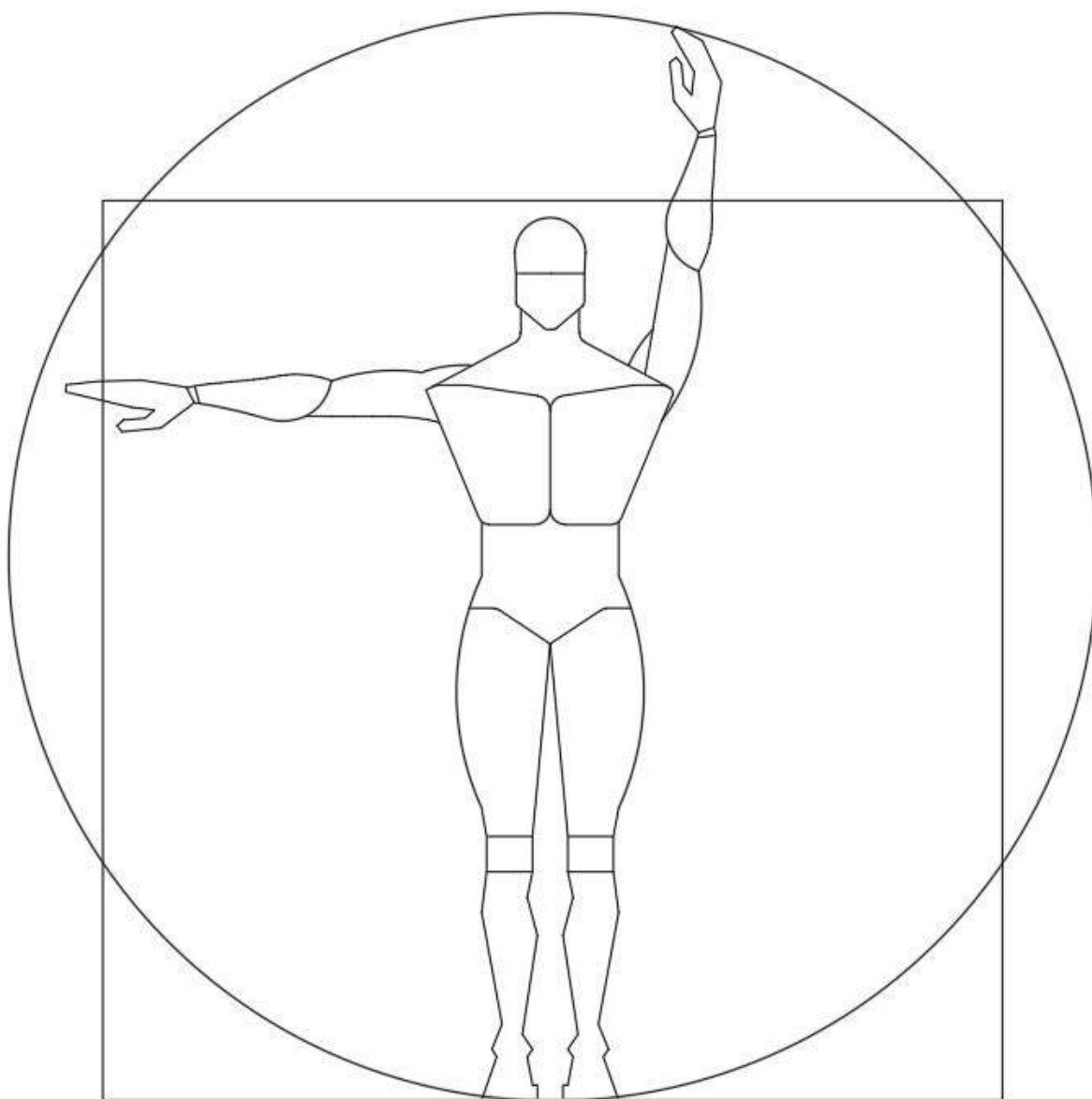


**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ ТРИ СТАМБЕНА ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ Су+П+1+Пк**

КП. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ ТРИ СТАМБЕНА ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ Су+П+1+Пк**

КП. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања

ПРОЈЕКАТ БР: УП - 43/25

ЛОКАЦИЈА: К.П.бр. 3420/5 К.О . Врњачка Бања

ИНВЕСТИТОР: WDA – Investment d.o.o.
ул. Владислава Петковића-Диса 5
Ниш



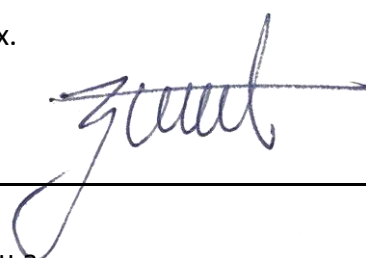

ОБРАЂИВАЧ УП: "АЛФА КВАДРАТ", Архитектонски биро и извођење
грађевинских радова,
ул. Бранка Радичевића бр. 8, Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад Миладиновић дипл.инж.арх.
Бр.лиценце 200 0030 03



ОДГ.ПРОЈЕКАНТ ИДР: WDA – architects d.o.o.
ул. Тодора Миловановића 16а/5
Ниш

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ ИДР: Анђела Ђокић, маст. инж. арх.
Бр.лиценце 321 А204 21



ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: Г.Р. "Геопројект " Врњачка Бања

ДАТУМ: Јул 2025. Врњачка Бања

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Садржај
2. Решења из регистра привредног субјекта и Овлашћење Инвеститора
3. Решење о именовању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца и потвдра одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- 1.1. Спецификација правног и планског основа
- 1.2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.3. Мере спровођења

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Граница обухвата

- 2.1.1. Координате граничних тачака границе обухвата Урбанистичког пројекта

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена простора, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)

- 3.1. Намена простора
 - 3.1.1 Правила грађења у зони „С2в“
- 3.2. Регулација и нивелација
- 3.3. Приступ локацији и начин решења паркирања
- 3.4. Други специфични услови

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ДРУГЕ УСЛОВЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- | | |
|---|-------|
| 0. Катастарско топографски план | 1:250 |
| 1. Обухват урбанистичког пројекта и намена земљишта | 1:250 |
| 2. План хоризонталне регулације и нивелације са основом приземља и приказ саобраћајног решења | 1:250 |
| 3. План вертикалне регулације и нивелације са основом крова и приказ саобраћајног решења | 1:250 |
| 4. Синхрон план-приказ комуналне опремљености и новопланиране инфраструктуре | 1:250 |

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

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

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Технички опис

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Објект 1
2. Објект 2
3. Објект 3
4. Збирна рекапитулација

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

- | | |
|---------------------|-------|
| 1. Ситуациони план | |
| 2. Основа Објекта 1 | 1:200 |
| 3. Основа Објекта 2 | 1:200 |
| 4. Основа Објекта 3 | 1:200 |

ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

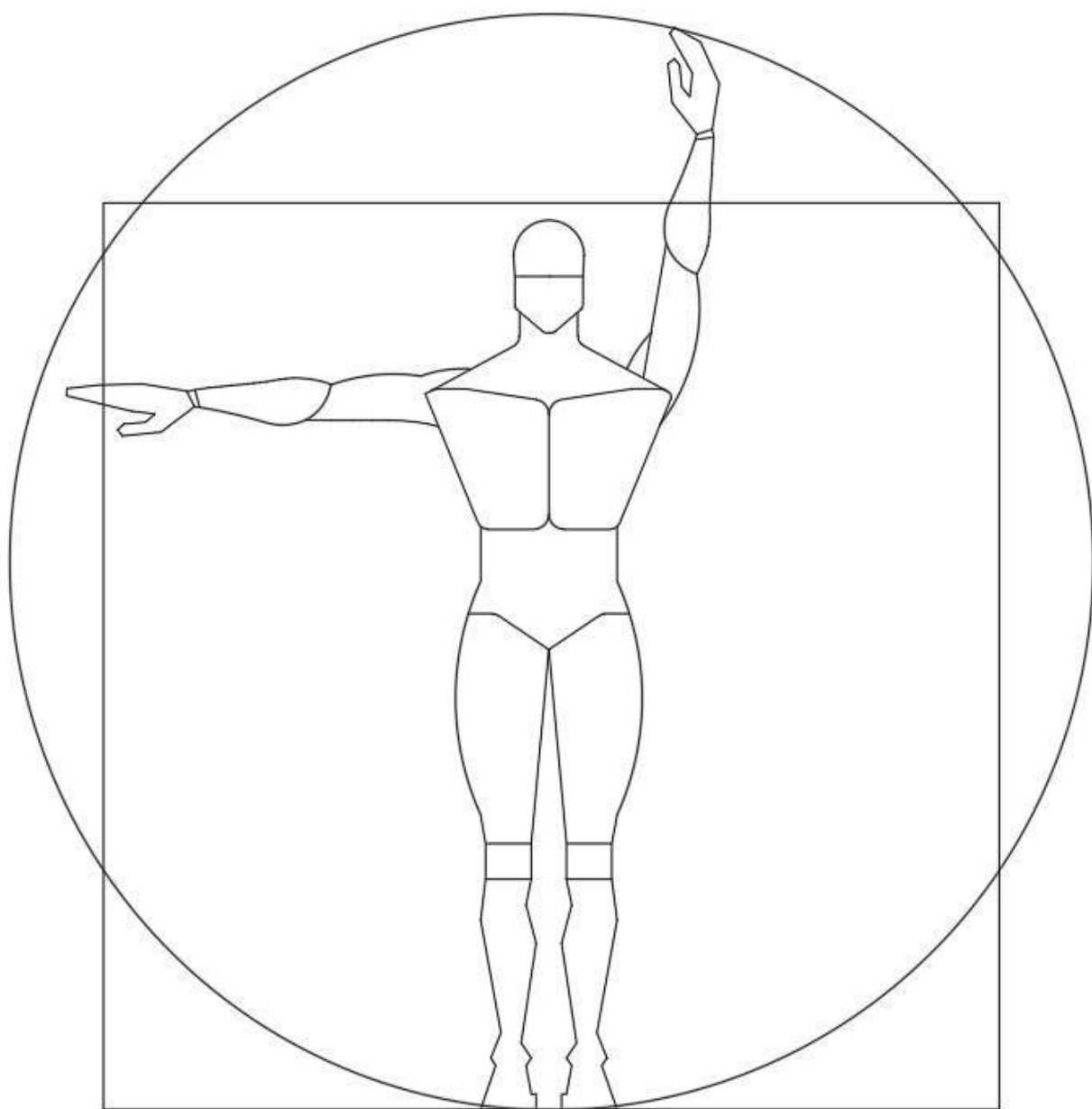
ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Потврду Пројекта Препарцелације, Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове - Општина Врњачка Бања, број: 002551217 2025 од дана 16.06.2025. године;
- Решење, провођење промене у бази података катастра непокретности, Служба за Катастар непокретности Врњачка Бања, број: 952-02-3-054-4637/2025, од дана 16.07.2025.год;
- Информација о локацији, број 350-469/24, дана 04.12.2024.године;
- Лист непокретности Број извода (*) 7699;

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Прибављени Технички услови:

- „Општинска стамбена агенција“, Врњачка Бања, бр.350-574/25-1 од 02.04.2025. године;
- Јавно комунално предузеће „Бањско зеленило и чистоћа“- Врњачка Бања бр. 10/8/1/2025 од 03.04.2025. године;
- Предузеће за инжењеринг и промет „Интерклима“ бр. 2-1557 од 04.04.2025. године;
- „Електродистрибуција Србије“-Огранак Краљево, Погон Врњачка Бања бр. 2561200-Д.09.10.-137945/2-25 од 19.05.2025. године;
- „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д., бр. 310081/2-2025 од 11.07.2025. године;
- ЈКП „Белимарковац“, бр. 1/29979 од 25.07.2025. године;



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Регистар привредних субјеката
БП 76556/2020

Дана, 25.06.2020. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ĐORĐE OSTOJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ALFA KVADRAT VRNJAČKA BANJA, са матичним/регистарским бројем: 64357034, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **64357034**

и то следећа промена:

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

За издвојено место:

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

Број поште: 36210 Врњачка Бања

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

Промена адресе:

Брише се:

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

Уписује се:

Адреса: Бранка Радичевића ББ, Врњачка Бања, Србија

Промена додатног описа:

Уписује се:

Додатни опис: Локал 1

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



WDA Investment Co doo
Vladislava Petkovića Disa 5, 18000 Niš

Број: 22А/2025
31. 03. 2025. Године

Дигитално потписано
ЂОКИЋ ВИКТОР
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
01.04.2025. 16:27:19

ОВЛАШЋЕЊЕ

Овим овлашћујем Миладиновић А. Милорада дипл. инж. арх. урб, лиценца број 200 0030 03, из Краљева, да у складу са Законом о планирању и изградњи и важећим правилницима на снази, у моје име и за мој рачун може предузимати све потребне радње и заступати ме испред имаоца јавних овлашћења, као и испред службе РГЗ СКН Врњачка Бања, везано за израду и прибављање документације за новоформирану парцелу, формирану од КП. бр. 3420/1 и 3420/2, КО Врњачка Бања, Врњачка Бања за израду Урбанистичког Пројекта.

Ово Овлашћење се издаје за горе поменуте активности и у друге сврхе се не може користити.

Даваоц овлашћења:

WDA Investment Co doo Ниш,
Ул. Владислава Петковића-Диса бр.5
18 000 Ниш
Порески идентификациони број ПИБ: 112707973
- директор -
Виктор Ђокић



3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021, 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.73/2019, "Сл.гласник РС" бр. 96/2023), као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019 и 47/2025), донето је следеће Решење:

РЕШЕЊЕ

којим се одређује Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Су+П+1+Пк, на К.П. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања, ул.Тимочка, за Инвеститора WDA – Investment d.o.o. Ниш.

Одговорни урбаниста:

Милорад Миладиновић, дипл.инж.арх.
бр. лиц. **200 0030 03**

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

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

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдила је WDA – architects d.o.o., главни пројектант Анђела Ђокић, маст. инж. арх., број лиценце 321 A204 21.

Врњачка Бања
Јул, 2025.

директор:

ПР "АЛФА КВАДРАТ"

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.



4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019, "Сл.гласник РС" бр. 96/2023) као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019 и 47/2025) дата је следећа:

ИЗЈАВА

којом се потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон и 9/2020, 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“бр. 32/2019), као и са ПГР Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).

Одговорни урбаниста:

Милорад Миладиновић, дипл.инж.арх.
бр. лиц. **200 0030 03**

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

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдила је WDA – architects d.o.o., главни пројектант Анђела Ђокић, маст. инж. арх., број лиценце 321 A204 21.

Врњачка Бања
Јул, 2025.



одговорни урбаниста:
Милорад Миладиновић,
дипл.инж.арх.урб.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Милорад А. Миладиновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0803954780029

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0030 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Јовић
Проф. др Милош Јовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-8830
Београд, 19.04.2023. 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 Милорад А. Миладиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0030 03

за

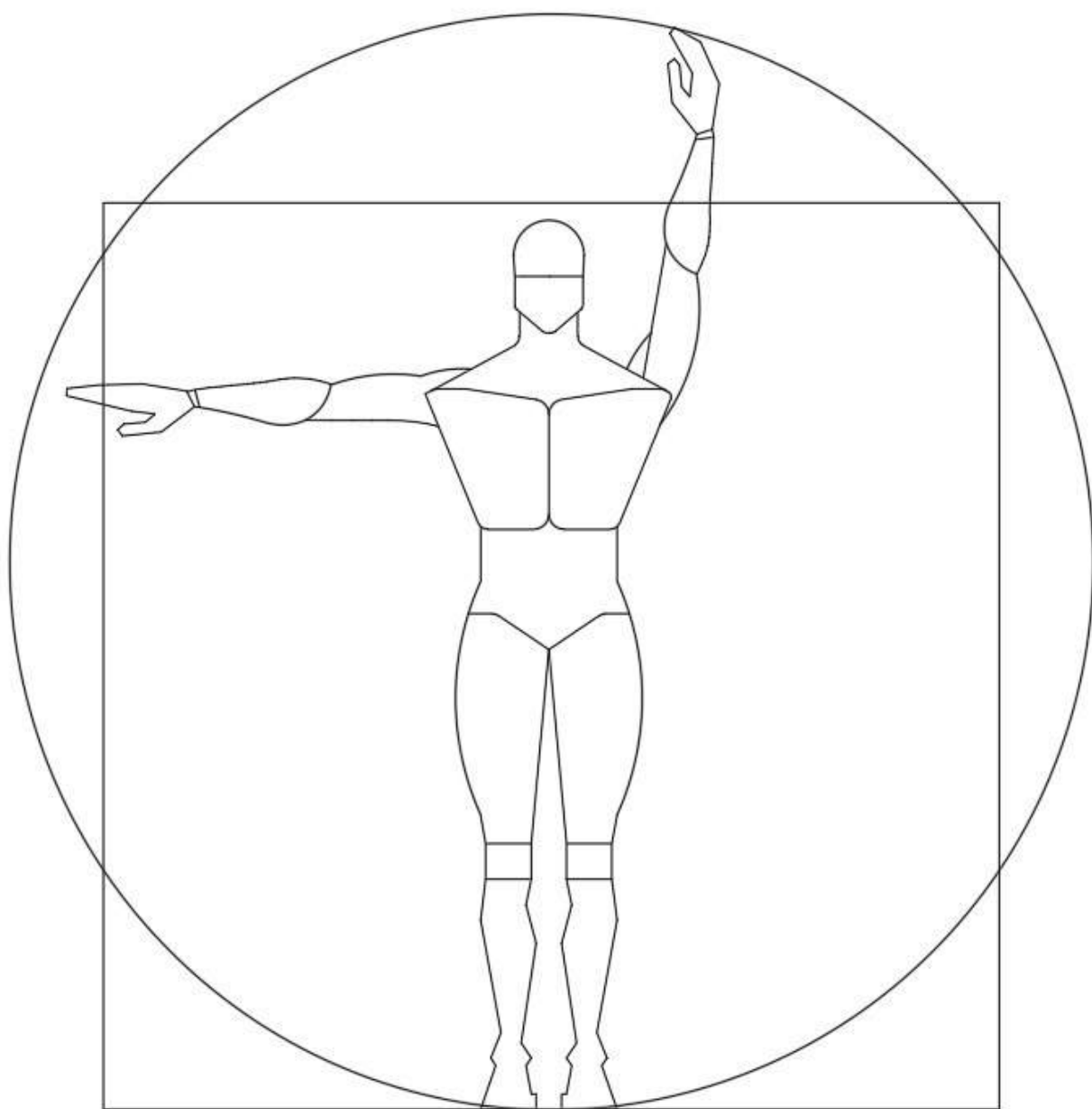
**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ СТАМБЕНА ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ Су+П+1+Пк
КП. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПРАВНОГ И ПЛАНСКОГ ОСНОВА

Инвеститор WDA – Investment CO d.o.o. из Ниша наручио је, како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта спратности Су+П+1+Пк, на КП. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања.

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, посебно члан 60 до 64 Закона о планирању и изградњи);

Садржај Урбанистичког пројекта дефинисан је по:

- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“ бр. 32/2019, 47/2025);

Плански основ Урбанистичког пројекта представља:

- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024);

WDA Investment Co doo Ниш, улица Владислава Петковића-Диса бр.5 преузима на располагање локацију за изградњу три стамбена објекта под посебним Уговором.

WDA Investment Co doo из Ниша, улица Владислава Петковића-Диса бр. 5 финансира израду Урбанистичког пројекта које израђује "АЛФА КВАДРАТ", архитектонски биро и извођење грађевинских радова, са припадајућим ИДР архитектонским решењима које је израдио WDA-architects d.o.o., ул. Тодора Миловановића 16а/5 из Ниша, на новоформираној парцели КП. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања, а на даље ће сва улагања обављати по посебним Уговорима.

1.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Инвеститор WDA – Investment CO d.o.o. из Ниша наручио је како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта на новоформираној парцели КП.бр. 3420/5 КО Врњачка Бања, а сагласно ПГР-у и спровођењу Пројекта Препарцелације – Потврда број: 002551217 2025, дана 16.06.2025. године и Решење, провођење промене у бази података катастра непокретности, Служба за Катастар непокретности Врњачка Бања, број: 952-02-3-054-4637/2025, од дана 16.07.2025. год;

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је Захтев горе наведеног Инвеститора, да се за потребе урбанистичке разраде локације докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, карактеристике и начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању у окружењу. Овим пројектом се фактички дефинишу сви урбанистички и технички услови за изградњу објекта.

Циљ овог Урбанистичког пројекта је доказивање могућност изградње објекта из намене „С2в“ - Зона становања, Породично становање бањског типа у окружењу на новоформираној грађевинској парцели, према смерницама утврђеним у ПГР-у.

1.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА

"АЛФА КВАДРАТ" архитектонски биро и извођење грађевинских радова, ул. Бранка Радичевића бр. 8, Врњачка Бања, (одговорни урбаниста Милорад Миладиновић, дипл. инж. арх., бр. лиценце: 200 0030 03) предлаже овим Урбанистичким пројектом за изградњу спровођење непосредне примене правила грађења имплементираних из важећег планског документа - План Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).

Под посебним Пројектом Препарцелације број 30/25 од маја 2025. године урађен од стране "INTERRA LAND PLAN" DOO из Врњачке Бање (одговорни урбаниста Марина Д. Дуњић дипл.инж.арх. лиценце бр. 200 0622 04) чији је саставни део Пројекта препарцелације и Пројекат геодетског обележавања од Маја 2025 год. урађен од стране „ГЕОПРОЈЕКТ“ Врњачке Бање (одговорни пројектант Милорад Б. Чотра дипл.инж.гео. бр. лиценце 01 0640 20 геодетска лиценца првог реда).

На локацији се спроводе све одреднице намене и регулације из Плана Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024) , као и према урбанистичкој целини 2-2 којој припада предметна парцела и према зони "С2В", за формирање грађевинске парцеле.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта дефинисан је након спроведеног Пројекта препарцелације као и на основу издате Потврде, при чему је формирана нова катастарска парцела број 3420/5, КО Врњачка Бања, укупне површине 21 ар и 69 м². Подаци о парцели евидентирани су у извод из базе података катастра непокретности под бројем 7699. Предметна парцела представља грађевинско земљиште ван граница гgz, са културом земљишта евидентираном као грађевинско земљиште.



Слика бр 1: Обухват Урбанистичког пројекта и КП бр. 3420/5 КО Врњачка Бања;
Извор_ <https://a3.geosrbija.rs/> Приступљено сајту: 04.08.2025. године

2.1.1. КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта дефинисан је важећим координатним тачкама:

1	Y=7491420.28 X=4831795.79	6697	Y=7491424.73 X=4831731.02
2	Y=7491466.75 X=4831790.79	6629	Y=7491319.03 X=4831736.52
3	Y=7491461.90 X=4831773.66	6653	Y=7491521.18 X=831752.36
4	Y=7491456.98 X=4831753.38	R=8.0 sa centrom u	
5	Y=7491455.33 X=4831747.55		Y=7491598.98 X=4831733.72
6(6873)	Y=7491447.71 X=4831724.54	6710	Y=7491526.44 X=4831767.44
6805	Y=7491439.10 X=4831724.32	6793	Y=7491536.23 X=4831788.51
6788	Y=7491435.48 X=4831724.03		

Предметна катастарска парцела у обухвату представља фактички приватну својину Иван (Новака) Николић, ул. Ветерничка бр. 18, из Лесковца, са удео 2379/2629 и Иван (Ненад) Матић, ул. IV краљевачки батаљон бр. 33 из Врњачке Бање са удео 250/2629.

Након спровођења Препарцелације, тачније након спровођења кроз поступак формирања Грађевинске парцеле на основу Регулационе линије утврђене ПГР-ом Врњачка Бања 2023-2030 и правним документима који су приложени у пројекту Препарцелације.

Урбанистичким пројектом се доказује могућност грађења три објекта колективног становања, и да градњом не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начин функционисања и изглед ширег контекста целине намењене породичном становању бањског типа - Зони "С2в"

Предметна грађевинска парцела са западне стране се граничи са КП.бр. 3420/6 КО Врњачка Бања која је у својини Матић (Ненад) Иван и Николић (Новка) Иван која је предвиђена за јавну саобраћајну површину. Са југозападне стране излази на површину јавне намене КП.бр. 3419/4 која представља ул. Тимочка, док са јужне стране излази на улицу Боре Васиљевића. Са источне стране се граничи са катастарском парцелом бр. 3421 са југоисточне стране граничи се са парцелом КП. бр. 3420/7 КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.

Парцела је оријентисана у правцу север-југ.

Ширина фронта локације је $\sim 62\text{m}^2$, а дубина $\sim 33\text{m}^2$

Висинска разлика терена у оквиру обухвата износи $\sim 8\text{ m}$.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу карта бр. 2.

Табела 1 – Преглед површина и статус земљишта

КП. бр.	П	Ималац права на парцели	Врста права облик својине	Удео	Култура	Врста земљишта
3420/5	2169m ²	Матић (Ненад) Иван	Приватна својина	250/2629	Грађевинска парцела	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
		Николић (Новка) Иван	Приватна својина	2379/2629	Грађевинска парцела	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ

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

3.1. НАМЕНА ПРОСТОРА

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

Намена простора у обухвату овог Урбанистичког пројекта произилази директно из Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист Врњачка Бања“ бр. 26/24) и локација се налази у оквиру урбанистичке целине "С2в", зона породичног становања бањског типа-подтип дозвољено колективно становање.

Услови за разраду новопланиране изградње на локацији у обухвату проистичу директно из правила грађења дефинисаних планским документом. Остали параметри за парцелу прецизно су дефинисани планским условима, а за потребе дефинисања намене парцела у обухвату.

Урбанистичким пројектом односно припадајућим идејним решењем планира се изградња укупно 3 слободностојећих објеката и то Објекат 1, Објекат 2 и Објекат 3.

За изградњу се предвиђа фазна изградња:

- Објект 1- фаза један
- Објект 2- фаза два
- Објект 3- фаза три

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

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

3.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Урбанистичким пројектом приступило се остваривању одредница задатих планом у смислу хоризонталне и вертикалне регулације на следећи начин:

Планом и Пројектом Препарцелације је формирана нова Грађевинска парцела (под посебним пројектом). По основу мера из координатних тачака, формирана је парцела за изградњу, чија је укупна површина грађевинске парцеле $P = 21 \text{ ar } 69 \text{ m}^2$.

У смислу регулације основни задати параметри на парцели који су смерница за планирање и пројектовање су урбанистички параметри:

Планским основама је задато да се на овој локацији у смислу хоризонталне и вертикалне регулације могу планирати објекти на следећим растојањима:

- Међусобна удаљеност планираних објеката (слободностојећег или двојног), износи најмање половину висине вишег објекта

Растојање од бочног суседног објекта:

- Удаљеност планираних од околних објеката на парцели је минимум $\geq 3,25-6,95$ m .

Урбанистичким пројектом и идејним решењем новопланираних објеката наведене одреднице у планском основу у смислу хоризонталне и вертикалне регулације остварене су на следећи начин:

Планирана хоризонтална регулација и нивелација:

- Испоштована је Грађевинска линија која је задата Планом, односно новопланирани објекти позиционирани су унутар зоне изградње дефинисане грађевинским линијама и задатим удаљењима.
- Пројектом је испоштовано удаљење од границе парцеле, односно суседне грађевинске парцеле:
- На северној граници парцеле Објекат 1 : мин 6,00 m – 8,00 m
- На источној граници парцеле Објекат 1, Објекат 2 и Објекат 3: мин 3,5 m – 5.80 m
- Имплементирана је тражена типологија објеката - планирани објекти су слободностојећи објекти на локацији;
- Планирани параметри су заједно са осталим специфичним параметрима регулације дефинисали заузетост:
- За Објекат 1, 2 и 3 укупна површина хоризонталне пројекције **И заузетости = 32,60%**
 - 1) Објекат 1 БГП= 235,05 m²
 - 2) Објекат 2 БГП= 236,35 m²
 - 3) Објекат 3 БГП= 235,70 m²
 - 4) П за Из=707,10 m²

Планирана вертикална регулација и нивелација:

- Планирана кота приземља усвојена је по дефиницији из плана $h \leq 1.5$ m у односу на апсолутну нулту коту.

Објекат 1: Кота пода приземља: 1.24 m/ 236,62

Објекат 2: Кота пода приземља: 1.61m/238,34

Објекат 3: Кота пода приземља: 1.52m/239,91

- Планом није задато ограничење у Висини венаца и слемена, већ обавезна спратност Пр+1+Пк што је испоштовано на свим пројектованим објектима, користећи планску одредницу о пројектовању косог крова. Сви пројектовани објекти су спратности Су+Пр+1+Пк.

Поштовањем референтних кота јавне површине, удаљењима од задње и бочне границе парцеле, добијена је зона изградње која је у највећој мери дефинисала све елементе хоризонталне и вертикалне регулације и нивелације објекта. Укупна висинска разлика на парцели износи 6 m.

Овим Урбанистичким пројектом доказује се могућност изградње објеката намењених колективном становању, након имплементације свих ограничења из важећих параметара за зону намене С2В из ПГР-а.

Архитектонско решење за објекат је дало такву диспозицију објекта која чини фактички мини стамбено насеље са удобним и пријатним визурама између објеката и лаким приступом платоима за паркирање. Планирани Објекти прилагођени су тако да омогуће приступ особама са инвалидитетом.

3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

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

Приступ новоформираној парцели обезбеђен је постојећом саобраћајницом ул. Тимочка која је у паду на висинској коти +237,60 до +234,60.

Режим саобраћаја на улазу и излазу са локације је усмерен са кретањем на десно и на лево са будућег саобраћајног прикључка.

Унутар парцеле, предвиђени су платои за 26 ПМ за мирујући саобраћај.

Предметна грађевинска парцела са западне и југозападне стране излази на површину јавне намене КП.бр. 3419/4 која представља ул. Тимочка, док са јужне стране излази на улицу Боре Васиљевића. Са североисточне стране се граничи са парцелом бр. 3420/2, а са југоисточне стране парцелом КП. бр. 3421 КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.

Минимални задати параметри су:

- Мин. 1,5 ПМ на једну стамбену јединицу;
- Мин.1 ПМ/100 m² БГП;

Табела 2 - Остварени параметри за паркирање се могу приказати на следећи начин:

Начин решења паркирања	Планирано ПГРом	Параметри из ИДР-а
Паркирање	1,5 ПМ/на једну стамбену јединицу; Или 1 ПМ/100 m ² БРГП;	Објекат 1 / фаза 1 / 7ПМ Објекат 2 / фаза 2 / 10ПМ Објекат 3 / фаза 3 / 7ПМ БГП П= 2075.75 m ² , 24 ПМ-1,125ПМ/100 m ² БГП

На локацији, а на делу на ком се налази колски приступ испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање отпада који је издимензионисан у складу са важећом Општинском одлуком у количини од 3 контејнера за сваки појединачни планирани објекат на парцели.

3.4. ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

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

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

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	Задато Планом ПГР	Остварено УП и пројектом ИДР
Парцела	Формирана парцела од КП. бр. 3420/5 КО. Врњачка Бања, Ул. Тимочка	
Планирана намена	Зона Становање: Породично становање бањског типа "С2В" Важе сва правила из зоне "С2"- осим забране колективног становања	Зона Становање "С2В" Колективно становање, уз поштовање параметара из "С2"
Површина парцеле	мин. вел. парцеле 400 m ² , мин. вел. парцеле за објекте у низу 250m ² мин. ширина парцеле на улици 12 m; Инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 - 1:4;	Површина формиране грађевинске парцеле П=2169m ² Л~62m у ул. Тимочка
Типологија	Слободностојећи објекти, објекти у низу, није ограничена изградња више објеката на парцели	Слободностојећи објекти- више објеката напарцели, 3 објекта / Објекат 1/Објекат 2/Објекат 3 /
Индекс заузетости	Макс. 30% Одступање до 10% од укупне површине за угаоне парцеле	И заузетости = 32,60% Објекат 1 БГП= 235,05 m ² Објекат 2 БГП= 236,35 m ² Објекат 3 БГП= 235,70 m ² П за Из=707,10 m ²
Максимална површина објекта	Максимално: 750 m ² БРГП	Објекат 1 БРГП =691.20 m ² /709,30 m ² Објекат 2 БРГП =692,50 m ² /710,65 m ² Објекат 3 БРГП =691.85 m ² /709,95 m ² Укупно три Објекта П=2075,55 m ² /2129,90 m ²
Спратност објекта	Дозвољена спратност П+1+Пк	Објекат 1 Су+П+1+Пк Објекат 2 Су+П+1+Пк Објекат 3 Су+П+1+Пк
Положај објекта- Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације -1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m;	На делу бочног дворишта северне оријентације L=6,25>1/4 Н m На делу бочног дворишта источне оријентације L=3,52 m >1/4 Н, на јужној и западној оријентацији је задата РЛ и ГЛ
Међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 4,0 m; За удаљења мања од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија;	Минимална међусобна удаљеност планираних објеката 6,0m L ~ 1/2Н
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Зелене површине на тлу: П=586.85 m ² ~39,60 % Уређени платои, паркинзи и сл: П=690 m ² – 27,80%
Кров	Обавезан коси кров	Двоводни коси кров на сва ТРИ Објекта
Паркирање	1,5 ПМ/на једну стамбену јединицу; Или 1 ПМ/100 m ² БРГП;	Објекат 1 / фаза 1/7ПМ Објекат 2 /фаза 2/10ПМ Објекат 3 / фаза 3/7ПМ БГП П= 2075.75 m ² , 24 ПМ-1,125ПМ/100 m ² БГП
Обавезујућа документација	Израда Урбанистичког пројекта, о могућности изградње колективног становања, ако се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начин функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.	КП.бр. 3420/5 КО.Врњачка Бања налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2; УП: број пројекта 43/25 ЈУЛ 2025

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Табела 4 - Уређење слободних и зелених површина

	Планирано ПГРом	Предложено УПом
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Зелене површине на тлу: П=586.85 m ² ~39,60 %
Уређене слободне површине		Уређени платои, паркинзи и сл: П=690 m ² – 27,80%

Пројектом се предвиђа специфично уређење локације због њених пропорција, а и по захтеву инвеститора, озелењавање свих слободних површина око објекта и ограђивање локације због специфичности и удаљења од јавног простора.

