

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA RUŠENJE POSTOJEĆEG OBJEKTA I IZGRADNJU VIŠEPORODIČNIH STAMBENIH OBJEKATA

NA K.P.BR. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6
KO VRNJAČKA BANJA

Investitor: "DRUŠTVO ZA NEKRETNINE STEKAM" DOO Beograd,
Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a., Beograd
MAT. br: 17177532; PIB: 100245159

Lokacija: VRNJAČKA BANJA

Namena objekta: VIŠEPORODIČNO STANOVANJE

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

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Pečat i potpis:



Ivan
Jerinić

Digitally signed by Ivan Jerinić
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-0906979780
019, serialNumber=CA.RS-13245,
sn=Jerinić, givenName=Ivan,
cn=Ivan Jerinić
Date: 2025.12.01 08:17:38 +01'00'

Odgovorni urbanista: Ivana Miloševićović, d.i.a.

Broj licence: 200 0912 06

Lični pečat i potpis:



ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth

Digitally signed by
ИВАНА МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth
Date: 2025.11.29
18:28:13 +01'00'

Broj projekta:

50-064/25

Datum:

novebar 2025.god.

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog projektanta

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

- Izjava investitora
- Katastarsko-topografski plan
- Izvod iz javne baze RGZ

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- OSA Vrnjačka Banja
- Elektrodistribucija Srbije, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
- JP Belimarkovac
- JKP Banjsko zelenilo i čistoća
- Interklima doo
- Telekom Srbija ad

TEKSTUALNI DEO

- Pravni i planski osnov
- Obuhvat UP
- Uslovi izgradnje
- Koncept urbanističkog rešenja
 - Numerički pokazatelji
 - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - Inženjersko-geološki uslovi
 - Mere zaštite životne sredine
 - Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
 - Tehnički opis objekta / faznost izgradnje
- Predlog parcelacije

GRAFIČKI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

PREDLOG PARCELACIJE

- postojeće stanje sa regulacionim uslovima PGR
- plan parcelacije – formiranje parcela sa analitičko-geodetskim elementima
- plan parcelacije – nakon faze 1 preparcelacije

OPŠTA DOKUMENTACIJA ¹

¹ **Saglasno čl. 23. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata** ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), ovde nisu priloženi originali i kopije dokumenata koji su predmet evidencije odgovarajućih registara (izvod iz privrednog registra, kopija licence i sl.), navedeni su podaci na osnovu kojih se, prema potrebi, može utvrditi verodostojnost uvidom u odgovarajući registar.

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.96/2023), kao

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za rušenje postojećeg objekta i izgradnju višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivana Miloševićović, d.i.a, diplomirani inženjer arhitekturelic. br. **200 0912 06**

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja koje je sastavni deo UP za rušenje postojećeg objekta i izgradnju višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivan M. Jerinić, diplomirani inženjer arhitekture.....lic. br. **300 F772 08**

Projektant: "ARHITEKT PRO" d.o.o. Vrnjačka Banja, ul. Vrnjačka 11, Vrnjci

Odgovorno lice projektanta: **Ivan Jerinić**

Pečat i potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ivan Jerinić".

Broj projekta:

50-064/25

Datum:

novembar 2025.god.

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

IZJAVLJUJEM

da je UP za rušenje postojećeg objekta i izgradnju višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista: **Ivana Miloševićović, d.i.a**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0912 06**



Lični pečat i potpis: _____

Broj projekta:

50-064/25

Datum:

novembar 2025.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.96/2023), kao ODGOVORNI PROJEKTANT

IZJAVLJUJEM

1. da je IDR objekta koje je sastavni deo UP za rušenje postojećeg objekta i izgradnju višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant: **Ivan M. Jerinić**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **300 F772 08**



Lični pečat i potpis:

Broj projekta:

Datum:

50-064/25
novembar 2025.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA ²

² **Saglasno čl. 103. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018 - autentično tumačenje), podatke o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija, a koji su neophodni za odlučivanje, pribavlja organ po službenoj dužnosti.**

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za rušenje postojećeg objekta i izgradnju višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja.

