92) и представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. 972/7 К.О. Врњачка Бања налази се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашена је, односно утврђена је као грађевинско земљиште па сходно томе **није потребно платити промену намене пољопривредног земљиштао.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – **ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

Кат. парцела бр. 972/7 К.О. Руђинци обухваћена је 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 АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 **"АП2"**

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» **972/7** *северни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / **ПРИМЕНА ПЛАНА:**

Директна примена плана.

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

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 СЕВЕРОЗАПАДНЕ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(20755)	X= 7492965.62	Y= 4830645.08
Полупречник кружнице Р-27,38м		
(20832)	X= 7492974.64	Y= 4830647.89
(21150)	X= 7493013.93	Y= 4830652.81
(21429)	X= 7493050.59	Y= 4830658.07

Линија I: 20755-20832-21150-21429 северна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 6м.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкинама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), сквер, пјацете 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 планираграфизичке 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 :***
  Површинаосновe објекта :
  - *површина обухваћена зидовима - затворени простори*
  - *површина обухваћена крововима - покривени простори*

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине *- намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.*

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

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

Индекс изграђености *- количник БРГП-а објеката 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 надземниог 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 објеката, граница парцела и сл.

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

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 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 – издвајање парцеле за редовну употребу објеката.

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 зону којој се објекат назази, 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 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m 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 5m.

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

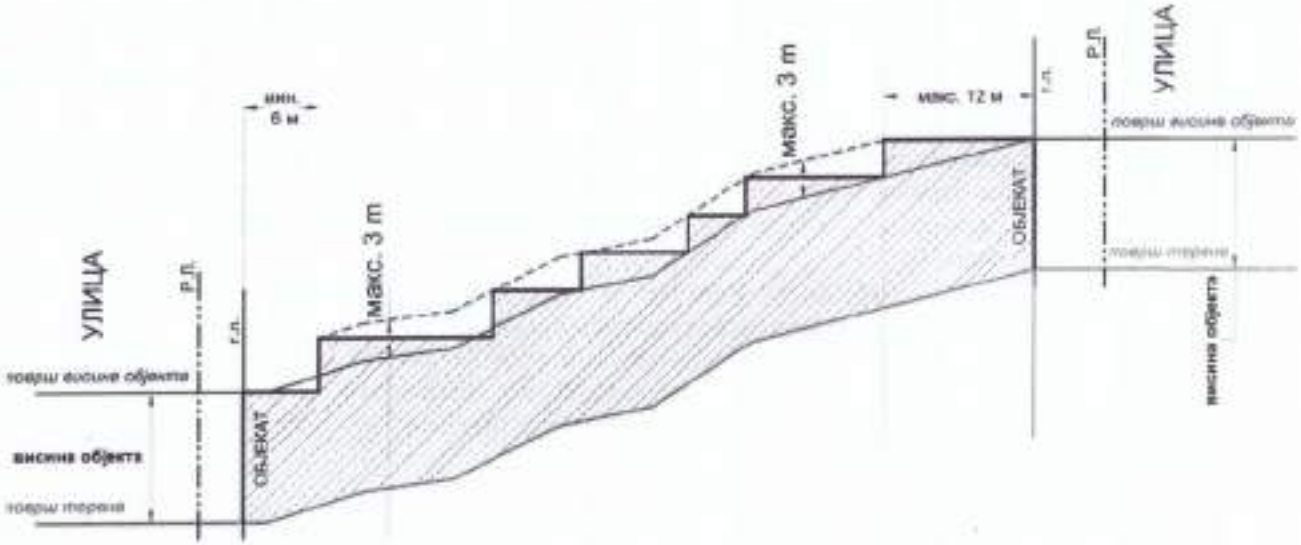
Висина објекта *на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.*

Коте терена *су елементи геодетског снимка - постојећег стања.*

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

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

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



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

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

<u>За објекте на регулационој линији и на растојању од 5 т и мање од рег. линије :</u>

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

<u>За објекте који су повучени у односу на регулацону линију више од 5 м и обухват подцелине ЦI-БУС :</u>

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

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасадног зида према суседу, односно бочној граници парцеле (овде се не рачунај увучени делови повученог спрата (1,5 т) 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 ограде се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објектапрема регулацији јавне (бочно није обавезно) – у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

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

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

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

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

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

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

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

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 твиша 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 јемаксимално 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

- *Изложи локала - 0,30 м по целој висини,*
- *Конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.*
- *Затворени испади на објекту (еркери, доксати) макс. до 1,2м, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 m. 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 (45^0 хоризонтазан пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако јеграђевинска 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. 0,5м^2 по дужном метру фасаде али не мањи од 6м^2.

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

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

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 (граф. 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 ∠ 30°.
Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.
Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.
Истурени делови крова објекта (баје, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи 1/3 дужиневенца (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 нежењених мириса, буке, прашине.одлагање отпада и сл.*
– *У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.*

- *На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.*
- *У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.*

- *У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању 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%, урбанистичкипараметри 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, трговиа и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).*
- *За објекте на условима 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 појединачнослободностојећег или двојног објеката(збирно оба објекта заједно)-(једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m2БРГП.*
- *Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката 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 корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.*
- *Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката*
- *Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.*
- *Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парапет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.*
- *Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.*
- *Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.*
- *У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.*
- *У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.*
- *Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.*
- *Укозико 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 m у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;*

- *до 1,5 m у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;*
- *до 2,0 m 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 паркиг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	мин. 1-2 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м² корисног простора
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м²
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 200м² 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: Одлукао 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 местакоја се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком.(тренутно важећа: Одлукао 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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати 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 којипредстављају 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 индустријскиобјекти 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 ограде 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 парапета транспарентне ограде је 0,40 м.

Посебни критеријуми за ограде 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 од1,0%.*
- *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 ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама становања, пословања мешовитог 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 АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 „АП2“:

Намена :

- ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
- компатибилна намена је колективно становање, породично становање, хотели
- није дозвољено :индустрија и производња
- осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- трговине макс. 20% БГП

Парцелација :

- величина парцеле : мин. 600 m2; препоручено - 1000 m2
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- ширина парцеле на улици : 12 m.; препоручена : 17 m

Висина објекта макс.: венац- 10,5 m ; слеме- 13,5 m

Проценат заузетости : макс. 35%

Максималана површина једног објекта : 1200 м2 БРГП

Проценат зелених површина на парцели : мин 30%

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи објекти.
- Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање половину висине вишег објекта,
- Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0 m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Паркирање на парцели- према критеријумима :

- 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 m2 БГП за становање
- плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЉАНА НОВОСЕЛАЦ

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

Број: 350-70/25-1
Датум: 21.01.2025. год.

Предузеће за производњу, промет и услуге "Краљ" д.о.о.
Улица Борјакова, Врњачка Бања
МБ 17546201

На основу захтева (наш број 350-70/25 од 20.01.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање са 27 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 972/7 КО Руђинци, 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:
- Ситуационо нивелациони план са основом приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА" предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање са 27 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 972/7 КО Руђинци, Врњачка Бања,, налази се делом из наше надлежности:

- КП бр. 969 КО Руђинци, преко КП бр. 972/8 КО Руђинци (улица Моравска)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање са 27 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 972/7 КО Руђинци, Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП бр. 969 КО Руђинци, преко КП бр. 972/8 КО Руђинци (улица Моравска), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП бр. 969 КО Руђинци, преко КП бр. 972/8 КО Руђинци (улица Моравска).
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
  - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП бр. 969 КО Руђинци, преко КП бр. 972/8 КО Руђинци (улица Моравска)
  - Полупречник лепезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
  - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактериситике пирег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови,технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања

- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП бр. 969 КО Руђинци, преко КП бр. 972/8 КО Руђинци (улица Моравска), је могуће остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и пормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања <u>инсталација</u> водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између 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 350-70/25-1.

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.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

AAAE9742394435154

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„КРАЉ" д.о.о.

Биорјакова бр. 55

36210 Врњачка Бања

Наш број: **2561200-Д.09.10.-21320/2-25**

Место, датум: **Врњачка Бања, 28.03.2025.**

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 972/7 у (К.О. Руђинци) (Моравска бр. бб, Руђинци – Врњачка Бања)**

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-21320/1-25 од 20.01.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 972/7 у (К.О. Руђинци) (Моравска бр. бб, Руђинци – Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. **Електроенергетски услови:**

1.1. Снага будућег стамбеног објекта:

- **27 станова (1-27) - 17,25 kW**;
- **1 заједничка потрошња - 11.04 kW;**

2. **Технички услови:**

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања" извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA (у даљем тексту: будућа ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA), минималних димензија 5x5 метара са припадајућом електро опремом на катастарској парцели к.п. 972/7 К.О. Руђинци или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели. Будућу трафостаницу лоцирати на прописаном растојању од Моравске улице, на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод коте приступне саобраћајнице. До будуће ТС обезбедити приступни пут минималних димензија ширине 3,5 метара за пролаз механизације;
- Изградити кабловски вод 20 kV од ТС 20/0,4 kV „Пискавац школа 3" до будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA. Кабловски вод 20 kV изградити у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm оптималном трасом. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3, ЕД Србије. Кроз претходно изграђену кабловску канализацију поставити кабл типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm^2 за прикључење на 20 kV напон будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA;

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

- Обезбедити коефицијент сигурности (n-1) у напајању будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA са постојећег надземног далековода 20 kV Рај (деоница далековода ТС 20/0,4 kV „Рај 3" - ТС 20/0,4 kV „Рај 1" - ТС 20/0,4 kV „Рађинци Лазаревићи"). У ту сврху је потребно изградити кабловску канализацију са три ПЕВГ цеви 90/80 mm оптималном трасом до будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Кроз претходно изграђену кабловску канализацију поставити кабл типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm^2;
- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA формирати коридоре и изградити НН изводе у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућег објекта који се гради на к.п. 972/7 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазу објекта (или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

М.П.

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.

Доставити:
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844284, жиро рачун број: 160-463218-44

Број: 1/27181
Датум: 07.02.2025

Предмет: Израда техничких услова за потребе добијања техничких услова за четири стамбена објекта, који ће се градити на К.П. бр.972/7 К.О. Руђинци, инвеститора „Краљ"ДОО.

На основу захтева поднетог код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем U/39 551 од 20.01.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

- У улици Моравској на КП бр. 972/7 КО Руђинци постоји изграђена водоводне линије ПЕ ДН 100 мм пн 10 бари на левој страни улице, гледано низводно, на дубини -1,5м од коте асфалта, која задовољава потребе будућих објката.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будући стамбени објекат, који ће се градити на К.П. бр. 972/7 К.О.Руђинци могуће је прикључити на градску водоводну линију и то :

• Обавезује се инвеститор да учествује у реализацији пројекта "Дуге-ПК Трења" којом се обезбеђује довод нових количина воде, као и учествовање у реконструкцији водоводне линије, која подразумева повећање пречника водоводне цеви, у Моравској улици од водоводне шахт-затварачнице"Пахуљица" до предметне парцеле што ће бити регулисано посебни Уговорима између предузећа ЈП"Белимарковац"и подносиоца захтева.

• За прикључење стамбеног објекта на градску водоводну линију потребно је извршити рекомструкцију постојеће водоводне линије и на истој предвидети водоводну везу за предметни објекат на К.П. број 972/7 КО Руђинци. Прикључна линија ће бити изграђена ПЕ материјала, а пречник исте је ДН 100 мм пн 10 бари. На месту везе пројектом предвидети водводну шахт-затварачницу.

• Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменуте објекат, са пратећим фитингом. Такође обавеза инвеститора је да регулише односе око реконструкције водоводне линије, довођених нових количина воде, услове за прикључење на градску водоводну мрежу и израде техничке документације што ће се регулиста посебним Уговором између ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.

• Пројектом предвидети једно водомерно шахт-склоништа за главни водомер за стамбени објекат и водомер за хидрантску мрежу на даљинско очитавање уколико је то пројектом предвиђено, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети унутар грађевинске парцеле инвеститора, непосредно иза регулационе линије, на удаљености максимално 5,00м од ивице парцеле. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачницамора бити **водонепропусна** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Такође, водомерна шахт-затварачнуце мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвор у горњој плочи покрити ливено-гвозденим поклопцем тежине "Ц400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изнда шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**

• Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера водити рачуна да минимално растојање између водомера, као и водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минимална унутрашње димензија водомерне шахте-заврачнице на вези је 2,00*2,00 м (унутрашња мера). Дубине истих, 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде мин. 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водомерној шахт-заварчници, такође предвидети уградњу главног водомера за санитарну воду..Водомери како индивидуални-појединачни водомери, тако главни за санитарну и заједничку потрошњу мора бити на даљинско очитавање На КП број 972/7 КО Руђинци на којој се гради објекат уградњу индивидуалних водомера за стамбене јединице пројектом предвидети унутар објекта у засебној просторији или постављањем водомера у ормариће за сваки спрат.

•Минимални пртисак који можемо обезбедити је 0,5 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем и обезбедио несметан рад хидранске мреже, ***<u>потребно је пројектом предвидети постројење за повећање притиска.</u>***

• **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови <u>не важе.</u>**

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- На КП бр. 972/7 КО Рујници постоји природни реципијент.

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

- Атмосферске воде са платоа и око објеката се *једино могу укључити* у поменути природни реципијент што је пројектом потребно предвидети.

- ***Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.***

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Технички услови се издају за потребе израде локацијски услова и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе који настану по питању обог предмета
- Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагасности од надлежних органа, имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

Ана Главчић, .инж.грађ.

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог

Директор предузећа Ј.П. „Белимарковац"

Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 138/1/2025
Датум: 21.01.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ
„ КРАЉ" Д.О.О.
ул. Борјакова
Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п.бр. 972/7 К.О. Руђинци

Поштовани,

На основу захтева бр. 138/2025 од 20.01.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п. бр. 972/7 К.О. Руђинци, чији је инвеститор Предузеће за производњу, промет и услуге „КРАЉ" д.о.о. из Врњачке Бање, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа".

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

I

Члан 17

Пре отпочињања изградње објеката, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из става1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвестотора, по уговору из става 1.овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

Члан 33

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

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

Члан 34

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

-код предузећа и установа на 200 m^2 поставља се један контејнер;
-код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m^2 поставља се један контејнер;
Уколико је пословни простор мањи од 50 m^2 , власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;
Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;
Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

Члан 67д

Правно, физичко лице и предузетник који гради стамбени, стамбено- пословни објекат или пословни објекат, у обавези је да преко предузећа надлежног за одржавање зеленила и јавних зелених површина засади једно дрво на сваких започетих 100m^2 пројектоване бруто површине (из идејног решења будућег објекта).

II

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

ЈКП БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа"

Директор:

Момчило Крстић, мастер економиста

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 : 2-1515
Датум: 21.01.2022.

„КРАЉ" д.о.о,
Ул. Борјакова
Врњачка Бања
МБ 17546201

ПРЕДМЕТ: **ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКАТА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ**

На основу Захтева од 20.01.2025. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање са 27 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на к.п. бр. 972/7 К.О. Руђинци, **инвеститор „КРАЉ" 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:

У зони извођења предметних радова у ул. Моравска, **изграђен** је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви **ПЕØ63mm, ПЕØ32mm** и **ПЕØ25mm** .

Положај изведеног дистрибутивног гасовода МОП ≤ 4 bar у зони предметне катастарске парцеле, приказан је на скици у прилогу.

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

1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar *(„Службени гласник РС", број 86 од 14. октобра 2015).*
2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. За постојећи гасовод МОП ≤ 4 bar, који се налази у зони предметних катастарских парцела, заштитни појас цевовода износи 1 m.
3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.

4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОП ≤ 4 bar):

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

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

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

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

При укрштању:

- 1 kV ≥ U – минмално 1 m.
- 1 kV < U ≤ 20 kV – минмално 2 m.
- 20 kV < U ≤ 35 kV – минмално 5 m.
- 35 kV < U – минмално 10 m.

При паралелном вођењу:

- 1 kV ≥ U – минмално 1 m.
- 1 kV < U ≤ 20 kV – минмално 2 m.
- 20 kV < U ≤ 35 kV – минмално 10 m.
- 35 kV < U – минмално 15 m.

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

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

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

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

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у зони предметне катастарске парцеле, у складу са приложеном ситуацијом.