Пројектом се предвиђа садња високог, средњег и ниског зеленила и то 22 висока стабла што задовољава услов од минимум 1 стабла на 100м². Површина предвиђена за формирање зелене површине - травњака у директном контакту са тлом износи 39.60% што укупно износи 586.85 м² и задовољава услов од мин. 30% зеленила на основу Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 са стратешком проценом утицаја на животну средину.

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисаће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове..). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља. Нивелационим решењем дворишта предвиђено је квалитетно одводњавање површинске воде у атмосферску канализацију односно упојне бунаре предвиђене на локацији у складу са захтеваним прорачунатим капацитетом из пројеката.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

Прибављени Технички услови:

- Јавно комунално предузеће „Бањско зеленило и чистоћа”- Врњачка Бања бр. 10/8/1/2025 од 03.04.2025. године;
- „Општинска стамбена агенција”, Врњачка Бања, бр.350-574/25-1 од 02.04.2025. године;
- Предузеће за инжењеринг и промет „Интерклима” бр. 2-1557 од 04.04.2025. године;
- „Телеком Србија” предузеће за телекомуникације а.д., бр. 310081/2-2025 од 11.07.2025. године;
- „Електродистрибуција Србије”-Огранак Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр. 2561200-Д.09.10.-137945/2-25 од 19.05.2025. године;
- ЈКП „Белимарковац”, бр. 1/29979 од 25.07.2025. године;

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње објекта су рађена геолошка истраживања тла односно елаборат геотехничких услова за фундирање од стране лиценцираних инжењера предузећа за геолошка истраживања "ГеоПројект" доо, улица Јована Ристића бр. 11/28 Ниш, а у складу са важећим прописима. Пројектом предвиђена конструкција биће израђена у свему у складу са геолошким условима тла које је дефинисано као повољна и стабилна средина за грађење. По основу израђеног елабората терен је у природним условима стабилан, погодан за градњу објекта и повољан је за фундирање објекта са једном, односно две подземне етаже.

Физичко-механичке карактеристике литолошких средина омогућавају примену тзв. "плитког фундирања", које прати пад терена на локацији. Из наведених разлога могуће је направити избор врсте темељења који ће омогућити лакшу и ефикаснију израду хидроизолационе заштите укопаних делова објекта.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта, за саме објекте и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу.

Заштита од пожара:

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

Животна средина:

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

Безбедност и приступачност приликом употребе:

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

Заштита од буке:

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

Економично коришћење енергије и очување топлоте

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

Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито

због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су камен, стакло и сл., обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметна локација не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима. На предметној локацији нема изграђених објеката од значаја за културно нити историјско наслеђе.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Идејно решење које је приложено уз Урбанистички пројекат садржи детаљније техничке описе решења која су дата Урбанистичким пројектом.

Конечан распоред и технички опис објеката и опреме унутар планиране грађевинске парцеле, као и објеката и мрежа инфраструктуре у целом обухвату Урбанистичког пројекта, биће утврђен даљом разрадом техничке документације.

На подручју Урбанистичког пројекта дозвољена је фазна изградња објеката и мрежа инфраструктуре, као и фазно постављање уређаја и опреме.

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр.22/2015), сва три новопроектвана објекта се сврставају у категорију Б, класификационе ознаке: 112221 – Стамбене зграде са три или више станова.

Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за становање или за повремен боравак (до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС), класификационе ознаке 112221 (100%).

ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ

Радови на изградњи објеката изводиће се у оквиру три фазе.

Објекат број 1 - фаза 1

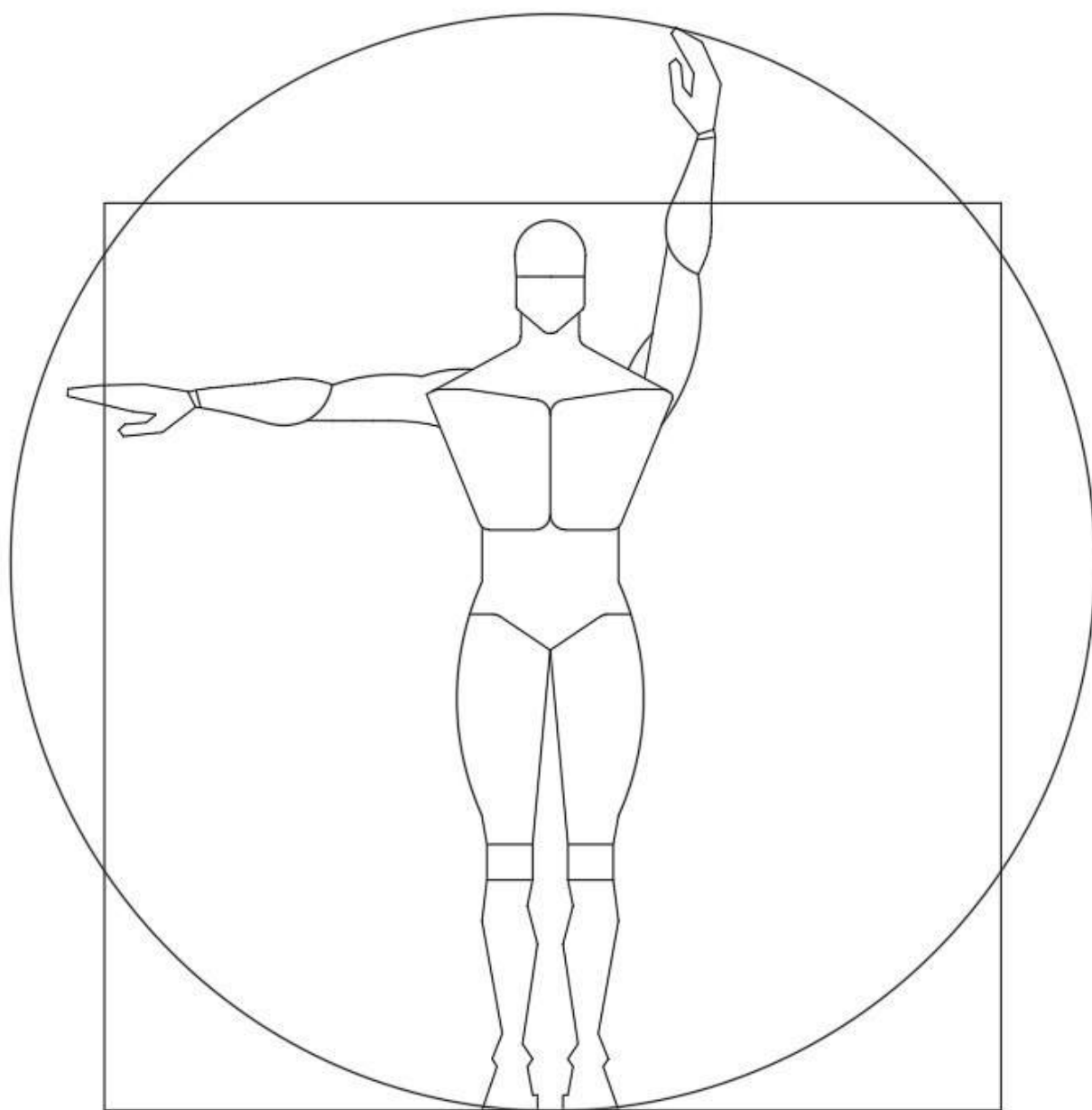
Објекат број 2 - фаза 2

Објекат број 3 - фаза 3

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта:



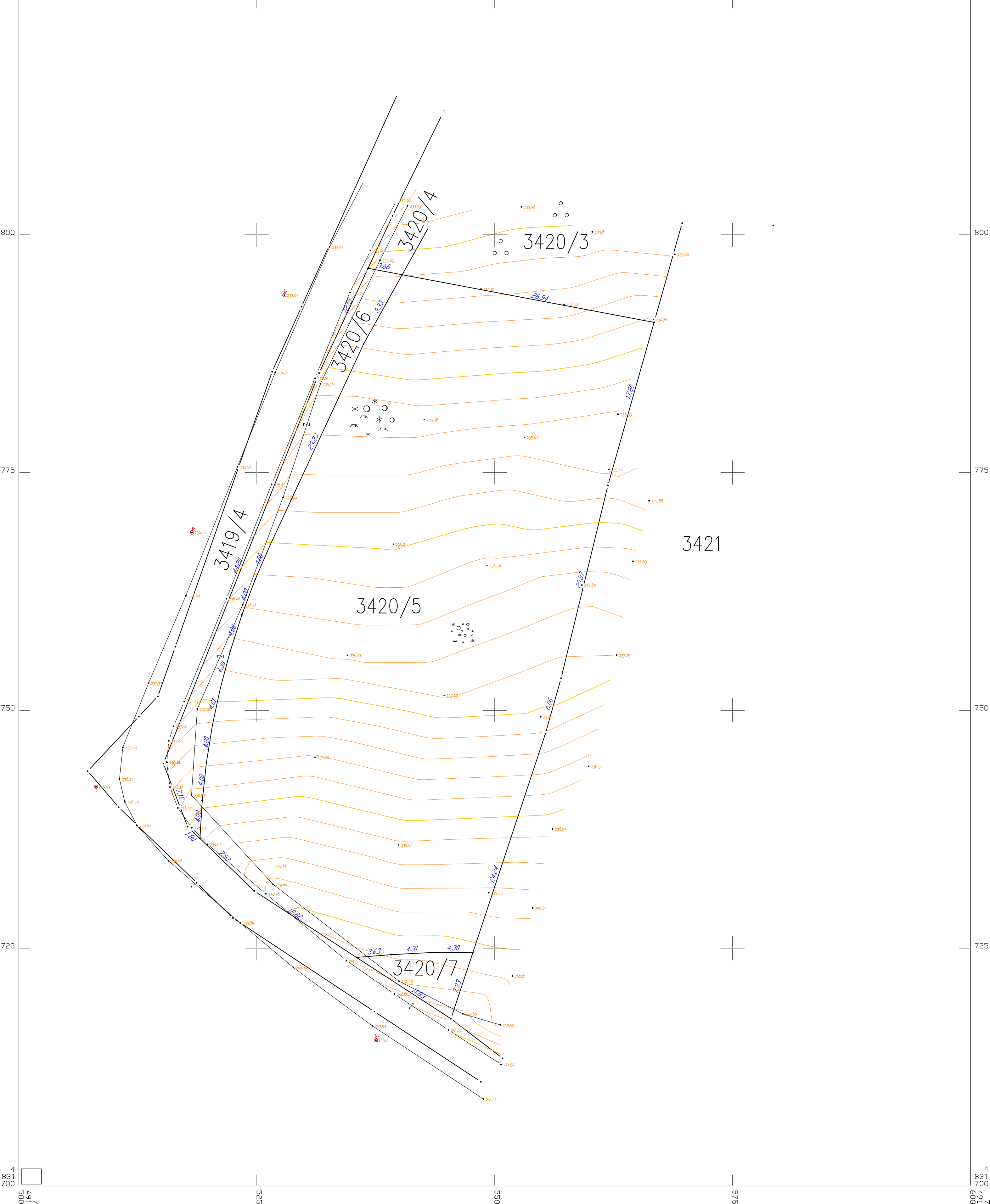
Милорад Миладиновић дипл.инж.арх.
Бр.лиценце 200 0030 03



ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
објект " к.у. бр. 3420/5,3420/6 и 3420/7 "

О.Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања



У Врњачкој Бањи
абрис 2025.гог.

РАЗМЕРА 1:250

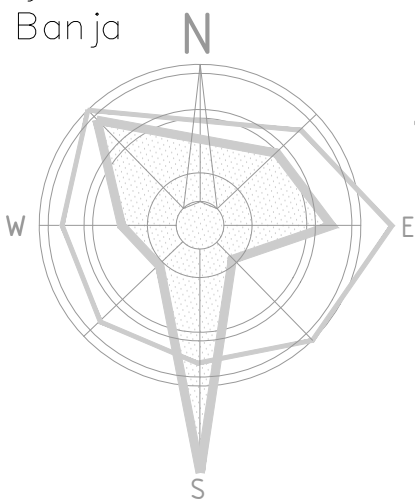
Подаци снимања:
-Метода глобално набуџационог
сателитског система 2025.гог.

Изradio:
"ГЕОПРОЈЕКТ"
Врњачка Бања

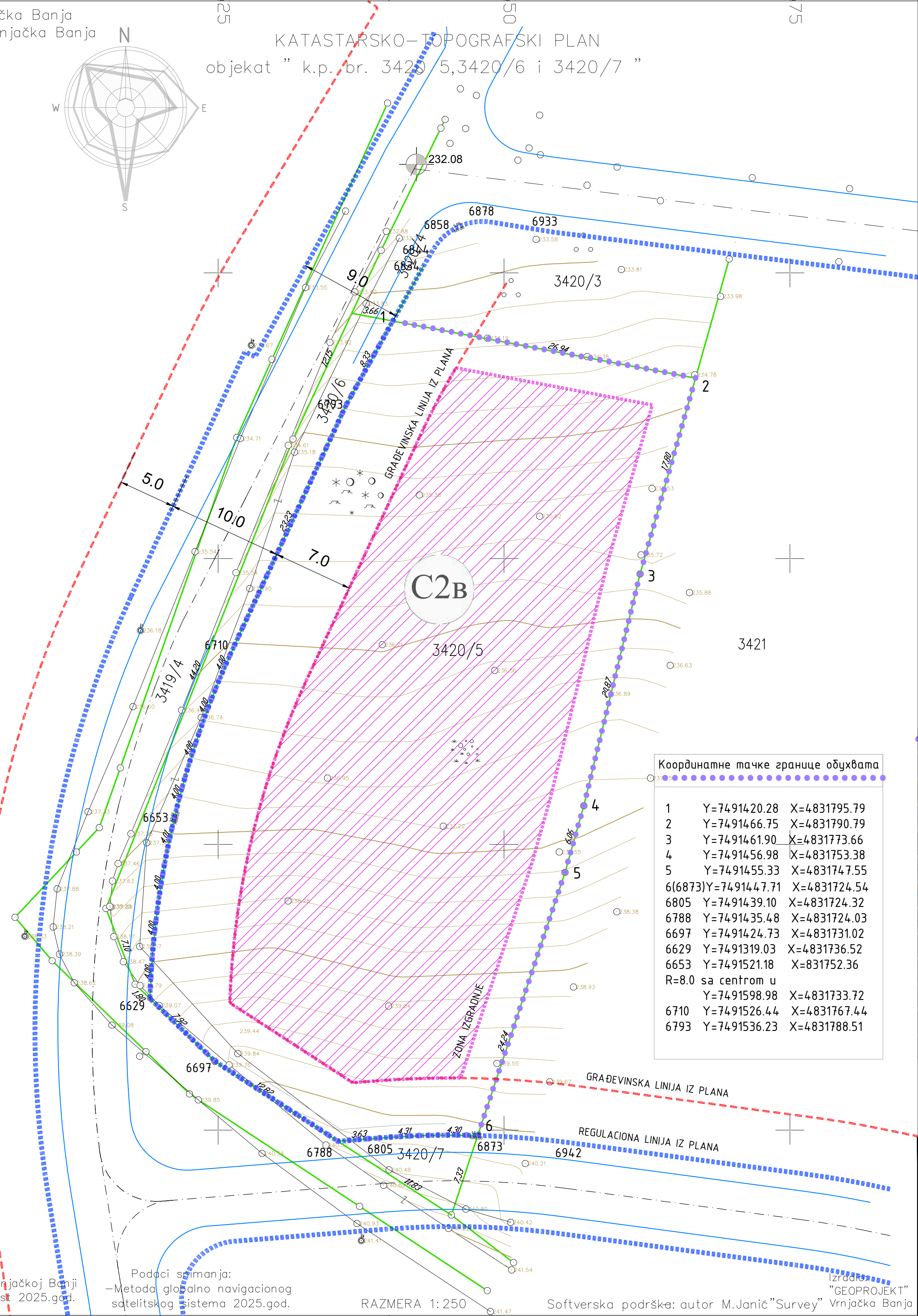
ЖИВОТА
МЛАДЕНОВИЋ
012046565 Auth

Digitally signed by ЖИВОТА
МЛАДЕНОВИЋ 012046565
Auth
Date: 2025.08.11 14:18:49
+02'00'

Создавана векторно: "Survey" - аутор: M. Jovan



KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
objekat " k.p. br. 3420/5, 3420/6 i 3420/7 "



Координатне тачке границе обухвата		
1	Y=7491420.28	X=4831795.79
2	Y=7491466.75	X=4831790.79
3	Y=7491461.90	X=4831773.66
4	Y=7491456.98	X=4831753.38
5	Y=7491455.33	X=4831747.55
6(6873)	Y=7491447.71	X=4831724.54
6805	Y=7491439.10	X=4831724.32
6788	Y=7491435.48	X=4831724.03
6697	Y=7491424.73	X=4831731.02
6629	Y=7491319.03	X=4831736.52
6653	Y=7491521.18	X=831752.36
R=8.0 sa centrom u		
	Y=7491598.98	X=4831733.72
6710	Y=7491526.44	X=4831767.44
6793	Y=7491536.23	X=4831788.51

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
TRI STAMBENA OBJEKTA
KP. BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA



LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA P=21ar 69m2
	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
	PLANIRANA NAMENA-STANOVANJE "C2B"-PORODIČNO STANOVANJE
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
	GRANICA ZONA IZGRADNJE
	ZONA IZGRADNJE
	ULICA - IVICA KOLOVOZA
	ULICA - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
	POSTOJEĆI OBJEKAT
	223.54 POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	5 KOORDINATNE TAČKE POSTOJEĆIH PARCELA
	6933 KOORDINATNE TAČKE NA REGULACIJI-ANALITIČKE TAČKE

				PR „ALFA KVADRAT“ Branka Radičevića br.8 Vrnjačka Banja	
INVESTITOR:	WDA Investment Co doo Vladislava Petkovića Disa br.5, 18 000 Niš	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milorad Miladinović dipl.inž.arh. 200 0030 03	SARADNIK:	Dunja DUNJIĆ inž.arh. Ana STAROVLAH inž.arh.
OBUHVAT PROJEKTA PREPARCELACIJE:	KP BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA	NAZIV PRILOGA: OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I NAMENA ZEMLJISTA			
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA:	1:250	DATUM:	JUL '25
		BR. PROJEKTA:	43/25	BR. PRIL.	1

470X544

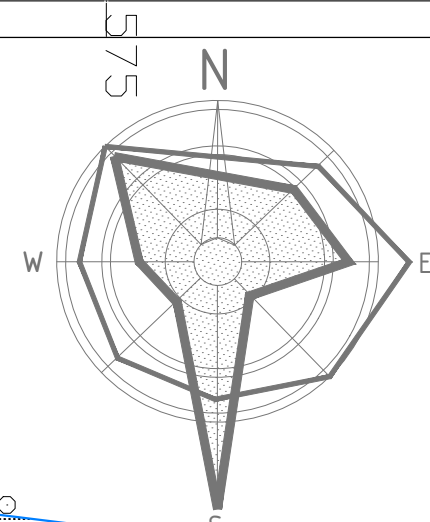
U Vrnjačkoj Banji
avgust 2025.god.

Podaci snimanja:
—Metoda globalno navigacionog
satelitskog sistema 2025.god.

RAZMERA 1:250

Softverska podrška: autor M.Janić "Survey" Vrnjačka Banja

Izdavač:
"GEOPROJEKT"



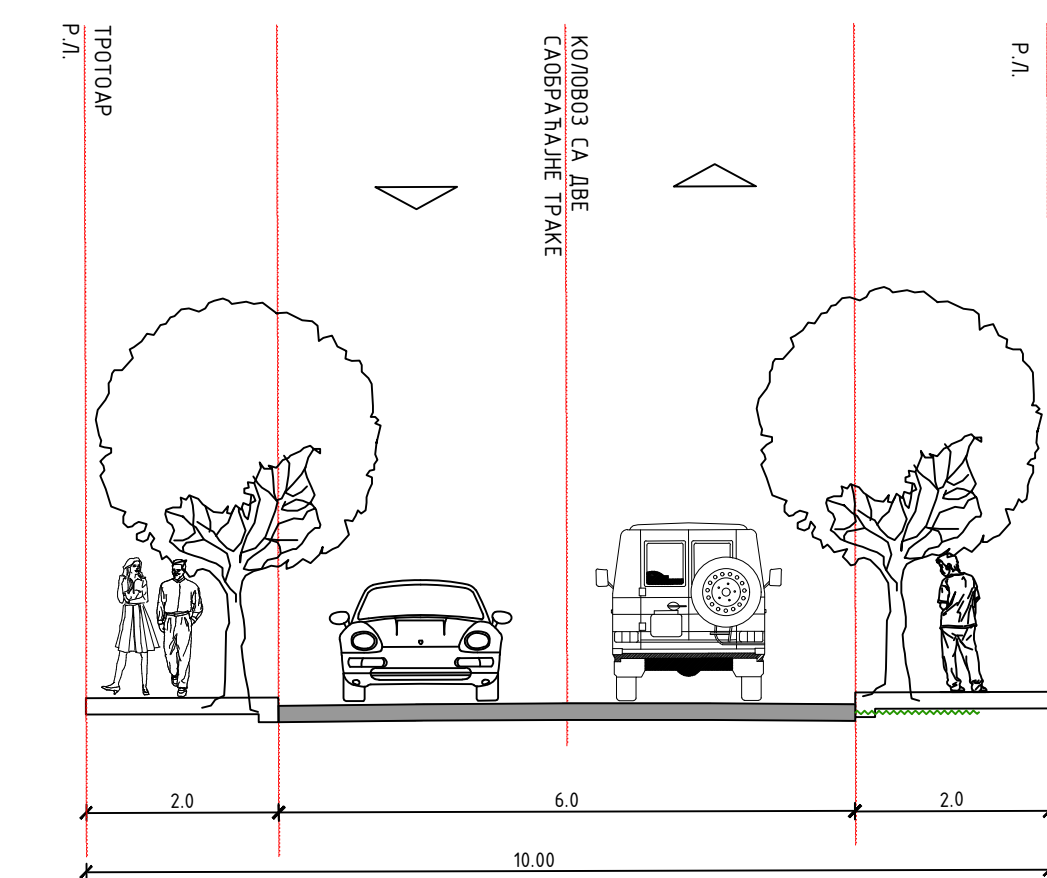
	Задато Планом ПГР	Остварено УП и пројектом ИДР
Парцела	Формирана парцела од КП. бр. 3420/5 КО. Врњачка Бања, Ул. Тимочка	
Планирана намена	Зона Становање: Породично становање бањског типа "С2В" Важе сва правила из зоне "С2" - осим забране колективног становања	Зона Становање "С2В" Колективно становање, уз поштовање параметара из "С2"
Површина парцеле	мин. вел. парцеле 400 m ² , мин. вел. парцеле за објекте у низу 250m ² мин. ширина парцеле на улици 12 m; Инсистирају на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 - 1:4;	Површина формиране грађевинске парцеле П=2169m ² Л=62m у ул. Тимочка
Типологија	Слободностојећи објекти, објекти у низу, није ограничена изградња више објеката на парцели	Слободностојећи објекти- више објеката на парцели, 3 објекта / Објекат 1/Објекат 2/Објекат 3 /
Индекс заузетости	Макс. 30% Одступање до 10% од укупне површине за угаоне парцеле	И заузетости = 32,60% Објекат 1 БГП= 235,05 m ² Објекат 2 БГП= 236,35 m ² Објекат 3 БГП= 235,70 m ² П за Из=707,10 m ²
Максимална површина објекта	Максимално: 750 m ² БРГП	Објекат 1 БРП =691,20 m ² /709,30 m ² Објекат 2 БРП =692,50 m ² /710,65 m ² Објекат 3 БРП =691,85 m ² /709,95 m ² Укупно три Објекта П=2075,55 m ² /2129,90 m ²
Спратност објекта	Дозвољена спратност П+1+Пк	Објекат 1 Су+П+1+Пк Објекат 2 Су+П+1+Пк Објекат 3 Су+П+1+Пк
Положај објекта- Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m;	На делу бочног дворишта северне оријентације Л=6,25>1/4 Н m На делу бочног дворишта источне оријентације Л=3,52 m >1/4 Н, на јужној и западној оријентацији је задата РЛ и ГЛ
Међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 4,0 m, За удаљења мања од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија	Минимална међусобна удаљеност планираних објеката 6,0m Л ~ 1/2Н
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Зелене површине на тлу: П=586,85 m ² ~39,60 % Уређени плато, паркинзи и сл: П=690 m ² – 27,80%
Кров	Обавезан коси кров	Дводводни коси кров на сва ТРИ Објекта
Паркирање	1,5 ПМ/на једну стамбену јединицу; Или 1 ПМ/100 m ² БРГП;	Објекат 1 / фаза 1/7ПМ Објекат 2 /фаза 2/10ПМ Објекат 3 / фаза 3/7ПМ БГП П= 2075,75 m ² , 24 ПМ-1,125ПМ/100 m ² БГП
Обавезујућа документација	Израда Урбанистичког пројекта, о могућности изградње колективног становања, ако се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начин функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.	КП.бр. 3420/5 КО.Врњачка Бања налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2; УП: број пројекта 43/25 ЈУЛ 2025

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKATA					
OBJEKAT	NETTO m ²	NETTO KORISNO m ²	BRUTO NADZEMNO m ²	BRUTO m ²	BRUTO SRP m ²
1 OBJEKAT 1	768,67	745,61	691,20	868,62	892,81
2 OBJEKAT 2	768,67	745,61	692,50	869,92	894,16
3 OBJEKAT 3	768,67	745,61	691,85	869,27	893,46
UKUPNO	2.306,01	2.236,83	2.075,55	2.607,81	2.680,43

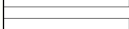
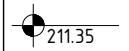
- | |
|----------------------------------|
| NOVOPLANIRANI OBJEKAT 1 - FAZA 1 |
| NOVOPLANIRANI OBJEKAT 2 - FAZA 2 |
| NOVOPLANIRANI OBJEKAT 3 - FAZA 3 |

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
TRI STAMBENA OBJEKTA
KP. BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA

ПРОФИЛ 2-2 вар.2



LEGENDA:

- | | | |
|---|---|---|
|  | GRANICA OBUHVATA P=21ar 69m2 | |
|  | POSTOJECE GRANICE PARCELE | |
|  | PLANIRANA NAMENA - STANOVANJE "C2b" | |
|  | REGULACIONA LINIJA - PLANSKA | |
|  | GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA | |
|  | ZONA IZGRADNJE | |
|  | GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA | |
|  | ULAZI I PRAVCI KRETANJA | |
|  | ULICA - IVICA KOLOVOZA | |
|  | ULICA - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE | |
|  | FAKTIČKO STANJE NA PARCELI | |
|  | POSTOJEĆE VISINSKE KOTE | |
|  | VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREĐENOG DVORIŠTA I NOVIH OBJEKATA | |
|  | PARKINZI I PLATOI | PM 1 PARKING MESTO |
|  | VISOKO I SREDNJE ZELENILO | |
|  | ZELENE POVRŠINE |  KONTEJNERI ZA OTPAD |



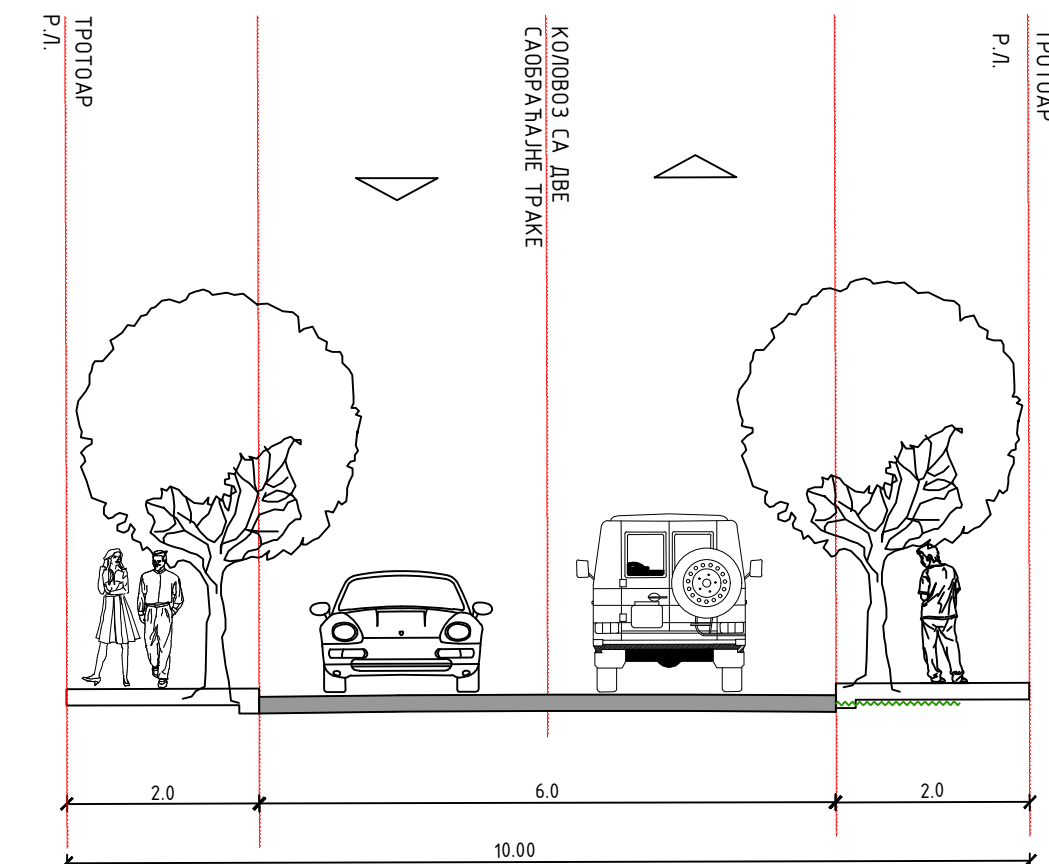
	 INTERACTIVE TEHNIČAL DESIGN		PR „ALFA KVADRAT“ Branka Radičevića br.8 Vrnjačka Banja
INVESTITOR:	WDA Investment Co doo Vladislava Petkovića Disa br.5, 18 000 Niš	ODGOVORNI PROJEKTANT: Milorad Miladinović dipl.inž.arh. 200 0030 03	SARADNIK: Dunja DUNJIĆ inž.arh. Ana STAROVLAH inž.pa.
OBUHVAAT PROJEKTA PREPARACIJE:	KP BR. 3420/5 KO VRNJACKA BANJA	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM HORIZONTALNE REGULACIJE I SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	
FAZA PROJEKTA:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	RAZMERA: 1:250	DATUM: JUL '25 BR. PROJEKTA: 43/25 BR. PRIL: 2



ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKATA					
OBJEKAT	NETTO m ²	NETTO KORISNO m ²	BRUTO NADZEMNO m ²	BRUTO m ²	BRUTO SRP m ²
1 OBJEKAT 1	768,67	745,61	691,20	868,62	892,81
2 OBJEKAT 2	768,67	745,61	692,50	869,92	894,16
3 OBJEKAT 3	768,67	745,61	691,85	869,27	893,46
UKUPNO	2.306,01	2.236,83	2.075,55	2.607,81	2.680,43

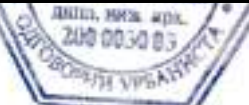
	NOVOPLANIRANI OBJEKAT 1 - FAZA 1
	NOVOPLANIRANI OBJEKAT 2 - FAZA 2
	NOVOPLANIRANI OBJEKAT 3 - FAZA 3

ПРОФИЛ 2-2 вар.2



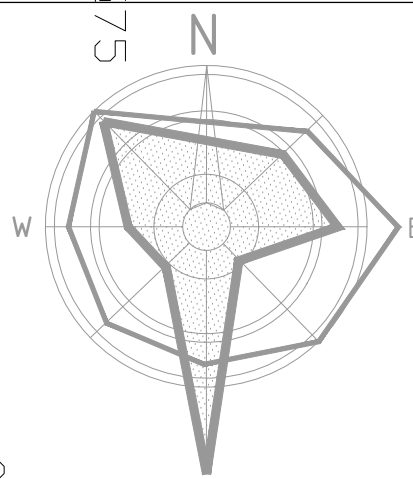
	GRANICA OBUHVATA P=21ar 69m2	
	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE	
	PLANIRANA NAMENA - STANOVANJE "C2b"	
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA	
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA	
	ZONA IZGRADNJE	
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA	
	ULAZI I PRAVCI KRETANJA	
	ULICA - IVICA KOLOVOZA	
	ULICA - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE	
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI	
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE	
	VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREĐENOG DVORIŠTA I NOVIH OBJEKATA	
	PARKINZI I PLATOI	PM 1
	VISOKO I SREDNJE ZELENILLO	PARKING MESTO
	ZELENE POVRŠINE	KONTEJNERI ZA OTPAD