"DRUŠTVO ZA NEKRETNINE STEKAM" DOO Beograd,
Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a., Beograd

Broj projekta:

50-064/25

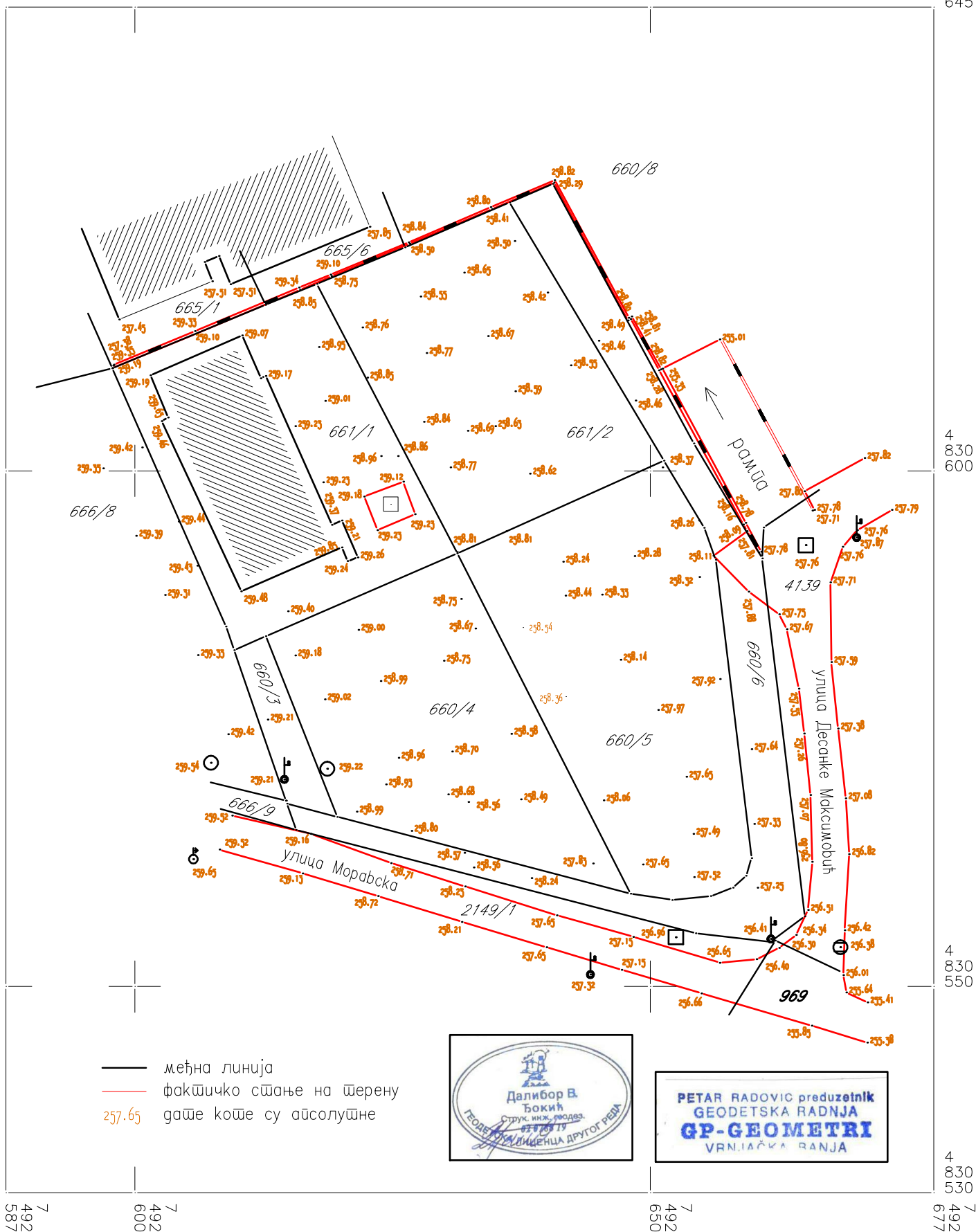
Datum:

novembar 2025.god.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за к.б.р.660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2