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

   Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

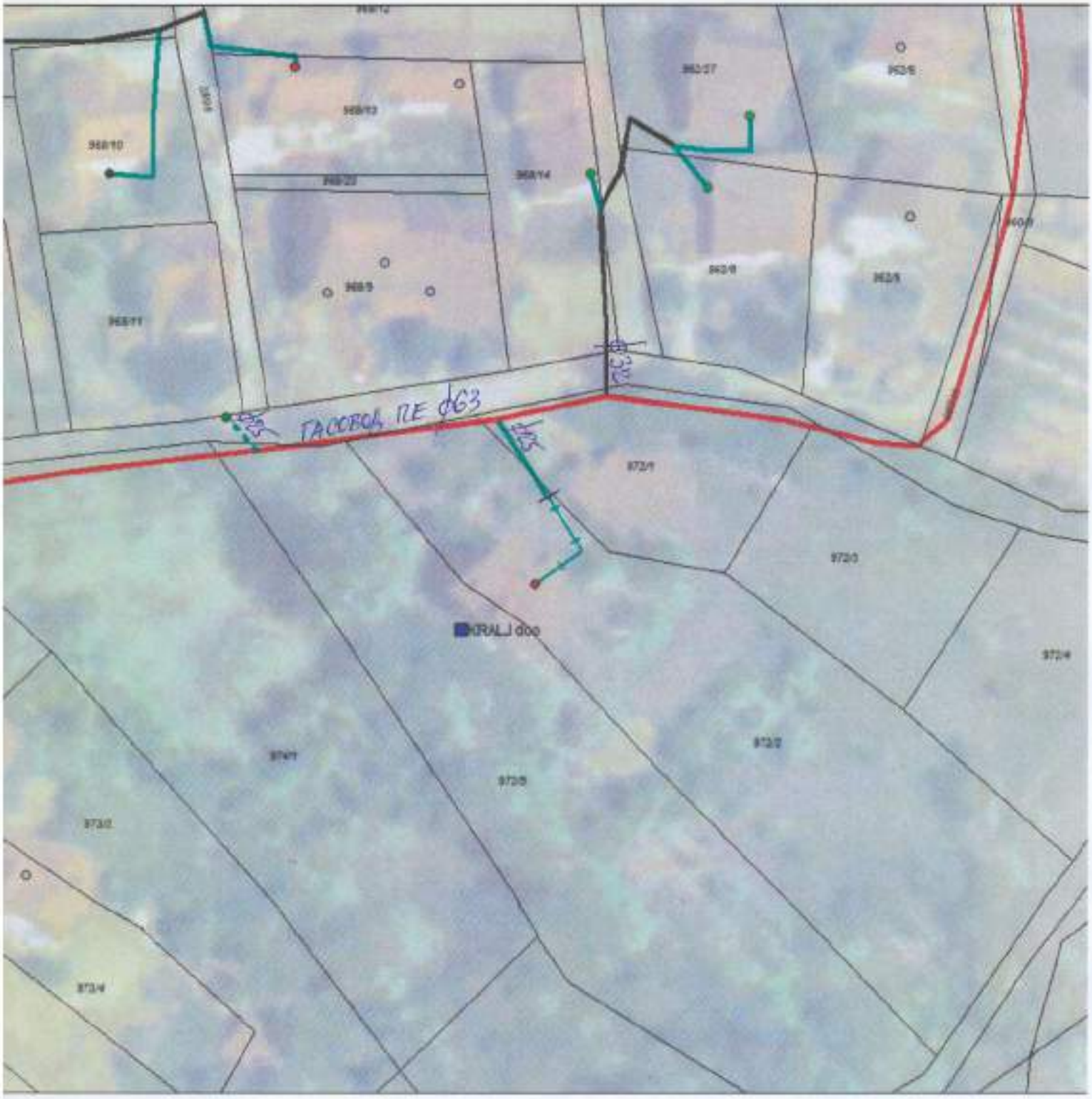
Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 972/7 К.О. Руђинци

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

Директор
Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Ministarstvo za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o.
Br. 2-1515
21.01. 25. god
VRNJAČKA BANJA

Društvo za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o.
Br. 2-1515
21. 01. 25 god.
VRINJAČKA BANJA



Društvo za inženjering i promet d.o.o.
INTERKLIMA
Vrnjačka Banja

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 26091/2 -2025
ДАТУМ: 22.01.2025.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
Сектор за мрежне операције
Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац
Краља Петра I 28, Крагујевац

КРАЉ доо

Врњачка Бања
Борјакова 55

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

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 21.01.2025. године, којим тражите услове за изградњу **стамбеног објеката**, на КП 972/7 Руђинци-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 ревизиона окна која треба да буде димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем ,,Телефон“. Окно А треба изградити на почетку парцеле ка улици Моравској. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 PE 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 PE 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 ITO ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о 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) остварили 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 (ВхШхД). 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 Ø16mm^2.

11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.

12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.

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

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

А. Сенић

Александар Сенић, дипл.инж.

TEKSTUALNI DEO

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Zakon o planiranju i izgradnji (“Sl. glasnik RS”, broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Sl. glasnik RS”, broj 32/2019),

Planski osnov je Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 (“Sl.list opštine Vrnjačka Banja”, br. 25/24).

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat -Obuhvat UP čini k.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja.

Prema evidenciji RGZ, površina katastarskih parcela u obuhvatu iznosi ukupno 1136m², vrsta zemljišta je zemljište u građevinskom području.

Parcelama je izgrađena. Planirana je rušenje postojećeg objekata i izgradnja stambenog objekta za višeporodično stanovanje, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /

ZONA APARTMANA I PANSIONA 2 -“AP 2”

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru planirane zone APARTMANA I PANSIONA –“AP 2”. Za predmetnu parcelu planom je dozvoljena veća visina objekta (spratnost).

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:
APARTMANI I PANSIONI 2 - "AP 2"

• Namena :

- ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
- kompatibilna namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
- nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja

- osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
- trgovine maks. 20% BGP
• Parcelacija :
- veličina parcele : min. 600 m2; preporučeno - 1000 m2
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
- širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m
• Visina objekta maks.: venac- 10,5 m ; sleme- 13,5 m
• Procenat zauzetosti : maks. 35%
• Maksimalana površina jednog objekta : 1200 m2 BRGP
• Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
• Pozicija i raspored objekata :
– Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.
– Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
– Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta,
– Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,0 m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
– Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
Tekst - PGR VRNjAČKE BANjE 2023-2030. – septembar 2024. 153
– Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

• Parkiranje na parceli- prema kriterijumima :
– 1 parking mesto / stanu ili 1PM/ 100 m2 BGP za stanovanje
– plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele

• Parkiranje na parceli - prema kriterijumima :
– Min.1 parking mesto / stanu; min. 1PM/ 100 m2 BGP za stanovanje
– plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele

Na k.p.br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja se **odobrava visina venac/sleme = 13,5/16,5m.**
Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju, koji treba da sadrži:
raspored objekata i svih elemenata parternog uređenja,
rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture,
nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
raspored zelenila, način uređenja i održavanja,
potrebne elemente protivpožarne zaštite na parceli.

OPŠTI POJMOVI:
Opšta pravila građenja važe na celoj teritoriji plana osim ako posebnim pravilima nije određeno drugačije.
Elementi urbanističke regulacije:
Regulaciona linija (R.L.) je planirana granica između parcele javne namene i parcele drugih namena. Ove granice parcela verifikovati u katastru u prvom koraku primene plana – u slučajevima kada je planirano proširenje parcela javne namene - izuzimanjem delova parcele ostalih namena.
Elementi iskorišćenja površine parcele:
Površina osnove objekta:
- površina obuhvaćena zidovima - zatvoreni prostori
- površina obuhvaćena krovovima - pokriveni prostori
Procenat zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima, a najveća dozvoljena vrednost za pojedinačne parcele po zonama data je u Posebnim pravilima građenja
Površina zelenila:
- površina pod niskim zelenilom - površina zemlje zauzeta zelenilom (trava, žbunje, cveće i sl.)

- površina pod visokim zelenilom - površina pokrivena zelenilom (krošnje biljaka)
Procenat zelenila je odnos površina pod zelenilom (na tlu) i ukupne površine građevinske parcele izražen u procentima.
Ostale površine - namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.
Veličina i pozicija objekata koje je moguće graditi na parceli je određena na različite načine, upotrebom sledećih parametara:
Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) jeste zbir svih nadzemnih površina etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama). Površina nadzemnog dela objekta je onaj deo površine, čija je kota poda iznad kote terena.
Indeks izgrađenosti - količnik BRGP-a objekata i ukupne površine građevinske parcele, a dozvoljena vrednost za određene zone je data u Posebnim pravilima građenja i primenjuje se na parcelu (ako drugačije nije naznačeno).
Visina objekta - tačna veličina visine objekta (i/ili delova objekta);
- visina venca: visina fasadne ravni; prelomna tačka početka krovne kosine,
- visina slemena: najviša tačka krova - celokupnog objekta.
Građevinske linije (G.L.) - linije koje određuju minimalnu dozvoljenu udaljenost nadzemnog dela objekta od regulacione linije ili - linije koje obavezuju da se na njih postavi fasada objekta; date su na grafičkom prilogu. Osim osnovne građevinske linije, ponegde su određene posebne građevinske linije partera (prizemnog dela objekta) G.L.part i/ili poslednjeg sprata (etaže) G.L.po.et.
Druga ograničenja u smislu udaljenosti od drugih objekata, granica parcela i sl.
Indeks izgrađenosti i procenat zauzetosti parcele se računaju samo na nadzemne delove objekata.
Spratnost i etaže:Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteren i potkrovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi različite spratnosti iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteren kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.
Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.
Suteren – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do 1.2 m
Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma i suterena, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteren) na visini do 1,6 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.
Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.
Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.
Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzitkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.
Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.
Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.
Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.
Podzemna etaža je deo objekta čije je kota poda ispod površine terena.
Nadzemna etaža je deo objekta iznad površne terena, čija je kota poda min. 0,2 m iznad površine terena.
GRAĐEVINSKA PARCELA - veličina, oblik i organizacija
Građevinska parcela treba da ima površinu, širinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta planirane namene u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima i da ima pristup na javni put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj.
Parcela se može deliti ili ukrupnjavati u okvirima pravila datih u ovom planu.
Građevinska parcela se ne može deliti ili smanjivati ispod mere koja je određena ovim planom, osim

u slučaju izuzetnih izuzimanja delova parcela za formiranje regulacije saobraćajnica i komunalnih koridora. Prilikom deljenja parcele, neophodno je poštovanje i drugih elemenata urbanističkih pravila kao što su: procenat zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.
Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, je moguće rekonstruisati i dograđivati u skladu sa pravilima plana.
U skladu sa Zakonom previđenom procedurom, moguće je određivanje – izdvajanje parcele za redovnu upotrebu objekata. Za potrebe formiranja parcela za redovnu upotrebu objekata u postupku ozakonjenja u gusto izgrađenim delovima naselja, minimalna površina parcele, samo u ovim slučajevima, može da bude manja od minimalne propisane za zonu u kojoj se objekat nalazi, ukoliko je ispunjen uslov da se ostavi najmanje 1 m oko objekta.
Promena granica građevinske parcele se ostvaruje po proceduri Zakona o planiranju i izgradnji, a na osnovu uslova i pravila datih u ovom planu.
Objekti na građevinskoj parceli organizuju se, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele i postojeće objekte, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu namene planiranih objekata, uz uvažavanje zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.
Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostaviti prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.
Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.
Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:
u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele
u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele
kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele
kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.
Bilo koja vrsta izgradnje ne može ugroziti mogućnosti suseda da na svojoj parceli gradi u skladu sa pravilima ovog plana.
Dozvoljene udaljenosti novoplaniranog objekta (ili delova objekta) od granica susednih parcela i/ili drugih objekata su date posebnim pravilima građenja. Ispadi na objektu su delovi objekta i za njih važe pomenuta pravila minimalne udaljenosti.
Objekat ne može biti postavljen na granicu parcele ili na rastojanju od granice parcele (objekta) manjem od propisanog – bez saglasnosti suseda, osim ako pravilima građenja nije predviđena ivična izgradnja (obostrano i/ili jednostrano uzidani objekat).
Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenosti od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova).
U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni tipovi postavke objekata.
Pravila o međusobnoj udaljenosti objekata koja su data u posebnim pravilima građenja ne odnose se na pomoćne objekte.
Ukoliko grafičkim prilogom regulacije nije data građevinska linija – minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije (ulice ili reke) je 5 m.

VISINA OBJEKTA

Visina objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom venca / slemena. Maksimalno dozvoljene visine su date u posebnim pravilima građenja za zone gde je visina relevantan kriterijum.
Kote terena su elementi geodetskog snimka - postojećeg stanja.
Na kosom terenu visina objekta prati konfiguraciju terena i određuje je - površ visine objekta. Površ visine objekta je - površ postojećeg terena podignuta za meru visine objekta koja je određena posebnim pravilima građenja.
Referentna linija planirane visine je linija nagiba ulice (terena) podignuta (vertikalno) za vrednost planirane maksimalne visine – površ visine objekta.
Visina objekta prema regulaciji (R.L.), ako je pad terena upravan na tu regulacionu liniju - ne sme da pređe zadatu visinu objekta.
Visina objekta prema regulaciji (R.L.) ako pad terena prati pravac regulacione linije - duž pravca pada terena, kada objekat stepenasto prati njegovu konfiguraciju, visina objekta ne može preći površ visine objekta za više od 3,0 m.
Za objekte na regulacionoj liniji i na rastojanju od 5m i manje - od reg. linije:
Visina venca (odn. slemena) objekta je udaljenje venca poslednje etaže u ravni fasadnog platna

(odn. slemena) objekta, od kote pristupne saobraćajnice, odnosno javne površine na koju je orijentisana fasada (saobraćajnica, pešačka staza pored reke, park, promenada i sl.)
Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju više od 5 m i obuhvat podceline C1-BUS, važi:
Visina venca objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenu prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.
Nulta kota je tačka preseka linije postojećeg terena i vertikalne ose objekta.
Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasadnog zida prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele (ovde se ne računaju uvučeni delovi povučenog sprata (1.5 m) ili kosi delovi krovnih ravni).
Venac je oblikovni element gornjeg završetka fasadne ravni i može biti isturen iz fasadne ravni maks. 30cm. Kod kosih krovova visina venca je visina fasadne ravni zida do preseka sa krovnom ravni. Kod povučene etaže visina venca je visina zidanog dela fasadne ravni (transparentne ili staklene ograde se ne računaju) ne računajući uvučeni deo povučene etaže. Uvučeni sprat prati uličnu regulaciju - obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne površine (bočno nije obavezno) – ukoliko u graf. prilogu regulacije nije dodatno definisana građevinska linija povučene etaže.
Instalacioni elementi objekta na ravnom krovu (lift kućica, mašinski blok, dimnjak i sl.) mogu preći zadatu maksimalnu visinu objekta do 4m ukoliko su udaljeni:
min 3 m od zadate građevinske linije povučenog sprata, odnosno 4,5 m od zadate građevinske linije objekta,
min 1,5 m od ostalih fasadnih ravni objekta
Za objekte u zonama centra "Ц" merodavna / referentna je jedino kota pristupne regulacije.
U slučaju kada je objekat (objekti ili delovi većih objekata) orijentisan na više različito nivelisanih javnih površina ili na ulicu u padu - poštovati zadate visine u odnosu na svaku regulaciju – visine objekata treba da prate visine relevantnih javnih površina.
Pravila za visinu objekata važe za izgradnju novih i za dogradnju postojećih zgrada.
Prilikom projektovanja objekata koji se nalaze na granici sa zonom manje spratnosti obezbediti skladno povezivanje izgleda venaca na objektima, stepenovanjem spratnosti, veznim elementima ili elementima na fasadi. Usklađivanje visine postojećih i planiranih objekata se odnosi na visinu venca višeg objekta. Odstupanje od 1/5 spratne visine (niže ili više od venca postojećeg objekta) se računa za skladno povezivanje. Kada se u delu višeg objekta spušta visina venca (za potrebe usklađivanja uličnih visina venaca) ostatak objekta se može projektovati kaskadno, sa više nivoa povučenih etaža do dozvoljene visine objekta.
Svi objekti mogu imati podrumske ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je data pojedinačno za svaku zonu, gde je to relevantan kriterijum - u posebnim pravilima građenja.
Svetla visina etaže namenjene poslovnim i/ili javnim sadržajima je: min. 2,80 m; maks.4,50 m
Svetla visina etaže namenjene stanovanju/boravku je min. 2,60 m; maks.3,20 m.
Za objekte koji u prizemlju imaju poslovne i/ili javne sadržaje - kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

KOTA PRIZEMLJA

Kota prizemlja planiranih objekata može biti maksimum 1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.
Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.
Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimum 1,6 m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.
Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom ka ulici (naviše), ukoliko je kota terena više od 2.0 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimum 3.2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.
Na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib sabraćajnice, kota prizemlja se određuje u tački osovine fronta parcele, a prema navedenim elementima.
Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijenisane na gornju

i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunosti i za ovaj slučaj.
Kod objekata u čijem prizemlju se planira nestambena namena (poslovanje) ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, pri čemu se visinska razlika rešava denivelacijom unutar objekta.
Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

Nadzemni građevinski elementi / delovi objekta - mogu preći građevinsku liniju (računajući horizontalnu projekciju ispada), i to:
izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m
konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati) maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m - i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.
Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.
Ispadi na objektu (erkeri i sl.) su dodatni elementi, a ne glavna fasadna ravan. Građevinska linija se odnosi na glavnu fasadnu ravan, a ne na erkere.
Erkeri koji sadrže otvore i terase, moraju biti udaljeni od otvora susednog stana – min. onoliko koliko taj erker izlazi iz fasadne ravni (45° horizontalna projekcija).
Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m, a ako savlađuju visinu preko 0,90 m iznad površine terena - ulaze u gabarit objekta. Ako se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.
Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00 m.
Pri izgradnji dvojnih objekata ili objekata u nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Svetlarnik je površine u osnovi min. 0,5m2 po dužnom metru fasade ali ne manji od 6m2.
Nadzemni građevinski elementi / delovi objekta ne mogu prelaziti regulacionu liniju (računajući horizontalnu projekciju ispada), osim (uz posebnu saglasnost nadležnog upravljača javne površine) u sledećim slučajevima:
izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada lokala u prizemlju;
konzolne reklame, firme, natpisi - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
stepenište kojim se pristupa rekonstruisanom podrumu ili podignutom prizemlju može da izađe i van regulacione linije do maksimalno 1 m ukoliko je širina (preostalog) trotoara minimalno 3,0 m.
platnene rasklopive nadstrešnice ili transparentne konzolne bravarske nadstrešnice do 2m, na visini iznad 3,00 m
Podzemni delovi objekata:
Podzemni delovi objekata, garaže, skloništa i sl., na građevinskim parcelama ostale namene mogu preći građevinsku liniju (do granice parcele) ukoliko to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta, infrastrukture ili saobraćajne mreže. Ovi podzemni objekti i delovi objekata, ne mogu preći regulacionu liniju.
Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
Podzemna građevinska linija za objekte javnog interesa u svim zonama namene (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.
Za prizemne etaže koje moraju biti povučene u odnosu na glavnu građevinsku liniju, u graf. delu je data posebna građevinska linija partera; ovaj natkriveni prostor (sa kolonadom ili bez) za kretanje pešaka ne može biti zatvoren, pregrađen ili sužen.
U pojedinim delovima plana je posebno određena građevinska linija povučenih etaža i to je dato je

u graf. prilogu kao - građevinska linija povučene etaže.

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zadatih visina objekta.

Kod lučnih (bačvastih) krovova, maksimalni nagib tangente na luk u tački preloma krovne kosine je ∠ 30°.

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

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasade objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tipova objekata i prostora.

Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju na:

raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zaštita od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.

U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog pejsaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.- zakloniti neželjene sadržaje.

Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka) - osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.

U ZONAMA STANOVANJA - nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.

U zonama mešovitog poslovanja „PM“ - poslovne i proizvodne delatnosti koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonom propisane okvire.