	 INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN			PR „ALFA KVADRAT“ Branka Radičevića br.5 Vrnjačka Banja
INVESTITOR:	WDA Investment Co doo Vladislava Petkovića Disa br.5, 18 000 Niš	ODGOVORNI PROJEKTANT: Milorad Miladinović dipl.inž.arh. 2000 0030 03	SARADNIK: Dunja DUNJIĆ M.I.A.U. Ana STAROVLAH M.I.P.A.	
OBUHVAT PROJEKTA PREPARACIJE:	KP BR. 3420/5 KO VRNJACKA BANJA		NAZIV PRILOGA:	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM VERTIKALNE REGULACIJE
FAZA PROJEKTA:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	RAZMERA: 1:250	DATUM: JUL '25	BR. PROJEKTA: 43/25 BR. PRIL: 3

O.Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
objekat " k.p. br. 3420/5, 3420/6 i 3420/7 "



NOVOPROJEKTOVANI OBJEKT 1
FAZA 1 - Su+Pr+1+Pot
+ 1.24 (236.62) kota prizemlja
+ 0.00 (235.38) nulta kota
+ 0.20 (235.18) kota trotoara

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKT 2
FAZA 1 - Su+Pr+1+Pot
+ 1.61 (238.34) kota prizemlja
+ 0.01 (236.74) kota trotoara
+ 0.00 (236.73) nulta kota

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKT 3
FAZA 1 - Su+Pr+1+Pot
+ 1.52 (239.91) kota prizemlja
+ 0.00 (238.39) nulta kota
+ 0.07 (238.31) kota trotoara

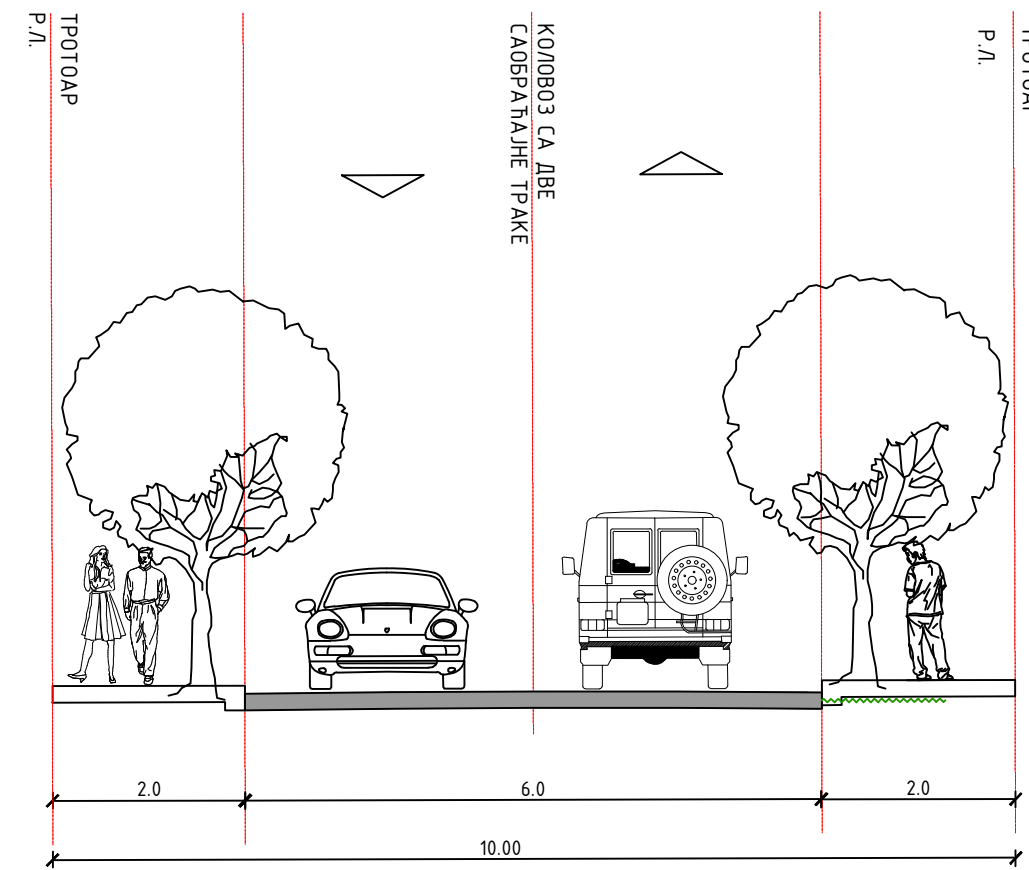
Priključak
k.p. 236.18
k.o. 234.23
k.d. PVC ø160

šiber zatvarač
garagea

NOVOPLANIRANI OBJEKT 1 - FAZA 1
NOVOPLANIRANI OBJEKT 2 - FAZA 2
NOVOPLANIRANI OBJEKT 3 - FAZA 3

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU TRI STAMBENA OBJEKTA KP. BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA

ПРОФИЛ 2-2 вар.2



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA P=21ar 69m2
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- ZONA IZGRADNJE
- GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA
- ULAZI I PRAVCI KRETANJA
- ULICA - IVICA KOLOVOZA
- ULICA - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- 223.54 POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- 211.35 VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREĐENOG DVORIŠTA I NOVIH OBJEKATA
- KONTEJNERI ZA OTPAD

PRAVCI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

- INSTALACIJA KANALIZACIJE
- ULIČNA FEKALNA
- FEKALNA
- INSTALACIJA VODOVODA
- ULIČNA VODOVODNA
- VODOVODNA
- ELEKTROINSTALACIJE
- ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
- GASOVOD
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA
- TELEKOMUNIKACIJE
- TK INSTALACIJE



URB	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	PR „ALFA KVADRAT“ Branka Radičevića br.8 Vrnjačka Banja
INVESTITOR:	WDA Investment Co doo Vladislava Petkovića Disa br.5, 18 000 Niš	ODGOVORNI PROJEKTANT: Milorad Miladinović dipl.inž.arh. 200 0030 03
OBUHVAT PROJEKTA PREPARCELACIJE:	KP BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA	SARADNIK: Dunja DUNJIĆ Ana STAROVLAH
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	NAZIV PRILOGA: SINHRON PLAN SA PRIKAZOM ETAZE PRIZEMLJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
RAZMERA:	1:250	DATUM: JUL '25
BR. PROJEKTA:	43/25	BR. PRIL: 4

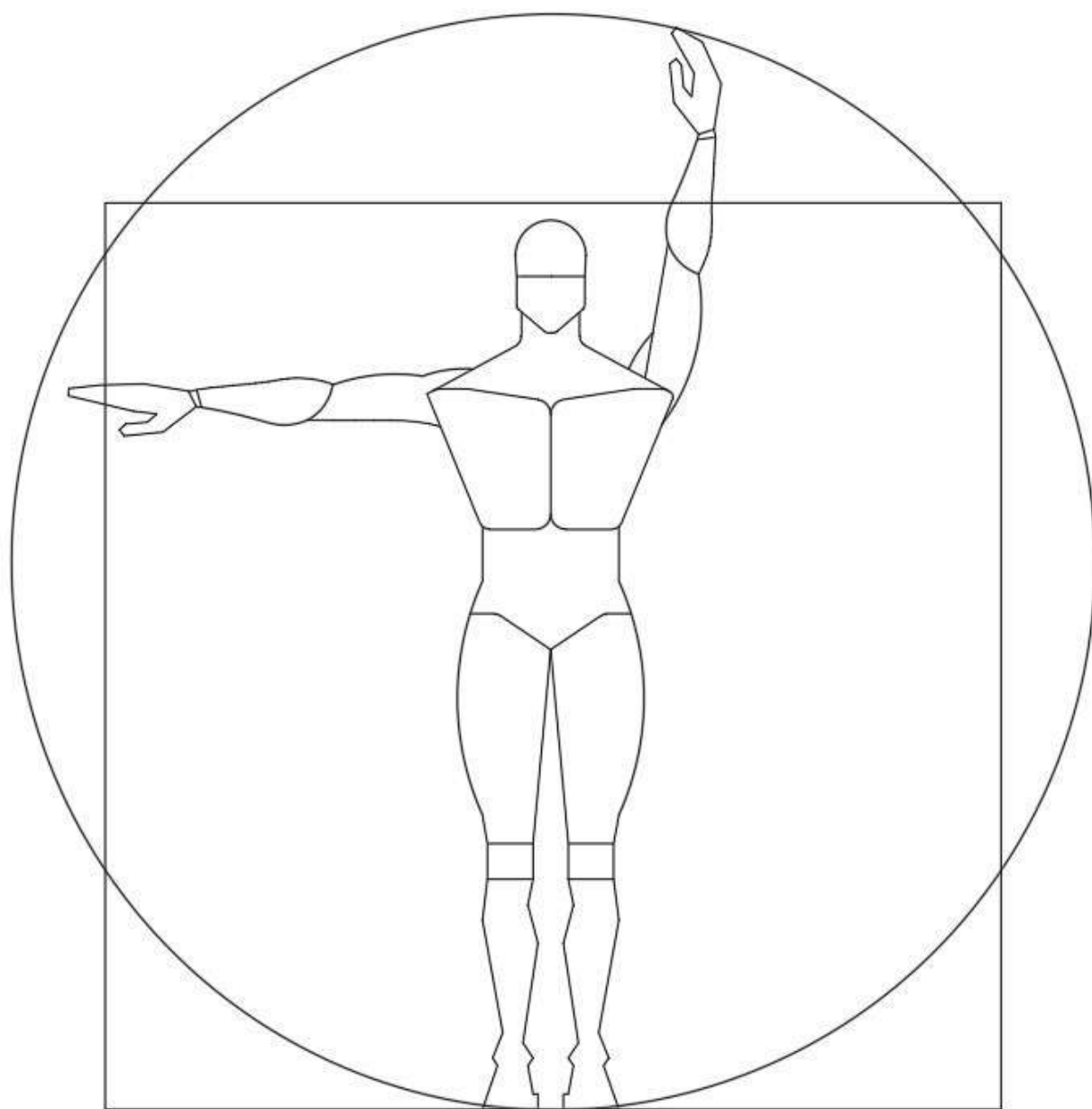
470X729

U Vrnjačkoj Banji
avgust 2025.god.

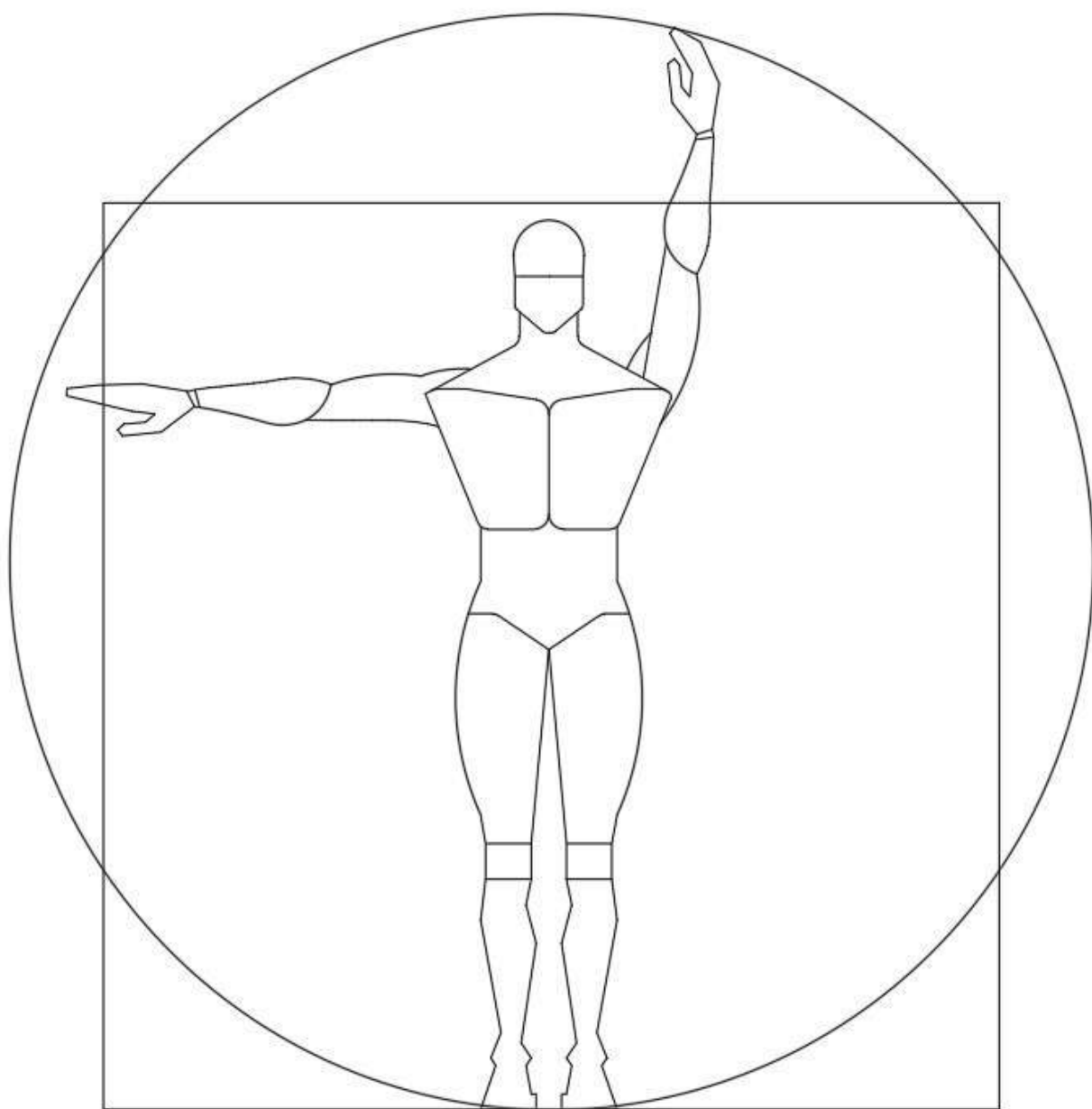
Podaci snimanja:
Metoda globalno navigacionog
satelitskog sistema 2025.god.

RAZMERA 1: 250

Softverska podrška: autor M.Janić "Surve"



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ



**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**



5000217892349

Регистар привредних субјеката

БД 72632/2023

Дана, 15.08.2023. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код WDA-IZGRADNJA DOO NIŠ-MEDIJANA, матични број: 21356697, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Анђела Ђокић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

WDA-IZGRADNJA DOO NIŠ-MEDIJANA

Регистарски/матични број: 21356697

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

WDA-IZGRADNJA DOO NIŠ-MEDIJANA

Уписује се:

WDA - architects doo Niš

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

WDA-IZGRADNJA DOO

Уписује се:

WDA - architects doo

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: КРАЉА СТЕФАНА ПРВОВЕНЧАНОГ 44 , стан 20 , НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА , 18000 Ниш , Србија

Уписује се:

Адреса: ТОДОРА МИЛОВАНОВИЋА 16А , спрат 2, стан 5 , НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА , 18000 Ниш , Србија

Промена претежне делатности:

Брише се:

4120 - Изградња стамбених и нестамбених зграда

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.08.2023. године регистрациону пријаву промене података број БД 72632/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу три вишепородична стамбена објекта спратности Су+П+1+Пк на К.П. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања одређује се:

Анђела Ђокић, маст. инж. арх. _____ 321 A204 21

Пројектант:

WDA – architects d.o.o.
улица Тодора Миловановића 16а/5
Ниш

Одговорно лице/заступник:

Анђела Ђокић

Потпис:



Број техничке документације:

01 – IDR – 25

Место и датум:

Врњачка Бања, фебруар 2025. год.

3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу три вишепородична објекта спратности Су+П+1+Пк на КП бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања одређује се:

Анђела Ђокић, маст. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић

Број лиценце: Анђела Ђокић

Потпис:



Број техничке документације: 01 – IDR – 25
Место и датум: Врњачка Бања, фебруар 2025. год.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Анђела В. Ђокић
мастер инжењер архитектуре

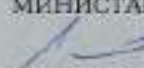
лиценцирани архитекта
за обављање стручних послова израде техничке документације из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

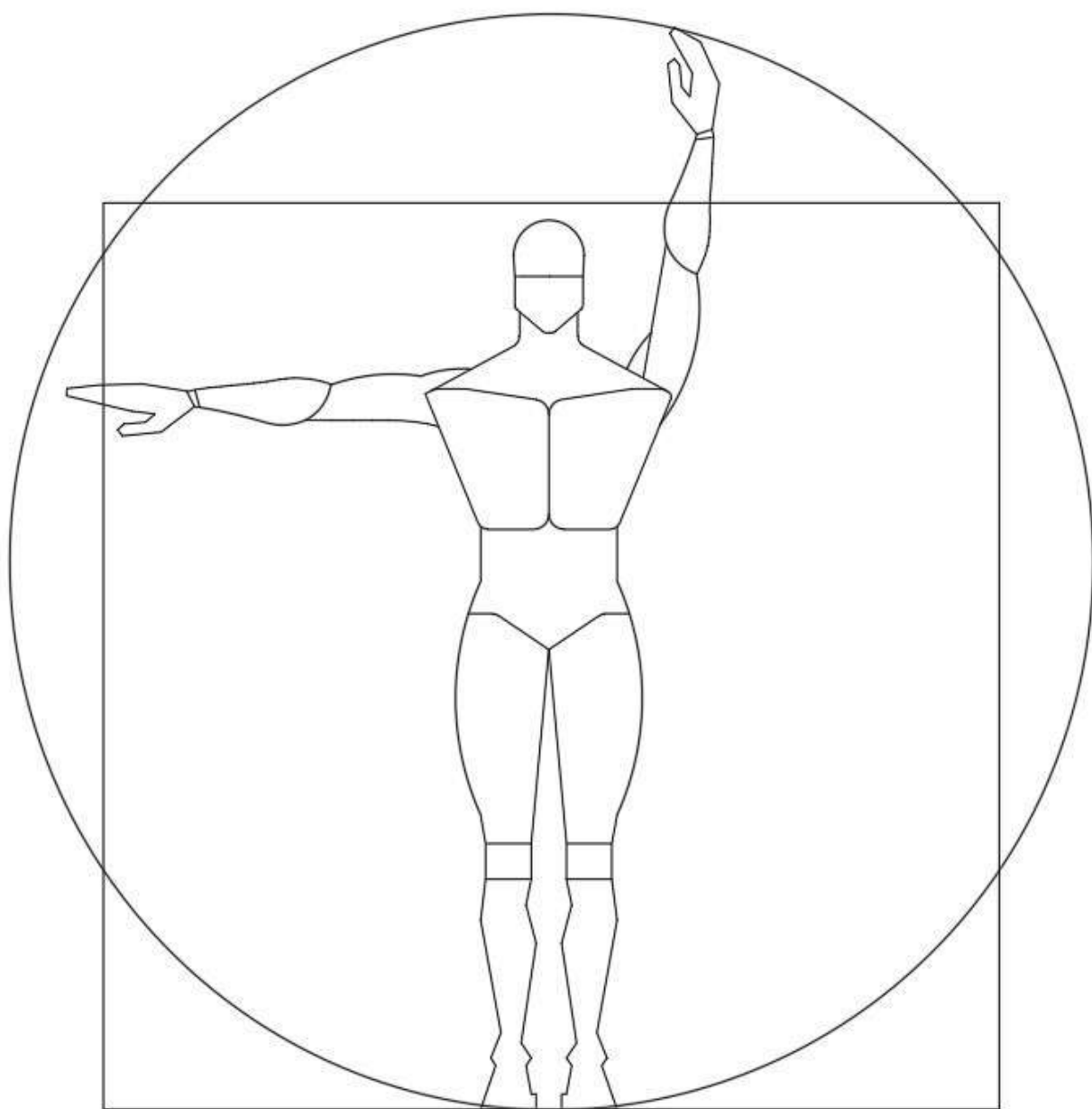
Број лиценце
321A20421

издата решењем број 154-01-00827/2021-07 од 23.06.2021.



МИНИСТАР

Томислав Момичић

У Београду,
27.10.2021. године



**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

**ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ
ТРИ СТАМБЕНА ОБЈЕКТА
Спратности Су+П+1+Пк
К.П. бр. 3420/5 К.О. Врњачка Бања**

Опште

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС”, бр. 96/2023), пројектована су три типска стамбена објекта, спратности Пс+П+1+Пк, у улици Тимочка на КП бр. 3420/1, КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања за потребе инвеститора WDA – Investment CO d.o.o. Ниш.

Локација

Пројектовани објекти се налазе на катастарској парцели бр. 3420/5 у Тимочној улици, катастарска општина Врњачка Бања.

На грађевинској парцели не постоје изграђени објекти.

Предметна грађевинска парцела са северозападне и југозападне стране излази на површину јавне намене КП 3419/4. Са северозападне стране излази на Тимочку улицу са које су обезбеђени колски и пешачки прилаз објекту, док са југозападне стране излази на улицу Боре Васиљевића. Са североисточне стране се граничи са парцелом бр. 3420/2, а са југоисточне стране парцелом 3421 КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.

Нивелација терена дата у геодетском снимку постојећег стања, дефинише терен са падом од севера ка југу. Пад терена производи разлику у висини од нивелете северне границе парцеле до улице Боре Васиљевића разлику од приближно 5.25 m.

Објекат 1

Новопроековано стање

Намена објекта је стамбена. Објекат је категорије Б, Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за становање или за повремену боравак (до 2.000 m² и П+4+Пк (ПС), класификационе ознаке 112221 (100%).

Парцела излази на саобраћајницу, Тимочку улицу одакле је обезбеђен колски и пешачки прилаз. Објекат се налази у најсевернијем делу парцеле и не поклапа са границама парцеле нити неким својим делом прелази грађевинску линију. Са северне стране кућа је својим најистуренијим делом удаљена од суседа 6.23m, са југозападне стране удаљена је од суседног објекта својим најистуренијим делом 6.20m. Са северозападне стране објекат је удаљен од регулационе линије 7.16. док је са источне стране објекат својим најистуренијим делом удаљен од суседне парцеле 3.42m.

Пешачки и колски прилаз парцели обезбеђени су са северозападне стране парцеле. Улаз у стамбени део објекта је са северозападне стране парцеле, са коте терена 234.50, при уласку- плато дворишта - тротоар кота је 235.18.

Паркирање возила је организовано на парцели.

Кота слемена објекта је +13.8 m (248.51 м.н.в.), док је висина венца +9.12 m (244.55 м.н.в.). Усвојена кота приземља је +1.24m (236.62 м.н.в.).

Кров је двоводни у паду од 30°(43%), покривен бибер црепом у црној боји.

Функција

Објекат је пројектован као вишеспородични стамбени објекат и то као сутерен, приземље, спрат и поткровље (Пс+П+1+Пк). Приземље објекта се налази на коти +1.24 m и повезано је са двориштем. Укупан број стамбених јединица је 14, док је укупан број паркинг места 7 при чему је обезбеђено и паркинг место за особе са инвалидитетом.

Пројектована спратна висина сутерена је 2.8m, пројектована спратна висина приземља и спрата је 3.0 m, пројектована спратна висина поткровља 5.5m

Пројектована светла висина сутерена је 2.6m, пројектована спратна висина приземља и спрата је 2.8m, пројектована спратна висина поткровља 2.7m,

Објекту се приступа преко отворених степеница. Преко ветробрана долази се до рецепције која даље води до хоризонталних и вертикалних комуникација објекта. У делу сутерена, североисточне оријентације, обезбеђен је приступ преко рампе до стана бр. С2 са спољње стране за приступ особа са инвалидитетом. Свим стамбеним јединицама се приступа из заједничког ходника, интерним степеништем и детаљно су представљене у графичким прилозима. Вертикалне комуникације у објекту повезују све етаже, од сутерена до поткровља и пројектоване су као интерно степениште.

Сутерен

У оквиру сутерена, на коти -1.56m, предвиђени су степенишни простор, ходник, станарске оставе, техничка просторија, простор за одржавање хигијене зграде и две стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Степенишни простор	8.57 m ²
- Ходник	10.96 m ²
- Техничка просторија	8.17 m ²
- Простор за одржавање хигијене зграде	3.55 m ²
- Станарске оставе	38.00 m ²
- Стан 1	36.96 m ²
- Стан 2	49.46 m ²

Приземље

У оквиру приземља, на коти +1.24 m, предвиђени су главни улаз са ветробраном, ходник са рецепцијом, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Улаз са ветробраном	7.10 m ²
- Ходник са рецепцијом	17.97 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 3	31.15 m ²
- Стан 4	52.98 m ²
- Стан 5	44.09 m ²
- Стан 6	36.79 m ²

Спрат

У оквиру спрата, на коти +4.24 m, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 7	51.12 m ²
- Стан 8	48.82 m ²
- Стан 9	50.79 m ²
- Стан 10	40.58 m ²

Поткровље

У оквиру поткровља, на коти +7.24 m, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 11	51.12 m ²
- Стан 12	48.82 m ²
- Стан 13	50.79 m ²
- Стан 14	40.58 m ²

Објекат 2

Новопроековано стање

Намена објекта је стамбена. Објекат је категорије Б, Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за становање или за повремени боравак (до 2.000 m² и П+4+Пк (ПС), класификационе ознаке 112221 (100%).

Парцела излази на саобраћајницу, Тимочку улицу одакле је обезбеђен колски и пешачки прилаз.

Објекат се налази у средишњем делу парцеле и не поклапа са границама парцеле нити неким својим делом прелази грађевинску линију. Са североисточне стране кућа је својим најистуренијим делом удаљена од суседа 4.71m, са југозападне стране удаљена је од суседног објекта својим најистуренијим делом 6.20m. Са северозападне стране објекат је удаљен од регулационе линије 10.72m док је са југоисточне стране објекат својим најистуренијим делом удаљен од суседних парцела 5.80m.

Пешачки и колски прилаз парцели обезбеђени су са северозападне стране парцеле. Улаз у стамбени део објекта је са северозападне стране парцеле, са коте терена 234.50, при усвојеној нултој, при чему је дворишни тротоар 236.74 м.н.в.

Паркирање возила је организовано на парцели.

Кота слемена објекта је +13.49m (250.22 м.н.в.), док је висина венца +9.53m (246.26 м.н.в.). Усвојена кота приземља је +1.61m (238.34 м.н.в.).

Кров је двоводни у паду од 30°(43%), покривен бибер црепом у црној боји.

Функција

Објекат је пројектован као вишеспородични стамбени објекат и то као сутерен, приземље, спрат и поткровље (Пс+П+1+Пк). Приземље објекта се налази на коти +1.43 m и повезано је са двориштем. Укупан број стамбених јединица је 14, док је укупан број паркинг места је 10.

Пројектована спратна висина сутерена је 2.8m, пројектована спратна висина приземља и спрата је 3.0 m, пројектована спратна висина поткровља 5.5m

Пројектована светла висина сутерена је 2.6m, пројектована спратна висина приземља и спрата је 2.8 m, пројектована спратна висина поткровља 2.7m

Објекту се приступа преко отворених степеница. Преко ветробарана долази се до рецепције која даље води до хоризонталних и вертикалних комуникација објекта. У делу сутерена, североисточне оријентације, обезбеђен је приступ до стана бр. С2 са спољње стране за приступ особа са инвалидитетом. Свим стамбеним јединицама се приступа из заједничког ходника, интерним степеништем и детаљно су представљене у графичким прилозима. Вертикалне комуникације у објекту повезују све етажне, од сутерена до поткровља и пројектоване су као интерно степениште.

Сутерен

У оквиру сутерена, на коти -1.18м, предвиђени су степенишни простор, ходник, станарске оставе, техничка просторија, простор за одржавање хигијене зграде и две стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Степенишни простор	8.57 m ²
- Ходник	10.96 m ²
- Техничка просторија	8.17 m ²
- Простор за одржавање хигијене зграде	3.55 m ²
- Станарске оставе	38.00 m ²
- Стан 1	36.96 m ²
- Стан 2	49.46 m ²

Приземље

У оквиру приземља, на коти +1.61 м, предвиђени су главни улаз са ветробраном, ходник са рецепцијом, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Улаз са ветробраном	7.10 m ²
- Ходник са рецепцијом	17.97 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 3	31.15 m ²
- Стан 4	52.98 m ²
- Стан 5	44.09 m ²
- Стан 6	36.79 m ²

Спрат

У оквиру спрата, на коти +4.61 м, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 7	51.12 m ²
- Стан 8	48.82 m ²
- Стан 9	50.79 m ²
- Стан 10	40.58 m ²

Поткровље

У оквиру поткровља, на коти +7.61 м, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 11	51.12 m ²
- Стан 12	48.82 m ²
- Стан 13	50.79 m ²
- Стан 14	40.58 m ²

Објект 3

Новопроектковано стање

Намена објекта је стамбена. Објект је категорије Б, Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за становање или за повремени боравак (до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС), класификационе ознаке 112221 (100%).

Парцела излази на саобраћајницу, Тимочку улицу одакле је обезбеђен колски и пешачки прилаз.

Објект се налази у јужном делу парцеле и не поклапа са границама парцеле нити неким својим делом прелази грађевинску линију. Са североисточне стране кућа је својим најистуренијим делом удаљена од суседа 6.20м, са југозападне стране удаљена је од регулације својим најистуренијим делом 7.30 м. Са северозападне стране објект је удаљен од регулационе линије 9.50 м док је са југоисточне стране објект својим најистуренијим делом удаљен од суседних парцела 5.79м.

Пешачки и колски прилаз парцели обезбеђени су са северозападне стране парцеле. Улаз у стамбени део објекта је са северозападне стране парцеле, са коте терена 238.10 м.н.в., при дворишном тротоару 238.31 м.н.в.

Паркирање возила је организовано на парцели.

Кота слемена објекта је +13.41 м (251.80 м.н.в.), док је висина венца +9.44 м (247.83 м.н.в.). Усвојена кота приземља је +1.52м (239.91 м.н.в.).

Кров је двоводни у паду од 30°(43%), покривен бибер црепом у црној боји.

Функција

Објект је пројектован као вишеспородични стамбени објект и то као сутерен, приземље, спрат и поткровље (Пс+П+1+Пк). Приземље објекта се налази на коти +1.52 м и повезано је са двориштем. Укупан број стамбених јединица је 14, док је укупан број паркинг места 7 и једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

Пројектована спратна висина сутерена је 2.8м, пројектована спратна висина приземља и спрата је 3.0 м, пројектована спратна висина поткровља 5.5м

Пројектована светла висина сутерена је 2.6м, пројектована спратна висина приземља и спрата је 2.8 м, пројектована спратна висина поткровља 2.7м

Објекту се приступа преко отворених степеница. Преко ветробарана долази се до рецепције која даље води до хоризонталних и вертикалних комуникација објекта.У делу сутерена, североисточне оријентације, обезбеђен је приступ преко рампе до стана бр. С2 са спољње стране за приступ особа са инвалидитетом. Свим стамбеним јединицама се приступа из заједничког ходника, интерним степеништем и детаљно су представљене у графичким прилозима. Вертикалне комуникације у објекту повезују све етаже, од сутерена до поткровља и пројектоване су као интерно степениште.

Сутерен

У оквиру сутерена, на коти -1.55м, предвиђени су степенишни простор, ходник, станарске оставе, техничка просторија, простор за одржавање хигијене зграде и две стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Степенишни простор	8.57 m ²
- Ходник	10.96 m ²
- Техничка просторија	8.17 m ²
- Простор за одржавање хигијене зграде	3.55 m ²
- Станарске оставе	38.00 m ²
- Стан 1	36.96 m ²
- Стан 2	49.46 m ²

Приземље

У оквиру приземља, на коти +1.52 м, предвиђени су главни улаз са ветробраном, ходник са рецепцијом, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Улаз са ветробраном	7.10 m ²
- Ходник са рецепцијом	17.97 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 3	31.15 m ²
- Стан 4	52.98 m ²
- Стан 5	44.09 m ²
- Стан 6	36.79 m ²

Спрат

У оквиру спрата, на коти +4.52 м, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33 m ²
- Степениште	8.57 m ²
- Стан 7	51.12 m ²
- Стан 8	48.82 m ²
- Стан 9	50.79 m ²
- Стан 10	40.58 m ²

Поткровље

У оквиру поткровља, на коти +7.52 м, предвиђени су ходник, степенишни простор и четири стамбене јединице.