4
830
645



587
492
7

600
492
7

650
492
7

4
830
530
677
7

снимљено: септембар 2025 год.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:06:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5de6ce7b-d11b-4582-be5b-074fc885eb70
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МОРАВСКА
Број парцеле:	661/1
Површина m²:	665
Број извода (*):	6563

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	46

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STEKAM DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	МОРАВСКА
Кућни број:	11
Кућни подброј:	

Површина m²:	46
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	STEAM DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	13.04.2010.
Трајање терета:	

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомене на објекту

Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:08:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	97d1dc26-3f45-4621-bd8a-d29a6b46f0c5
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОКУЋНИЦА
Број парцеле:	661/2
Површина m²:	616
Број извода (*):	6563
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 4. КЛАСЕ
Површина m²:	616
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	STEKAM DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомене на парцели	
Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:09:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	abe07800-2e15-4c56-956f-b3bfe275d6a5
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПИСКАВАЦ
Број парцеле:	660/3
Површина m ² :	65
Број извода (*):	6563
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	65
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	STEKAM DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомене на парцели	
Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:10:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bed5e986-f038-4434-8691-0fc259dd3fd1
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПИСКАВАЦ
Број парцеле:	660/4
Површина m²:	606
Број извода (*):	9209
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	606
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	СТЕКАМ DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	544/606
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ДРАГОСЛАВ) МИЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	62/606
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомене на парцели	
Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.
Датум:	30.09.2025.

Број предмета:

952-02-4-054-119711/2025

Опис:

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК НА ОСНОВУ УГ.ОПУ 1234/2025-ЈАВНИ
БЕЛ.СЛАЂАНА ПАВЛОВИЋ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:10:43

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e0fef15-d828-41e1-ad59-16f295644785
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПИСКАВАЦ
Број парцеле:	660/5
Површина m²:	719
Број извода (*):	5006
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	719
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ДРАГОСЛАВ) МИЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
Датум:	30.09.2025.
Број предмета:	952-02-4-054-119711/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК НА ОСНОВУ УГ.ОПУ 1234/25-ЈАВНИ БЕЛ.СЛАЂАНА ПАВЛОВИЋ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.11.2025. 14:12:16

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ee4ec790-064d-47da-8975-7f47725bab2a
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.11.2025. 14:39
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПИСКАВАЦ
Број парцеле:	660/6
Површина m ² :	469
Број извода (*):	9221
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	469
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	СТЕКАМ DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	262/469
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ДРАГОСЛАВ) МИЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	207/469
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомене на парцели	
Датум:	01.10.2025.
Број предмета:	952-02-5-054-81732/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-054-81732/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.
Датум:	30.09.2025.

Број предмета:

952-02-4-054-119711/2025

Опис:

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК НА ОСНОВУ УГ.ОПУ 1243/25-ЈАВНИ
БЕЛ.СЛАЂАНА ПАВЛОВИЋ

* Ранији број листа непокретности.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-1721/25-1

Датум: 02.10.2025. год.

ДРУШТВО ЗА НЕКРЕТНОСТИ "СТЕКАМ" ДОО

Улица Деспота Стефана 64а, Београд
(МБ 17177532 ПИБ 100245159)

На основу захтева (наш број 350-1721/25 од 02.10.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу четири стамбена објекта на кп бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 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 и 95/2018 и 92/2023-др. закон) обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

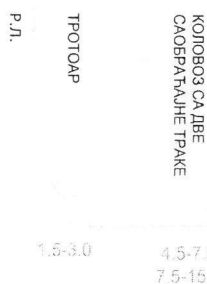
- Пројектована ситуација

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметна парцела кп. бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 КО Врњачка Бања, налази се дуж објекта из наше надлежности:

- КП бр. 2149/1 КО Врњачка Бања (улица Моравска) и 4139 КО Врњачка Бања (улица Десанке Максимовић).

Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 2-2 (из ППР-а).

ПРОФИЛ 2-2 вар.1



ПРОФИЛ 2-2 вар.2



Изградњом објекта предвидети испуњење свих услова и параметра за кретање колског саобраћаја као и самог прилаза до пројектом предвиђених објеката за изградњу.

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу четири стамбена објекта на кп бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018 и 92/2023-др. закон) и Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП бр. 2149/1 КО Врњачка Бања (улица Моравска) и 4139 КО Врњачка Бања (улица Десанке Максимовић), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП бр. 2149/1 КО Врњачка Бања (улица Моравска) и 4139 КО Врњачка Бања (улица Десанке Максимовић).
- ✓ 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. 2149/1 КО Врњачка Бања (улица Моравска) и 4139 КО Врњачка Бања (улица Десанке Максимовић).
 - Полупречник лезезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике пирег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.П.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 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 и 92/2023-др. закон).
 - ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018 и 92/2023-др. закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
 - ✓ Решење саобраћајног прикључења на КП бр. 2149/1 КО Врњачка Бања (улица Моравска) и 4139 КО Врњачка Бања (улица Десанке Максимовић), 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 укрптање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножица 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 издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1721/25-1.

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 издати прописане републичке административне таксе, непосредно или посредно преко Општинске сталбене агенције Врњачка Бања.



Директор:

Бранислав Бежановић, дипл. екон.



Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„СТЕКАМ” д.о.о.

Деспота Стефана бр. 64а

11108 Врњачка Бања

Наш број: 2561200-Д.09.10.-401083/2-25

Место, датум: Врњачка Бања, 10.11.2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Моравска бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-401083/1-25 од 03.10.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Моравска бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих стамбених објеката (четири стамбена објекта):

- 79 станова (1-79) - 11,04 kW;
- 4 заједничке потрошње - 11,04 kW;
- 4 лифта - 17,25 kW;

2. Технички услови:

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

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

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

канализацију поставити кабл типа ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm² за прикључење на 20 kV напон будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA;

- Обезбедити коефицијент сигурности (n-1) у напајању будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA са постојећег надземног далековода 20 kV Рај (деоница далековода ТС 20/0,4 kV „Рај 3” - ТС 20/0,4 kV „Рај 1” - ТС 20/0,4 kV „Руђинци Лазаревићи”). У ту сврху је потребно изградити кабловску канализацију са три ПЕВГ цеви 90/80 mm оптималном трасом до будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Кроз претходно изграђену кабловску канализацију поставити кабл типа ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm²;
- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA изградити четири НН извода кабловима типа РР00-А 150 mm² постављених у предходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за пренапајање постојећих стамбених објеката на катастарској парцели к.п. 4130/5 К.О. Врњачка Бања (четири стамбена објекта инвеститора „Економик Алупласт” д.о.о. Крушевац) са припадајућим кабловским окнима у складу са ТП-3. ЕД Србије. На тај начин ослободиће се четири НН извода 400/x А/А у ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Пискавац школа 2” и омогућиће се прикључење будућа четири стамбена објекта који ће се градити на к.п. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 К.О. Врњачка Бања, без замене постојећег НН блока и постојећег трансформатора 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Пискавац школа 2”.
- Из постојеће ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Пискавац школа 2” изградити четири НН извода у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућих објеката који се гради на к.п. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 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 приступачним местима у улазом делу објеката (или на делу спољашњих фасада 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
Мирко Савић, дипл.инж.ел.