Za građevinske parcele koje su Planom namene površina - delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanistički parametri kao što su - indeks izgrađenosti i/ili procenat zauzetosti na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s tim, da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udaljiti min 2m od granice namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.

Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).

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

Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.

Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).

Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.

Ukupno povećanje zauzetosti na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti veće od 20%.

Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m2 BRGP.

Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m2 BRGP.
Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionirati na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvideti odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.
Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetosti objekata.
Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se tretiraju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.
Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju imati parapet minimalne visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.
Dati procenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.
Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.
U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenosti manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost - pripada parternom uređenju.
U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.
Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.
Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta - moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfiguracije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti:
do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib do 10%
do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib od 10-20%
do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole
Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko:
ima direktan pristup javnoj površini ulice,
ima oblik i veličinu u skladu sa kriterijumima ovog plana,
postoje uslovi za obaveznu komunalnu opremljenost (priključak na instalacije).
Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:
instalacije elektro mreže,
instalacije vodovoda,
instalacije fekalne kanalizacije,
instalaciju kišne kanalizacije.
Svaka parcela mora imati odgovarajući broj i tip posuda za odlaganje smeća u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.
Opciono, katastarska parcela/objekat može biti priključena i na druge vrste instalacija od kojih su planom predviđene :
instalacije gasovoda,
instalacije telefona,
instalacije kablovske televizije,
instalacije interneta i dr. oblika elektronske komunikacije
Parcele / površine saobraćajnica, platoa, trgova, slobodnih površina moraju biti priključeni na instalacije kišne kanalizacije.

PARKIRANJE

Prostor za parkiranje vozila za potrebe korisnika prostora i sadržaja određene namene, po pravilu se obezbeđuje na predmetnoj građevinskoj parceli (nadzemno ili podzemno) izvan površine javne namene.
Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

TABELA 1: Normativi za parkiranje	
Stambeni objekti	min. 1-2 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP – preciznije dato u posebnim pravilma građenja
Zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 PM na 70m² korisnog prostora
Banke, administrativne ustanove, agencije, biroi, pošte, uprava i sl.	min. 1 PM na 50m² korisnog prostora
Trgovine na malo	min. 1 PM na 80m²
Ugostiteljski objekti	min. 1 PM na 8 stolica
Hoteli	min. 1 PM na 10 kreveta
Pozorišta, bioskopi ili galerije	min. 1 PM na 30 gledalaca
Objekti sporta i rekreacije sportska hala	min. 1 PM na 30 gledalaca + min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
Proizvodni, magacinski i industrijski objekti	min. 1 PM na 200m² korisnog prostora

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,

Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS) - do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,

Za građevinske parcele koje pripadaju bilo kojoj zoni centra - do 15% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele.

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

na drugoj parceli (koja nije udaljena više od 500 m od predmetne lokacije) izvan površine javne namene, uz adekvatno obezbeđenje tereta na planirani prostor za parkiranje,

uplatom naknade za nedostajući broj parking mesta u skladu sa važećom opštinskom odlukom.(trenutno važeća: Odluka o izmenama i dopunama odluke o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta "Sl. list Opštine Vrnjačka Banja", broj 2/20),

kupovinom (ili zakupom) garažnih ili parking mesta u javnim garažama.

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

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

OGRADE

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

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

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

U zonama centra nije dozvoljeno ograđivanje.

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

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

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

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

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom

ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ. Maksimalna visina parapeta transparentne ograde je 0,40 m.
Posebni kriterijumi za ograde su dati u posebnim pravilima građenja po zonama.

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

Posebno obratiti pažnju na nivelaciju parcele i odvođenje atmosferskih i otpadnih voda.
Zabranjeno je odvođenje/usmeravanje vode na susedne parcele i objekte.
Površinske vode i voda sa krovova se odvode sa parcele slobodnim padom prema zelenim površinama, prirodnim sabirnicima, jarkovima i vodotokovima ili rigolama, prema ulici (kod regulisane kanalizacije) sa najmanjim padom od 1 %.
Zabranjena je izgradnja objekata, kao i odlaganje i postavljanje bilo čega na prostoru koji po logici nivelacije terena - odvodi, sabira atmosferske vode (bujice, virovi, potoci, reke i sl). Obavezno je održavati i čistiti ove delove parcela da mogu da prime i propuste očekivanu količinu vode.
Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama, a odvođenje površinskih voda mora biti kontrolisano i ako postoji potreba za tim, na parceli izgraditi i upojni bunar.
Rastojanje novog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrsti izgradnje u skladu sa ovim pravilnikom - min. širina prolaza – 3m

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.
U zonama stanovanja, poslovanja i mešovitog poslovanja – na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, radionice, ostave, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja i sl.).
Svi objekti na parceli se moraju uklopiti u urbanističke parametre i kriterijume koji se odnose na građevinsku parcelu.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Položaj regulacionih i građevinskih linija definisan je Planom generalne regulacije. Regulacione linije date su u grafičkim prilozima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište.

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONE LINIJE:

(20755)	X = 7492965.62	Y = 4830645.08
Poluprečnik kružnice P=27,38m		
(20832)	X = 7492974.64	Y = 4830647.89
(21150)	X = 7493013.93	Y = 4830652.81
(21429)	X =7493050.59	Y = 4830658.07

Linija I: 20755-20832-21150-21429 severna regulaciona linija pristupne saobraćajnice prati liniju granice parcele. Građevinskalinija je paralelna sa regulacionom linijom i na udaljenosti je od nje 6,0m.

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

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđa se izgradnja srambenog objekta za višeporodično stanovanje na katastarskoj parceli br. 972/7 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja. Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/24) i nalazi se u zoni Apartmani i pansioni 2 „AP 2“. Prostire se pravcem jugozapad severoistok. Teren na lokaciji je u padu od severozapada ka jugoistoku. Pristup lokaciji je omogućen sa severozapadne strane lokacije iz ulice Moravske. Površina katastarskih parcela iznosi 1136 m2. Na lokaciji postoji izgrađen porodični stambeni objekat koji ima odobrenje za upotrebu. Postojeći objekat se predviđa za uklanjanje.

OPIS OBJEKTA

Priloženim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta za višeporodično stanovanje spratnosti Su+Pr+2+Ps. Zbog većeg pada terena formirana je etaža suterena ispod jedne polovine prizemlja. Objekat je udaljen od Regulacione linije 6,90-16,64m (udaljenje glavne fasadne ravni). Kota poda prizemlja je planirana na koti ±0,00/233,50mnv. Ulaz u objekat je kaskadiran tj. viši u odnosu na pod prizemlja za 1,45m. Planiran je ulaz sa severozapadne strane.

U etaži suterena nalaze se četiri stambene jedinice. Na prizemlju, prvom i drugom spratu smešteno je po sedam stambenih jedinica, a na povučenom spratu dve stambene jedinice. Iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov na koji se izlazi iz stepenišnog prostora sa poslednje etaže kroz krovni prozor putem metalnih penjalica ili merdevina.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Su+Pr+2+Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine d=16+4cm i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Fasadni i unutrašnji, nosivi zidovi predviđeni su od giter blokova ili klima boloka, i zidaju se nakon demontaže oplate sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Ukopani, parapetni zidovi su predviđeni od armiranog betona marke C25/30. Fundiranje objekta je predviđeno na armirano betonskoj kontra ploči. Temeljna ploča je debljine 50cm. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Za konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b I B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvode se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter (klima) blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija debljine prema Elaboratu o energetskoj efikasnosti.

Fasada se obrađuje tankoslojnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade. Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov se pokriva pvc membranom preko hidro i termoizolacije.

Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikala, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od PVC profila, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su zidane sa delovima od nerđajućih čeličnih kutijastih profila.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblaže protivkliznom keramikom. Podovi u stanovima oblažu se parketom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama, zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine h=1,5m. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzivnom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija

Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA
U objektu su predviđeme sledeće instalacije:
-hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije
-elektroenergetske instalacije
-telekomunikacione i signalne instalacije
Priključak na elektroenergetsku mrežu: Postojeći objekat je priključen na elektroenergetsku mrežu i ima dva brojila. Za novoprojektovani objekat koristiće se postojeći priključak uz povećanje kapaciteta i zadržaće sve dva brojila.
27 stanova x 11.04 kW (2 postojeća + 25novih), 1 zajednička potrošnja x 11.04 kW
Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu Ø63, a na kanalizacionu mrežu Ø200.

PARKIRANJE:
Na lokaciji je planirano 14 parking mesta. BGP za stanovanje iznosi 1382m2, što zadovoljava kriterijum za parkiranje od 1PM/100m2 BGP.
ZAŠTITA OD POŽARA
U slučaju dejstva požara, izabranim konstruktivnim elementima i materijalima je obezbeđena potrebna nosivost konstrukcije, sprečava se širenje dima i vatre unutar objekta. Rasporedom fasadnih otvora se sprečava širenje vatre na susedne objekte, a organizacijom unutrašnjih prostora je omogućena sigurna i bezbedna evakuacija ljudi.
HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA
Pravilnim izborom i ugradnjom atestiranih materijala i opreme je obezbeđeno da se tokom izgradnje, upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena, zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečava se prekoračenje dozvonjenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu. Priključenjem objekta na gradsku kanalizacionu mrežu je sprečeno ispuštanje opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište. Pravilnim izborom građevinskih sklopova je onemogućeno prisustvo vlage u njima ili na površinama unutar objekta.
BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE
Bezbednost prilikom upotrebe objekta je obezbeđena izborom neklizajućih podnih površina na pristupnim koridorima, postavljanjem propisnih ograda na svim otvorima i stepeništima. Sve instalacije su projektovane sa merama zaštite u slučaju normalne upotrebe, čime se sprečavaju povrede korisnika i sl.
ZAŠTITA OD BUKE
Zaštita od buke korisnika ili suseda se postiže gradnjom sa masivnim zidovima i tavanicama, sistemskim lakim zidovima sa visokim nivoom zvučne zaštite, dodatnom termo i zvučnom izolacijom objekta i upotrebom prozora sa trostrukim zastakljenjem.
Prostorije za rad, odmor i spavanje u okviru stanova su pozicionirane tako da se ne graniče sa bučnim prostorijama i uređajima.
EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE
Izbor termičke zaštite objekta je detaljno obrađen u Elaboratu energetske efikasnosti, koji je deo ovog projekta. Prema proračunu, a na osnovu izbora termičke izolacije, instalacije grejanja, objekat je svrstan u C kategoriju potrošnje energije.
ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA
Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinska parcela formira se prema planiranoj regulaciji, u površini koja, posle ispravke granica prema Planom definisanim regulacionim linijama, iznosi 1136 m^2**.**

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela: KP br. 972/7:	1136 m^2
	ukupna BRGP:	1198,00 m^2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	1382,00 m^2
	ukupna NETO površina:	1180,02 m^2
	ukupna NETO korisna površina:	1144,62 m^2
	BRUTO površina prizemlja:	336,00 m^2
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	350,00 m^2
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+Pr+2+Ps
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: 9,50m Sleme: 11,95m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Venac: 243,00mnv Sleme: 245,45mnv
	spratna visina:	2,90
posebni delovi objekta:	broj stanova:	objekat 1: 27
	broj poslovnih prostora:	0
	broj garaža/garažnih mesta:	0
	broj parking mesta:	14
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	akril
	orijentacija slemena:	JZ-SI
	nagib krova:	Ravan krov -1,0%
	materijalizacija krova:	Pvc membrana
procenat zelenih površina:	min 30%	504m^2=44,37%
indeks zauzetosti:	maks 35%	350 m^2=30,80%
indeks izgrađenosti:		
način grejanja:		mešovito
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		91 212 000,00 din

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Pristup predmetnoj parceli moguć je formirati sa k.p.br. 969 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja (ul.Moravska) preko k.p..br.972/8 KO Ruđinci, Vrnjačka Banja), u svemu prema tehničkim uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja, br.350-70/25-1 od 21.01.2025.g.

Kolski prilaz parceli je projektovan direktno na parking mesta do saobraćajnice.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju

Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2561200 – D.09.10.- 21320/2-25 od 28.03.2025.g.
Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem EE, potrebno je:

- u trafo polju T1 trfostanice TS 110/20/10kV “Vrnjačka Banja” izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora T1 110/20/10kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10kV snage 31,5MVA;
- obezbediti lokaciju za novu trafostanicu MBTS ili ZTC 20/0,4kV, 1x1000kVA , minimalna dimenzija 5x5m sa pripadajućom opremom na katastarskoj parceli k.p. br.972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja, na propisanaoj rastojanju od ulice ili u njenoj neposrednoj blizini koja gravitira navedenim katastrskim parcelama, na uvek dostupnom mestu za ekspluataciju i neometan pristup sa javne površine- Moravske ulice, u širini od 3,5m.(Predviđena trafostanica u GUP-u je u neposrednoj blozini br. 31.);
- izgraditi novu MBTS 20/0.4kV, kao slobodnostojeći objekat sa pripadajućom opremom. Objekat ne može biti ispod kote pristune saobraćajnice;
- obezbediti koeficijenat sigurnosti (n-1) u napajanju buduće TS 20/0,4kV, 1x1000kVAsa postojećeg nadzemnog dalekovoda 20kV Raj (deonica dalekovoda TS 20/0,4 kV “Raj 3” –TS 20/0,4 kV “Raj 1” - TS 20/0,4 “Ruđinci Lazarevići”). U tu svrhu neophodno je izgraditi odgovarajuću kablovsku kanalizaciju PEVG cevima 90/80mm. Na mestu promene pravca trase kao i na rastojanju dužem od 40m izgraditi tipska AB kablovska okna minimalnih unutrašnjih dimenzija 1,8x1,8x1,8m (DXŠXV) sa poklopcem za teški I laki saobraćaj –zavisno od situacije na terenu.
- iz buduće TS 20/0.4kV 1000kVA „Piskavac škola 3“, formirati koridore kablovske vodove za napajanje budućeg stambenog objekta koji se gradi na k.p. br. 972/7 K.O Ruđinci, Vrnjačka Banja ili u blizini;

Vrsta priključka – trofazni.

Način priključenja: podzemno.

Izvesti zaštitu od napona dodira TNCS sistem, temeljni uzemljivač i izjednačavanje potencijala.

Mesto ugradnje MRO: na uvek pristupačnom mestu u ulaznom ili natkrivenim delovima objekta.

Za upravljanje tarifama koristiti upravljački uređaj MTK, integrisan u brojilu.

Mesto ugradnje mernih i zaštitnih uređaja: MRO.

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

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova И-27181 od 07.02.2025.g.

VODOVOD

U ulici Moravskoj na k.p. br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja, postoje izgrađene vodovodne linije PE DN 100mm pn 10bari na levoj strain ulice, gledano nizvodno, na dubini -1,5m od kote asfalta, koja zadovoljava potrebe budućeg objekta.

Za vodovodni priključak za novi sambeni objekat, na lokaciji na k.p. br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja , potrebna je:

- **obaveza investitora je da učestvuje u realizaciji projekta Duge-PK Trenja" kojom se obezbeđuje dovod nove količine vode, kao I učestvovanje u rekonstrukciji vodovodne linije kola povećava promer cevi u ulici Moravskoj od vodovodne šahte zatvaračnica "Pahuljica" do predmetne parcele, što će biti regulisano posebnim ugovorom JP "Belimarkovac" I podnosilac zahteva;**
- za priključak stambenog objekta neophodna je rekonstrukciji vodovodne linije kola povećava promer cevi u ulici Moravskoj. Vodovodna linija će se izgraditi na osnovu projekta prema važećim tehničkim propisima, od PE vodovodnih cevi prečnika prema izometrijskoj šemi glavnog projekta;
- u vodovodnu šaht skloništa predvideti na k.p. br. 972/2 neposredno uz regulacionu liniju maksimalno na udaljenosti od 5m od prednje ivice ovih parcela do ulice. Vodovodni šahtovi moraju osigurati zaštitu ugrađenih vodomera od oštećenja i smrzavanja;
- za budući stambeni objekat neophodno je projektovati šahtu za vodomere na daljinsko očitavanje sap o 27 stambenih jedinica;
- minimalna unutrašnja dimenzija VŠD vodomera 200x200cm u osnovi, mera čistog otvora 180cm, debnjine AB zida 20cm.

Obaveza investitora je da reguliše odnose oko:
-izrade projektne dokumentacije za novu uličnu vodovodnu liniju:

Projektom predvideti i postrojenje za povećanje pritiska.

FEKALNA KANALIZACIJA

Na lokaciji duž Moravske ulice, pored predmetne placa k.p. br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja, gde je predviđena izgradnja stambenog objekta za višeporodično stanovanje, postoji ulična fekalna kanalizaciona linija.

Za priključak na gradsku fekalnu kanalizcionu mrežu neophodna je izrada Projektne dokumentacije za priključenje na fekalnu kanlizacionu liniju u Moravskoj ulici.

Obaveza investitora je da na predmetnoj k.p. br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja u svojoj režiji izradi KŠd- dvorišnu revizionu fekalnu kanalizacionu šahtu,na maksimalnoj udaljenosti od 5m sa obezbeđenim pristupom.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Na lokaciji pored same predmetne parcele k.p. br. 972/7 K.O.Ruđinci, Vrnjačka Banja, gde je predviđena izgradnja stambenaog objekta za višeporodično stanovanje, ne postoji ulična atmosferska kanalizacija.

Za priključak do prirodnog recipienta neophodna je izrada Projektne dokumentacije za atmosfersku kanalizaciju.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 26091/2-2025 od 22.01.2025.g.
Na lokaciji ne postoje telekomunikacione instalacije.

USLOVI ZA SPOLJNU TK INFRASTRUKTURU / PRIVODNA KABLOVSKA KANALIZACIJA

1. Potrebno je da investitor izgradi reviziono Okno između dva objekata,(okno treba izgraditi prema ulici Jastrebačkoj), dimenzija 1.2x1.2x1.2m i sa lakim poklopcem ,,Telefon“. Od revizionog okna do oba objekta najbližim putem kroz, po mogućstvu zajedničke podrumske prostorije, položiti 2 PE cevi Ø40 mm do ODO ormana, i završiti ih na pogodnom mestu na zidu zajedničke prostorije (hodnik u prizemlju ili garažni prostor u suterenu) gde su dovedene usponske cevi za TK instalaciju. Pri polaganju PE cevi voditi računa o uglu savijanja; poluprečnik krivine treba da iznosi minimalno r = 2,3m, radi nesmetanog provlačenja kablova. Mesto savijanja cevi se ne sme zatrpati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena

2. Svi optički kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, (završne optičke kutije (ZOK) u stanu biće negorivi (LSZH) po standardu G.657A. Njih isporučuje i ugrađuje Telekom o svom trošku. Takođe, sva creva koja se pominju moraju biti negoriva (LSZH) i njihova nabavka i ugradnja je obaveza investitora.

3. Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti geodetski snimljena.

Uslovi za kućne TK instalacije u svemu projektovati prema tehničkim uslovima Telekoma Srbija

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima “Interklima” d.o.o., br. 2-1515 od 21.01.2025.g.

U ul. Moravskoj izrađen je distributivni gasovod MOP do 4bara (PEØ63mm, PEØ32mm i PEØ25mm).

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP “Banjsko zelenilo i čistoća” br. 138/1/2025 od 21.01.2025.g.
Za sakupljanje komunalnog otpada koristiće se tipizirani kontejneri za smeće; planirano je postavljanje 2 kontejnera (*za zgrade na 15 stambenih jedinica postavlja se jedan kontejner za odlaganje komunalnog otpada-po članu 34.*).
Prostor za kontejnere označen je u grafičkim prilozima.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine uređuju se kao zelene površine sa biljnim vrstama karakterističnim za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom. Parking prostor, pešačke površine, trotoare, prilazne staze i platoe obraditi popločavanjem. Planirati opremanje prostora potrebnim mobilijarom.

Zelene površine: projektovane su kao zelenilo na tlu (504 m^2).

Zelenilo na tlu formirati kao nisko, parterno zelenilo - slobodne zelene, travne i cvetne površine. Sve planirane zelene površine u daljoj fazi razrade projekta oblikovati kao dekorativne, sa lisno dekorativnim i cvetnim formama listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonskog cveća i travnatih površina.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

Geološki sastav terena je raznovrstan, a čine ga magmatske, sedimentne i metamorfne stene.
U nižim delovima obuhvata plana i slivu Vrnjačke reke, pruža se zona kristalastih škriljaca i filita, sa potesima serpentinita i mermerisaninih krečnjaka koji su pokriveni sedimentima zapadnomoravskog tercijara u severnim delovima obuhvata plana. Serpentiniti su na nekim mestima hidrotermalno izmenjeni, što ukazuje na aktivnost termomineralnih voda. Flišne naslage kredne starosti predstavljene su glincima i peščarima. Ovi nanosi su pretežno heterogeni kako po mehaničkom sastavu tako i po dubini površinskog sloja. Peskovito-šljunkoviti nanosi imaju neznatnu rasprostranjenost neposredno pored reka.
Prema nosivosti, teren obuhvata ovog plana je nehomogen, često slabe nosivosti (aluvijum, jezerski sedimenti itd.), a tačan sastav i nosivost tla je neophodno proveriti na svakoj građevinskoj lokaciji.
Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – **potrebna je izrada geotehničkog elaborata o geomehaničkim karakteristikama tla na kome se gradi objekat i uslovima za temeljenje objekta, urađenog od**

strane ovlašćenog lica - na konkretnoj lokaciji.

Seizmički uslovi za područje Plana:

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

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

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

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

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

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

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

- **klasifikacioni broj 112221 –** Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2000 m^2 ili P+4+Pk (PS)

OPIS OBJEKTA

Priloženim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta za višeporodično stanovanje spratnosti Su+Pr+2+Ps. Zbog većeg pada terena formirana je etaža suterena ispod jedne polovine prizemlja. Objekat je udaljen od Regulacione linije 6,90-16,64m (udaljenje glavne fasadne ravni). Kota poda prizemlja je planirana na koti ±0,00/233,50mnv. Ulaz u objekat je kaskadiran tj. viši u odnosu na pod prizemlja za 1,45m. Planiran je ulaz sa severozapadne strane.
U etaži suterena nalaze se četiri stambene jedinice. Na prizemlju, prvom i drugom spratu smešteno je po sedam stambenih jedinica, a na povučenom spratu dve stambene jedinice. Iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov na koji se izlazi iz stepenišnog prostora sa poslednje etaže kroz krovni prozor putem metalnih penjalica ili merdevina.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Su+Pr+2+Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine d=16+4cm i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Fasadni i unutrašnji, nosivi zidovi predviđeni su od giter blokova ili klima boloka, i zidaju se nakon demontaže oplate sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Ukopani, parapetni zidovi su predviđeni od armiranog betona marke C25/30. Fundiranje objekta je predviđeno na armirano betonskoj kontra ploči. Temeljna ploča je debljine 50cm. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Za konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b I B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvode se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter (klima) blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija debljine prema Elaboratu o energetskoj efikasnosti.

Fasada se obrađuje tankoslojnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade. Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov se pokriva pvc membranom preko hidro i termoizolacije. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikala, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od PVC profila, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su zidane sa delovima od nerđajućih čeličnih kutijastih profila.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblaže protivkliznom keramikom. Podovi u stanovima oblažu se parketom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama, zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine h=1,5m. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzivnom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija
Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA

U objektu su predviđeme sledeće instalacije:
-hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije
-elektroenergetske instalacije
-telekomunikacione i signalne instalacije

Priključak na elektroenergetsku mrežu: Postojeći objekat je priključen na elektroenergetsku mrežu i ima dva brojila. Za novoprojektovani objekat koristiće se postojeći priključak uz povećanje kapaciteta i zadržaće sve dva brojila.
27 stanova x 11.04 kW (2 postojeća + 25novih), 1 zajednička potrošnja x 11.04 kW
Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu Ø63, a na kanalizacionu mrežu Ø200.

PARKIRANJE:

Na lokaciji je planirano 14 parking mesta. BGP za stanovanje iznosi 1382m2, što zadovoljava kriterijum za parkiranje od 1PM/100m2 BGP.

ZAŠTITA OD POŽARA

U slučaju dejstva požara, izabranim konstruktivnim elementima i materijalima je obezbeđena potrebna nosivost konstrukcije, sprečava se širenje dima i vatre unutar objekta. Rasporedom fasadnih otvora se sprečava širenje vatre na susedne objekte, a organizacijom unutrašnjih prostora je omogućena sigurna i bezbedna evakuacija ljudi.

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

Pravilnim izborom i ugradnjom atestiranih materijala i opreme je obezbeđeno da se tokom izgradnje, upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena, zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečava se prekoračenje dozvonjenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu. Priključenjem objekta na gradsku kanalizacionu mrežu je sprečeno ispuštanje opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište. Pravilnim izborom građevinskih sklopova je onemogućeno prisustvo vlage u njima ili na površinama unutar objekta.

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

Bezbednost prilikom upotrebe objekta je obezbeđena izborom neklizajućih podnih površina na pristupnim koridorima, postavljanjem propisnih ograda na svim otvorima i stepeništima. Sve instalacije su projektovane sa merama zaštite u slučaju normalne upotrebe, čime se sprečavaju povrede korisnika i sl.

ZAŠTITA OD BUKE

Zaštita od buke korisnika ili suseda se postiže gradnjom sa masivnim zidovima i tavanicama, sistemskim lakim zidovima sa visokim nivoom zvučne zaštite, dodatnom termo i zvučnom izolacijom objekta i upotrebom prozora sa trostrukim zastakljenjem.
Prostorije za rad, odmor i spavanje u okviru stanova su pozicionirane tako da se ne graniče sa bučnim prostorijama i uređajima.

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

Izbor termičke zaštite objekta je detaljno obrađen u Elaboratu energetske efikasnosti, koji je deo ovog projekta. Prema proračunu, a na osnovu izbora termičke izolacije, instalacije grejanja, objekat je svrstan u C kategoriju potrošnje energije.

ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA

Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

FAZE IZGRADNJE

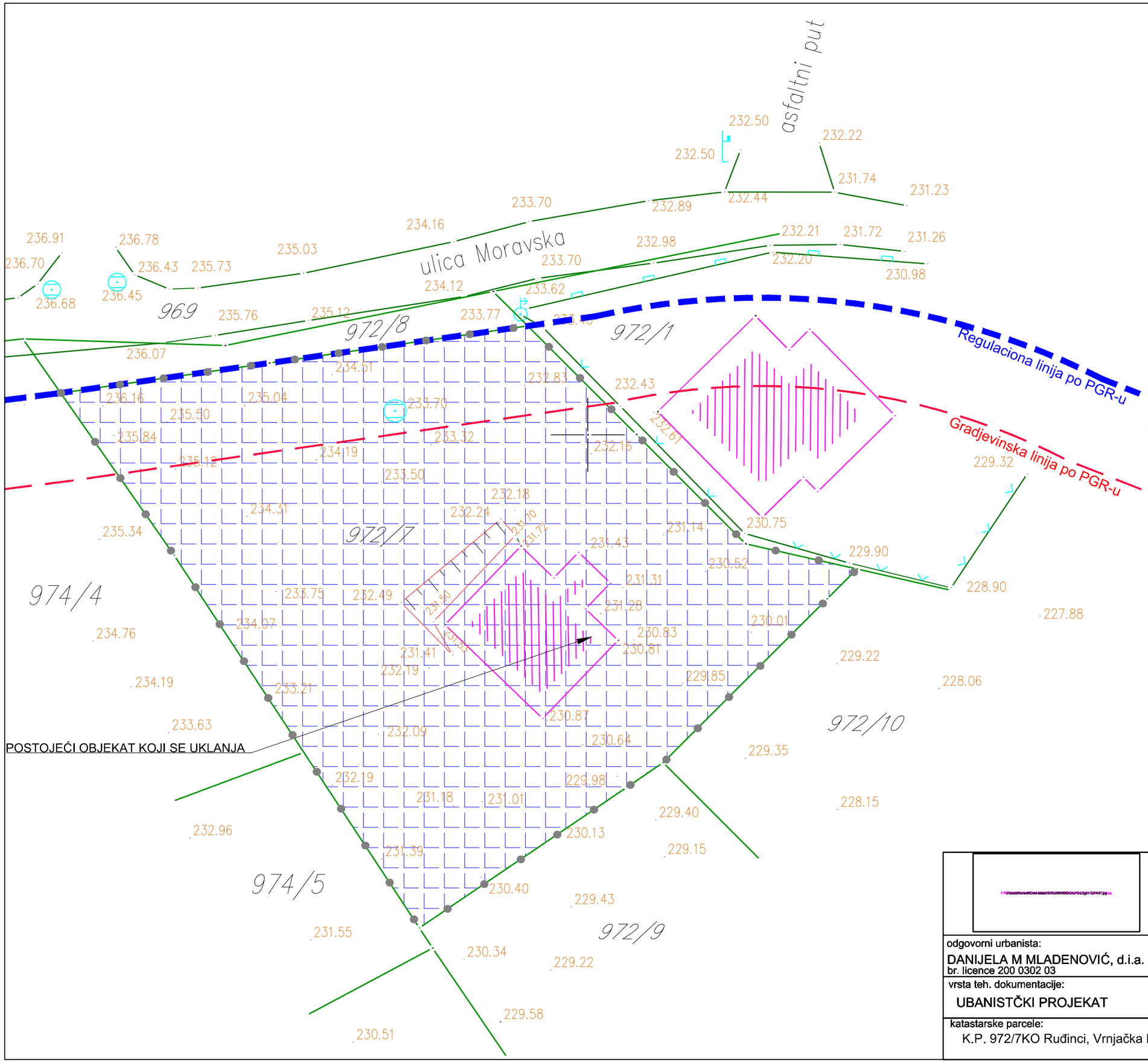
Radovi na izgradnji objekta izvodiće se u okviru jedne faze.

Odgovorni urbanista

Danijela M. Mladenović, dipl.inž.arh.
(licenca br. 200 3020 30)

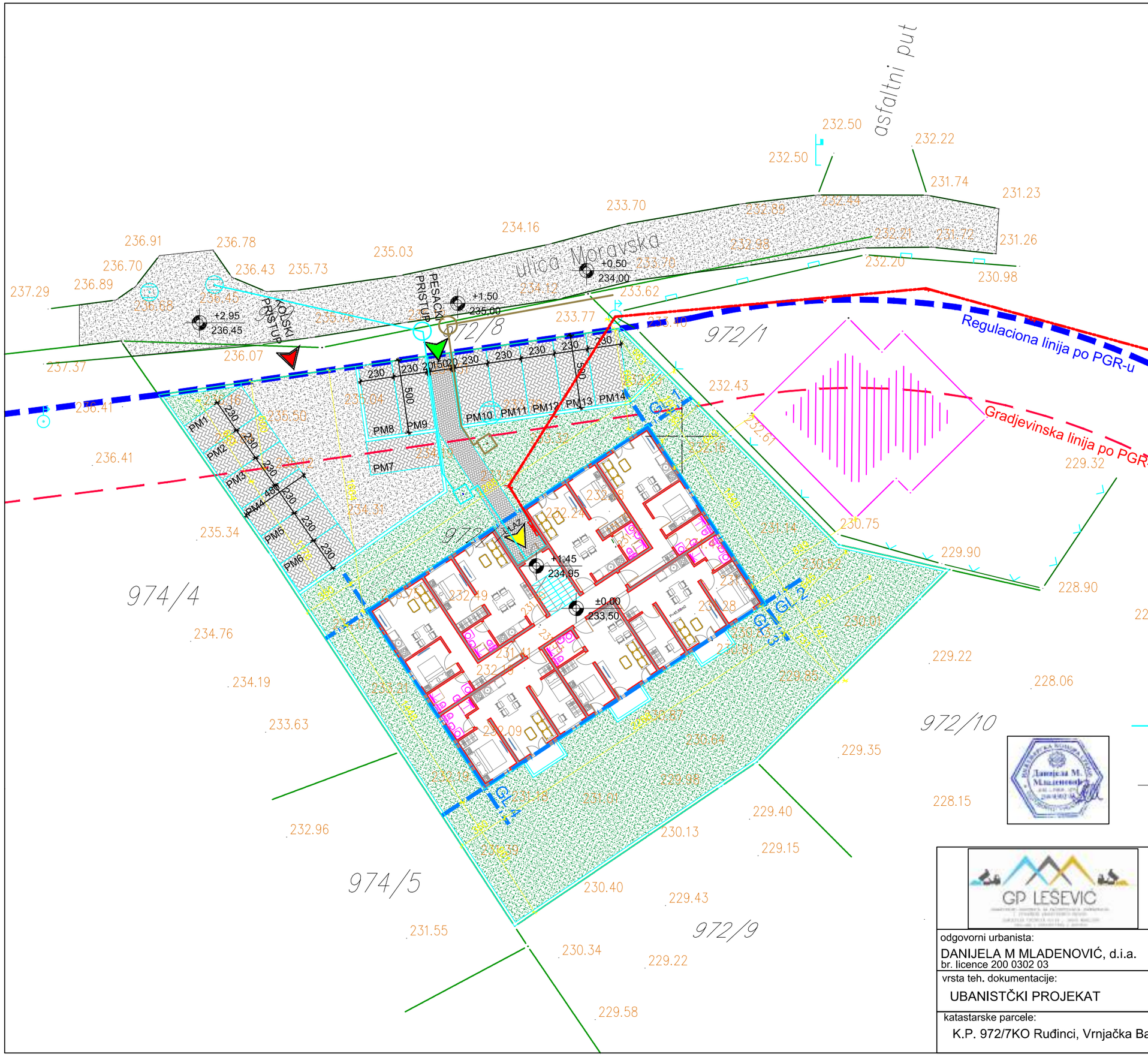
GRAFIČKI DEO

- URBANISTIČKI PROJEKA



odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
katastarske parcele: K.P. 972/7KO Ruđinci, Vrnjačka Banja	naziv crteza: POSTOJEĆE STANJE

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
16-04/2025	04.2025	1:250	1

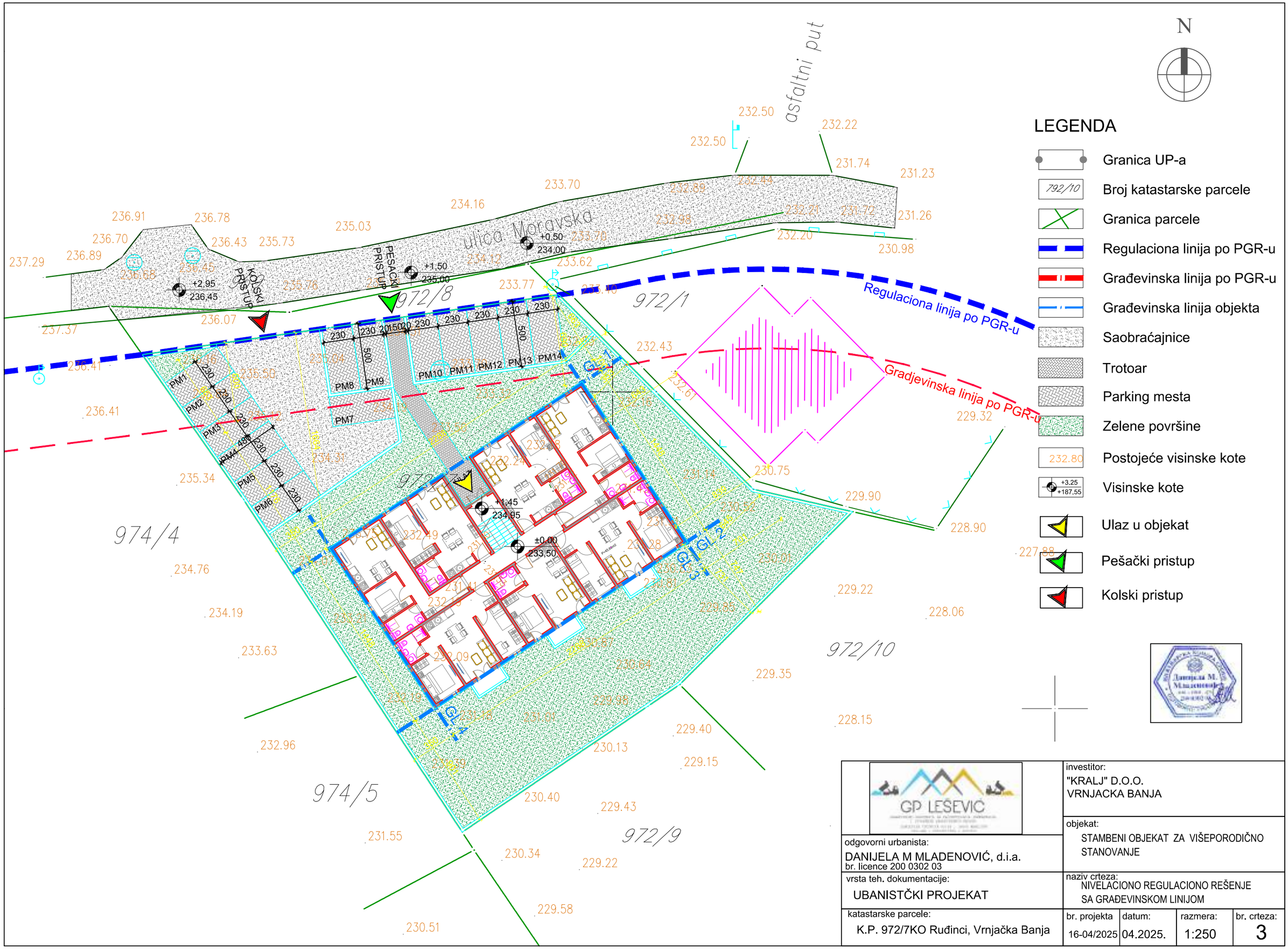


LEGENDA

- Granica UP-a
- 792/10 — Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeci objekti
- 232.80 — Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 — Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Pešački pristup
- Kolski pristup
- Niskonaponska mreža
- Vodovodne šahte i instalacija
- Kanalizaciona šahta i instalacija
- Gasovod