Спецификација садржаја у сутерену:

- Ходник	7.33m ²
- Степениште	8.57m ²
- Стан 11	51.12 m ²
- Стан 12	48.82 m ²
- Стан 13	50.79 m ²
- Стан 14	40.58 m ²

Анализа површина и урбанистичких параметара:

1.Укупна површина парцеле	2169.00 m ²
2.Индекс заузетости бруто	32.60% (дозв. 30%+10%)
3.БРГП планираног објекта	2075.55/2129,90 m ²
4.Укупна нето површина	2302.41 m ²
5.Укупна површина под објектом	710.65 m ²
6.Број стамбених јединица	42
7.Број паркинг места	24
8.Проценат зеленила на тлу	39.60 % (дозв. мин 30%)
9.Високо зеленило	22 висока стабла

Планирано зеленило:

На парцели постоји зеленило, травната површина, ниско, средње и високо растине. Пројектом се предвиђа садња високог, средњег и ниског зеленила и то 22 висока стабла што задовољава услов од минимум 1 стабла на 100m².

Површина предвиђена за формирање зелене површине - травњака у директном контакту са тлом износи 39.60% што укупно износи 586.85 m² и задовољава услов од мин. 30% зеленила на основу Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 са стратешком проценом утицаја на животну средину.

Конструкција

Конструкција објекта је скелетна, са армирано бетонским стубовима, платнима и гредама у оба правца. Међуспратна конструкција је армирано бетонска, дебљине 20 cm.

Међуспратна конструкција изнад подрума је ојачана армирано бетонска плоча, дебљине 20 cm.

Конструкцију темеља објекта чине бетонске темељне траке укрупњене армирано бетонским серкљажима, док се испод подрумске етаже налазе бетонски темељни самци, а у свему према будућем статичком прорачуну.

Кров објекта је предвиђен као двоводни коси кров са нагибом кровних равни од 30%. Кровна конструкција је дрвена.

Спољашња и унутрашња обрада

Спољашња обрада објекта је типа „Етикс“ фасада (термоизолација у дебљини од 10 cm и слој минералног малтера у боји по избору пројектанта) и листела дебљине 2cm.

Унутрашњи зидови се израђују од сипорекс блокова, дебљине 12 cm и 20 cm са завршном обрадом малтерисањем, глетовањем и бојењем дисперзивном бојом по избору пројектанта. У зидовима између станова, као звучна изолација предвиђен је звучно-топлотни изолациони материјал (азмафон).

Подови се обрађују паркетом или гранитном керамиком у слоју лепка на "пливајућем" слоју од армираног цементног естриха преко звучне изолације од еластификованог полистирена.

Све просторије у којима се одвијају мокри процеси су пројектоване као хидро- изоловане просторије са завршном обрадом у гранитној керамици, како у поду тако и на зидовима.

Ограде степеништа се израђују од кутијастих челичних профила, премазаних заштитном бојом за метал и завршном ферромиццацео бојом за спољну употребу.

Столарија и браварија

Унутрашња врата израђују се као пуна врата са крилом од МДФ-а бојена и лакирана у три слоја полиуретанским мат лаком. Штокови су самоштелујући такође бојени и лакирани као крила. Сва врата је потребно снабдети бравом и потребним оковом, као и дихтунг гумом.

Портали са отварајућим крилима, прозори и врата, се израђују у алуминију конструкцији. Застакљивање се врши транспарентним термоизолационим стаклом 4+16+4 mm, флот квалитета, где спољашње стакло има дебљину d=4 mm, а унутрашње је превучено слојем племенитог метала (нискоемисионо Low-E), дебљине d=4 mm.

Комунална инфраструктура

Прикључење на инсталације водовода и канализације

Фекална канализациона мрежа – Одвођење фекалних вода обезбеђује се помоћу сливних фекалних колектора $\varnothing 200\text{mm}$, у улици Тимочка, у свему према будућим условима надлежног предузећа.

Атмосферска канализациона мрежа - На предметном објекту кровним сливним површинама у паду прикупила атмосфералије са крова, а онда олучним вертикалама са крова објекта свела у зелене површине око предметног објекта.

Санитарна водоводна мрежа – За снабдевање објекта водом предвиђа се прикључак ХДПЕ $\text{dn}=40\text{mm}$, у свему према будућим условима надлежног предузећа ЈКП за водовод и канализацију.

Комунални отпад - Простор за одлагање комуналног отпада предвиђен је у северозападном делу парцеле, у близини колско - пешачког приступа где је пројектован плато за смештај 3 мобилна челична контејнера димензија $107 \times 137\text{cm}$ ограђени металном конструкцијом. Према Одлуци о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљању комуналним отпадом („Сл. лист града Ниша“ бр. 12/2020-пречишћен текст и 18/2021) – члан 14, прорачун потребног броја посуда за смештај комуналног отпада је:

Један контејнер запремине 1100 литара на сваких 250.50 m^2 , односно на сваких 15 домаћинстава по 1 типски контејнер запремине 1100 литара или запремински еквивалент; тако да је обезбеђено три контејнера од 1100 литара за $712,08\text{ m}^2$ простора, односно за 42 стана.

Прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем

Напајање објекта је планирано преко локалне дистрибутивне нисконапонске мреже, у свему према будућим условима предузећа.

Потребни електроенергетски капацитети:

Максимална једновремена снага: $P_{j\max}=17.25\text{kW}$

Лимитатори струје 25A

Мерни уређај: трофазно двотарифно бројило електричне енергије (60A),

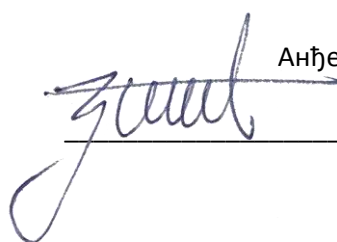
Систем грејања у објекту

Загревање објекта предвиђено је као етажно грејање преко електро котла.

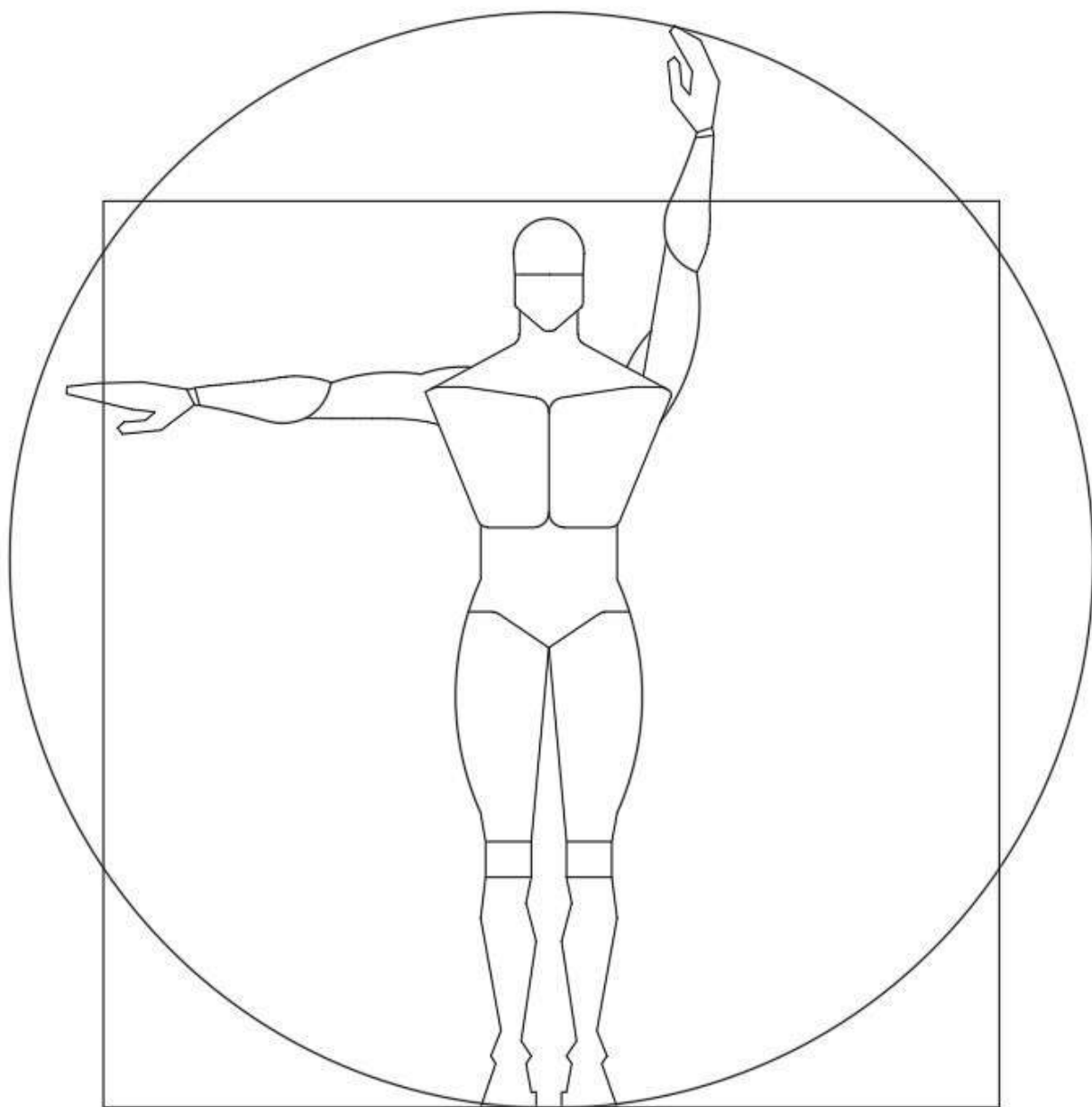
Прикључење на ТК инфраструктуру

Прикључење новоизграђеног објекта ће се извршити путем телефонског кабловског прикључног стубића у приземном делу фасаде објекта, а у свему према будућим условима Телекома Србије.

Радови на предметним објектима, односно на постојећим ТК објектима, биће изведени према постојећим техничким прописима и наведеним условима.



Одговорни пројектант:
Анђела Ђокић, маст. инж. арх



**НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

PREGLED POVRŠINA ZA STAMBENI OBJEKT SA NAMENOM PROSTORA, KP BR. 1209, KO VRNJAČKA BANJA

OBJEKT 1

SUTEREN

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	JEDNOSOBAN	36,96	35,85
2.	STAN br. 2	1,00	DVOSOBAN	49,46	47,98
UKUPNO				86,42	83,83

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK	8,57	8,31
2.	STEPENIŠTE	10,96	10,63
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA	8,17	7,92
4.	ČISTAČICA	3,55	3,44
5.	OSTAVE	38,00	36,86
UKUPNO		69,25	67,17

UKUPNO NETO SUTERENA:	155,67
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA	151,00
UKUPNO NETO STANOVA	86,42
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	21,75
UKUPNO BRUTO SUTERENA:	177,42

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS $P=183,51 \text{ m}^2$

PRIZEMLJE

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	JEDNOSOBAN	31,15	30,22
2.	STAN br. 4	1,00	DVOSOBAN	52,98	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	JEDNOIPOSOBAN	44,02	42,70
4.	STAN br. 6	1,00	JEDNOSOBAN	36,79	35,69
UKUPNO		4,00		164,94	159,99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STEPENIŠTE	8,57	8,31
2.	HODNIK	17,97	17,43
3.	VETROBRAN	7,10	6,89
UKUPNO		33,64	32,63

UKUPNO NETO PRIZEMLJA:	198,58
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA	192,62
UKUPNO NETO STANOVA	164,94
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	30,22
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:	228,80

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS $P=234,80 \text{ m}^2$

PRVI SPRAT

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 7	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 8	1,00	DVOSOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 9	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 10	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:	207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:	200,99
UKUPNO NETO STANOVA	191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:	231,20

*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS P= 237,25 m²

POTKROVLJE

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOŠOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOŠOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 13	1,00	DVOŠOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:	207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:	200,99
UKUPNO NETO STANOVA	191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:	231,20

*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS P= 237,25 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKAT 1		
UKUPNO NETO OBJEKTA 1		768,67
UKUPNO NETO KORISNO OBJEKTA 1		745,61
UKUPNO NETO NADZEMNO		613,00
UKUPNO NETO STANOVA		633,98
UKUPNO BRUTO NADZEMNO OBJEKTA 1		691,20
UKUPNO BRUTO OBJEKTA 1		868,62

*** BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1 PO SRPS P= 892,81 m²

OBJEKAT 2

SUTEREN

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	JEDNOSOBAN	36,96	35,85
2.	STAN br. 2	1,00	DVOŠOBAN	49,46	47,98
UKUPNO				86,42	83,83

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK	8,57	8,31
2.	STEPENIŠTE	10,96	10,63
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA	8,17	7,92
4.	ČISTAČICA	3,55	3,44
5.	OSTAVE	38,00	36,86
UKUPNO		69,25	67,17

UKUPNO NETO SUTERENA:		155,67
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA		151,00
UKUPNO NETO STANOVA		86,42
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		21,75
UKUPNO BRUTO SUTERENA:		177,42

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS $P=183,51 \text{ m}^2$

PRIZEMLJE

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	JEDNOSOBAN	31,15	30,22
2.	STAN br. 4	1,00	DVOSOBAN	52,98	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	JEDNOIPOSOBAN	44,02	42,70
4.	STAN br. 6	1,00	JEDNOSOBAN	36,79	35,69
UKUPNO		4,00		164,94	159,99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STEPENIŠTE	8,57	8,31
2.	HODNIK	17,97	17,43
3.	VETROBRAN	7,10	6,89
UKUPNO		33,64	32,63

UKUPNO NETO PRIZEMLJA:		198,58
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA		192,62
UKUPNO NETO STANOVA		164,94
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		31,52
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:		230,10

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS $P=236,15 \text{ m}^2$

PRVI SPRAT

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 7	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 8	1,00	DVOSOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 9	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 10	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:		207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:		200,99
UKUPNO NETO STANOVA		191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:		231,20

*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS $P= 237,25 \text{ m}^2$

POTKROVLJE

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOSOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 13	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:	207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:	200,99
UKUPNO NETO STANOVA	191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:	231,20

*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS P= 237,25 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKAT 2		
UKUPNO NETO OBJEKTA 2		768,67
UKUPNO NETO KORISNO OBJEKTA 2		745,61
UKUPNO NETO NADZEMNO		613,00
UKUPNO NETO STANOVA		633,98
UKUPNO BRUTO NADZEMNO OBJEKTA 2		692,50
UKUPNO BRUTO OBJEKTA 2		869,92

*** BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 2 PO SRPS P= 894,16 m²

OBJEKAT 3

SUTEREN

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	JEDNOSOBAN	36,96	35,85
2.	STAN br. 2	1,00	DVOSOBAN	49,46	47,98
UKUPNO				86,42	83,83

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK	8,57	8,31
2.	STEPENIŠTE	10,96	10,63
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA	8,17	7,92
4.	ČISTAČICA	3,55	3,44
5.	OSTAVE	38,00	36,86
UKUPNO		69,25	67,17

UKUPNO NETO SUTERENA:	155,67
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA	151,00
UKUPNO NETO STANOVA	86,42
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:	21,75
UKUPNO BRUTO SUTERENA:	177,42

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS P=183,51 m²

PRIZEMLJE

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	JEDNOSOBAN	31,15	30,22
2.	STAN br. 4	1,00	DVOSOBAN	52,98	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	JEDNOIPOSOBAN	44,02	42,70
4.	STAN br. 6	1,00	JEDNOSOBAN	36,79	35,69
UKUPNO		4,00		164,94	159,99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STEPENIŠTE	8,57	8,31
2.	HODNIK	17,97	17,43
3.	VETROBRAN	7,10	6,89
UKUPNO		33,64	32,63

UKUPNO NETO PRIZEMLJA:		198,58
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA		192,62
UKUPNO NETO STANOVA		164,94
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		30,87
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:		229,45

*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS P=237,25 m²

PRVI SPRAT

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 7	1,00	DVOŠOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 8	1,00	DVOŠOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 9	1,00	DVOŠOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 10	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:		207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:		200,99
UKUPNO NETO STANOVA		191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:		231,20

*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS P= 237,25 m²

POTKROVLJE

STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOŠOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOŠOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 13	1,00	DVOŠOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOIPOSOBAN	40,58	39,36
UKUPNO		4,00		191,31	185,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	15,90	15,42
UKUPNO		15,90	15,42

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:		207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:		200,99
UKUPNO NETO STANOVA		191,31
POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA:		23,99
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA:		231,20

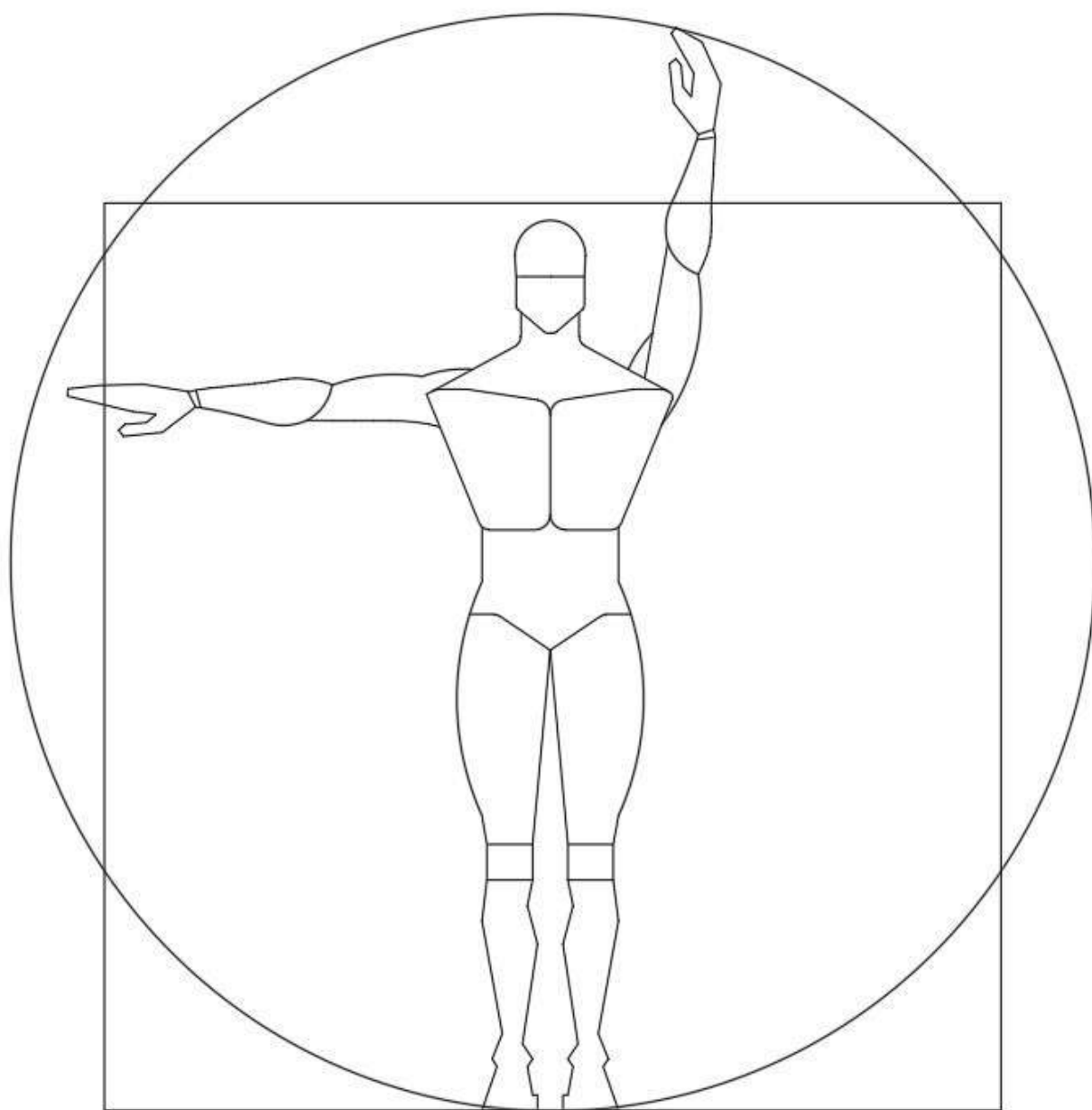
*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRPS P= 237,25 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTAT 3		
UKUPNO NETO OBJEKTA 3		768,67
UKUPNO NETO KORISNO OBJEKTA 3		745,61
UKUPNO NETO NADZEMNO		613,00
UKUPNO NETO STANOVA		633,98
UKUPNO BRUTO NADZEMNO OBJEKTA 3		691,85
UKUPNO BRUTO OBJEKTA 3		869,27

*** BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 3 PO SRPS P= 893,46 m²

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKATA

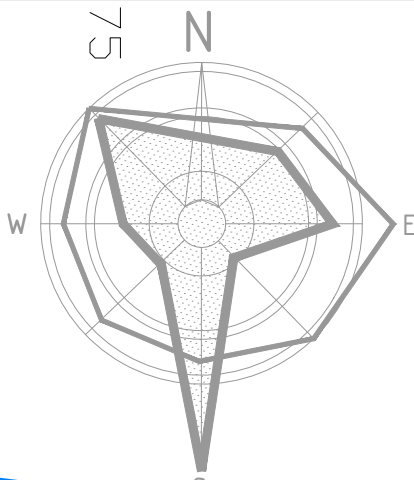
OBJEKAT	NETTO m ²	NETTO KORISNO m ²	NETTO NADZEMNO m ²	NETTO STANOVA m ²	BRUTO NADZEMNO m ²	BRUTO m ²	BRUTO SRPS m ²
1 OBJEKAT 1	768,67	745,61	613,00	633,98	691,20	868,62	892,81
2 OBJEKAT 2	768,67	745,61	613,00	633,98	692,50	869,92	894,16
3 OBJEKAT 3	768,67	745,61	613,00	633,98	691,85	869,27	893,46
UKUPNO	2.306,01	2.236,83	1.839,00	1.901,94	2.075,55	2.607,81	2.680,43



**ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

O.Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
objekat ” k.p. br. 3420/5, 3420/6 i 3420/7 ”



	Zadato Planom PGR	Ostvareno UP i projektom IDR
Parcela	Formirana parcela od KP. br. 3420/5 KO. Vrnjačka Banja, Ul. Timocka	
Planiрана намена	Зона Становање: Породично становање бачњког типа "C2b" Ване сва правила из зоне "C2" - осим забране колективног становања	Зона Становање "C2b" Колективно становање, уз поштовање параметара из "C2"
Површина парцеле	мин. вел. парцеле 400 m ² , мин. ширина парцеле на улици 12 m; Инкстирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 - 1:4;	Површина формиране грађевинске парцеле П=2169m ² П=62m у ул. Тимочка
Типологија	Слободностојећи објекти, објекти у низу, није ограничена изградња више објеката на парцели	Слободностојећи објекти - више објеката на парцели, 3 објекта / Објекат 1/Објекат 2/Објекат 3 /
Индекс заузетости	Макс. 30% Одступање до 10% од укупне површине за узгојне парцеле	И заузетости = 32,60% Објекат 1 БГП= 235,05 m ² Објекат 2 БГП= 236,35 m ² Објекат 3 БГП= 235,70 m ² П за Из=707,10 m ²
Максимална површина објекта	Максимално: 750 m ² БГП	Објекат 1 БРП=691,20 m ² /709,30 m ² Објекат 2 БРП=692,50 m ² /710,65 m ² Објекат 3 БРП=691,85 m ² /709,95 m ² Укупно три Објекта П=2075,55 m ² /2129,90 m ²
Спратност објекта	Дозвољена спратност П+1+Пк	Објекат 1 Су+П+1+Пк Објекат 2 Су+П+1+Пк Објекат 3 Су+П+1+Пк
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m;	На делу бочног дворишта северне оријентације L=6,25x1/4 H m На делу бочног дворишта источне оријентације L=3,52 m >1/4 H, на јужној и западној оријентацији је задата РЛ и ГЛ
Међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 4,0 m, За удаљења мања од 3,0 m не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија	Минимална међусобна удаљеност планираних објеката 6,0m L ~ 1/2H
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Зелене површине на тлу: П=586,85 m ² ~39,80 % Уређени плато, паркови и сл. П=690 m ² ~ 27,80%
Кров	Обавезан носи кров	Двострано носи кров на сва Три Објекта
Паркирање	1,5 ПМ/на једну стамбену јединицу; Или 1 ПМ/100 m ² БРП;	Објекат 1 / фаза 1/7ПМ Објекат 2 /фаза 2/10ПМ Објекат 3 / фаза 3/7ПМ БРП П= 2075,75 m ² , 24 ПМ=1,125ПМ/100 m ² БРП
Обавезујућа документација	Израда Урбанистичког пројекта, о могућности изградње колективног становања, ако се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, ндичи функционисања и изгледа широг контекста целине намењене породичном становању.	ИП.бр. 3420/5 КО.Врњачка Бања налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2, УП: број пројекта 43/25 ЈУЛ 2025

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKATA					
OBJEKAT	NETTO m ²	NETTO KORISNO m ²	BRUTO NADZEMNO m ²	BRUTO m ²	BRUTO SRPS m ²
1 OBJEKAT 1	768,67	745,61	691,20	868,62	892,81
2 OBJEKAT 2	768,67	745,61	692,50	869,92	894,16
3 OBJEKAT 3	768,67	745,61	691,85	869,27	893,46
UKUPNO	2.306,01	2.236,83	2.075,55	2.607,81	2.680,43

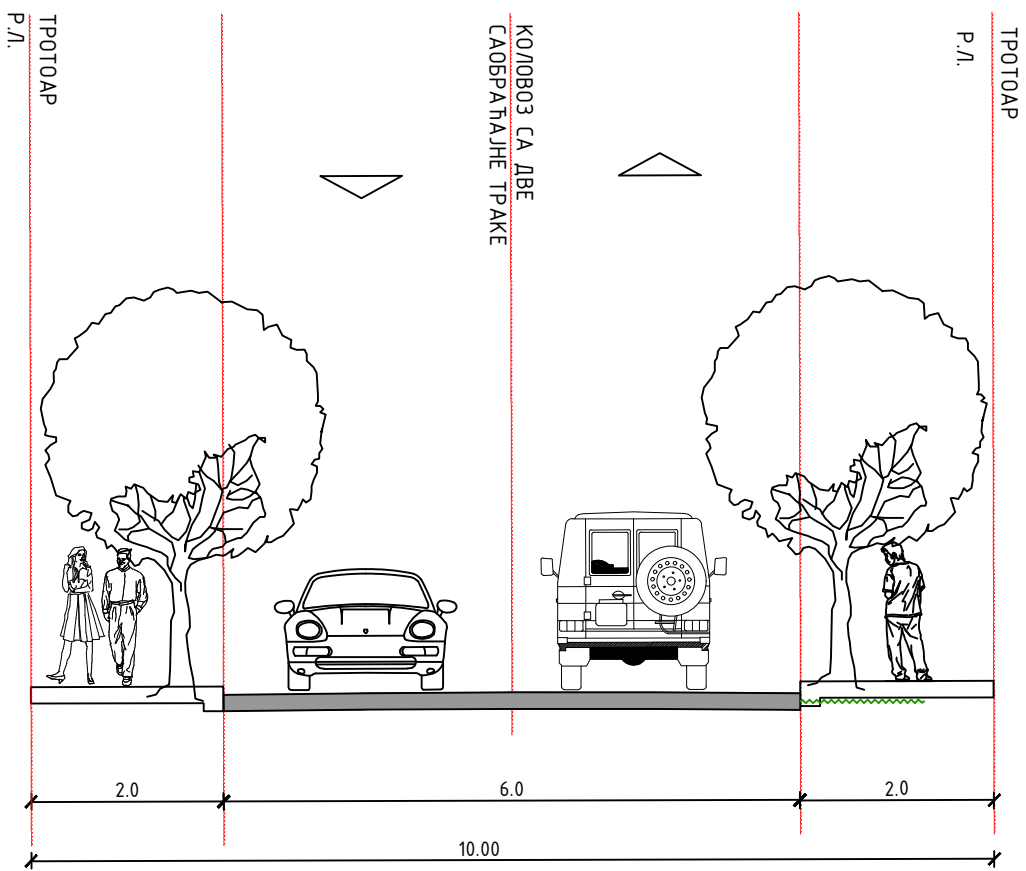
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 1 - FAZA 1
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 2 - FAZA 2
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 3 - FAZA 3

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

TRI STAMBENA OBJEKTA

KP. BR. 3420/5 KO VRNJAČKA BANJA

ПРОФИЛ 2-2 вар.2



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA P=21ar 69m2
- POSTOJECE GRANICE PARCELE
- PLANIRANA NAMENA - STANOVANJE "C2b"
- REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- ZONA IZGRADNJE
- GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA
- ULAZI I PRAVCI KRETANJA
- ULICA - IVICA KOLOVOZA
- ULICA - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREĐENOG DVORIŠTA I NOVIH OBJEKATA
- PARKINZI I PLATOI
- PARKING MESTO
- VISOKO I SREDNJE ZELENILLO
- ZELENE POVRŠINE
- KONTEJNERI ZA OTPAD

VNA architects		Faza / Phase		A	
Investitor Client	WDA Investment, Niš/Srbija		Odgovorni projektant: Anđela Đokić, mast.inž.arh.	Saradnik: Irena Nikolić, dipl.inž.arh. Mijana Radoljić, mast.inž.arh. Jovana Novaković, mast.inž.arh. Jana Bordević, mast.inž.arh.	
Kompleks / Objekat / Mesto gradnje Complex / Object / Location		Naziv crteža / Drawing name		SITUACIONI PLAN PRIKAZ HORIZONTALNE REGULACIJE I SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	
Projekat / Design phase		Razmera / Scale		Datum / Date	Projekat broj
IDEJNO REŠENJE		1:250		Februar, 2025.	01-IDR-25
				List / Page	1

470X729

U Vrnjačkoj Banji
avgust 2025.god.

Podaci o smanjanju:
Metoda globalno navigacionog
satelitskog sistema 2025.god.

RAZMERA 1: 250

Softverska podrška: autor M.Janić "Surve

STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE - OBJEKT 1

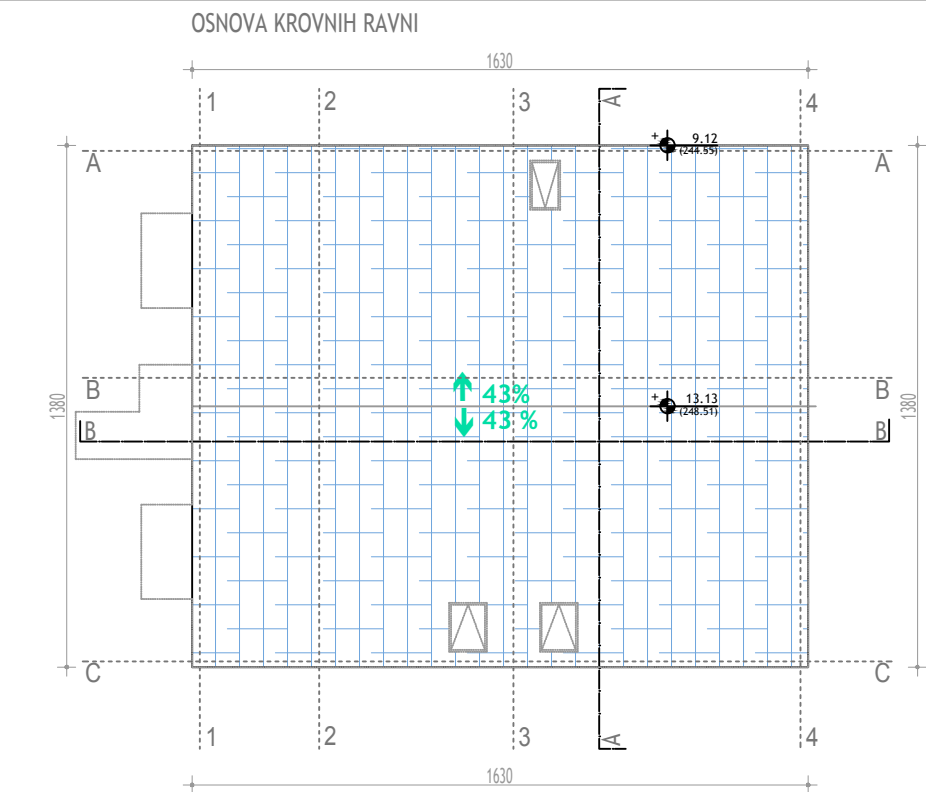
KP. BR. 3420/1 K.O. VRNJAČKA BANJA

SUTEREN					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	JEDNOSOBAN	35,98	35,98
2.	STAN br. 2	1,00	DVOSOBAN	49,86	47,96
UKUPNO				86,42	84,82
ZAJEDNIČKE PROSTORIE					
br.	NAMENA PROSTORA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK			8,57	8,51
2.	STEPENISTE			10,96	10,63
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA			8,17	7,92
4.	POSUĆAČKA			3,55	3,44
5.	OSTAVE			38,00	35,86
UKUPNO				69,25	67,17
UKUPNO NETO SUTERENA:				155,67	
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA				152,00	
UKUPNO NETO STANOVA				86,42	
POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA:				31,73	
UKUPNO BRUTO SUTERENA:				177,42	

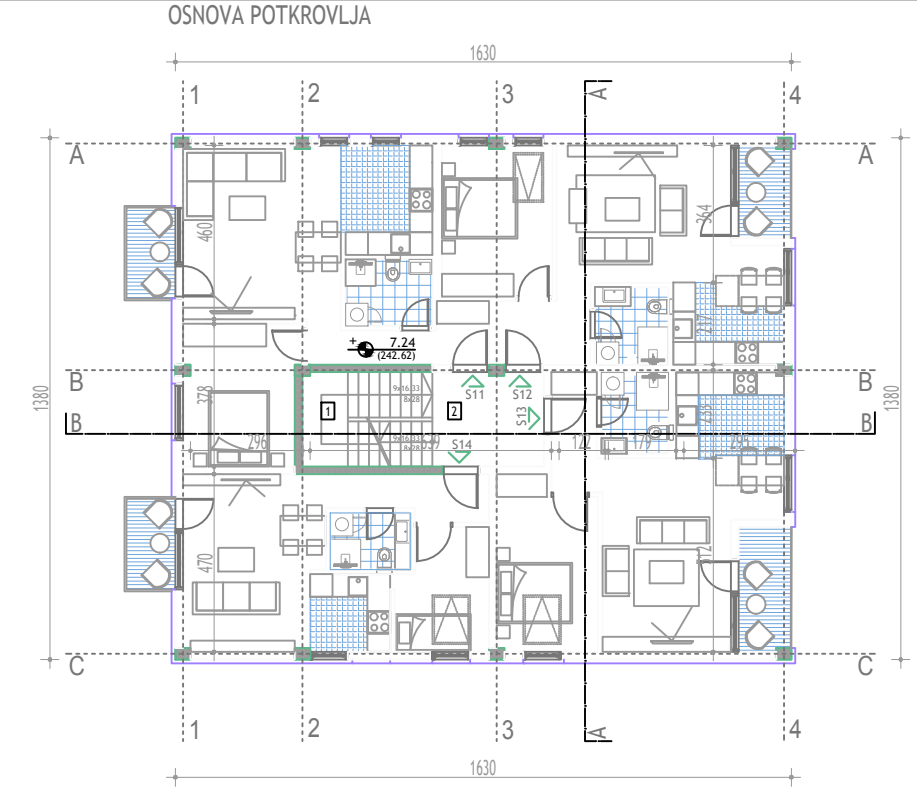
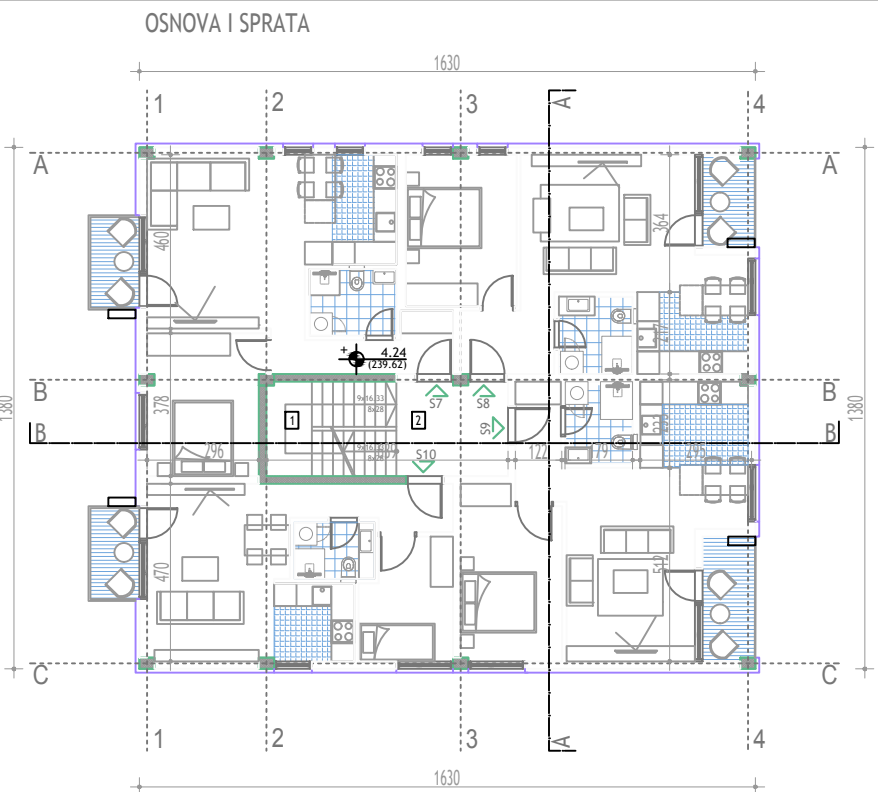
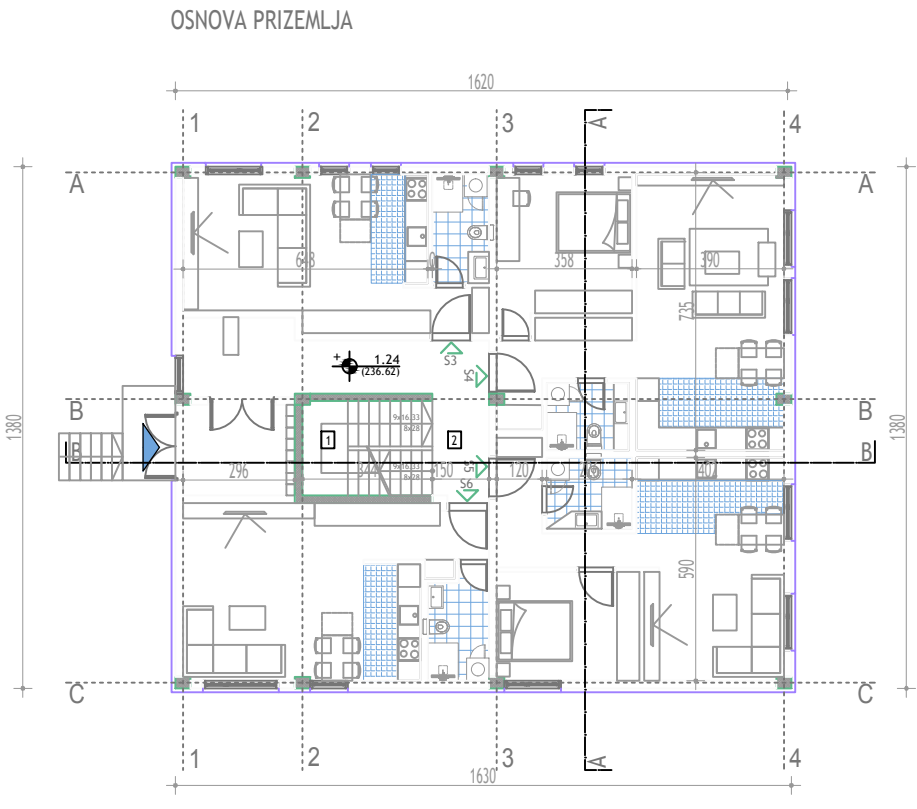
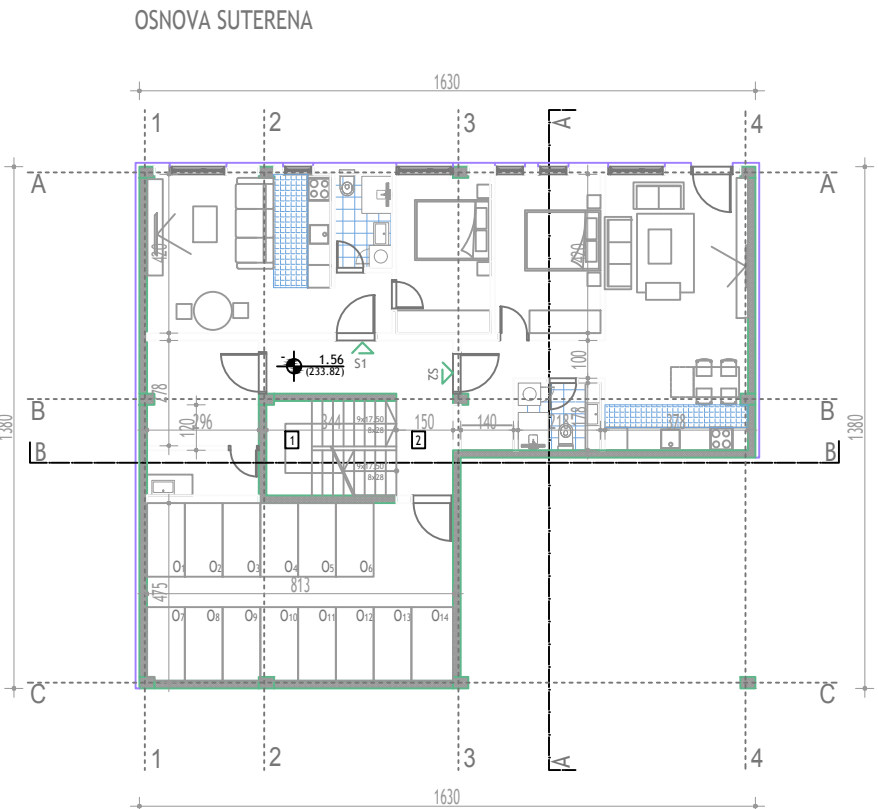
PRIZEMLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	JEDNOSOBAN	31,35	30,22
2.	STAN br. 4	1,00	DVOSOBAN	57,98	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	JEDNOSPOLISOBAN	44,02	42,78
4.	STAN br. 6	1,00	JEDNOSPOLISOBAN	38,79	35,98
UKUPNO				144,94	139,99
ZAJEDNIČKE PROSTORIE					
br.	NAMENA PROSTORA			NETTO	NETTO KOR.
1.	STEPENISTE			8,57	8,51
2.	HODNIK			17,97	17,43
3.	VEŠEBOJAN			7,10	6,89
UKUPNO				33,64	32,83
UKUPNO NETO PRIZEMLJA:					198,58
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA					192,62
UKUPNO NETO STANOVA					144,94
POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA:					30,22
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:					228,80
*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPSKI P=248,82 m ²					

PRVI SPRAT					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 7	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 8	1,00	DVOSOBAN	48,82	47,96
3.	STAN br. 9	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 10	1,00	JEDNOSPOLISOBAN	40,58	39,30
UKUPNO		4,00		191,31	185,57
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENISTEM			15,90	15,42
UKUPNO				15,90	15,42
UKUPNO NETO PRVI SPRAT:					207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVI SPRAT:					200,99
UKUPNO NETO STANOVA					191,31
POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA:					25,99
UKUPNO BRUTO PRVI SPRAT:					233,20
BRUTO POVRŠINA PRVI SPRAT SRPSKI P=237,25 m ²					

POTKROVLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOSOBAN	48,82	47,96
3.	STAN br. 13	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOSPOLISOBAN	40,58	39,30
UKUPNO				191,31	185,57
ZAJEDNIČKE PROSTORIE					
br.	NAMENA PROSTORA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENISTEM			15,90	15,42
UKUPNO				15,90	15,42
UKUPNO NETO POTKROVLJA:					207,21
UKUPNO NETO KORISNO POTKROVLJA:					200,99
UKUPNO NETO STANOVA					191,31
POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA:					25,99
UKUPNO BRUTO POTKROVLJA:					233,20
*** BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA SRPSKI P=237,25 m ²					



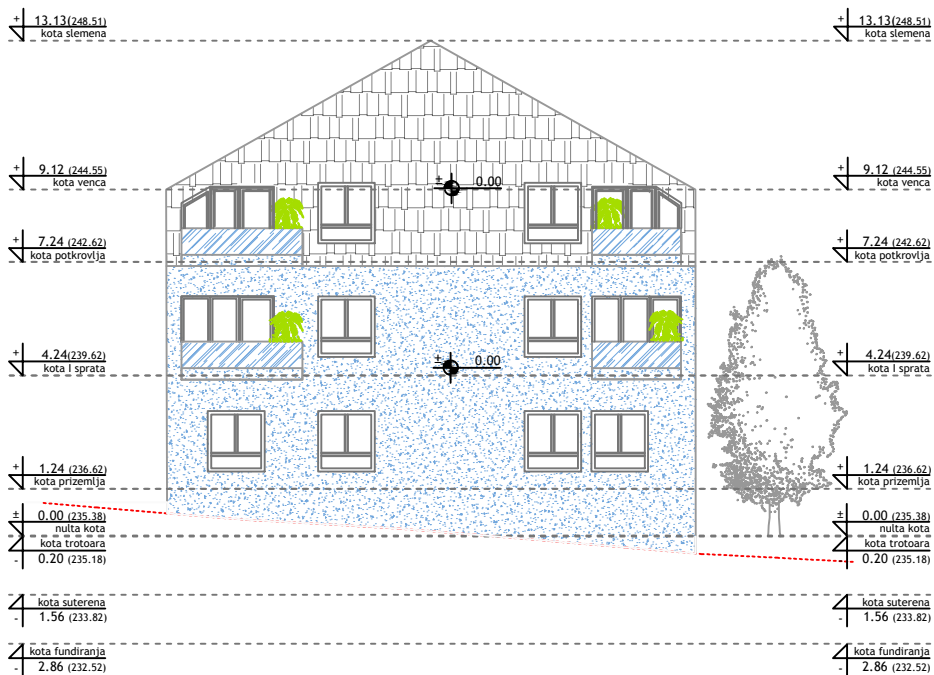
OBJEKT 1					
ETAŽA	NETO	NETO KORISNO	BRUTO	BRUTO PO SRPS	BRGP NADZEMNO
1. SUTEREN	155,67	152,00	177,42	188,31	/
2. PRIZEMLJE	198,58	192,62	228,80	234,80	228,80
3. PRVI SPRAT	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
4. POTKROVLJE	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
UKUPNO	768,67	746,61	868,62	893,61	691,20



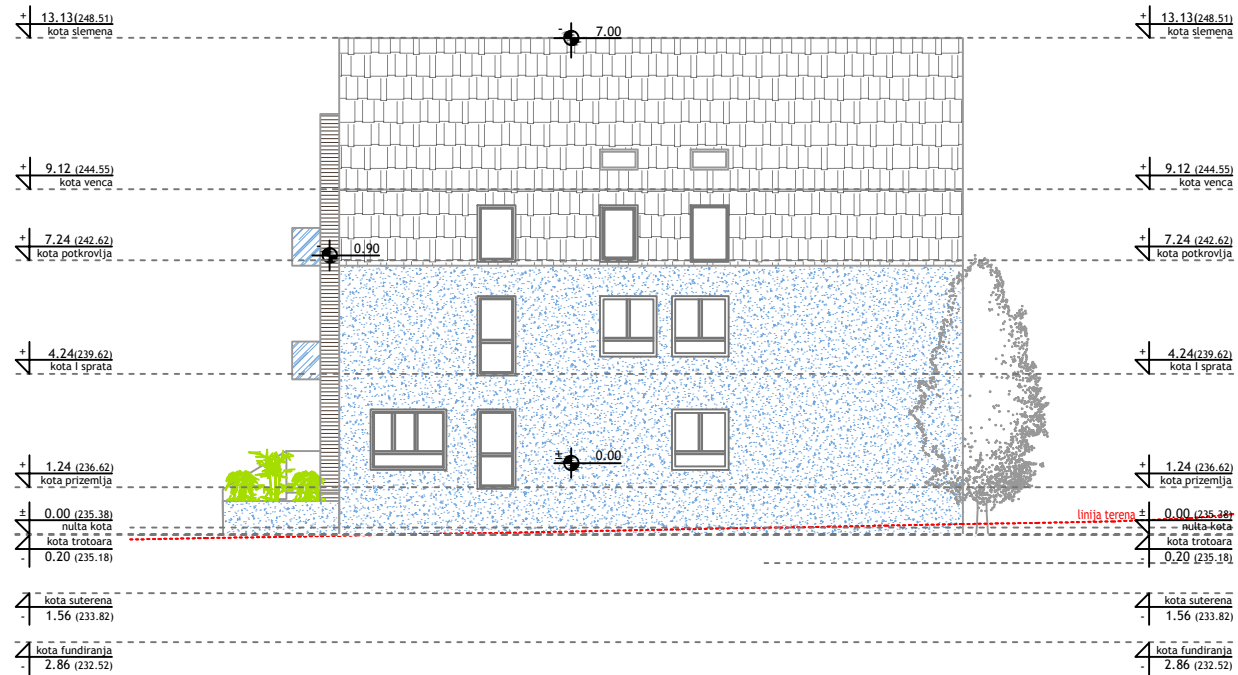
STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE - OBJEKT 1

KP. BR. 3420/1 K.O. VRNJAČKA BANJA

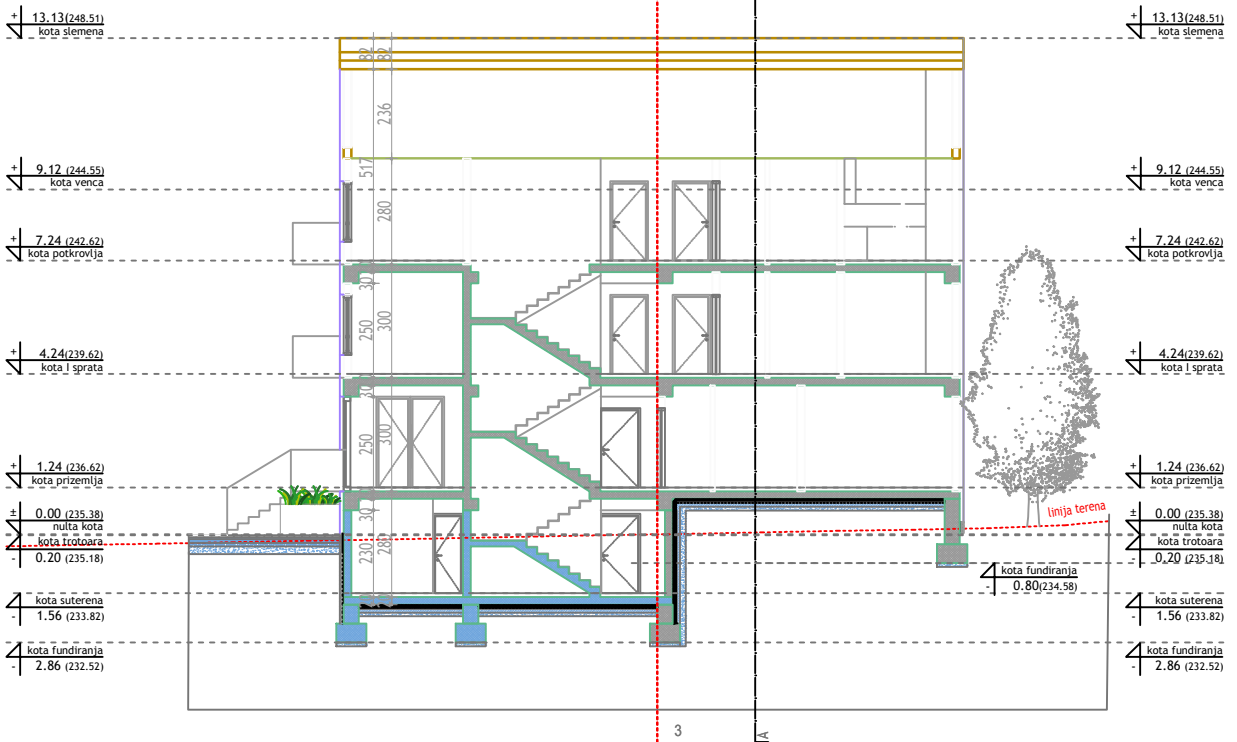
JUGOISTOČNA FASADA



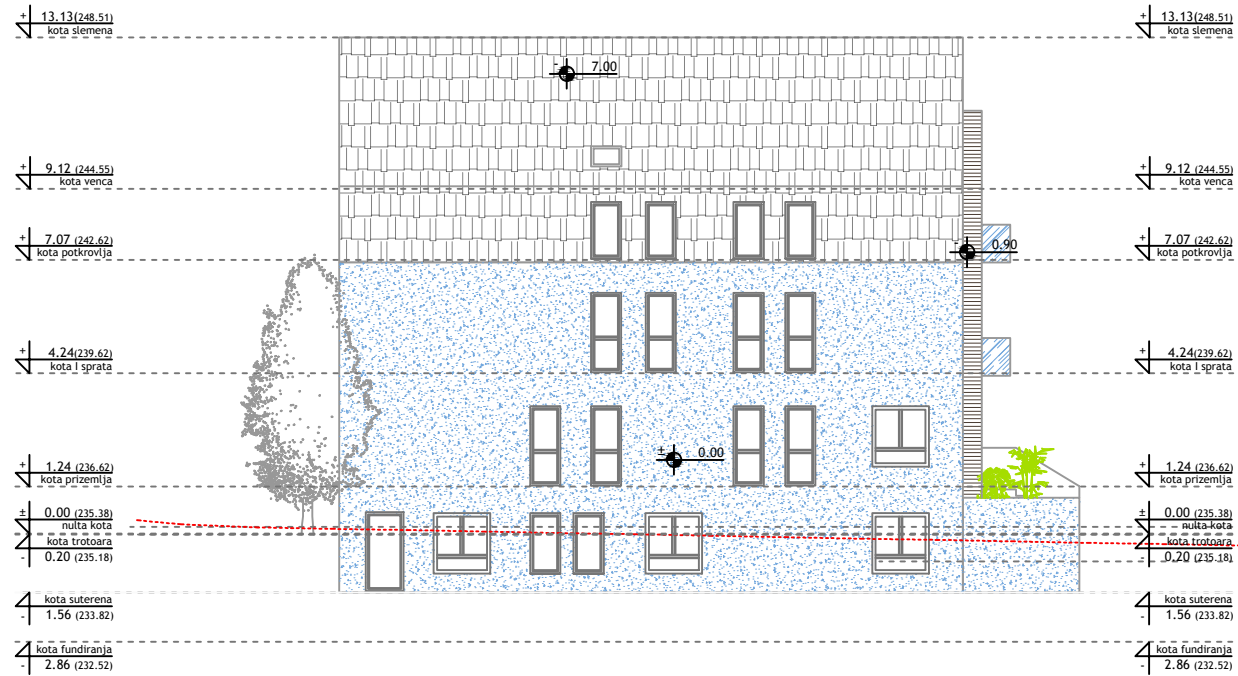
JUGOZAPADNA FASADA



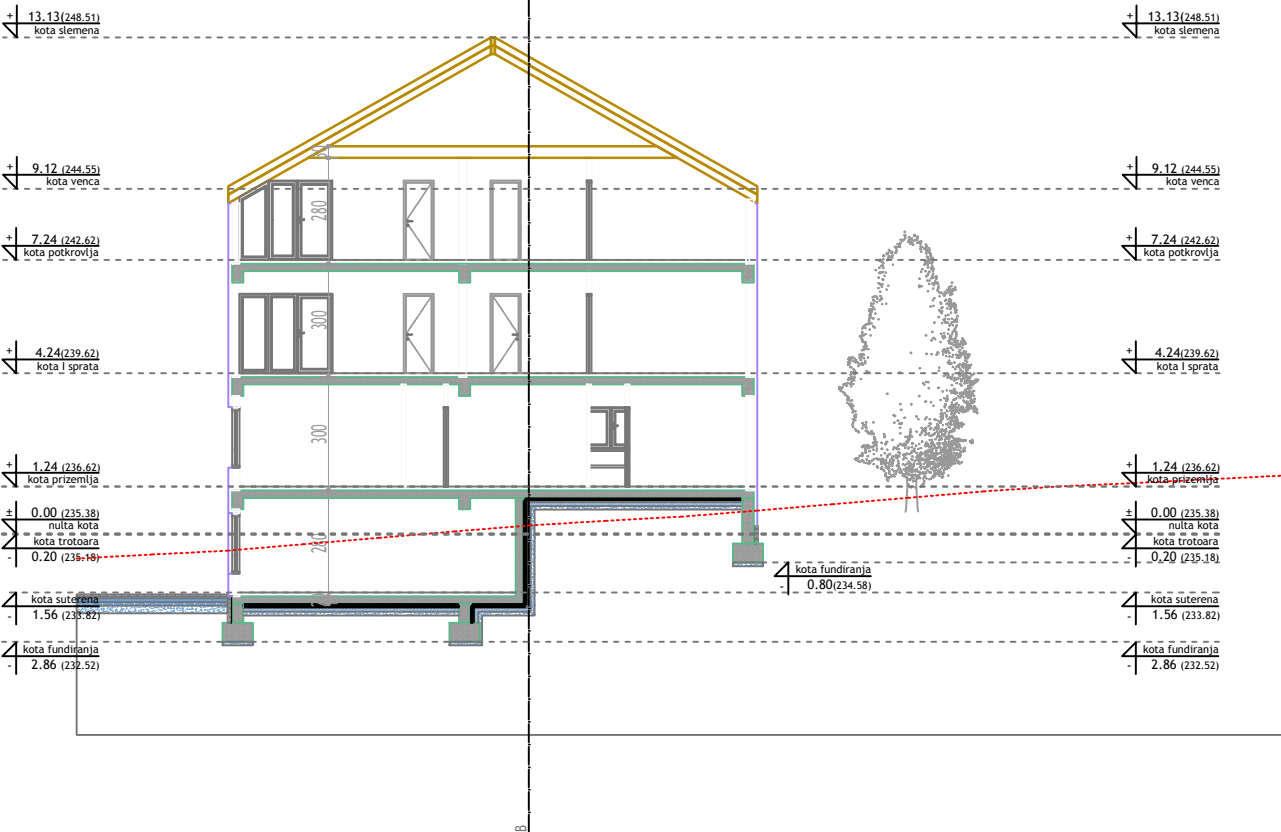
PRESEK B-B



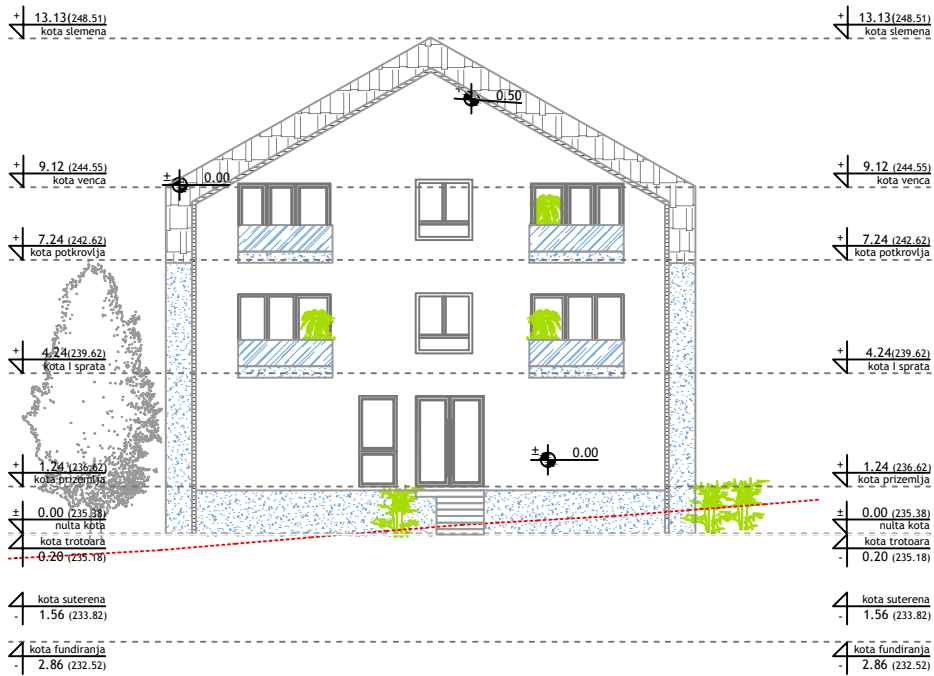
SEVEROISTOČNA FASADA



PRESEK A-A



SEVEROZAPADNA FASADA



STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE - OBJEKEAT 2

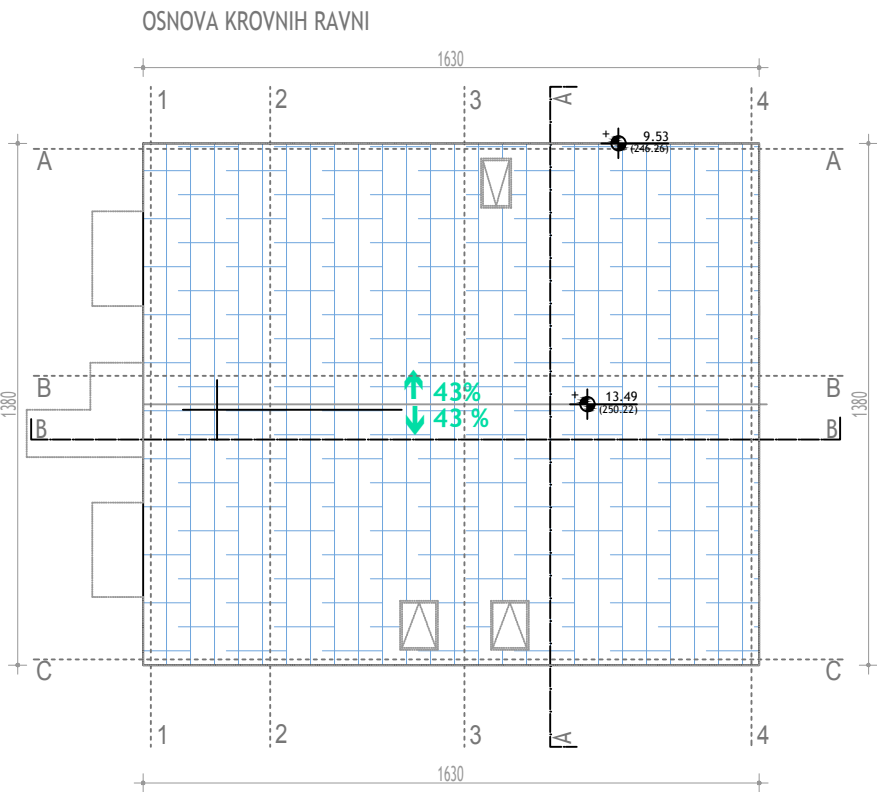
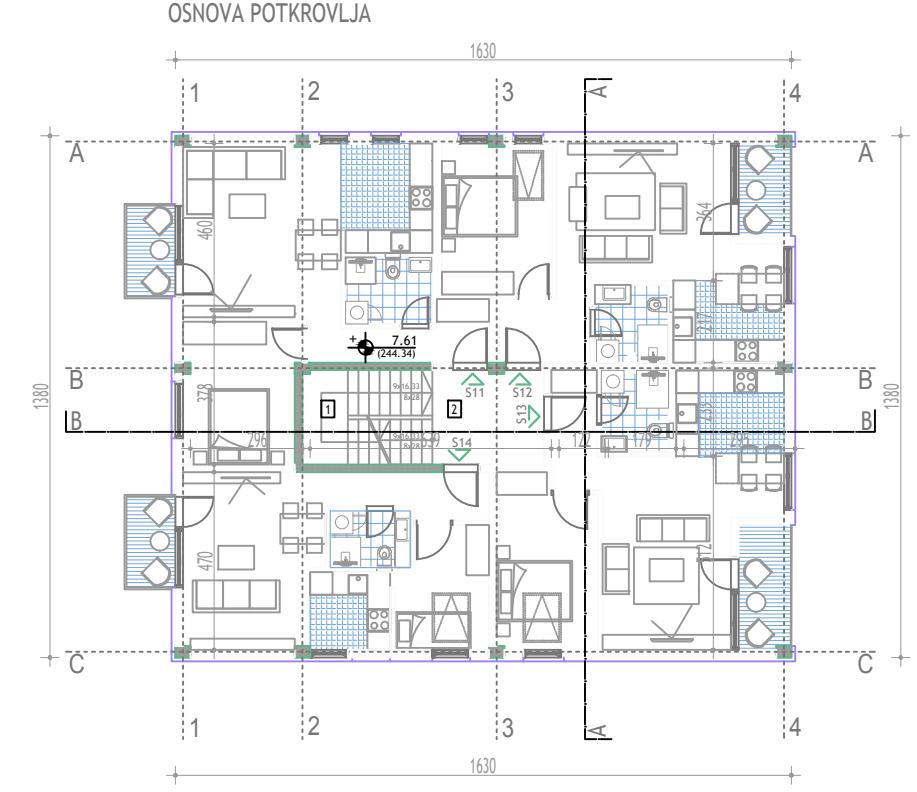
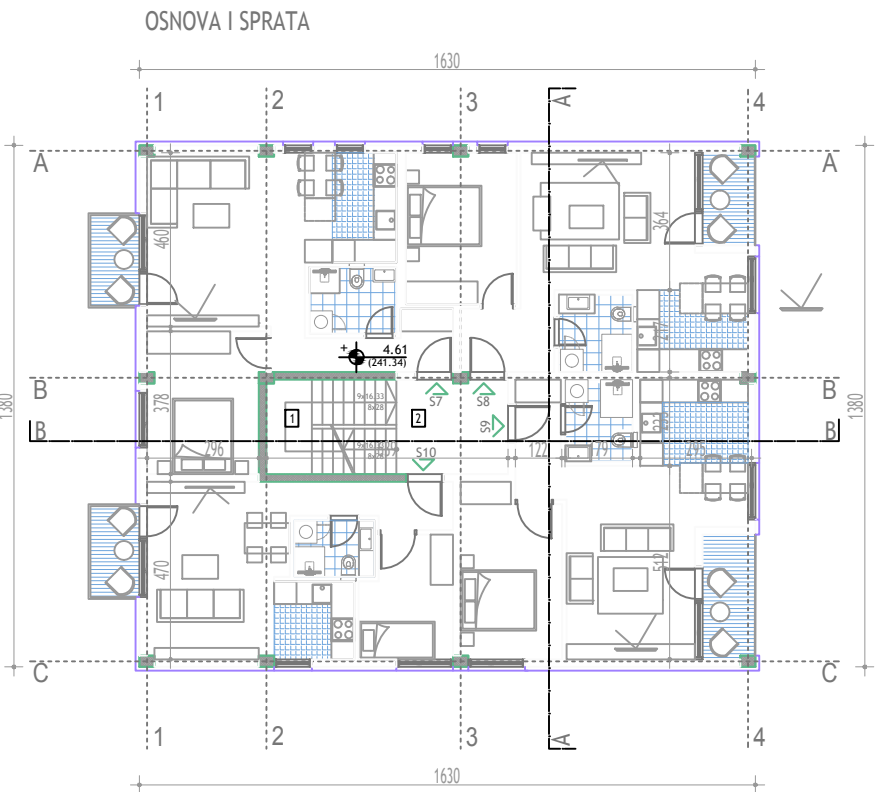
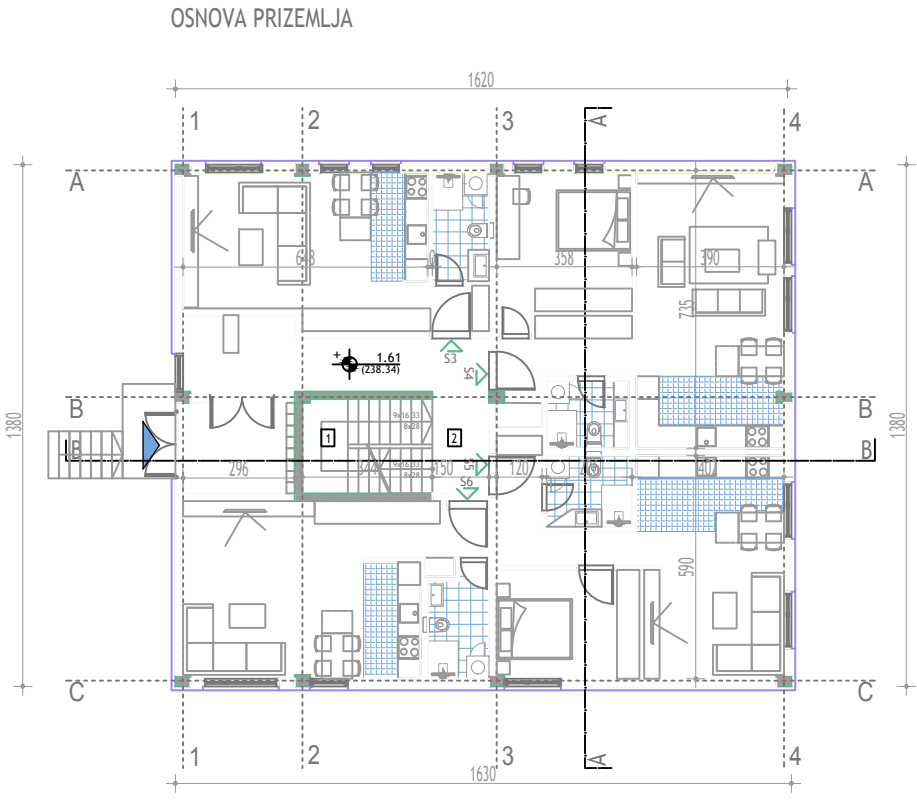
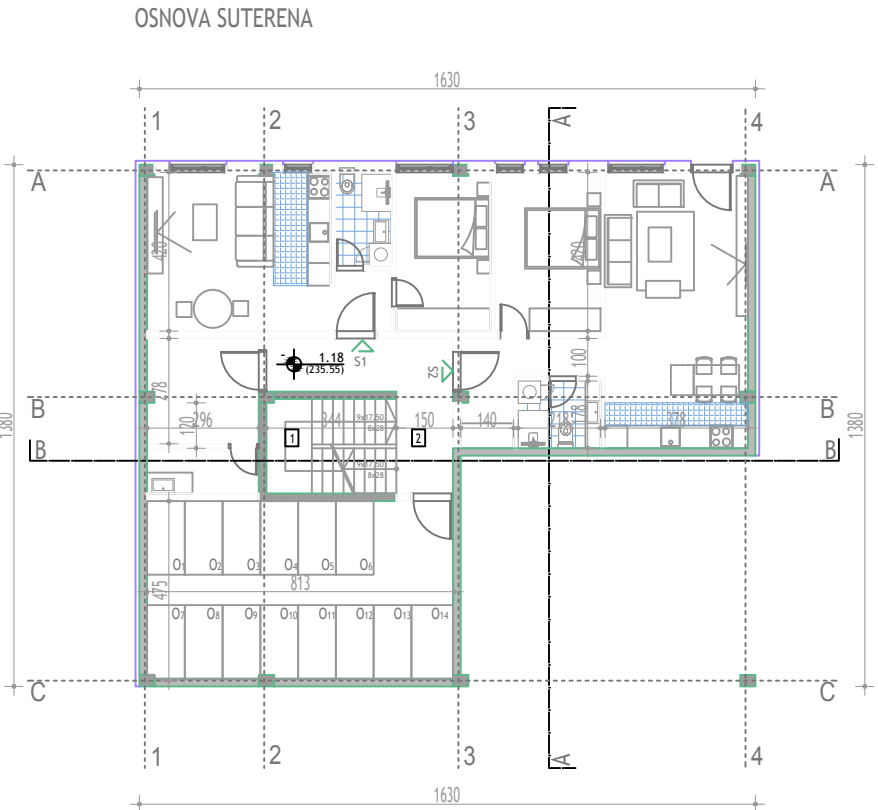
KP. BR. 3420/1 K.O. VRNJAČKA BANJA