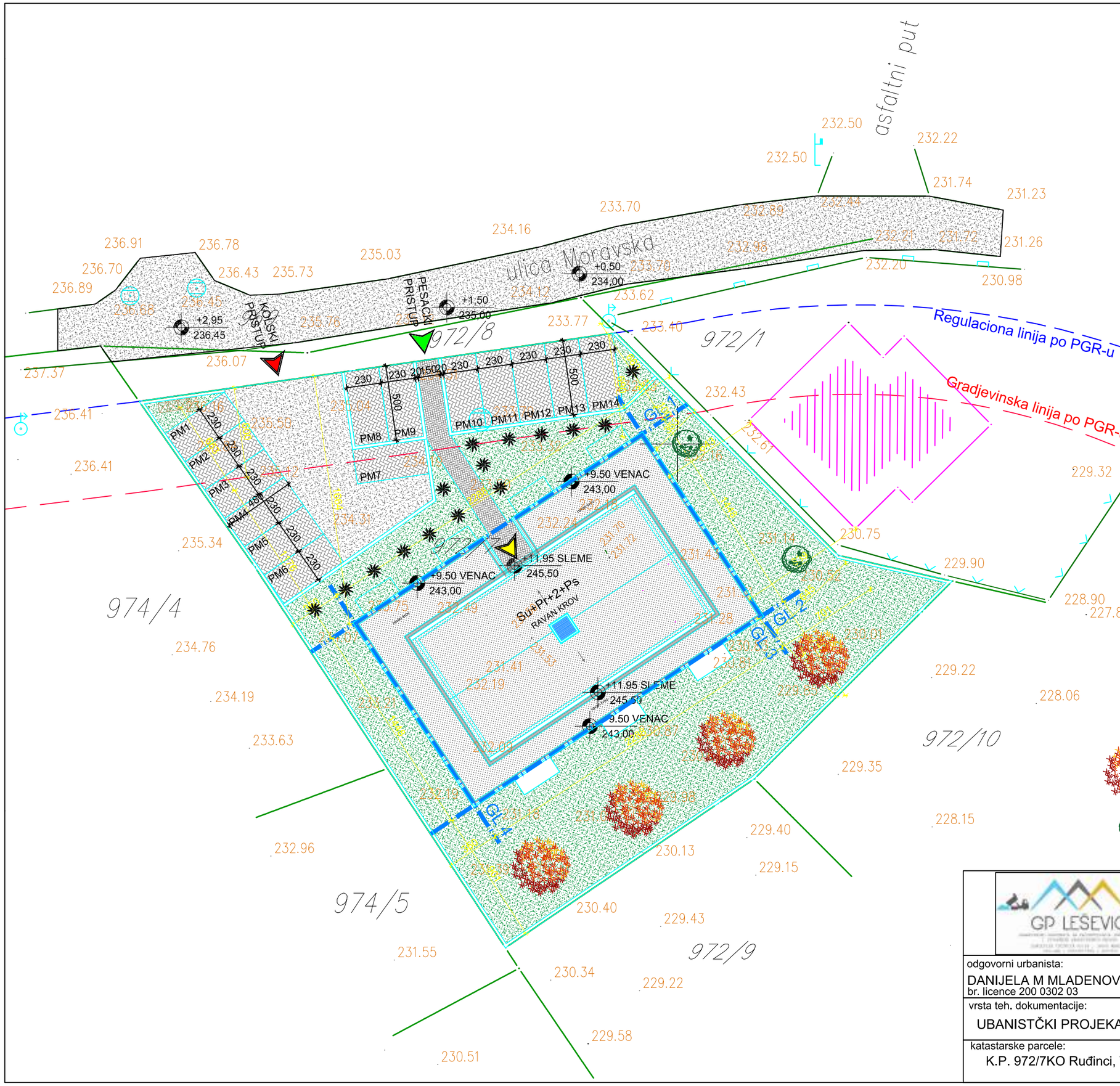
GP LEŠEVIĆ

investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA	
odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT	naziv crteza: SINHRON PLAN INSTALACIJA
katastarske parcele: K.P. 972/7KO Ruđinci, Vrnjačka Banja	br. projekta: 16-04/2025 · datum: 04.2025 · razmera: 1:250 · br. crteza: 2



GP LEŠEVIĆ

investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA	
objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	
odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03	
naziv crteza: NIVELACIONO REGULACIONO REŠENJE SA GRAĐEVINSKOM LINIJOM	
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT	
katastarske parcele: K.P. 972/7KO Ruđinci, Vrnjačka Banja	br. projekta: 16-04/2025; datum: 04.2025.; razmera: 1:250; br. crteza: 3



N

LEGENDA

- Granica UP-a
- 792/10 — Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- 232.80 — Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 — Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Pešački pristup
- Kolski pristup
- ČETIRI KONTEJNERA ZA KOMUNALNI OTPAD
- LISTOPADNO VISOKO ZELENILO
- ČETINARSKO VISOKO ZELENILO
- NISKO ZEKENILO

GP LEŠEVIĆ

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE

odgovorni urbanista:
DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a.
br. licence 200 0302 03

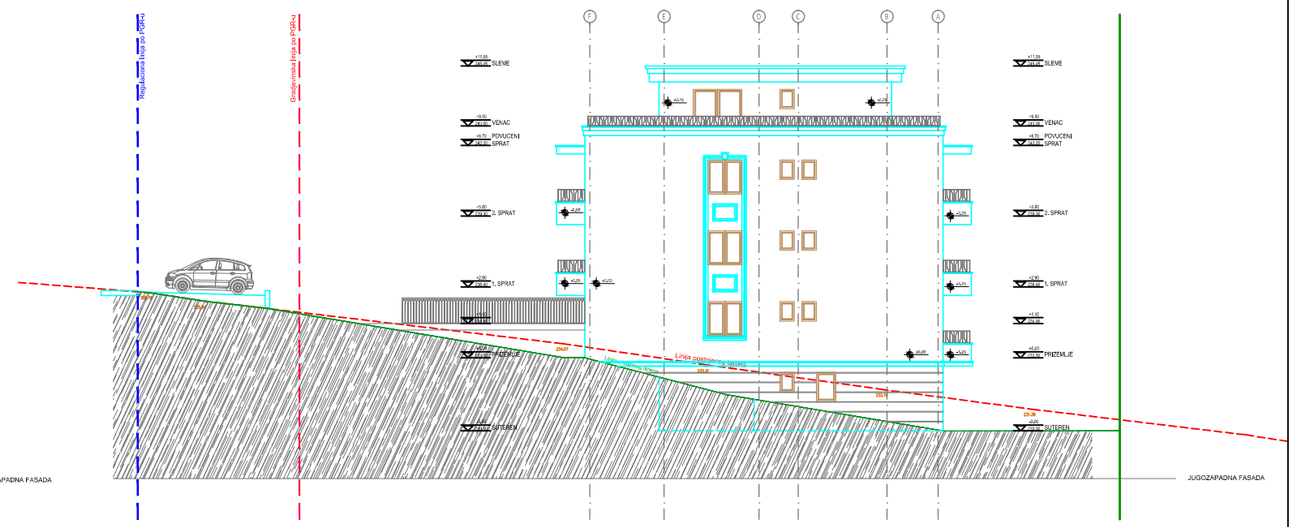
vrsta teh. dokumentacije:
UBANISTČKI PROJEKAT

naziv crteza:
PLANIRANO KOMPOZICIONO PARTERNO UREĐENJE SA ZELENILOM

katastarske parcele:
K.P. 972/7KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

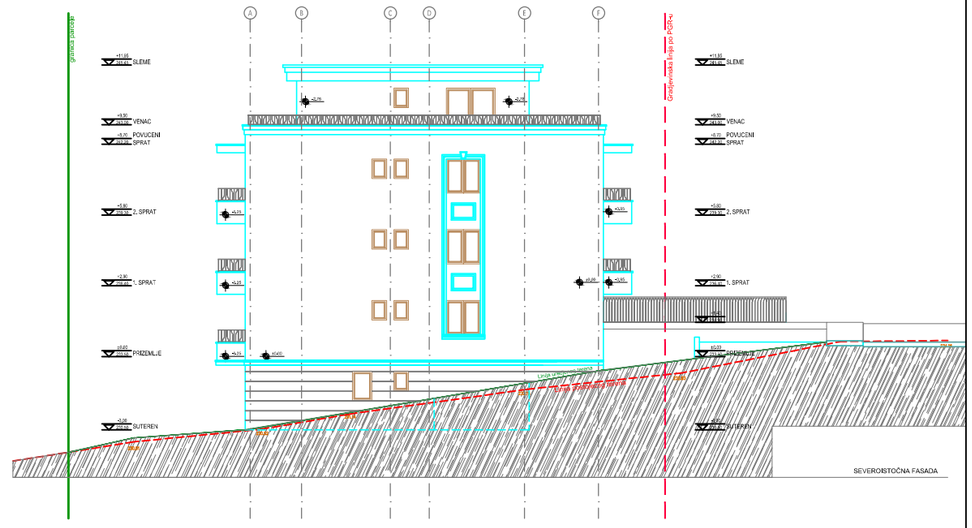
br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
16-04/2025	04.2025	1:250	4

SEVEROZAPADNA FASADA



JUGOZAPADNA FASADA

JUGOISTOČNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA

GP LEŠEVIĆ

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE

odgovorni urbanista:
DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a.
br. licence 200 0302 03

vrsta teh. dokumentacije:
UBANISTČKI PROJEKAT

naziv crteza:
IZGLEDI-FASADE

katastarske parcele:
K.P. 972/7KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
16-04/2025	04.2025	1: 75	5

GRAFIČKI DEO

- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA -

biro za projektovanje DP

KRALJEVO – Cara Dušana 25/5
Telefon: 063/ 61–75–28
PIB 111372544
ž.r. Poštanska štedionica 200–3081740101908–66
E mail: pecanacdragan1313 @ gmail.com

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	„КРАЉ“ д.о.о., ул. Борјакова 55, Врњачка Бања, МБ 17546201
Објекат:	Стамбена зграда за вишепородично становање, класификациони број 112221, категорија Б К.П. бр. 972/7, КО Руђинци, Врњачка Бања
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење / извођење радова:	нова градња
Потпис:	Пројектант: Биро за пројектовање „ДП“, ул. Цара Душана 25/5, Краљево **Драган Пећанац**
Потпис:	Одговорни пројектант: Драган Пећанац, дипл.инж.арх. 300 5778 03
Број дела пројекта:	11-XII/24
Место и датум:	Краљево, децембар 2024

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. 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 і 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, 52/2021, 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање на К.П. бр. 972/7, КО Руђинци, Врњачка Бања одређује се:

Драган Пећанац, дипл.инж.арх.....300 5778 03

Пројектант: Биро за пројектовање „ДП“, Цара Душана бр. 25/5, Краљево

Одговорно лице пројектанта: **Драган Пећанац**

Потпис:

Број дела пројекта: 11-XII/24

Место и датум: Краљево, децембар 2024

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање на К.П. бр. 972/7, КО Руђинци, Врњачка Бања

Драган Пећанац, дипл.инж.арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант : Драган Пећанац, дипл.инж.арх.
ИДР
Број лиценце: 300 5778 03

Потпис:

Број дела пројекта: 11-XII/24
Место и датум: Краљево, децембар 2024

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Овим пројектом предвиђа се изградња срамбеног објекта за вишепородично становање на катастарској парцели бр. 972/7 КО Руђинци, Врњачка Бања. Предметна локација налази се у обухвату Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/24) и налази се у зони Апартмани и пансиони 2 „АП 2“. Простире се правцем југозапад североисток. Терен на локацији је у паду од северозапада ка југоистоку. Приступ локацији је омогућен са северозападне стране локације из улице Моравске. Површина катастарских парцела износи 1136 м^2. На локацији постоји изграђен породични стамбени објекат који има одобрење за употребу. Постојећи објекат се предвиђа за уклањање.

ОПИС ОБЈЕКТА

Приложеним идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта за вишепородично становање спратности Су+Пр+2+Пс. Због већег пада терена формирана је етажа сутерена испод једне половине приземља. Објекат је удаљен од Регулационе линије 6,90-16,64м (удаљење главне фасадне равни). Кота пода приземља је планирана на коти ±0,00/233,50мнв. Улаз у објекат је каскадиран тј. виши у односу на под приземља за 1,45м. Планиран је улаз са северозападне стране.

У етажи сутерена налазе се четири стамбене јединице. На приземљу, првом и другом спрату смештено је по седам стамбених јединица, а на повученом спрату две стамбене јединице. Изнад повученог спрата пројектован је раван кров на који се излази из степенишног простора са последње етаже кроз кровни прозор путем металних пењалица или мердевина.

КОНСТРУКТИВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован као зграда спратности Су+Пр+2+Пс. Тип конструкције је армoрано бетонска скелетна просторна конструкција са АБ зидовима. Хоризонталну конструкцију чине ЛМТ-ФЕРТ таванице дебљине д=16+4цм и пуне аб плоче. Плоче степеништа су коленасте пуне армирано бетонске, дебљине 15цм. Фасадни и унутрашњи, носиви зидови предвиђени су од гитер блокова или клима болока, и зидају се након демонтаже оплате са основне конструкције. Они немају улогу интегралног садејства са основном конструкцијом нити су третирани у прорачуну конструкције (осим као оптерећење). Укопани, парапетни зидови су предвиђени од армираног бетона марке Ц25/30. Фундирање објекта је предвиђено на армирано бетонској контра плочи. Темељна плоча је дебљине 50цм. Испод темеља извести слој тампона који се уграђује у слојевима са машинским збијањем док се не постигне модул стишљивости од 50МРа. За конструкцију објекта примењени су следећи материјали: Бетон: МБ 30 - С 25/30. Арматура: Б500б и Б500А. Сви бетонски елементи конструкције изводе се на лицу места и то од бетона марке МБ 30 и армирају арматуром Б500б.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

<u>Спољна обрада</u>

Зидање спољних фасадних зидова је предвиђено двослојним зидом:

1. Гитер (клима) блок дебљине 20цм,
2. Термоизолација дебљине према Елаборату о енергетској ефикасности.

Фасада се обрађује танкослојним малтером преко термоизолације у систему контактне фасаде. Сви подови на отвореним терасама се облажу спољним подним керамичким плочицама са прописаном фугом за тај тип. Непроходан раван кров се покрива пвц мембраном преко хидро и термоизолације. Одводњавање се врши преко спољашњих олучних вертикала, постављених на бочне фасаде. Сва спољна браварија је предвиђена од ПВЦ профила, застакљена трослојним термо-пакет стаклом са испуном од аргона и нискоемисионим премазом. Ограде на терасама су зидане са деловима од нерђајућих челичних кутијастих профила.

<u>Унутрашња обрада</u>

Обрада подова

Главно комуникационо степениште у згради се облаже противклизном керамиком. Подови у становима облажу се паркетом лепљеним на цементну кошуљицу. Подови у кухињама, оставама и санитарним

чворовима облажу се керамичким плочицама. Сви подови у санитарним чворовима морају имати слој хидро изолације.

Обрада зидова

Зидови у свим санитарним чворовима облажу се керамиком до висине плафона. У кухињама, зидови се облажу керамичким плочицама до висине h=1,5м. Остали зидови се глетују и боје дисперзивном белом бојом.

Обрада плафона

Плафони се глетују и боје дисперзивном белом бојом у целом објекту.

Унутрашња столарија

Предвиђена је сувомонтажна столарија од МДФа, бојена полиуретанским бојама или фурнирана природним фурниром.

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТОВАНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА

У објекту су предвиђеме следеће инсталације:

-хидротехничке инсталације водовода и канализације

-електроенергетске инсталације

-телекомуникационе и сигналне инсталације

Прикључак на електроенергетску мрежу: Постојећи објекат је прикључен на електроенергетску мрежу и има два бројила. За новопројектовани објекат користиће се постојећи прикључак уз повећање капацитета и задржаће све два бројила.

27 станова x 11.04 кW (2 постојећа + 25нових), 1 заједничка потрошња x 11.04 кW

Предвиђени прикључак на водоводну мрежу Ø63, а на канализациону мрежу Ø200.

ПАРКИРАЊЕ:

На локацији је планирано 14 паркинг места. БГП за становање износи 1382м^2, што задовољава критеријум за паркирање од 1ПМ/100м^2 БГП.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У случају дејства пожара, изабраним конструктивним елементима и материјалима је обезбеђена потребна носивост конструкције, спречава се ширење дима и ватре унутар објекта. Распоредом фасадних отвора се спречава ширење ватре на суседне објекте, а организацијом унутрашњих простора је омогућена сигурна и безбедна евакуација људи.