SUTEREN					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	JEDNOSOBAN	36,36	35,85
2.	STAN br. 2	1,00	DVOSOBAN	55,56	57,58
UKUPNO				91,92	93,43
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK			8,57	8,31
2.	STEPENISTE			10,96	10,63
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA			8,17	7,92
4.	OSTAČKA			3,55	3,44
5.	OSTAVE			26,00	26,94
UKUPNO				67,25	67,27
UKUPNO NETO SUTERENA:				159,17	
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA:				161,06	
UKUPNO NETO STANOVA				154,04	
POVRŠINA POD GRAB, ELEMENTIMA:				21,75	
UKUPNO BRUTO SUTERENA:				177,42	
*** BRUTO POVRŠINA SUTERENA SRPS = 179,42 m²					

PRIZEMLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	JEDNOSOBAN	31,35	30,77
2.	STAN br. 4	1,00	DVOSOBAN	52,98	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	JEDNOSOBAN	44,02	42,70
4.	STAN br. 6	1,00	JEDNOSOBAN	36,79	35,68
UKUPNO				165,14	160,54
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	STEPENISTE			8,57	8,31
2.	HODNIK			17,97	17,43
3.	VETROBRAN			3,10	6,89
UKUPNO				29,64	32,63
UKUPNO NETO PRIZEMLJA:				194,78	
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA:				192,67	
UKUPNO NETO STANOVA				164,04	
POVRŠINA POD GRAB, ELEMENTIMA:				21,52	
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:				216,30	
*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRPS POZ.1.0 m ²					

PRVI SPRAT							
STAMBENI PROSTOR							
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.		
1.	STAN br. 7	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59		
2.	STAN br. 8	1,00	DVOSOBAN	48,02	47,36		
3.	STAN br. 9	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27		
4.	STAN br. 10	1,00	JEDNOSOBAN	40,58	39,38		
UKUPNO				190,51	186,57		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE							
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.		
1.	HODNIK SA STEPENISTEM			15,90	15,42		
UKUPNO				15,90	15,42		
UKUPNO NETO PRVI SPRAT:				206,41			
UKUPNO NETO KORISNO PRVI SPRAT:				200,99			
UKUPNO NETO STANOVA				190,51			
POVRŠINA POD GRAB, ELEMENTIMA:				23,59			
UKUPNO BRUTO PRVI SPRAT:				229,90			
*** BRUTO POVRŠINA PRVI SPRAT SRPSKI = 229,90 m²							

POTKROVLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOSOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOSOBAN	48,02	47,36
3.	STAN br. 13	1,00	DVOSOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOSOBAN	40,58	39,38
UKUPNO			4,00	190,51	186,57
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STEPENISTEM			15,90	15,42
UKUPNO				15,90	15,42
UKUPNO NETO POTKROVLJA:				206,41	
UKUPNO NETO KORISNO POTKROVLJA:				200,99	
UKUPNO NETO STANOVA				190,51	
POVRŠINA POD GRAB, ELEMENTIMA:				23,59	
UKUPNO BRUTO POTKROVLJA:				229,90	
*** BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA SRPS = 229,90 m²					

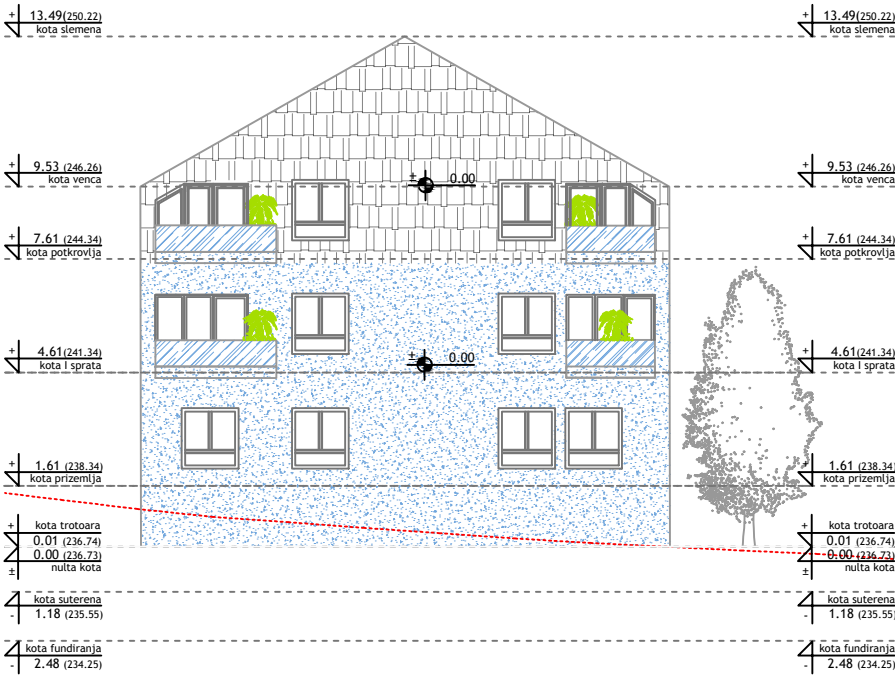


ETIŽA	NETO	NETO KORISNO	BRUTO	BRUTO PO SRPS	SRPS NAČEZIMNO
1. SUTEREN	155,87	151,00	177,42	183,93	/
2. PRIZEMLJE	198,58	192,67	231,10	234,80	231,10
3. PRVI SPRAT	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
4. POTKROVLJE	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
UKUPNO	768,87	745,65	869,92	892,83	892,50

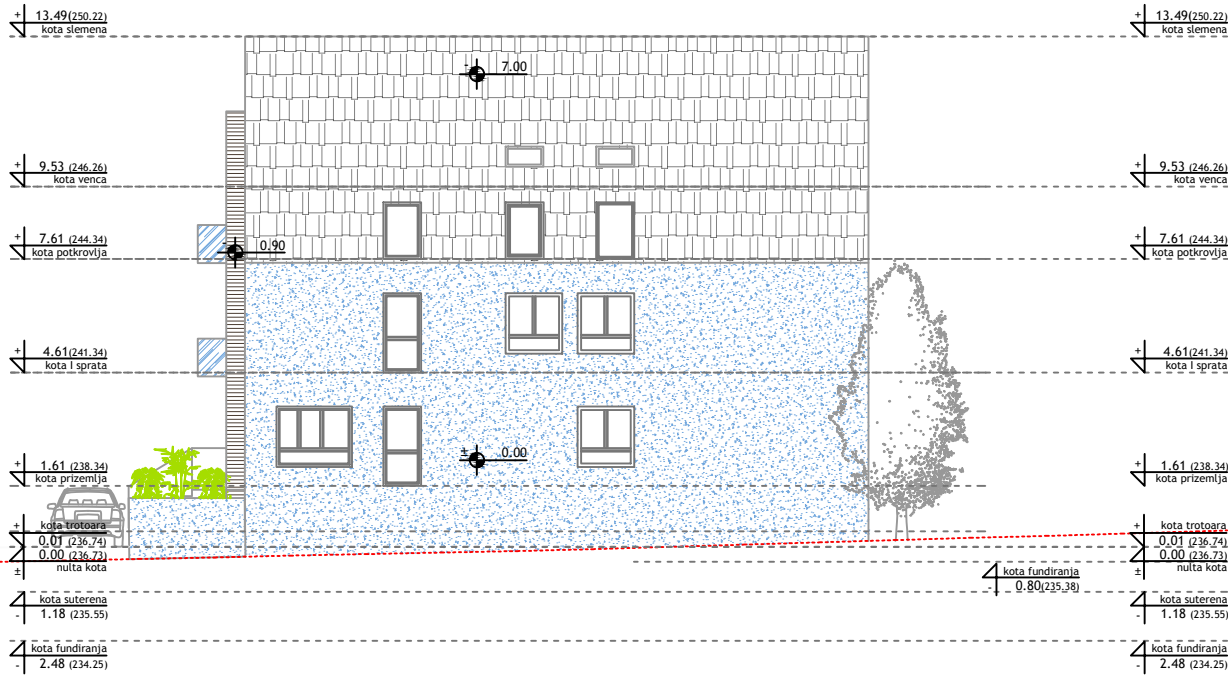
STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE - OBJKEKAT 2

KP. BR. 3420/1 K.O. VRNJAČKA BANJA

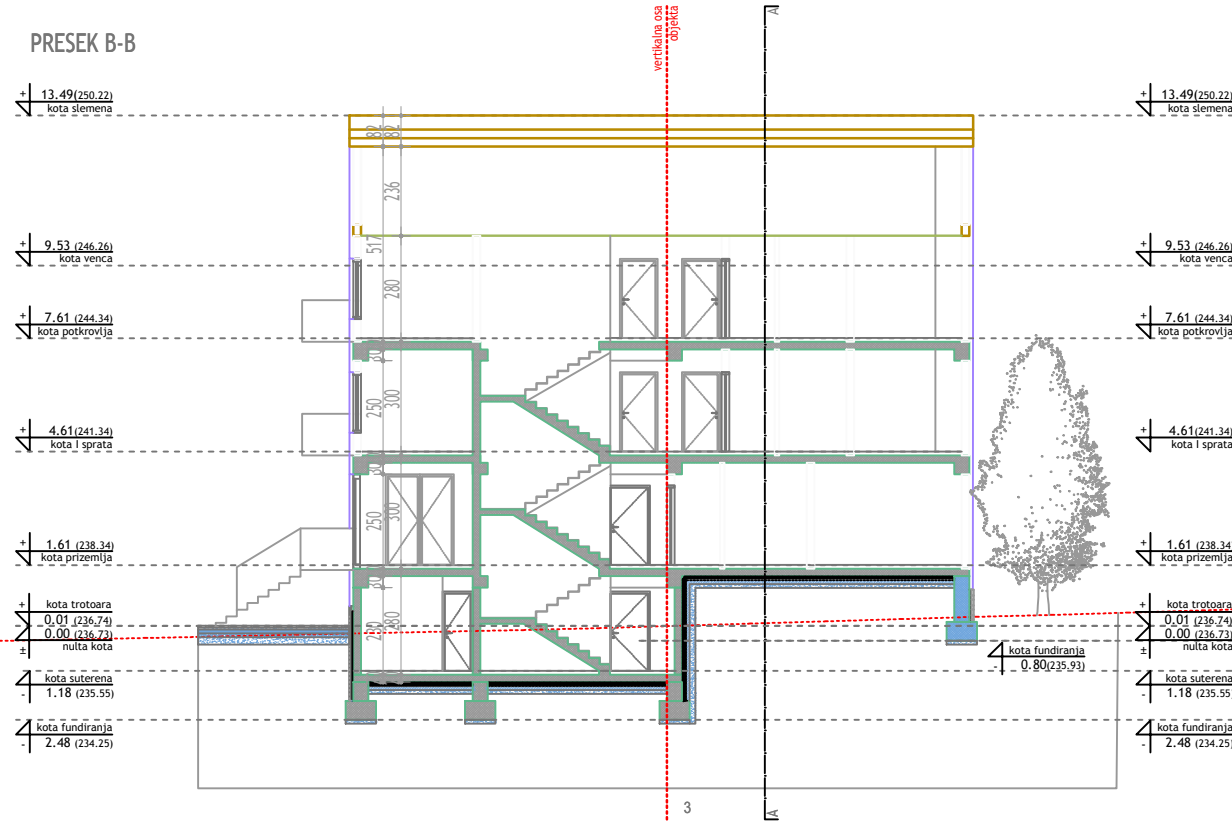
JUGOISTOČNA FASADA



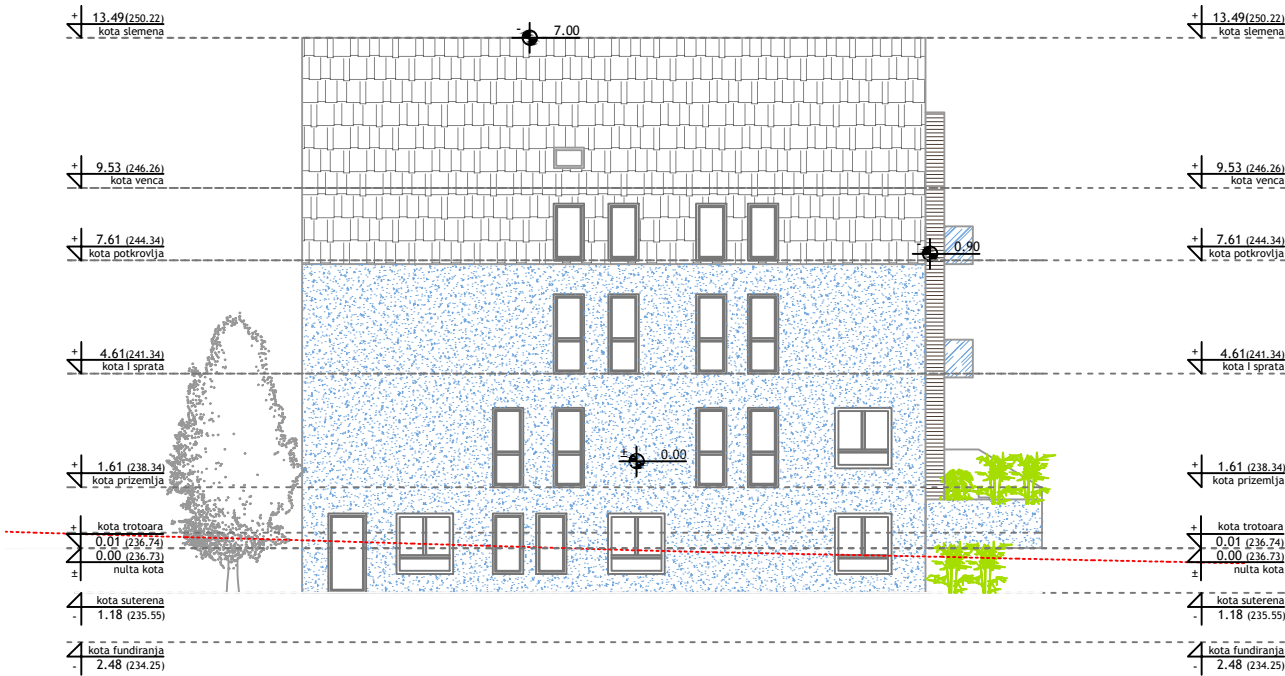
JUGOZAPADNA FASADA



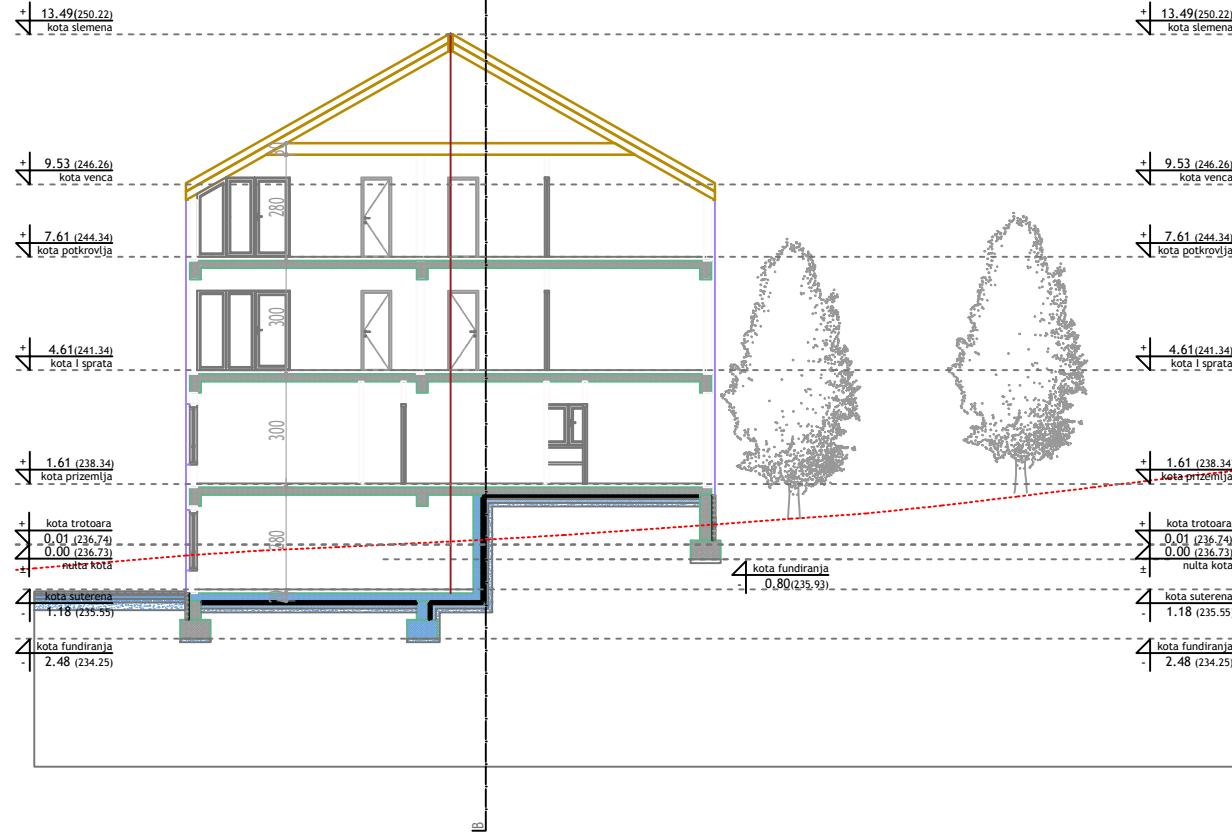
PRESEK B-B



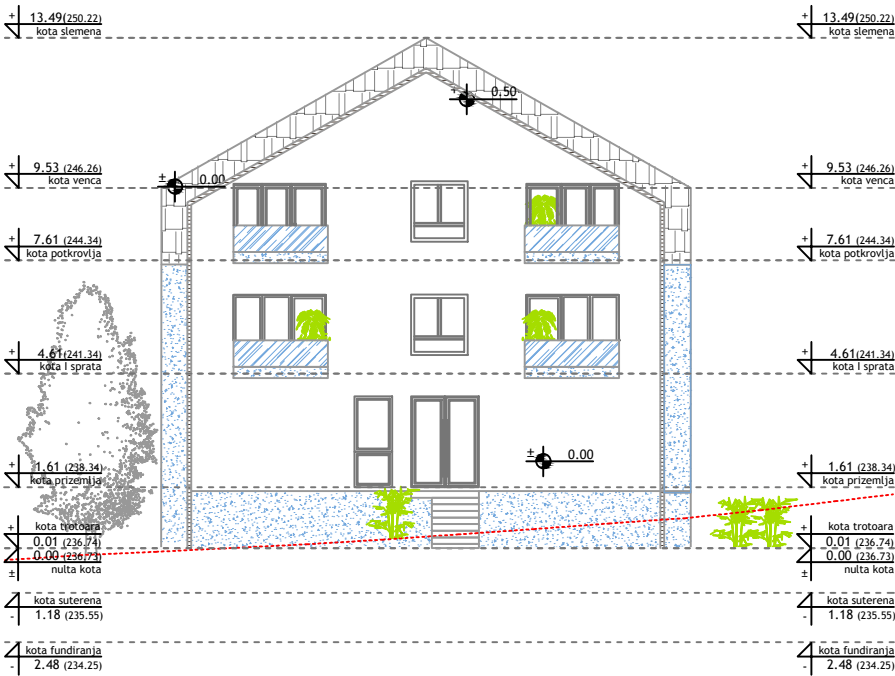
SEVEROISTOČNA FASADA

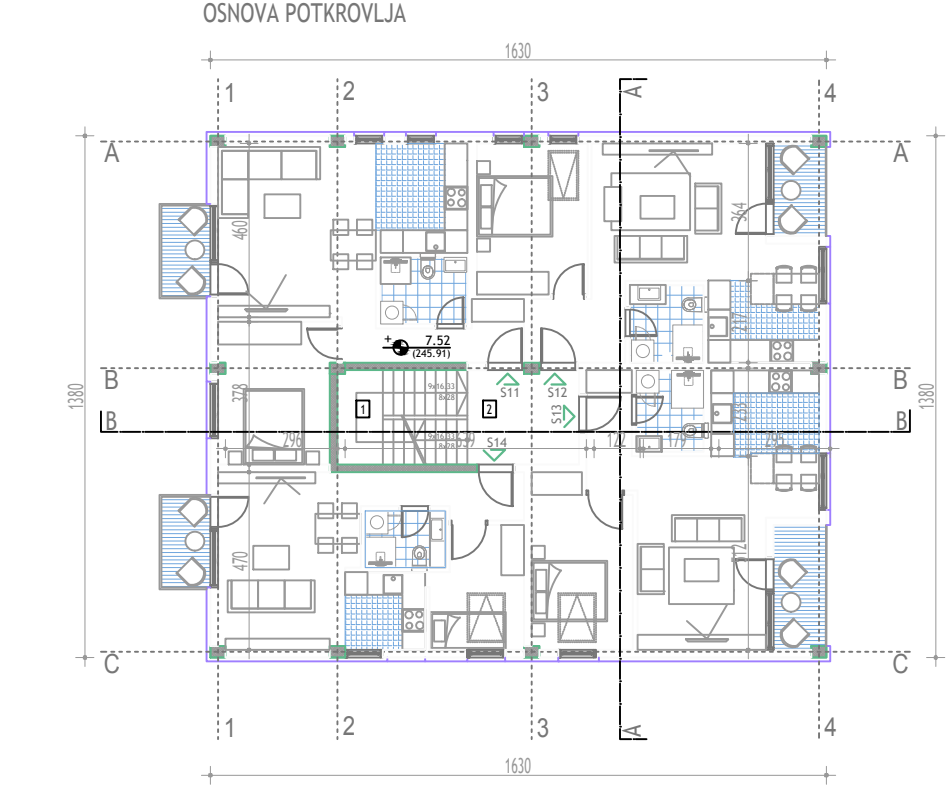
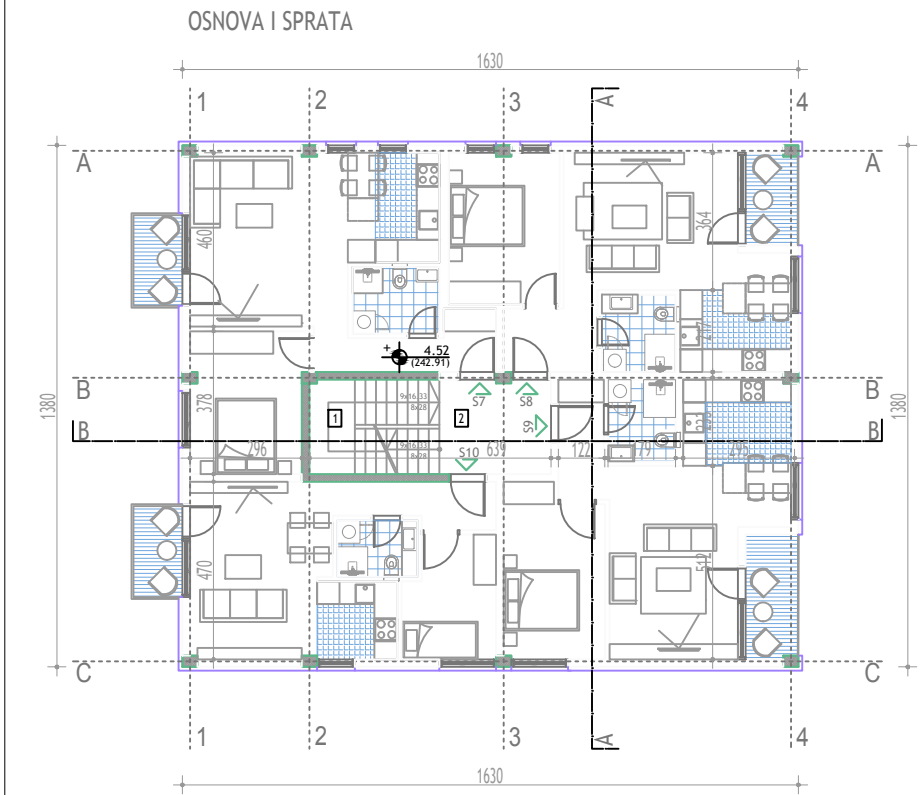
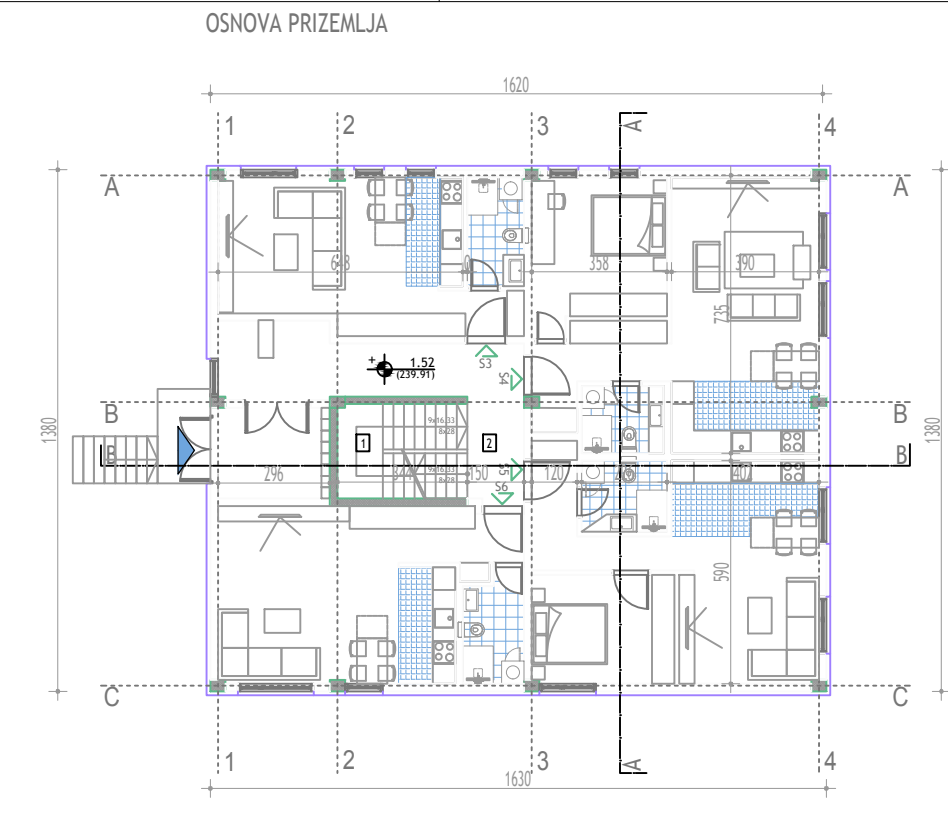
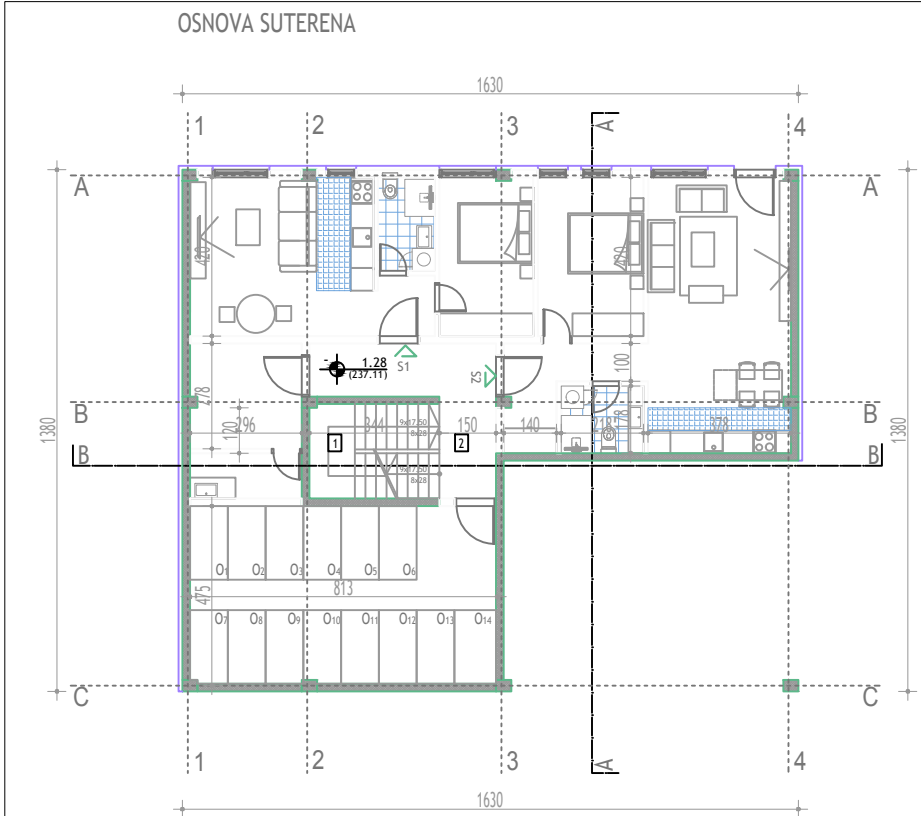