ХИГИЈЕНА, ЗДРАВЉЕ И ЖИВОТНА СРЕДИНА

Правилним избором и уградњом атестираних материјала и опреме је обезбеђено да се током изградње, употребе или уклањања објекта не угрожава хигијена, здравље и безбедност радника, корисника или суседа, и спречава се прекорачење дозвољених граничних вредности утицаја на животну средину или климу. Прикључењем објекта на градску канализациону мрежу је спречено испуштање опасних супстанци у подземне воде, површинске воде или земљиште. Правилним избором грађевинских склопова је онемогућено присуство влаге у њима или на површинама унутар објекта.

БЕЗБЕДНОСТ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРИЛИКОМ УПОТРЕБЕ

Безбедност приликом употребе објекта је обезбеђена избором неклизајућих подних површина на приступним коридорима, постављањем прописних ограда на свим отворима и степеништима. Све инсталације су пројектоване са мерама заштите у случају нормалне употребе, чиме се спречавају повреде корисника и сл.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштита од буке корисника или суседа се постиже градњом са масивним зидовима и таваницама, системским лаким зидовима са високим нивоом звучне заштите, додатном термо и звучном изолацијом објекта и употребом прозора са троструким застакљењем.

Просторије за рад, одмор и спавање у оквиру станова су позициониране тако да се не граниче са бучним просторијама и уређајима.

ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Избор термичке заштите објекта је детаљно обрађен у Елаборату енергетске ефикасности, који је део овог пројекта. Према прорачуну, а на основу избора термичке изолације, инсталације грејања, објекат је сврстан у Ц категорију потрошње енергије.

ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Већина уграђених материјала омогућава њихово поновно коришћење или рециклажу након уклањања објекта. У градњи се користе атестирани еколошки материјали који немају штетан утицај на околину и кориснике. Објекат је пројектован да траје више генерација и са те стране оптимизује коришћење природних ресурса.

ПРОЈЕКТАНТ

Пећанац Драган, дипл.инж.арх.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

PREGLED POVRŠINA

Stambeni objekat za višeporodično stanovanje

OSNOVA SUTERENA

ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA /m²/
STAN br.1		
1.	Hodnik	8,85
2.	Kupatilo	4,76
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	22,31
4.	Spavaća soba	9,52
	UKUPNO	**45,44**
STAN br.2		
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,36
3.	Spavaća soba	8,02
	UKUPNO	**29,11**
STAN br.3		
1.	Hodnik	3,44
2.	Kupatilo	3,81
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,19
	UKUPNO	**24,44**
STAN br.4		
1.	Hodnik	6,97
2.	Kupatilo	4,76
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	22,31
4.	Spavaća soba	9,52
	UKUPNO	**43,56**
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Hodnik	7,40
	UKUPNO	**7,40**

Ukupna neto površina stanova:	**142,55**
Ukupna neto površina suterena:	**149,95**
Ukupna neto korisna površina suterena:	**145,45**
Ukupna bruto površina suterena:	**184,00**

OSNOVA PRIZEMLJA

ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA /m²/
STAN br.5		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
	UKUPNO	**36,01**

STAN br.6		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
	UKUPNO	**36,62**

STAN br.7		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**

STAN br.8		
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**32,13**

STAN br.9		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**

STAN br.10		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
	UKUPNO	**36,62**

STAN br.11		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
	UKUPNO	**36,01**

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	UKUPNO	**21,12**

Ukupna neto površina stanova:	**268,85**
Ukupna neto površina prizemlja:	**289,97**
Ukupna neto korisna površina prizemlja:	**281,27**
Ukupna bruto površina prizemlja:	**336,00**

OSNOVA 1. SPRATA

ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA /m²/
STAN br.12		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**38,49**
STAN br.13		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**39,10**
STAN br.14		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**
STAN br.15		
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**32,13**
STAN br.16		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**
STAN br.17		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**39,10**

STAN br.18		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**38,49**

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	UKUPNO	**21,12**

Ukupna neto površina stanova:	**278,77**
Ukupna neto površina 1. sprata:	**299,89**
Ukupna neto korisna površina 1. sprata:	**290,89**
Ukupna bruto površina 1. sprata:	**350,00**

OSNOVA 2. SPRATA

ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA /m²/

STAN br.19		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**38,49**

STAN br.20		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**39,10**

STAN br.21		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**

STAN br.22		
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**32,13**

STAN br.23		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**45,73**

STAN br.24		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**39,10**

STAN br.25		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
6.	Terasa	2,48
	UKUPNO	**38,49**

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	UKUPNO	**21,12**

Ukupna neto površina stanova:	**278,77**
Ukupna neto površina 2. sprata:	**299,89**
Ukupna neto korisna površina 2. sprata:	**290,89**
Ukupna bruto površina 2. sprata:	**350,00**

OSNOVA POVUČENOG SPRATA

ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA /m²/
STAN br.26		
1.	Hodnik	4,98
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,20
3.	Kupatilo	4,76
4.	Predsoblje	2,21
5.	Spavaća soba	10,76
6.	Spavaća soba	6,24
7.	Spavaća soba	10,18
	UKUPNO	**65,33**
STAN br.27		
1.	Hodnik	4,98
2.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,20
3.	Kupatilo	4,76
4.	Predsoblje	2,07
5.	Spavaća soba	13,66
6.	Spavaća soba	10,60
	UKUPNO	**62,27**

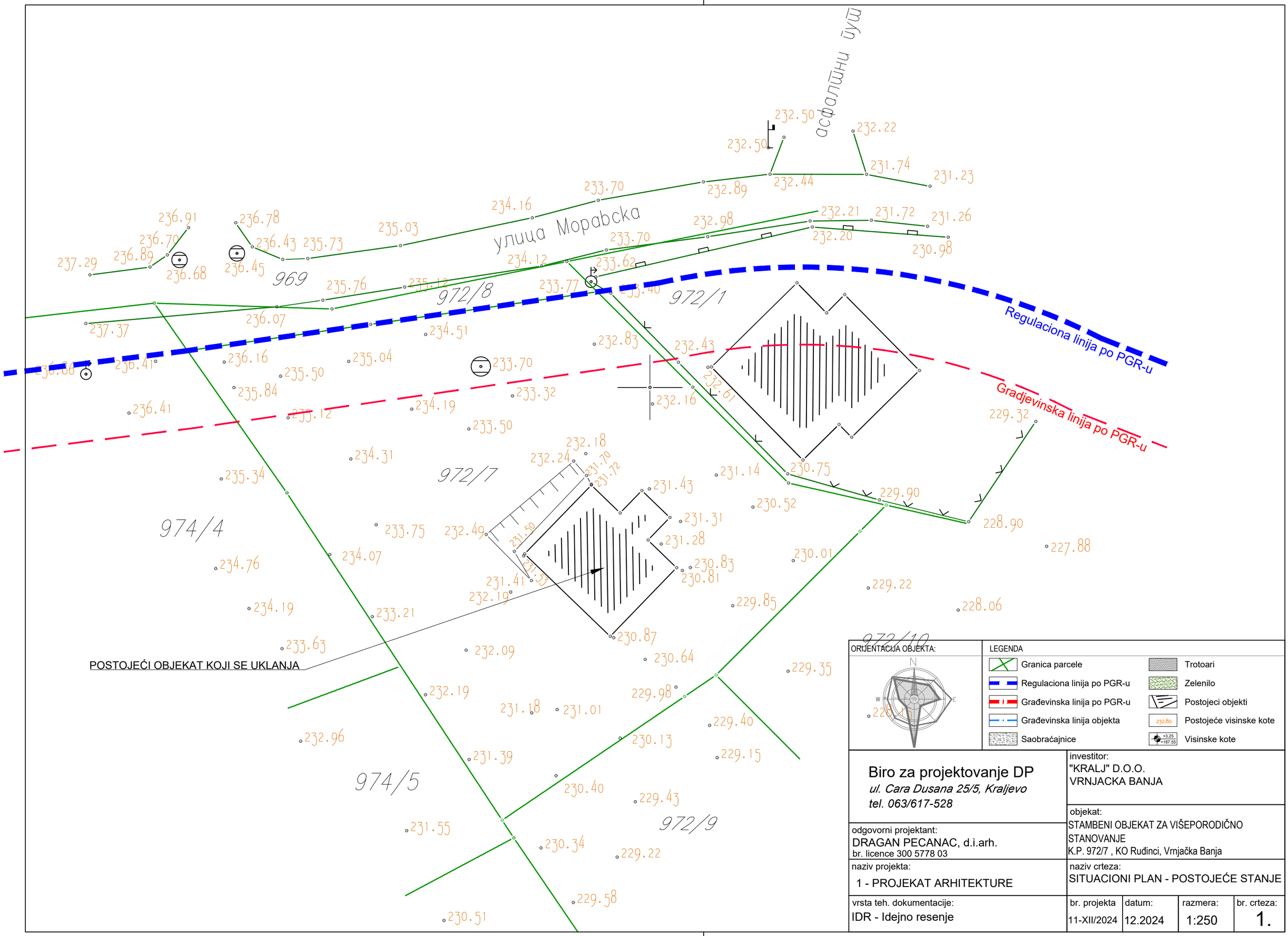
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	3,36
	UKUPNO	**12,72**

Ukupna neto površina stanova:	**127,60**
Ukupna neto površina povučenog sprata:	**140,32**
Ukupna neto korisna površina povučenog sprata:	**136,11**
Ukupna bruto površina povučenog sprata:	**162,00**

Ukupna neto površina stanova:	**1096,54**
Ukupna neto površina objekta:	**1180,02**
Ukupna neto korisna površina objekta:	**1144,62**
Bruto površina objekta nadzemno:	**1198,00**
Ukupna bruto površina objekta:	**1382,00**

Odgovorni projektant
Dragan Pećanac, dipl.inž.arh.

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

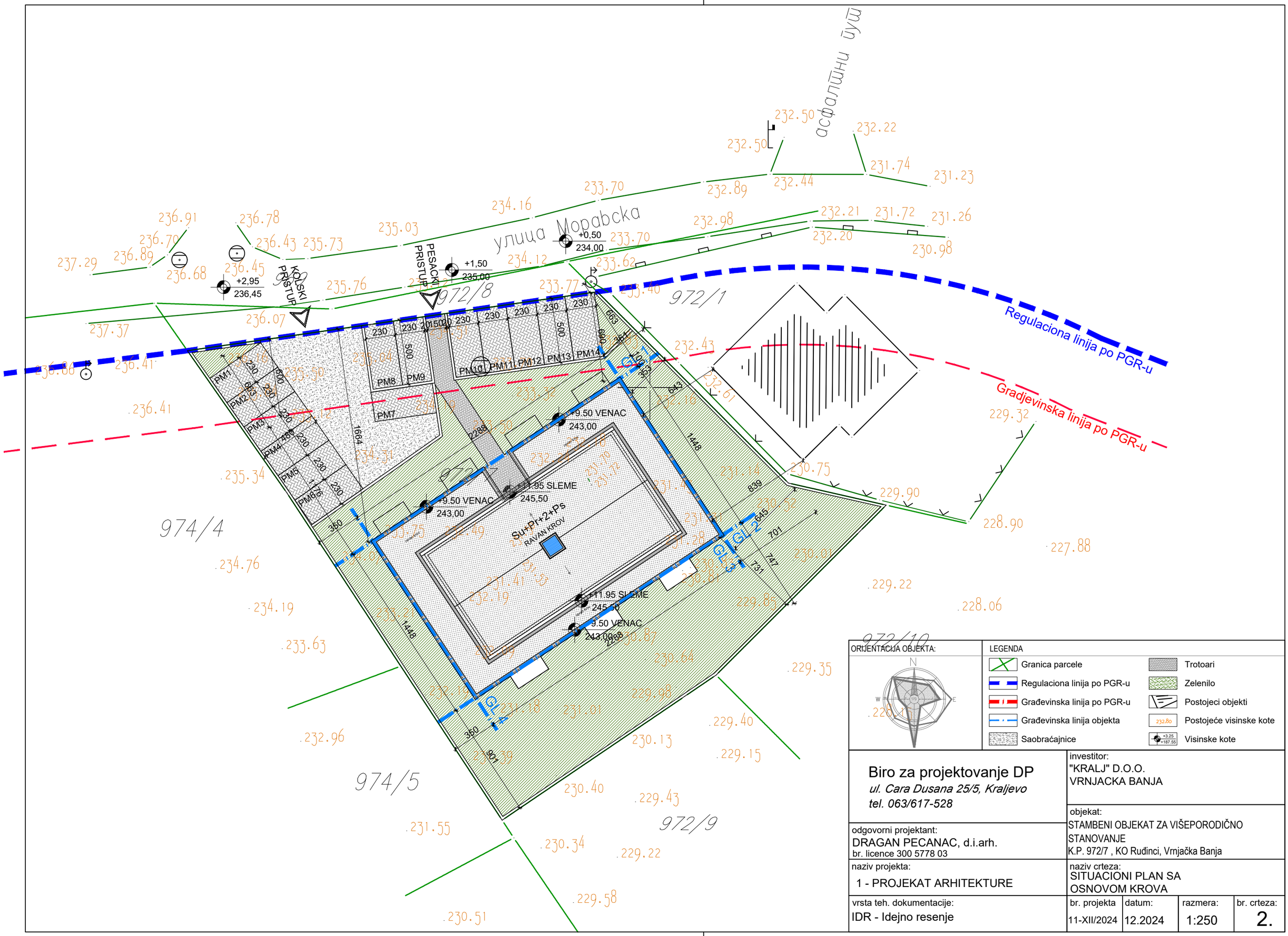
objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:250	1.



ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- Postojeće visinske kote (232,80)
- Visinske kote (+3.25 / +187.55)

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

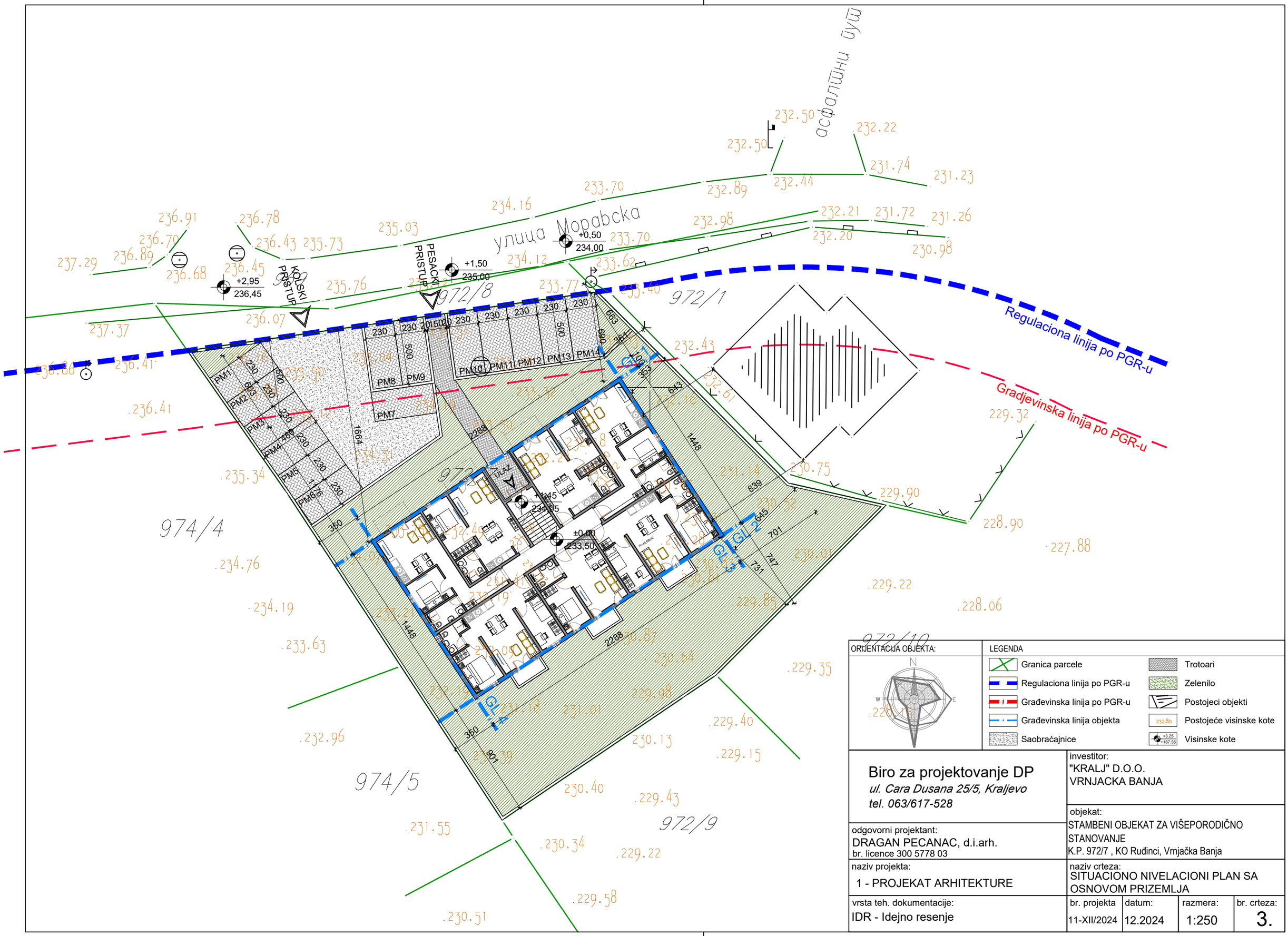
investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