PRESEK A-A



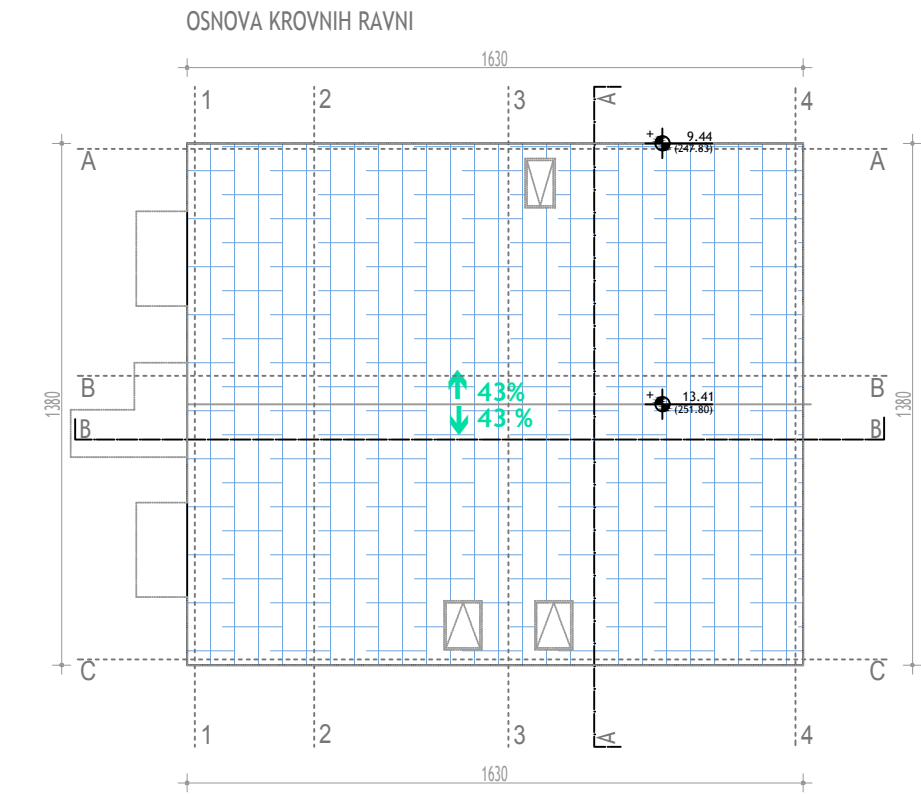
SEVEROZAPADNA FASADA





SUTEREN					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 1	1,00	EDNOKOŠAN	56,96	35,85
2.	STAN br. 2	1,00	EDNOKOŠAN	49,46	47,98
UKUPNO:				86,42	83,83
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK			8,57	8,31
2.	STUPENIŠTE			16,96	16,44
3.	TEHNIČKA PROSTORIJA			8,37	7,93
4.	OSTALO			3,56	3,44
5.	OSTALO			18,00	16,88
UKUPNO:				65,25	62,97
UKUPNO NETO SUTERENA:					151,67
UKUPNO NETO KORISNO SUTERENA:					151,00
UKUPNO NETO STANOVA					86,42
POVRŠINA POD GRAB. ELEMENTIMA:					21,73
UKUPNO BRUTO SUTERENA:					177,42
*** BRUTO POVRŠINA SUTERENA SRE. PRISTUPA ***					

PRIZEMLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 3	1,00	EDNOKOŠAN	31,15	30,22
2.	STAN br. 4	1,00	EDNOKOŠAN	53,96	51,39
3.	STAN br. 5	1,00	EDNOKOŠOŠAN	44,00	42,70
4.	STAN br. 6	1,00	EDNOKOŠAN	36,79	35,48
UKUPNO		4,00		165,90	159,79
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	STUPENIŠTE			6,57	6,31
2.	HODNIK			17,07	17,43
3.	VETROBRAN			7,30	6,89
UKUPNO				30,94	30,63
UKUPNO NETO PRIZEMLJA:					196,84
UKUPNO NETO KORISNO PRIZEMLJA:					192,62
POVRŠINA POD GRAB. ELEMENTIMA:					30,87
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:					227,49
*** BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA SRE. PRISTUPA ***					



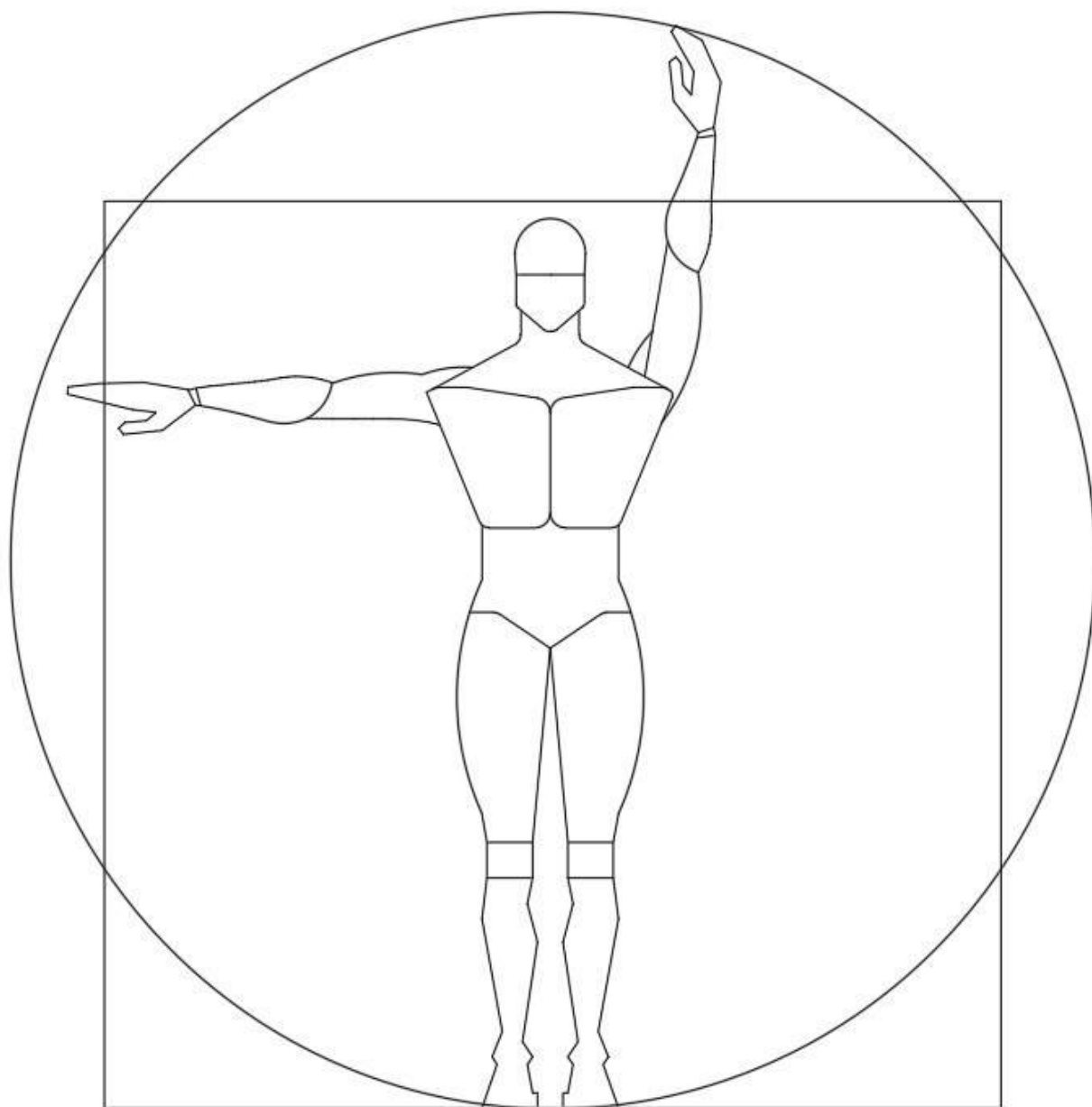
STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE - OBJEKT 3

KP. BR. 3420/1 K.O. VRNJAČKA BANJA

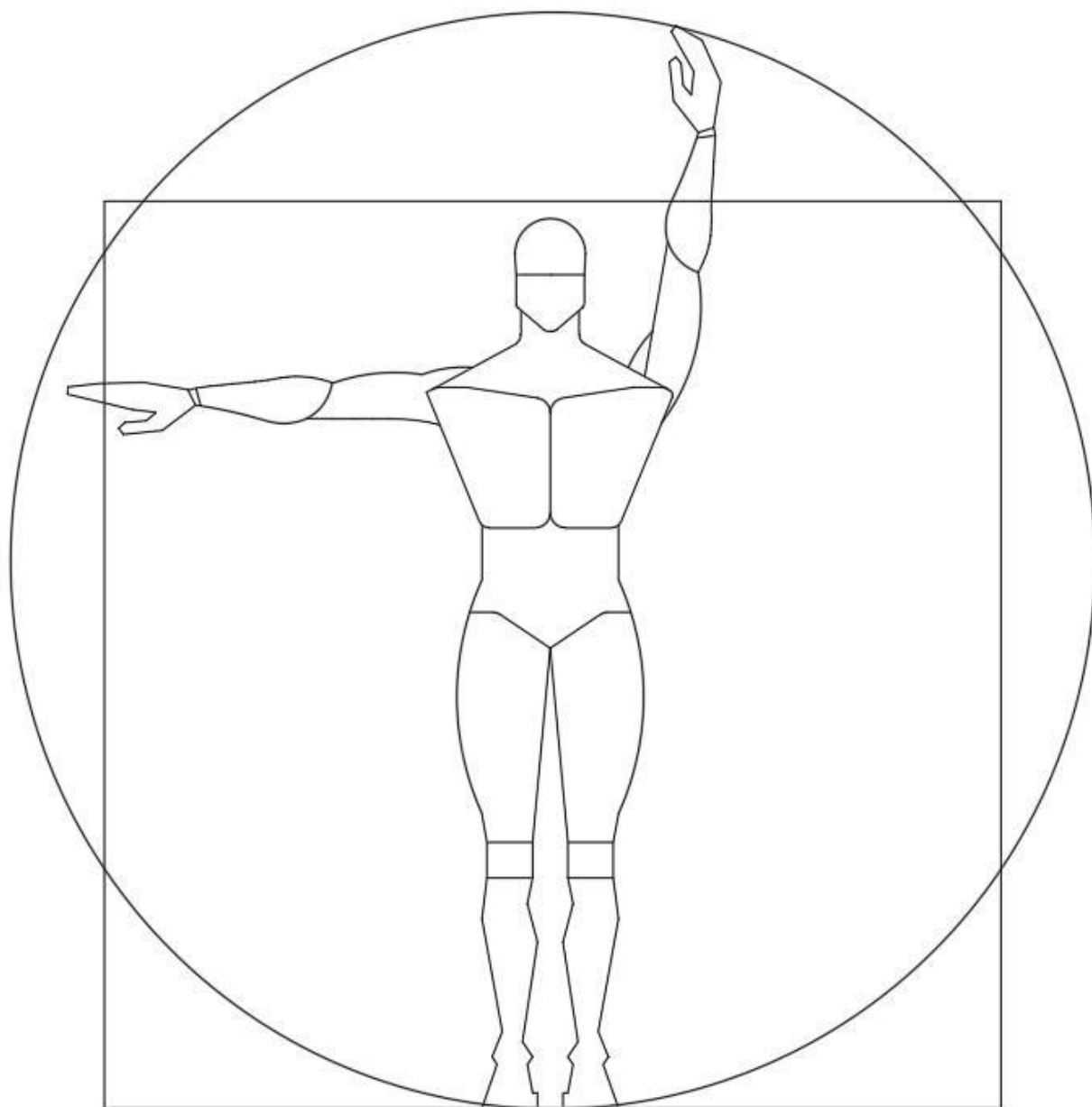
PRVI SPRAT					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 7	1,00	EDNOKOŠAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 8	1,00	EDNOKOŠAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 9	1,00	EDNOKOŠAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 10	1,00	EDNOKOŠAN	40,58	39,34
UKUPNO		4,00		191,31	186,57
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STUPENIŠTEM			15,90	15,42
UKUPNO				15,90	15,42
UKUPNO NETO PRVOG SPRATA:					207,21
UKUPNO NETO KORISNO PRVOG SPRATA:					200,99
POVRŠINA POD GRAB. ELEMENTIMA:					23,99
UKUPNO BRUTO PRVI SPRAT:					231,20

POTKROVLJE					
STAMBENI PROSTOR					
br.	NAMENA PROSTORIJA	BR. JEDINICA	STRUKTURA	NETTO	NETTO KOR.
1.	STAN br. 11	1,00	DVOSLOBAN	51,12	49,59
2.	STAN br. 12	1,00	DVOSLOBAN	48,82	47,36
3.	STAN br. 13	1,00	DVOSLOBAN	50,79	49,27
4.	STAN br. 14	1,00	JEDNOSLOBAN	40,58	39,36
UKUPNO				191,31	186,57
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
br.	NAMENA PROSTORIJA			NETTO	NETTO KOR.
1.	HODNIK SA STUPENIŠTEM			15,90	15,42
UKUPNO				15,90	15,42
UKUPNO NETO POTKROVLJA:					207,21
UKUPNO NETO KORISNO POTKROVLJA:					200,99
UKUPNO NETO STANOVA					186,61
POVRŠINA POD GRAB. ELEMENTIMA:					25,99
UKUPNO BRUTO POTKROVLJA:					231,20
*** BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA SRE. PRISTUPA ***					

ETAŽA	NETO	NETO KORISNO	BRUTO	BRUTO PO SRE. PRISTUPU	BRUTO NADOMAKNO
1. SUTEREN	151,67	151,00	177,42	183,51	-
2. PRIZEMLJE	196,84	192,62	227,71	234,80	229,48
3. PRVI SPRAT	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
4. POTKROVLJE	207,21	200,99	231,20	237,25	231,20
UKUPNO	762,93	745,61	867,53	892,81	691,88



**ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:002551217 2025

Дана:16.06.2025.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, на основу чл. 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др закон, 9/20 и 52/21), и чл. 96 Правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр.32/2019), издаје

ПОТВРДУ

Пројекат Препарцелације к.п. бр. 3420/1 К.О. Врњачка Бања, број пројекта 30/2025 од Маја.2025, урађен од стране „INTERRA LAND PLAN“ DOO из Врњачке Бања (одговорни урбаниста Маринд Д. Дуњић дипл.инж.арх, лиценце бр. 200 0622 04), по захтеву Ивана Николића у складу са Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24).

Саставни део Пројекта парцелације је и Пројекат геодетског обележавања од Маја 2025. године од стране „ГЕОПРОЈЕКТ“ Врњачке Бање (одговорни пројектант Милорад В. Чотра дипл.инж.гео. бр. лиценце 01 0640 20 геодетска лиценца првог реда).

Образложење

Ивана Николића обратили су се овом Одељењу захтевом за спровођење пројекта препарцелације на к.п. бр. 3420/1 К.О. Врњачка Бања.

Уз захтев приложена следећа документација:

- Пројекат Препарцелације к.п. бр. 3420/1 К.О. Врњачка Бања, број пројекта 30/2025 од Маја.2025, урађен од стране „INTERRA LAND PLAN“ DOO из Врњачке Бања (одговорни урбаниста Маринд Д. Дуњић дипл.инж.арх, лиценце бр. 200 0622 04), чији је саставни део и Пројекта парцелације је и Пројекат геодетског обележавања од Маја 2025. године од стране „ГЕОПРОЈЕКТ“ Врњачке Бање (одговорни пројектант Милорад В. Чотра дипл.инж.гео. бр. лиценце 01 0640 20 геодетска лиценца првог реда).

Увидом у достављени пројекат препарцелације са пројектом геодетског обележавања, утврђено је да је урађен у складу са чл.65. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр.32/2019) и Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24).

ПГР Врњачке Бање не садржи приказ граница грађевинског подручја, али увидом у прилоге који показују претежну намену земљишта по зонама и целинама, те посебна правила дата у тексту плана за дату поделу, сходно чл.82. Закона о планирању и изградњи, којим је дефинисан појам грађевинско земљиште, као „земљиште које је одређено законом или

планским документом за изградњу и коришћење објекта, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом“, утврђено је да предметне парцеле, у обухвату планираних намена, Планом генералне регулације Врњачке Бање, одређеним за изградњу, представљају грађевинско земљиште.

У складу са чл. 66. Закона о планирању и изградњи, орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију. Уз захтев за провођење парцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле и пројекат парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији је саставни део пројекат геодетског обележавања.

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ НЕЦИЋ





РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024.године, решавајући по захтеву за провођење промене-а у катастру непокретности који је поднео-ла МАТИЋ ИВАН и НИКОЛИЋ ИВАН из ВРЊАЧКЕ БАЊЕ и ЛЕСКОВЦА, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95-18-аутентично тумачење и 2/23-одлука УС) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:
- Дозвољава се у КО ВРЊАЧКА БАЊА парцелација катастарских парцела приказаних у А-листу и то:
Досадашње стање:
Лист непокретности: 7699
Власника ЈМБГ:2511964740021 НИКОЛИЋ ИВАН (НОВКА), ЛЕСКОВАЦ ВЕТЕРНИЧКА 18 са делом поседа 2379/2629, Власника ЈМБГ:1210978780618 МАТИЋ ИВАН (НЕНАД), ВРЊАЧКА БАЊА IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЈОН 33 са делом поседа 250/2629,
кат.парцела 3420/1, ВОЊНАК 1.класе, површина 2629м2, Земљиште у грађевинском подручју

Тако да ново стање гласи:
Лист непокретности: 7699
Власника ЈМБГ:2511964740021 НИКОЛИЋ ИВАН (НОВКА), ЛЕСКОВАЦ ВЕТЕРНИЧКА 18 са делом поседа 2379/2629, Власника ЈМБГ:1210978780618 МАТИЋ ИВАН (НЕНАД), ВРЊАЧКА БАЊА IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЈОН 33 са делом поседа 250/2629,
кат.парцела 3420/3, ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, површина 226м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ
кат.парцела 3420/4, ВОЊНАК 1.класе, површина 24м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ
кат.парцела 3420/5, ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, површина 2169м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ
кат.парцела 3420/6, ВОЊНАК 1.класе, површина 167м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ
кат.парцела 3420/7, ВОЊНАК 1.класе, површина 43м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

- Лист непокретности број 7699 КО ВРЊАЧКА БАЊА

Забележба: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:
кат.парцела 3420/3, ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, површина 226м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

Забележба: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:
кат.парцела 3420/4, ВОЊНАК 1.класе, површина 24м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

Забележба: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:
кат.парцела 3420/5, ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, површина 2169м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

Забележба: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:
кат.парцела 3420/6, ВОЊНАК 1.класе, површина 167м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

Забележба: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезује се МАТИЋ ИВАН и НИКОЛИЋ ИВАН солидарно да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 420.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - Обавезује се МАТИЋ ИВАН и НИКОЛИЋ ИВАН солидарно да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 16910.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - МАТИЋ ИВАН и НИКОЛИЋ ИВАН солидарно дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 17330.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 091154060023152713.

Образложење

МАТИЋ ИВАН и НИКОЛИЋ ИВАН из ВРЊАЧКЕ БАЊЕ и ЛЕСКОВЦА поднео је захтев за провођење промене настале реализацијом пројекта парцелације на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је Елаборат геодетских радова и Пројекат геодетског обележавања које је израдила Г.Р. "ГЕОПРОЈЕКТ" из Врњачке Бање, затим Пројекат препарцелације број 30/25 израђен од стране "INTERRA LAND PLAN" DOO из Врњачке Бање и Потврду број 0025512172025 од 16.06.2025. године Одељења за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон, 41/18-др.закон, 9/20-др.закон и 92/23), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Имајући у виду врсту захтеване промене и одредбе члана 120. Правилника о катастарском премеру и катастру непокретности ("Сл. гласник РС" бр. 7/16), Служба се дана 14.07.2025. године, преко информационог система Е-зуп, обратила надлежном Општинском органу ради прибављања Акта о намени предметне парцеле. Поступајући по наведеном захтеву Одељења за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања је доставило Служби Извештај број 15652672 од 15.07.2025. године, у коме се поред осталог наводи да је к.п. 3420/1 у КО Врњачка Бања, у складу са Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр. 26/24) одређена за грађевинско земљиште.

Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта је уписана на основу члана 88. став 2. Закона 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 5/21 и 62/23).

На основу свега наведеног, Служба је провела одговарајуће промене у бази података катастра непокретности и одлучила као у ставу 1. диспозитива овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

Висина републичке административне таксе за списе и радње у износу од 16910.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 215б. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 610.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 091154060023152713 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн, 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

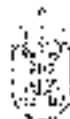
(М.П.)

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера
Milos Obrovic
16.7.2025. 08:56:50

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

- Доставити:
- 1.МАТИЋ ИВАН (НЕНАД), ВРЊАЧКА БАЊА, IV КРАЈЕВАЧКИ БАТАЈОН 33
 - 2.МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
 - 3.НИКОЛИЋ ИВАН (НОВКА), ЛЕСКОВАЦ, ВЕТЕРНИЧКА 18
 - 4.ОДЕЉЕЊЕ ЗА ЛОКАЛНУ ПОРЕСКУ АДМИНИСТРАЦИЈУ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
 - 5.ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
 - 6.АРХИВИ

Milos Obrovic
16.7.2025. 08:57:05



Република Србија

ОПШТИНА ВРЉАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-669/24

Датум:04.12.2024

ВРЉАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел. 036/601-720

Општинска управа – Одељење за урбанизам, експлоатацију, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врљачка Бања, поступајући по захтеву Никосић Иван, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/13, 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 локацијског дозвола (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врљачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врљачка Бања“, бр. 26/24), издaje

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.п.бр. 3420/1 К.О. Врљачка Бања

ПОДАЦИ РЕЗ. КАТАСТРА НЕПОКРЕПНОСТИ

**** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом актуелности 04.12.2024.*

к.п.бр. 3420/1 К.О. Врљачка Бања	
поверљива парцела	2629 m ²
врста и начин коришћења земљишта:	
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– воћњак 1. Класе	2629m ²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права

к.п.бр. 3420/1 МАТИЋ (НЕНАД) ИДАН (сајужина приватна, 250/2629)

НИКОЛИЋ (НОВКА) ИВАН (сајужина приватна, 23/9/2629)

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

Ако је промена назива, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско-позоришно, 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 налази се наплада за промену назива земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тај земљишта уписана грожђе, винограђ, воћњак, ливада, парњак, трстник-мочвара или непродуктивно земљиште. Предметне парцеле су биле у обухвату Генералног урбанистичког плана Врљачке Бање који је усвојен одлуком СО Врљачка 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 пољопривредно земљиште. К.п.бр. 3420/1 К.О. Врљачка Бања не налазе се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/-60 и проглашене су, односно утврђене су као грађевинско земљиште на следеће томе потребно позитивни промену назива пољопривредног земљишта.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН - ППР ВРЉАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 3420/1 К.О. Врљачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врљачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врљачка Бања“, бр. 26/24) и налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

- » КЛ.бр. 3420/1 ЗОНА СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАЉОВАЊЕ БАНСКОГ ТИПА "С2в"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОРЦИЈЕ:

- » 3420/1 саобраћајна порција ка регулацији порција саобраћаја: графички приказ: 02/3420/01;
» 3420/1 саобраћајна порција у регулацији порција саобраћаја: графички приказ: 01/3420/01;
» 3420/1 саобраћајна порција ка регулацији порција саобраћаја: графички приказ: 01/3420/01;

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана

Мере заштите III зоне заштите – сабрањено је:

1. порција поземног и подземног складиштења опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно изливати у воду.

2. производња, превоз и складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно изливати у воду.

3. складиштење складиштења нафте и нафтних деривата.

4. испуштање отпадних вода и воде које је служила за расхлађивање индустријских постројања

изворима саобраћајница ће складиштити за одвод атмосферских вода.

експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, језа и материјалих сировина

неконтролисано депоновање коминалног отпада, тежак метални отпад, отпад, буна и других материја и материја из којих се могу изводити (нафту) ће извршити контролу или извршити.

неконтролисано кристалне једињења

изградња и коришћење надземних дукта.

индустријски и пољопривредни радњи, машинство или, производ у складу са порција поземног и подземног складиштења опасних материја које се не смеју директно или индиректно изливати у воду.

одржавање пута и моста пута.

Напомена:

У III зони заштите мерила, је извршено обавештење превоз опасних материја и извршено складиштење, у којима се одговарајућим владавањем и процесом утицаја не активности на животну.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површине предвиђене за друге јавне и остале намене.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ дате су у графичким приложима РЕГУЛАЦИЈА И АНАЛИТИЧКА ЕЛТА, и посебном попису КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(7746)	X= 7491630.69	Y= 4831794.13
(6933)	X= 7491554.42	Y= 4831802.55
(6878)	X= 7491548.89	Y= 4831804.44
Полупречник кружности R=5,00м		
(6858)	X= 7491545.99	Y= 4831804.02
(6844)	X= 7491543.82	Y= 4831802.05
(6834)	X= 7491542.97	Y= 4831800.62
(6793)	X= 7491536.23	Y= 4831788.51
(6710)	X= 7491526.44	Y= 4831767.44
(6653)	X= 7491521.18	Y= 4831752.36
Полупречник кружности R=80,00м		
(6629)	X= 7491519.03	Y= 4831736.52
(6697)	X= 7491524.73	Y= 4831731.02
(6788)	X= 7491535.48	Y= 4831724.03
(6805)	X= 7491539.10	Y= 4831724.32

Висина објекти - тачни вертикални висине објеката (или делова објеката);

висина ветри : висина фасадне раче : прецизно тачни тачнака кроне кровца;

- тачна елемена : највиша тачна тачна кроне - максимална објекта.

Грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују максималну дозвољену укупност надземних делова објеката од регулационе линије или - линије које објектију он се на њих постојећи фасадни објекти доде су на графичком приказу. Осим основних грађевинских линија, могуће су одређене посебне грађевинске линије појединог приземног дела објеката Г.Л.ири или последњег спрата (ветерне) Г.Л.и.ет.

Друга коришћења у смислу уопштености од других објеката, грађевина поједино 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 покривачу, поврху и облик који омогућава изградњу објеката или/или неких у складу са грађевинским грађевина и вештачким пројектом и да има приступ на јавни пут или на други јавни покривачу или/или на саобраћај.

Парцела се може делити или укључивати у оквирима правних делова у овом плану.

Грађевинска парцела се не може делити или укључивати постојећим мере која је одређена овим планом, осим у случају изузетних изузетних делова парцеле по формирање регулационе саобраћајнице и комуналних коридора. Приликом дељења парцеле, неопходно је поштовање и других елемената урбаностројачких правила као што су : проценат заузетости и индекс изграђености парцеле.

Постојеће објекте на парцели које су мање од основних грађевинских покривача, је могуће реконструисати и доградити у складу са правилима плана.

У складу са Законом о приватизацији процедура, могуће је приватизација - изградња парцеле на редовној употреби објеката.

За потребе формирања парцела за редовну употребу објеката у поступку приватизације у складу са грађевинским деловима плана, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зону којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остатак парцеле (или део) одржава.

Примена граница грађевинске парцеле се одвија по процедурно Законом о приватизацији и изградњи, а на основу услова и правила која су дати у овом плану.

Објекти на грађевинској парцели организују се, односно постављају у односу на границе парцеле и постојеће објекте, у складу са минималним карактеристикама објеката и коридора, а према приватизацији у односу на врсту намене планираних објеката, уз уважавање заштитног појаса организације парцеле у целим блоку.

- На парцели на којој се гради објекат неопходно је осигурати пролаз минималног ширине 2,50 м на пролазу у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.
- Ширина приватног пролаза за парцели које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити најмање приватни пут од објеката, који не може бити мањи од 1,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерну комуникацију.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели одвија се од једне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат одвија само једну линију линије грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- као полуистурани - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Висина која треба изградње не може изразити могућности суседа да на својој парцели гради у складу са правилима овог плана.

На месту укупног површинског објекта (или делова објеката) од граница суседних парцела или других објеката су дати посебним пројектом грађевина. Немају на објекте су делови објеката и на њих сваке поменути пројектним минималним растојањима.

Објекти не може бити постављени на граници парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног без сагласности суседа, осим ако пројектни грађевина или приватизација иницијатива изградња (обострано или једнострано унапред објекти).

Како позиционирање објеката на парцели зависи од растојањности од суседних изграђених објеката (као што је одређено одређеним правилима) - минимално растојање објеката зависи од њихове максималне фасадне ширине (а који зависи од максималне фасадне ширине).

У посебним правилима грађевина су на сваку зону дати дозвољени врхови поставке објеката. Према и већу објектима у складу са правилима грађевина не односе се на постојеће објекте.

У веома грађевина применом регулације није дата грађевинска линија - максимална висина грађевинске линије од регулационе линије (улице или реке) је 3 м.

Дозвољено се изградња на парцелима које су у зони „АП1“ и „АП2“, а које су мање од планом прописане максималне површине за 15%, у регулацију паралелно и обично изграду урбаностројачког профита.

ВИСИНА ОБЈЕКТА

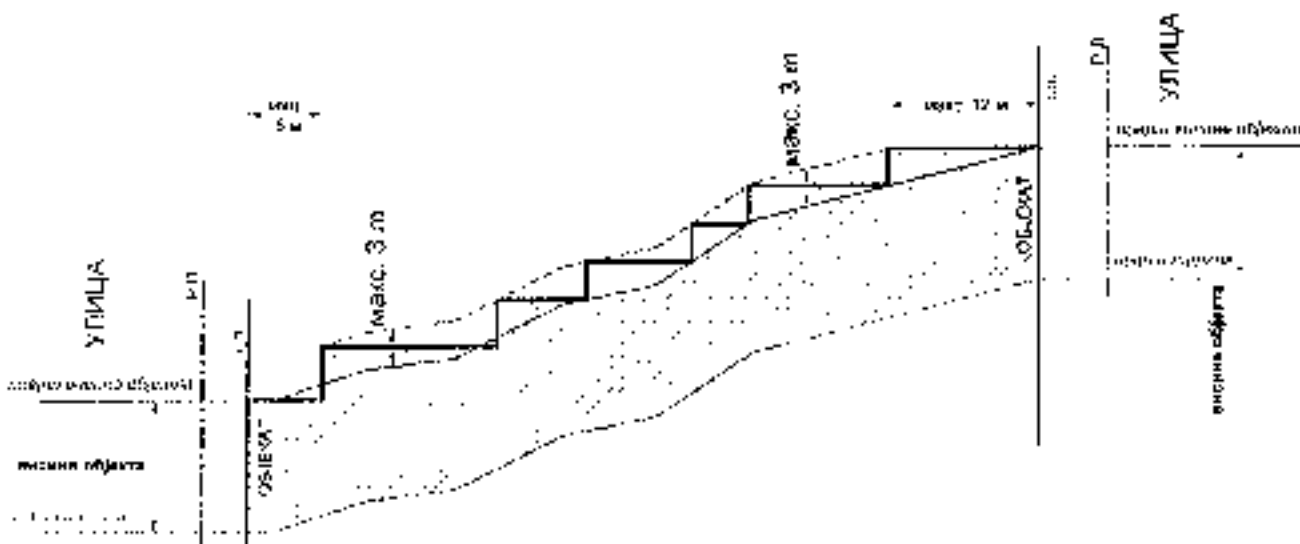
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, однос на максимално дозвољено висину објекта. Максимална дозвољена висине су дате у посебним правилима грађевина за зоне где је висина релевантног критеријум.

Котне терени су елементи координатског система - постојећег стања.

На досад терени висина објекта прати конфигурацију терена и одређује је - површи висине објекта.

Површи висине објекта је - површи постојећег терена подижућа за меру висине објекта која је одређена посебним правилима грађевина.

Референтна линија планирана висине је линија нивоа улице (терена) подижућа (вертикално) на вредност планираног максималног висине - површи висине објекта.



Висина објекта одређује регулацију (Р.Л.), ако је над терена изграђен на ту регулациону линију не сме да пређе задату висину објекта.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је над терена прати промен регулационе линије - буле прати пада терена. Када објекти степенасто прати досаду конфигурацију, висина објекта не може прећи површи висине објекта за висине од 3,0 м.

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

Висина објекта (одн. са мном) објекта је укључује остаци последњег етаже у равни фасадних платина (одн. елементи објекта, на које припадају саобраћајнице, односно јавна површине на коју је изградњена фасада (саобраћајница, пешачка стазе поред реке, мост, пролази и сл.).

За објекте који су укључени у регулацију регулационе линије висине од 5 м и објекти подижуће Ц1-БУС :

Висина објекта је растојање од нива које објекти до које висина највише врхове фасадних платина и одређује се у односу на фасадну објекта посматрајућој арена улици, односно прикључној јавној саобраћајној површини.

Нива које је нива пристојећег терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање утицаја од суседних објекта на границе парцеле, референтна је висина фасадног зида према суседу, односно бочнај граница парцеле (овде се не укључују укључени делови површине саграда (1,5 м) или мање делови крајних зидова).

Вентил је обликован елементи завршетка фасаде равна и може бити издужен по фасади равни макс. 10cm. Код косих кровова висина вентил је пресека вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучених стазе висина вентил је оклопа висине дела фасаде равни (архитектоничког или естетског израза не излучују). Уместо вентил прати укупну регулацију - обавезно је повлачење вентил на својим објектима регулација јавне (булевар не обавезно) - у којима у сврху архитектуре регулације није обавезно дефинисана грађевински цртача повучене стазе.

Настављеном елементу објекта на равном крову (такође кућина, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 4m у којима су уграђени:

- мин 3m од задате грађевинске линије издуженог спрата, односно 1,5m од линије грађевинске линије објекта,
- мин 1,5m од остатних фасадних равни објекта

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

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) оријентисан на сторе различито оријентисаних једног површина или на висину у паду - постојеће збогте висине у односу на сваку регулацију - висине објекта треба да прате висине релевантних јавних површина

Према тој висину објекта налазе се изградњу нових и за одржању постојећих зграда

Према том пројектовима објекта који се налазе на граници са зонама мање саобраћајне објектима еквивалентно повлачење вентил на објектима, стеновањем спратности вентил елементима или елементима на фасади. Уклањање висине постојећих и планираних објекта се односи на висину вентил објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (макс или мин од висине постојећег објекта) се разликује еквивалентно повлачење.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, али не постоје стенове зградних и хидротехничке природе.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозволена спратност објекта је максимално до сваку зграду је на повлачењу критеријум - у посебним пројектима грађевина.

Степен висина естетског повлачење максимално висина јавних саобраћаја је мин. 2,80m : макс. 4,50m

Степен висина естетског повлачење максимално висина јавних саобраћаја је мин. 2,60m : макс. 3,20m

За објекте који у приземљу имају подрумске или јавне просторије - ката приземља може бити максимално 0,20 m висина од које тротоаризација до 1,20 m висина се уграђује објекта.

КОТА ПРИЗЕМЉА

Ката приземља планираних објекта може бити максимално 1,6m висина од највише које приступне саобраћајнице.

Ката приземља планираних објекта на равном терену не може бити нижа од највише које приступне саобраћајнице.

Ката приземља планираних објекта на стрмом терену са нагибом од 1% (или мање), ката је ката черена нижа од које приступне саобраћајнице, може бити максимално 1,6 m нижа од највише које приступне саобраћајнице.

Ката приземља планираних објекта на стрмом терену са нагибом ка ушћу (или мање), ката је ката черена нижа од 2 m висина од највише које приступне саобраћајнице, може бити максимално 0,3 m нижа од највише које приступне саобраћајнице.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, ката приземља се одређује у односу остатке фронта терена, а према постојећим елементима.

Ако терен на стрмом терену налази на још мањим прилази (својим и другим), одређује се и ката које приземља од којих се утврђује повлачење спратности посебно за делове зграде

оријентисане на горњу и доњу пролазну зону. Друга правила грађевина важе у потпуности и на овај случај

Када објекти у чијем приземљу се издвоје независни делови (подземни) укључују се грађевинско и регулациону линија накнадно, када приземље може бити максимално 0,2 пута од највише које приземље саобраћајнице, при чему се независна деловања размештају унутар објекта.

Укључује се грађевински линија издвојена од регулационе, која приземља независне делове размештају 1,6 м више од највише које приземље саобраћајнице, а приземља послатком простору мора бити променљива околина са савременом елементима уређења.

Када издвојени објекти укључују се постојеће које приземља

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Подземни грађевински елементи (делови објекта) - могу прећи грађевинску линију (регулациону хоризонталну пројекцију испица), и то:

- Издвојени делови - 0,30 м на целој висини.
- Конзолине рекламе - 1,20 м на висини више од 3,00 м.
- Запирени издвојени делови објекта (скупери, оксиди) макс. до 1,2 м, а отворени исподи на објекту (бункери, утичачи, надстрешнице са без стубова, надстрешнице и сл.) макс. висина до 1,60 м - и то на целој објекту макс. до 3,00 м. Хоризонтална пројекција испица послатком се у односу на грађевинску линију. Укупно издвојени делови грађевинских елемената не може прећи 10% фасаде или приземља.
- Исподи на објекту не смеју се издвојени на растојању мањем од 1,50 м од бојне границе парцеле приземља северне оријентације, односно, 2,50 м од бојне границе парцеле приземља јужне оријентације.

Исподи на објекту (скупери и сл.) су одвојени елементи, а не главни фасада објекта. Грађевински линија се односи на својој фасади равни, а не на скрепе.

Бункери који садрже ствари и терасе, могу бити укључени од отпора суседних зграда - макс. висина макс. више скупери макс. на фасади равни (45° хоризонтална пројекција).

Отворени спонне саобраћајнице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевински линија највише 1,00 м укључена у односу на регулациону линију и ако саобраћају висину до 0,90 м, ако саобраћају висину преко 0,90 м, издвојени терасе - макс. у саобраћају објекта. Ако се постављају на бојну или бојну део објекта не могу ометати пролаз и друге функције саобраћаја.

Изузетно, отворене спонне саобраћајнице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевински линија на регулациону линију од 3,00 м од регулационе линије, када је висина терасира преко 3,00 м.

При изградњи зградних објеката или објеката у нивоу, на новом објекту се поставља светларник или величине и систематички светларнику подложени објекти.

Светларник је површина у основи или 0,5 м² по квадратном метру фасаде или не мање од 6 м².

Подземни грађевински елементи (делови објекта) не могу прећи регулациону линију (регулациону хоризонталну пројекцију испица), осим (у случају саобраћајних подложених управљања јавне површине) у случају саобраћаја.

- издвојени делови - 0,30 м на целој висини, када највиша висина пролаза макс. 3,00 м, и висина неопходне терасира неће бити издвојена издвојена терасира макс. у приземљу;
- конзолине рекламе, фирме, написи - 1,20 м на висини више од 3,00 м.
- спонне које се приступа реконструкцијом подручја или подизањем приземља могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1 м, ако је висина (преостала) терасира највише 3,00 м.
- конзолине рекламне надстрешнице или транспарентне конзолине бункерске надстрешнице до 2 м на висини више од 3,00 м.

Подземни делови објекта:

- Подземни делови објекта, паркове, складишта и сл. на грађевинским парцелама основне намене могу прећи грађевинску линију (бојну границу парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћаја терасира. Они подземни објекти и делови објекта, не могу прећи регулациону линију.
- Подземни грађевински линија за подземне објекте који се граде у зони издвојеној издвојених објеката од општег интереса (подземни саобраћајни пролази, подземни јавни саобраћајни пролази, кооперативни пролази и сл.) укључује се у појасу регулације.
- Подземни грађевински линија за објекте јавног интереса у свим зони намене (подземни саобраћајни пролази, подземни јавни саобраћајни пролази, кооперативни пролази и сл.) укључује се у појасу регулације.

- *Укупна prosečna gustina na parceli (u odnosu na planiranu za onu koju – sabirno ili bilo koji odjeljak – ne može biti veća od 30%).*
- *Maksimalna veličina pojedinačnog objekta je jednaka ili dvostruko objekta (zbirno: oba objekta zajedno) – (jedna forma, jedna masa, ukupna izgrađena masa objekata iznad zelene) u zoni stanovanja (A1H, A1Z i A1U) – je 120m2 BPTT.*
- *Maksimalna veličina pojedinačnog objekta je jednaka ili dvostruko objekta (zbirno: oba objekta zajedno) – (jedna forma, jedna masa, ukupna izgrađena masa objekata iznad zelene) u zoni narodnog stambenog stambenog (C1, C2 i C2a) je 750 m2 BPTT.*
- *Planirane objekte na parcelama koje su manje od planirane izgrađene površine, je moguće rekonstruirati ili doradivati u skladu sa planiranim planom.*
- *Komercijalni kabineti za optičke i sl. pozicionirani na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebne kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja iskoristiti. U kolikoj mjeri moguće na parceli – u uslovu nadležnog komunalnog preduzeća ili na izdvojenom putu ili predviđenim odmakom ovisno na posebne održavne i projektnim i projektivnim na jednoj površini.*
- *Mehanički sistemi za napajanje na parceli ne ulaze u program izgrađenih objekata*
- *Bitna do 40 cm visine (bitna terena) se orijentiraju kao uređenje terena, masu prethodno grafičkom nacrtu ili u rezultatu u ne obradivom se u programu izgrađenih parcela.*
- *Funkcionalni otvori podzemnih, podzemnih, vertikalnih i sl. prostora mora biti najmanje 1,8 m – u slučajevima gdje je otvori razvojnima za ulazak od susednih objekata i terena.*
- *Planirani zelenilo se odnosi na izletna na nivou planirane uređenja*
- *Maksimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgrađenih objekata ovaj plan je 10%, osim izgrađenih objekata „H1-B3C“.*
- *U slučaju je dovoljno izdatost na je najmanje jedan funkcionalni od otvora i planirani plan terena, u skladu da otvori funkcionalni otvori ne nastaju prethodno (planirani od i sl.) sa udaljenosti manje od 10m, tj. prostor terena se ne orijentiraju u skladu sa planiranim terena uređenju.*
- *U slučaju bruto površine ulaz i podizanje stajala ako se koristi za stambeno ili komercijalno namenu.*
- *Kada se radi o podizanju objekata, radi se na nezakonitoj osnovi (kada je dovoljno pravilno planirano) – nije dovoljno planirano podizanje.*
- *Ukoliko razvojni uslovi dozvoljavaju, radi izgrađenih objekata – moguće je planirano stambeno u skladu sa planirano komercijalno planirano terena, kako da planirano planirano ili rekonstruirati*

ඉන් 1.0 මි.ගොඩයක ඉහළින් සිටින - එම අවස්ථාවේ 100%;

• *до 1,5 м в длину на вертикальной стенке - за период от 10-20%*

– да 7 000 е добрият мажорският композитор – за негово време 20%.

НАПРИКЛИПЕ

Простор за parkiranje vezan je za površinu korisnika prostora i sadržuje određene elemente, po pravilu se odnose na predmetnu grafičkomsku parčetu (razvelina ili podvelina) pri čemu površina javne namene iznosi najmanje 10 m² po korisniku, a broj parkirnih mesta iznosi najmanje 10 po korisniku.

Табела 1. Нормативы за перекување

станбени објекти	мин. 12 паркинга место (ПМ) на 1 стамбеној јединици или 100м ² БРГП - прецизније дефинирано у посебним правилима грађеве
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенција, бирои, полицијске управе и сл	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
позоришта на малу	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м ²

уговоритељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8 становника
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 10 гледалаца или 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м ² корисног простора

НЕПОСРЕДНА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну коловозну саобраћајницу – 100% потребног броја паркинг места је могуће obeбедити на самој предметној парцели.
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (подзона ПЗР Ц1 БУС) – до 30% потребног броја паркинг места је могуће obeбедити на самој предметној парцели.
- За грађевинске парцеле које припадају зони којој зони центар – до 15% потребног броја паркинг места је могуће obeбедити на самој предметној парцели.

Непосредна паркинг места из предметног сентца је могуће obeбедити у самој предметној парцели на следећи начин:

- на другој парцели (која није удвостручена од 500 и од предметне локације) или површином јавне површине, у складу са обавезама obeбедјења терена на отворени простор за паркирање.
- издатом чекомом за непосредни број паркинг места у складу са издатом општинском одлуком (привремено важећа – Одлука издатом и допуњена одлука о допуни за уређивање грађевинског земљишта “Служба Општине Врњачка Бања”, број 2-20), са општинском одлуком могу obeбедити на подручјима јавне површине или парцели и парцелима на саобраћајним површинама (уз пројекат промена регулације саобраћаја, јавних паркиралишта и саобраћаја).
- куповином или закупом саобраћајних или паркинг места у јавним паркиралима.

Непосредна паркинг местација се може бити издатом чекомом за непосредни број паркинг места у складу са издатом општинском одлуком (привремено важећа – Одлука издатом и допуњена одлука о допуни за уређивање грађевинског земљишта “Служба Општине Врњачка Бања”, број 2-20), са општинском одлуком могу obeбедити на подручјима јавне површине или парцели и парцелима на саобраћајним површинама (уз пројекат промена регулације саобраћаја, јавних паркиралишта и саобраћаја).

Паркинг зоне на територији могу бити у складу са облицима власништва, у складу са грађ. пројектом који је одређено јавно (опште грађевинско) или приватно.

ОГРАДЕ

Зидове и друге врсте ограда постојећају се на регулационој линији тако да ограда, постојећа ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на зидној оградни не могу се отворати ван регулационог линије.

У зонама ваншаторононе и ваншаторононе изградње, парцеле се на правилу не ограђују. Парцеле за објекте од општег интереса не ограђују се.

У зонама цензије која дозвољена ограђивање.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти комуналног значаја непосредног значаја по јавној употреби као и грађевинске парцеле општег значаја, ограђују се на начин који одређи надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријско-објекти и остали рудни и пољопривредни објекти индустријског зона (складовни простори и с.л.) могу се ограђивати зидном оградом висине до 2,20 м.

Ограда парцеле на зиду не могу бити више од 0,90 м од које тротоар, или предстојећа раскрсница. Пужину ограда која је висине од 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле која је која издвојена више од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом по висине од 1,40 м која се може поклапати на подизм који одређује надлежни општински орган. Максимална висина паритета транспарентне ограда је 0,40 м.

Посебан критеријум за одређење могућности изградње грађевинаских објеката на парцели.

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Нивоима одређених нивоа могу на постојећу парцелу и посебне атмосферске и отливне вод.

- Забрњивање је одводњавање) парцели воде на суседне парцеле и објекте.
- Наводњавање воде се одводи са парцеле слободним падом према природном саобраћају, јерковима и саобраћајним или русовима, према улази (код регулационе канализације) са највишег нивоа од 1,0%.
- Забрњивање је изградња објеката, као и одливача и постројења брза чиста на простору који постоји изградња парцеле - одводњавање, саобраћај атмосферске воде (бунари, бунари, постојеће и са) Објекат је одређивати и чистити све делове парцеле да може да прима и примање очекивану количину воде.
- Наводњавање мерења не сме кривити објекте на суседним парцелима, а одводњавање атмосферске воде мора бити контролисано и ако постоји потреба за њим, на парцели изградњом и уградњом бунара

Разноликост новог објекта који има индиректну везу са јавним путем преко прикључања пролаза, до других грађевинских парцела, утврђује се таксономском доводном према врсти изградње у складу с овом правном актом - лич. изградња објекта - 3м

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

По овом грађевинској парцели је могуће изградити ванне објекте.

У овом случају, постројења пословног пословања - на истој грађевинској парцели могу се изградити и постојећи објекти. Објекти објекта који су у функцији стамбеног објекта (градња, радионице, послове, бунари, постројења за воду, земља, кућама и сл.).

Сви објекти на парцели се морају укључити у урбанистичке парцеле и критеријуме који се односе на грађевинску парцелу

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАНСКОГ ТИПА "С2В"

Намена :

- ова зона је претежно планирана за породично становање банског типа
- дозвољена изградња приватних / пословних зграда-макс. 30% БГП
- није дозвољено колективно становање
- нема управљача за делове који не угрожавају становање

Парцелирање :

- минимална величина парцеле : 400 m²
- минимална величина парцеле за објекте у низу : 250 m²
- еквивалентна на правичном правоугаоном облику и пропорцијама 1 : 1
- минимална ширина парцеле на улици : 12 m.

Спратност : П+1+Пк

Процент изградње : макс. 30%

Процент зелених површина на парцели : мин 30%

Максимална површина једини објекта : 750 m² БГП

Познатија и распоред објеката :

- Међусобна удаљеност постојећих објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле
- Најмање дозвољено растојање постојећих објеката и границе суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:
 - са објектима који се налазе на делу бочног дворишта северне оријентације - 1 m,
 - са објектима који се налазе на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,50 m;
 - двојне објекте и објекте у непрекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 m;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 m.
- За изградње стамбених објеката чија је међусобна удаљеност мање од 3,0 m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених прозорика.

Кров : обавезан коси кров

Паркирање на парцели према критеријумима из табеле + за становање :

- Мин. 1,5 ПМ на једну стамбену јединицу; мин. 1 ПМ/100 m² БГП

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЈАНА НОВОСЕЛАЦ





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

ЖИВОТА
МЛАДЕНОВИЋ
012046565
Auth

Digitally signed by
ЖИВОТА
МЛАДЕНОВИЋ
012046565 Auth
Date: 2025.08.11
14:14:51 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:10:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3b1b8a6e-8961-4872-89c3-5e91406a5461
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДУБРАВА
Број парцеле:	3420/5
Површина m²:	2169
Број извода (*):	7699
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m²:	2169
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЋ (НЕНАД) ИВАН
Адреса:	ВРЊАЧКА БАЊА, IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЉОН 33
Матични број лица:	1210978780618
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	250/2629
Назив:	НИКОЛИЋ (НОВКА) ИВАН
Адреса:	ЛЕСКОВАЦ, ВЕТЕРНИЧКА 18
Матични број лица:	2511964740021
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2379/2629
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	16.07.2025.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	16.07.2025.

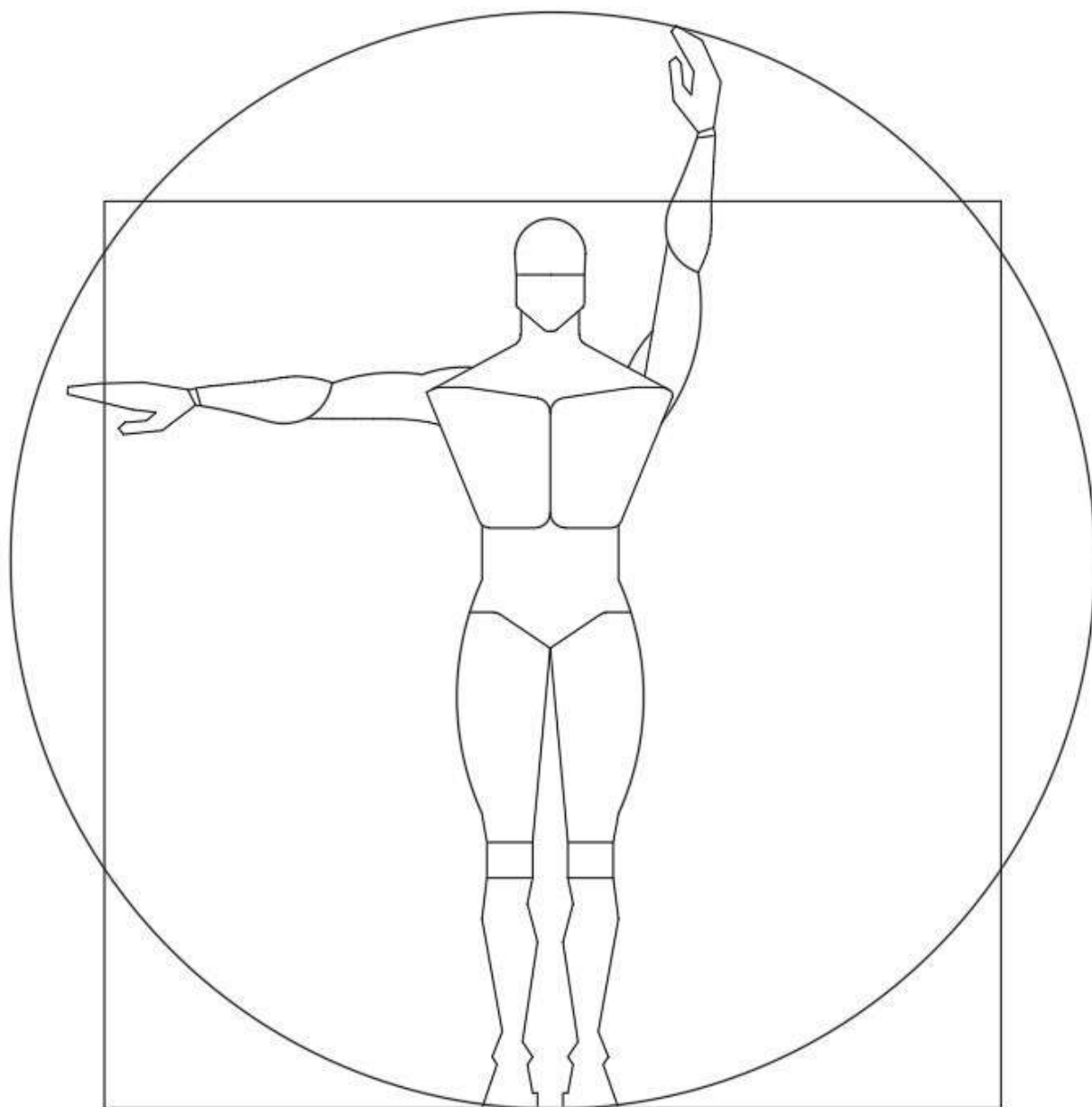
Број предмета:

952-02-3-054-4637/2025

Опис:ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ
952-02-3-054-4637/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ



Број: 350-574/25-1

Датум: 02.04.2025. год.

WDA INVESTMENT CO
ул. Владислава Петковића-Диса бр. 5, Нип
(ПИБ 112707973)

На основу захтева (наш број 350-574/25 од 02.04.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Су+Пр+1+Пк, на новоформираној парцели, формирана од КП бр. 3420/1 и 3420/2 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуациони план са приказом планиране инфраструктуре

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Су+Пр+1+Пк, на новоформираној парцели, формирана од КП бр. 3420/1 и 3420/2 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 3419/4 КО Врњачка Бања (улица Кајмакчаланска)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Су+Пр+1+Пк, на новоформираној парцели, формирана од КП бр. 3420/1 и 3420/2 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 3419/4 КО Врњачка Бања (улица Кајмакчаланска), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 3419/4 КО Врњачка Бања (улица Кајмакчаланска).
- ✓ 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. 3419/4 КО Врњачка Бања (улица Кајмакчаланска)
 - Полупречник лезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.

- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 3419/4 КО Врњачка Бања (улица Кајмакчаланска), могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-574/25-1.

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:

БАЊА

Бранислав Бежановић, дипл.екон.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Улица Владислава Петковића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ: 109466709, Матични број: 21167937,
Телефон: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштенска идентификација
тел.: 036/5156-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
e-mail: jkpbanjskozelenilochistoća@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"

Број: 1018/1/2025
Датум: 03.04.2025. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

WDA INVESTMENT CO
Ул. Владислава Петковића- Диска бр. 5
18 000 Ниш

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- три стамбена објекта на к.п.бр. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 1018 /2025 од 02.04.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- три стамбена објекта на к.п. бр. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор WDA INVESTMENT CO из Ниша, 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 блиато или друга нечистоћа. Чишћење из става 1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвеститора, по уговору из става 1. овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

Члан 33

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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жике Рађаревиха бр.1, 35210 Врњачка Бања
ПИБ: 109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Подпунктне штедионице
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
e-mail: jkpbanjskozelenilochistoća@gmail.com

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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Миле Ватерковић бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ: 109466769, Матични број: 21167917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 21
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: baњskozelenilo.co.rs
e-mail: jkpbaњskozelenilociistoća@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 : 2-1557

Датум: 04.04.2025.

„WDA INVESTMENT CO“

Ул. Владислава Петковића -
Диса бр. 5

Ниш

ПИБ 112707973

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

На основу Захтева „Interra Land Plan d.o.o.“ из Врњачке Бање од 02.04.2025. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Су+Пр+1+Пк, на к.п. бр. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „WDA INVESTMENT CO“, прописују се следећи:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У ул. Кајмакчаланска, северозападно од предметних катастарских парцела, на к.п. бр. 3419/4 К.О. Врњачка Бања, изграђен је дистрибутивни гасовод $МOP \leq 4 \text{ bar}$ од полиетиленских цеви ПЕ $\varnothing 40\text{mm}$.

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

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објеката на предметним катастарским парцелама и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима изграђен дистрибутивни гасовод, потребно је придржавати се следећих услова:

- 1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86 од 14. октобра 2015).
- 2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. За постојећи гасовод $МOP \leq 4 \text{ bar}$, који се налази у близини предметне катастарске парцеле, заштитни појас цевовода износи 1m.

- 3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.
- 4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

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

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

за прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу

1. Како би се предметни објекти прикључили на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључне водове**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас PE 100, SDR 11 (S-5). Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у близини предметних катастарских парцела у складу са приложеном ситуацијом.

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

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

Варијанта 2: Предвидети заједничку гасну котларницу или гасни генератор за целу зграду или комплекс. 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. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



Директор

Загорка Чеперковић, дипл. маш. инж.

Medicine za bolovanje i druge
INTERKLIMA d.o.o.
br. 2-1557
04.04.25 god
VINJACNA BANJA



Amelie R.



Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„WDA INVESTMENT CO“ d.o.o.

Владислава Петковића Диса бр. 5/5

18000 Ниш

Наш број: 2561200-Д.09.10.-137945/2-25

Место, датум: Врњачка Бања, 19.05.2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 3420/1 и 3420/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Тимочка бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-137945/1-25 од 02.04.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 3420/1 и 3420/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Тимочка бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих стамбених објеката:

Објекат бр. 1

- 14 станова (1-14) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;

Објекат бр. 2

- 14 станова (1-14) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;

Објекат бр. 3

- 14 станова (1-14) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;

2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС, КБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA са припадајућом електро опремом на једној од катастарских парцела к.п. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеним катастарским парцелама. Будућу трафостаницу лоцирати на прописаном

растојању од улице, на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод когз приступне саобраћајнице;

- Прикључење будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA на 20 kV напон извести на следећи начин:

1. Формирати и опремити нову изводну ћелију 20 kV „Липова“ у ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“;
2. Од ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ преко будуће ТС 20/0,4 kV „Бомбоница“ до постојеће ТС 20/0,4 kV „Дубрава Гратим Дрндаревићи“ оптималном трасом изградити нови кабловски вод 20 kV „Липова“. Кабловски вод 20 kV у првој деоници (ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ - ТС 20/0,4 kV „Бомбоница“) изградити каблом типа XHE 49-A 3 x (1x240) mm², а у другој (ТС 20/0,4 kV „Бомбоница“ - ТС 20/0,4 kV „Дубрава Гратим Дрндаревићи“) каблом типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm². Кабловске водове 20 kV поставити у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
3. Од ТС 20/0,4 kV „Дубрава Гратим Дрндаревићи“ до ТС 20/0,4 kV „Дубрава 2 Вртић“ користити постојећи кабловски вод 20 kV изграђен каблом типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm²;
4. У ТС 20/0,4 kV „Дубрава 2 Вртић“ постојеће СН 20 kV ваздухом изоловано постројење конфигурације 1T+2B ћелије, заменити новим СН 20 kV SF6 РМУ постројењем конфигурације 1T+3B ћелије;
5. Од будућег СН 20 kV SF6 РМУ постројења у ТС 20/0,4 kV „Дубрава 2 Вртић“ преко будуће ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Дубрава 5“ до постојеће ТС 20/0,4 kV „Дубрава 3 Сарић“ оптималном трасом, изградити кабловски вод 20 kV каблом типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm². Кабловски вод 20 kV поставити у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
6. Од постојеће ТС 20/0,4 kV „Дубрава 3 Сарић“ до будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA, изградити кабловски вод 20 kV каблом типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm². Кабловски вод 20 kV поставити у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
7. Резервни правац, односно двострано напајање будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA извести из постојеће ТС 20/0,4 kV „Грабак 3“. У ту сврху потребно је изградити кабловски вод 20 kV каблом типа 3 x XHE 49-A(1x150) mm² у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;

- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA формирати коридоре и изградити НН изводе у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућих објеката који се граде на к.п. 3420/1 и 3420/2 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашњих фасада објеката, а што је могуће ближе улазима (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазима објектима (или на делу спољашње фасаде објеката, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;

- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 310081/2-2025

ДАТУМ: 11.07.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

WDA INVESTMENT CO

Ниш

Владислава Петковића Диса 5

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 02.06.2025. године којим тражите услове за **изградњу три стамбена објекта** на КП бр. 3420/1 и 3420/2 све КО Врњачка Бања, објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221, спратности Су+Пр+1+Пк, утврђено је да у околини планираних радова **не постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А. Ревизионо окно треба да буде димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна А које треба направити **према улици Боре Васиљевића**, до сва три објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
2. Сви оптички кабови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (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.
3. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о пословном објекту где су две учионице и пратеће просторије, техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у на месту предвиђеном за концентрацију унтрашњих инсталација. Оптички кабл се у објекту завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између просторија 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. Набавка и уградња ZOКа је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију за ZOK. Простор у коме се налази ZOK мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
8. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ZOK до просторија (препука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову).

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унтрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи

- пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.
 3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
 4. Важност обновљених услова је **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,

Branislav
Nikolić

200016607

Digitally signed
by Branislav
Nikolić 200016607
Date: 2025.07.11
09:23:52 +02'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл.инж.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта услова за будуће стамбене објекте, три ламеле спратости Су+Пр+1+Пк, која се граде на К.П. бр.3420/1 и 3420/2К.О. Врњачка Бања, инвеститора "WDA INVESTMENT CO" ДОО НИШ

На основу захтева, заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-41440 од 2.4.2025.године, и на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ за УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ



• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На К.П. бр. 3419/4 К.О. Врњачка Бања са десне стране парцеле у земљаном делу пута, на дубини од око -1,50м постоји водоводна линија ПЕ Ø 100 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" скица у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм или 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постелницу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објекат, са пратећим фитингом (скица у прилогу). Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкцији водоводне линије и довођења нових количина воде у оквиру пројекта "Савиација филтерског постројења Липова", изради сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објектсе не може прикључити на градску водоводну мрежу.
- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за будуће стамбене објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућег објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отворе у горњој плочи покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400".



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

Предвидети уградњу металних поњалица за безбедно силажење у исту. Поклопан водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско очитавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30cm, а дебљина зидова шахте најмање 20cm. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице на вези је 2,0*2,0m (унутрашња мера). Дубине исте 1,80m (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20cm испод коте дна цеви како би се омогућило нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере за три стамбена објекта. Водомере за стамбене јединице 42 пројектом предвидети у засебној просторији или предвидети етажно постављање водомера у посебне ормариће.

- *Тренутни статички притисак у нормалним условима водоснабдевања који можемо обезбедити је 2,0 бар. Како у захтеву нису наведене потребне количине за санитарну воду и хидранску мрежу, ако инвеститору наведени притисак незадовољава потребе, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера*

- Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација филтерско постројење Липова", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.

- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 41440 од 2.4.2025. године дати технички услови не важе.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

На К.П. бр. 4036/3 К.О. Врњачка Бања средином парцеле, на дубини од око -1,50 м постоји фекална канализациона линија ПВД $\varnothing$ 200 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Потребно је да Инвеститор о сопственом трошку изради сву неопходну пројектно-техничку документацију, добије све неопходне дозволе за изградњу недостајуће фекалне канализационе линије, као и изврши изградњу недостајуће фекалне канализационе мреже, под условима који ће се дефинисати посебним Уговором у оквиру поступка за издавање локацијских услова. (скица предлога у прилогу)
- Прикључење будућих објеката на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменутој фекалну канализациону линију. Такође, потребно је пројектом предвидети на северној страни предметних парцела изградњу резизног фекалног канализационог шахта минималног пречника $\varnothing$ 1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20cm висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу прикључне линије од будућег канализационог фекалног шахта до будућег ревизионог шахта.
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационим шахтима планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да изради сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на канализациону мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објектос не може прикључити на градску водоводну мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се не могу прикључити подрумске и сутеренске просторије. Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 2. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 3.



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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У близини предметне парцеле не постоји изграђена атмосферска канализација.

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

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

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-изаода јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- Обавезује се инвеститор уколико наиђе на водоводне и канализационе инсталације унутра предметне парцеле, да изврши измештање о сопственом трошку.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 41440 од 2.4.2025. године дати технички услови не важе.
- Технички услови се издају за потребе израде Урбанистичког пројекта и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

SH

Бурђа Благојевић, маст. инж. грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојичић, дипл. технолог

Директор Предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Горан Кичић, дипл. инж. пољопривреде