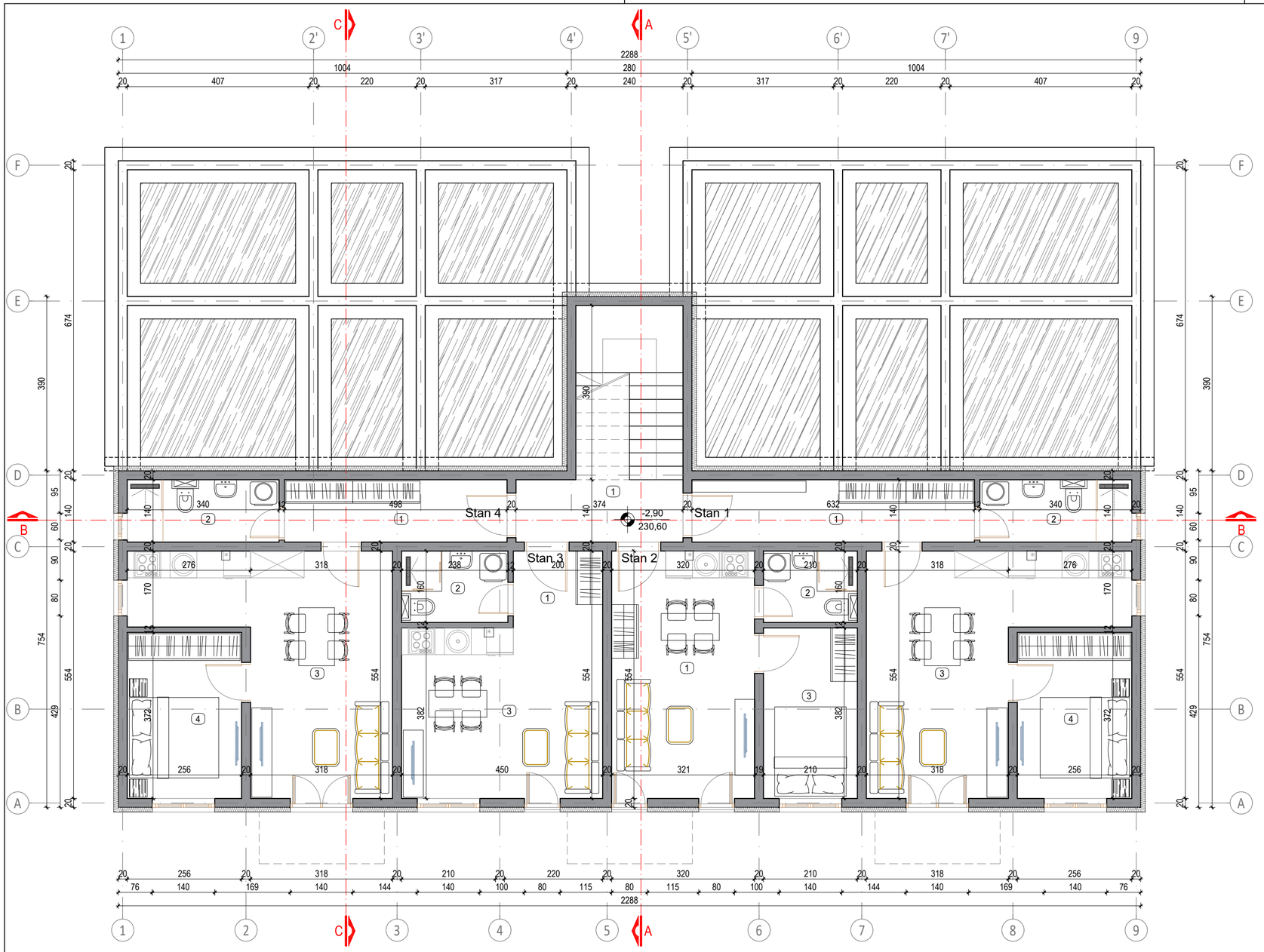
naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:250	2.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:250	br. crteza: 3.



OSNOVA SUTERENA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 1		
1.	Hodnik	8,85
2.	Kupatilo	4,76
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	22,31
4.	Spavaća soba	9,52
	Ukupno neto povrsina	45,44
STAN BR. 2		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,36
3.	Spavaća soba	8,02
	Ukupno neto povrsina	29,11
STAN BR. 3		
1.	Hodnik	3,44
2.	Kupatilo	3,81
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,19
	Ukupno neto povrsina	24,44
STAN BR. 4		
1.	Hodnik	6,97
2.	Kupatilo	4,76
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	22,31
4.	Spavaća soba	9,52
	Ukupno neto povrsina	43,56
ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Hodnik	7,40
	Ukupno neto povrsina	7,40

NETO POVRSINA SUTERENA	149,95 m²
NETO KORISNA POVR. SU	145,45 m²
BRUTO POVRSINA SUTERENA	184,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA OZNAKA

- 1 — Oznaka prostorije
- 100/220 V3 — Sema stolarije
- 80/240×20 B1 — Sema bravarije
- k.k. — Visinska kota konstrukcije
- k.p. — Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Šljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA SUTERENA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	4.

OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 5		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
	Ukupno neto povrsina	36,01
STAN BR. 6		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
	Ukupno neto povrsina	36,62
STAN BR. 7		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73

OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 8		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	32,13
STAN BR. 9		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73
STAN BR. 10		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
	Ukupno neto povrsina	36,62
STAN BR. 11		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
	Ukupno neto povrsina	36,01
ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	Ukupno neto povrsina	21,12

NETO POVRSINA PRIZEMLJA	289,97 m²
NETO KORISNA POVR. PR	281,27 m²
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA	336,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA OZNAKA

- 1 — Oznaka prostorije
- 100/220 V3 — Sema stolarije
- 80/240+20 B1 — Sema bravarije
- k.k. — Visinska kota konstrukcije
- k.p. — Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Sljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA PRIZEMLJA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	5.

OSNOVA 1. SPRATA

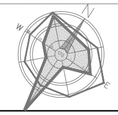
OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 12		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	38,49
STAN BR. 13		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	39,10
STAN BR. 14		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73

OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 15		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	32,13
STAN BR. 16		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73
STAN BR. 17		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	39,10
STAN BR. 18		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	38,49
ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	Ukupno neto povrsina	21,12

NETO POVRSINA 1. SPRATA	299,89 m²
NETO KORISNA POVR. 1. SP.	290,89 m²
BRUTO POVRSINA 1. SPRATA	350,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA OZNAKA

- 1 — Oznaka prostorije
- 100/220 V3 — Sema stolarije
- 80/240+20 B1 — Sema bravarije
- k.k. — Visinska kota konstrukcije
- k.p. — Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Sljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA 1. SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	6.

OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 19		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	38,49
STAN BR. 20		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	39,10
STAN BR. 21		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73

OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 22		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,73
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaća soba	8,40
4.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	32,13
STAN BR. 23		
1.	Hodnik	3,68
2.	Spavaća soba	8,02
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,18
4.	Spavaća soba	8,76
5.	Kupatilo	3,61
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	45,73
STAN BR. 24		
1.	Hodnik	5,42
2.	Kupatilo	4,28
3.	Predsoblje	3,23
4.	Spavaća soba	7,41
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	16,28
6.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	39,10
STAN BR. 25		
1.	Hodnik	1,80
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,91
3.	Kupatilo	3,36
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,48
	Ukupno neto povrsina	38,49
ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	11,76
	Ukupno neto povrsina	21,12

NETO POVRSINA 2. SPRATA	299,89 m²
NETO KORISNA POVR. 2. SP.	290,89 m²
BRUTO POVRSINA 2. SPRATA	350,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA OZNAKA

- Oznaka prostorije
- Sema stolarije
- Sema bravarije
- k.k. Visinska kota konstrukcije
- k.p. Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Sljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

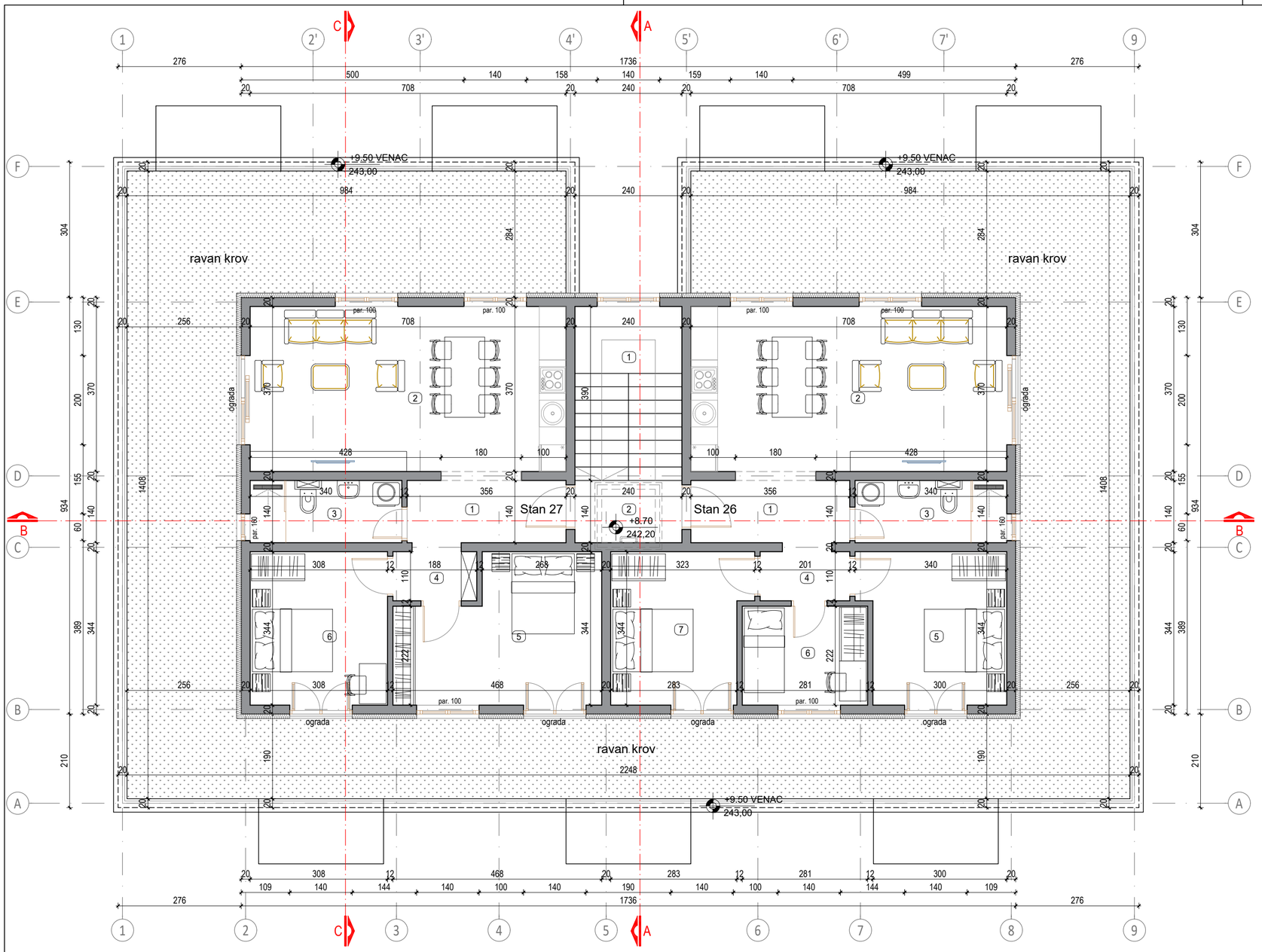
investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA 2. SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	7.

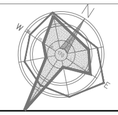


OSNOVA POVUČENOG SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
STAN BR. 26		
1.	Hodnik	4,98
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,20
3.	Kupatilo	4,76
4.	Predsoblje	2,21
5.	Spavaća soba	10,76
6.	Spavaća soba	6,24
7.	Spavaća soba	10,18
	Ukupno neto povrsina	65,33
STAN BR. 27		
1.	Hodnik	4,98
2.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,20
3.	Kupatilo	4,76
4.	Predsoblje	2,07
5.	Spavaća soba	13,66
6.	Spavaća soba	10,60
	Ukupno neto povrsina	62,27
ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	9,36
2.	Hodnik	3,36
	Ukupno neto povrsina	12,72

NETO POVRSINA POV. SPRATA	140,32 m²
NETO KORISNA POVR. PS	136,11 m²
BRUTO POVRSINA POV. SPRATA	162,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA OZNAKA

- 1 — Oznaka prostorije
- 100/220 V3 — Sema stolarije
- 80/240×20 B1 — Sema bravarije
- k.k. — Visinska kota konstrukcije
- k.p. — Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Sljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

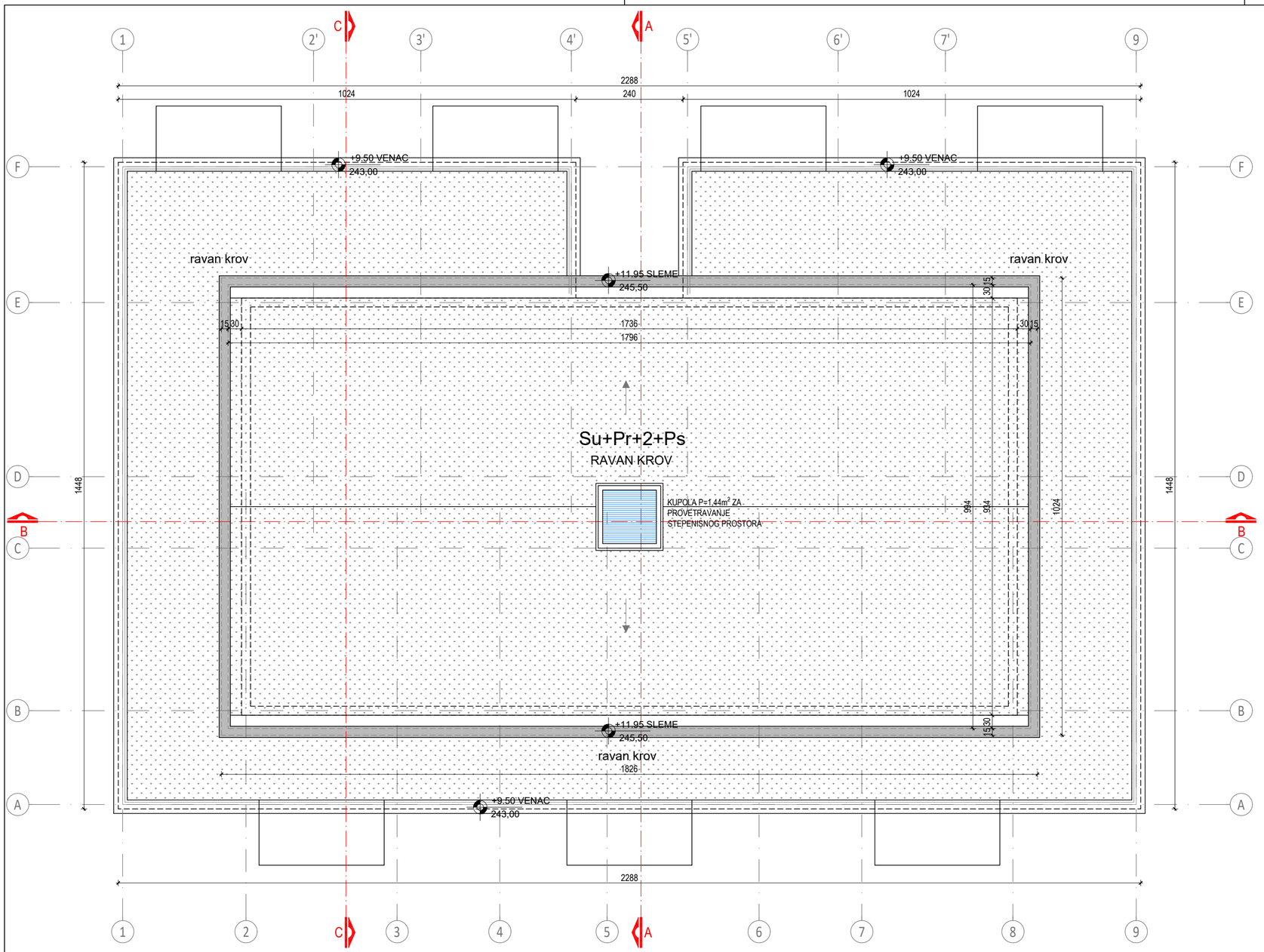
investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

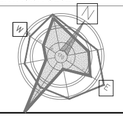
naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA POVUCENOG SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	8.



ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA OZNAKA

- 1 — Oznaka prostorije
- 100/220 V3 — Sema stolarije
- 80/240×20 B1 — Sema bravarije
- k.k. — Visinska kota konstrukcije
- k.p. — Visinska kota gotovog poda

LEGENDA MATERIJALA

- Armirani beton
- Mrsav beton
- Šljunak
- Konstruktivni zid
- Pregradni zid

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"KRALJ" D.O.O.
VRNJACKA BANJA

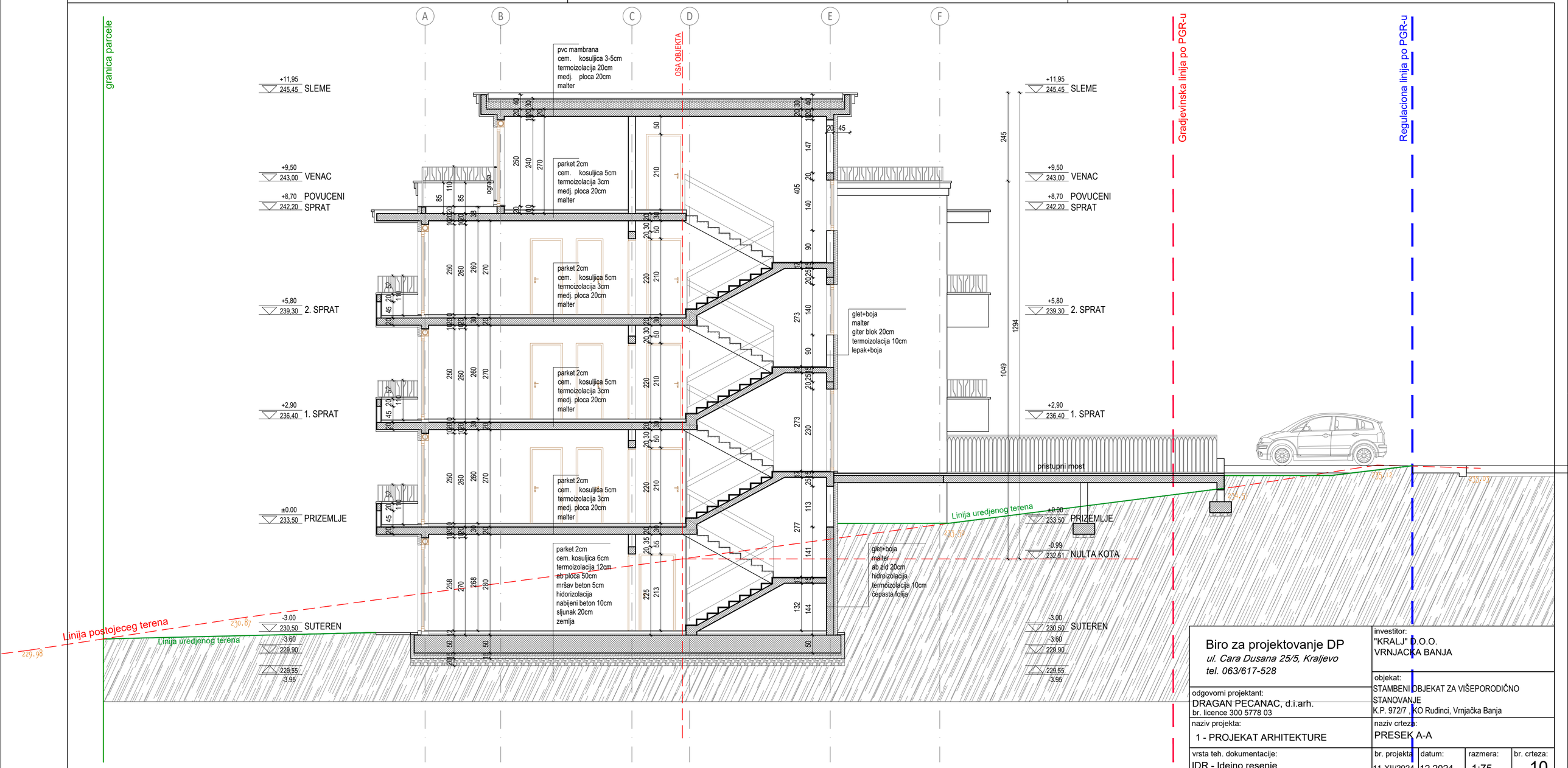
objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

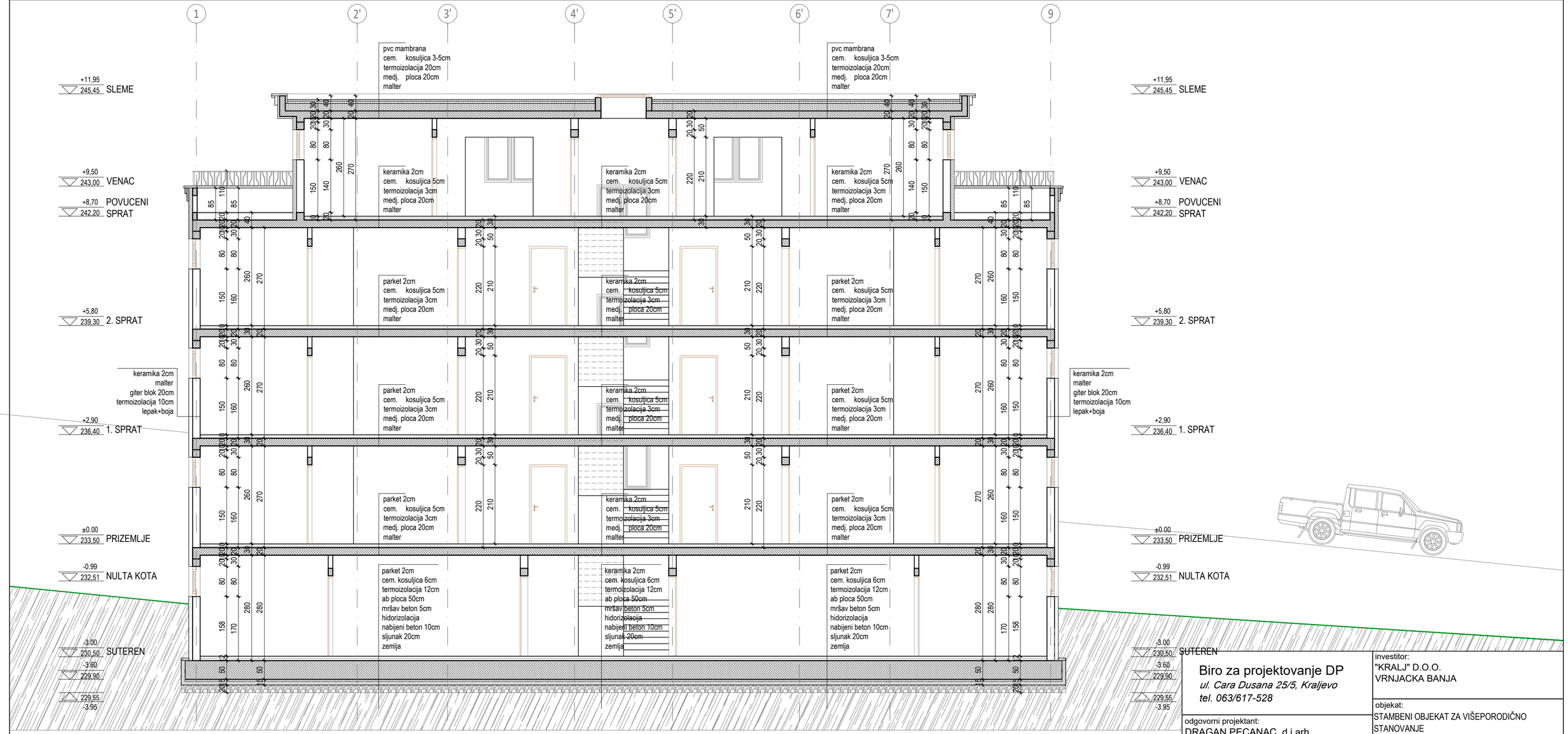
naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
IZGLED KROVA

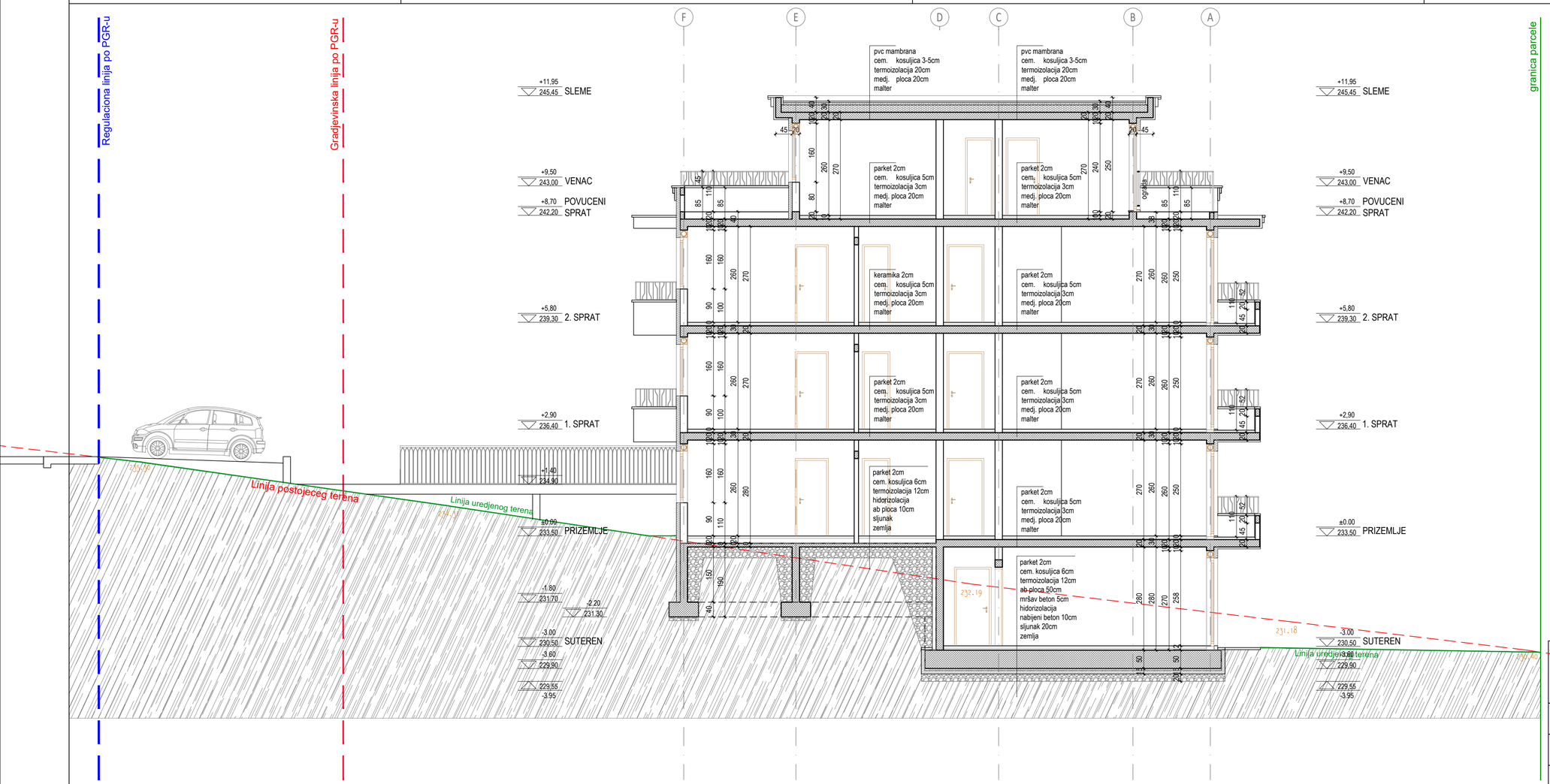
vrsta teh. dokumentacije:	br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
IDR - Idejno resenje	11-XII/2024	12.2024	1:75	9.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteža: PRESEK A-A			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta: 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteža: 10.

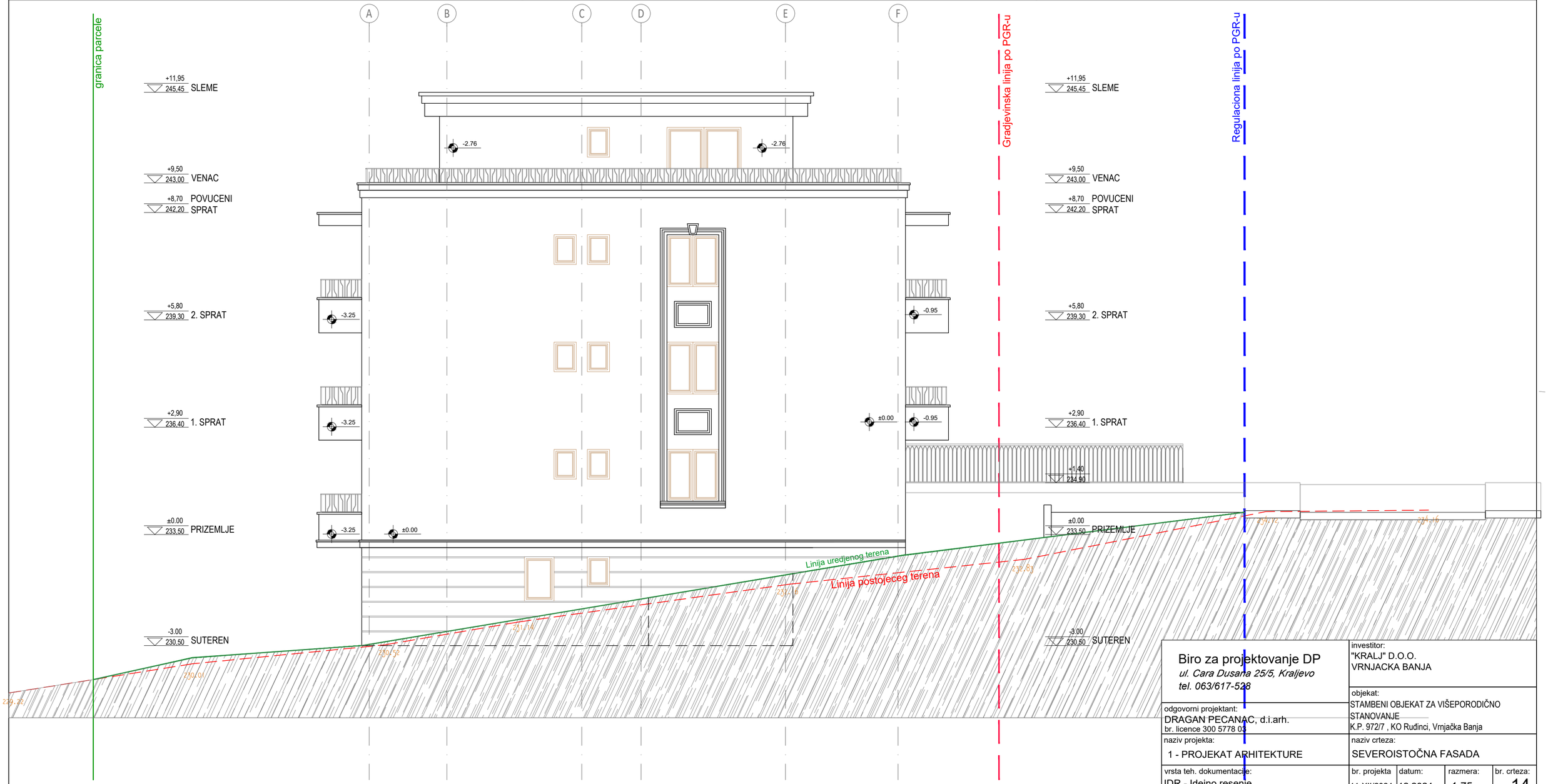


Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: PRESEK B-B			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteza: 11.



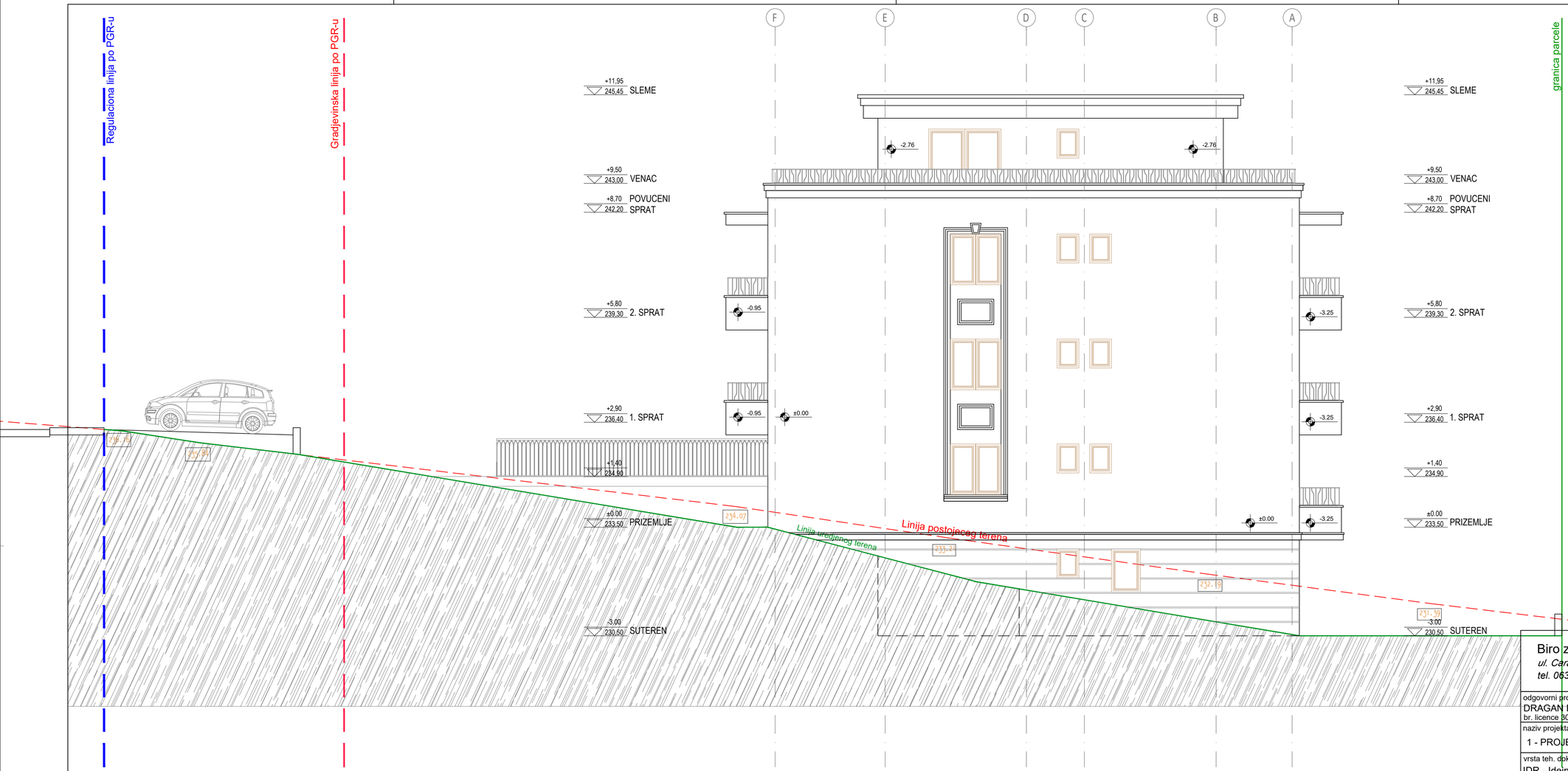
Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: PRESEK C-C			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteza: 12.

Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA		
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja		
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: SEVEROZAPADNA FASADA		
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteza: 13.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: SEVEROISTOČNA FASADA			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteza: 14.

Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Ruđinci, Vrnjačka Banja
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: JUGOISTOČNA FASADA
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta: 11-XII/2024 · datum: 12.2024 · razmera: 1:75 · br. crteza: 15.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "KRALJ" D.O.O. VRNJACKA BANJA			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 972/7 , KO Rudinci, Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: JUGOZAPADNA FASADA			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 11-XII/2024	datum: 12.2024	razmera: 1:75	br. crteza: 16.