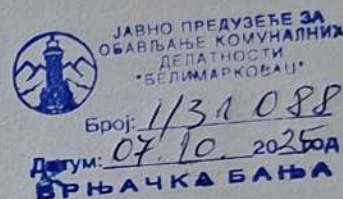
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП услова за изградњу стамбених објеката спратности Пр+02+Пс, која се граде на К.П. бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 К.О. Врњачка Бања инвеститора Друштво за некретнине Стекам Доо Београд.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-47319 од 2.10.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:



Постојеће стање:

У улици Моравска на К.П. бр. 2149/1 К.О. Врњачка Бања са северне стране, гледано према северу на дубини од око 1,00-1,50м' постоји водоводна линија ПЕ ДН 225 мм, која задовољава потрене предметних објеката (скица у прилогу).

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будуће стамбене објекте могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- Да би се Инвеститор прикључио на водоводну линију неопходно је да изради документацију за прикључну линију и добије грађевинске дозволе за поменути документацију (скица у прилогу), а у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева. Такође, потребно је да изради пројектну документацију, добије грађевинску дозволу и изгради компензациони базен, као и да уграду регулаторе притиска и протока, како би за своје потребе обезбедио довољне количине воде, а да при том не угрози водоснабдевање постојеће кориснике.
- 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 110 мм пн 16 бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу са пратећим фитингом као и прикључну водоводну линију ПЕ ДН 110 мм пн 10 бара (скица у прилогу) у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућих 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



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

нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт поклопаца не сме се предитети као паркинг место.**

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зида шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице на вези је 2,0*2,5м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главни водоме за стамбене објекте, док уградњу 79 (седамдесет и девет) индивидуалних водомера предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 све КО Врњачка Бања.
- Минимални притисак који можемо обезбедити је 2,00 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем, **потребно је пројектом предвидети посторјење за повећање притиска.**
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови **не важе.**



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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- На парцели КП број . 660/8 КО Врњачка Бања (Подносилац захтева је такође власник поменуте парцеле) постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око 1,5-2,0 м' од коте терена.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Да би се извршило прикључењ на постојећу фекалну канализациону мрежу неопходно је да инвеститор изради пројектну документацију за недостајећу инфраструктуру и добије грађевинску дозволу за исту. Прикључење будућег објекта на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуту фекалну канализациону линију уз израду минимум три уличне канализационе шахте. Такође, потребно је пројектом предвидети на јужној страни предметне парцеле изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималног пречника Ø1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу и реконструкцију прикључне линије од постојећег ревизионог канализацион фен.шахта до будућег ревизионог шахта који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле.
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационом шахтама планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП "Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да регулише односе са предузећем ЈП "Белимарковац" посебним Уговором око реконструкције канализационе линије и услове за прикључак на фекалну канализациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионих фекалних кан.шахти у предметној парцели до места прикључења у уличну фекалну кан.шахту КШ. У противном предметни објект не може бити прикључен на градску фекалну канализациону мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.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 Службеног листа бр.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 Службеног листа бр.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:

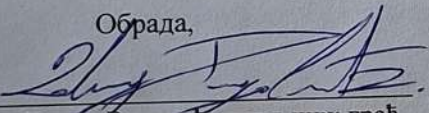
Будуће стање (планирано стање за израду прикључка атмосферске канализације):

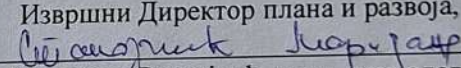
- Атмосферске воде са платоа око зграда се могу укључити у канала који се налази у улици Моравска к.п. 2149/1 К.О. Врњачка Бања.
- Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

НАПОМЕНА:

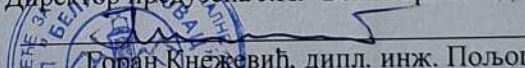
- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а,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

Обрада,


Давид Радовић, дипл. инж. грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",


Горан Кнежевић, дипл. инж. Пољопривреде



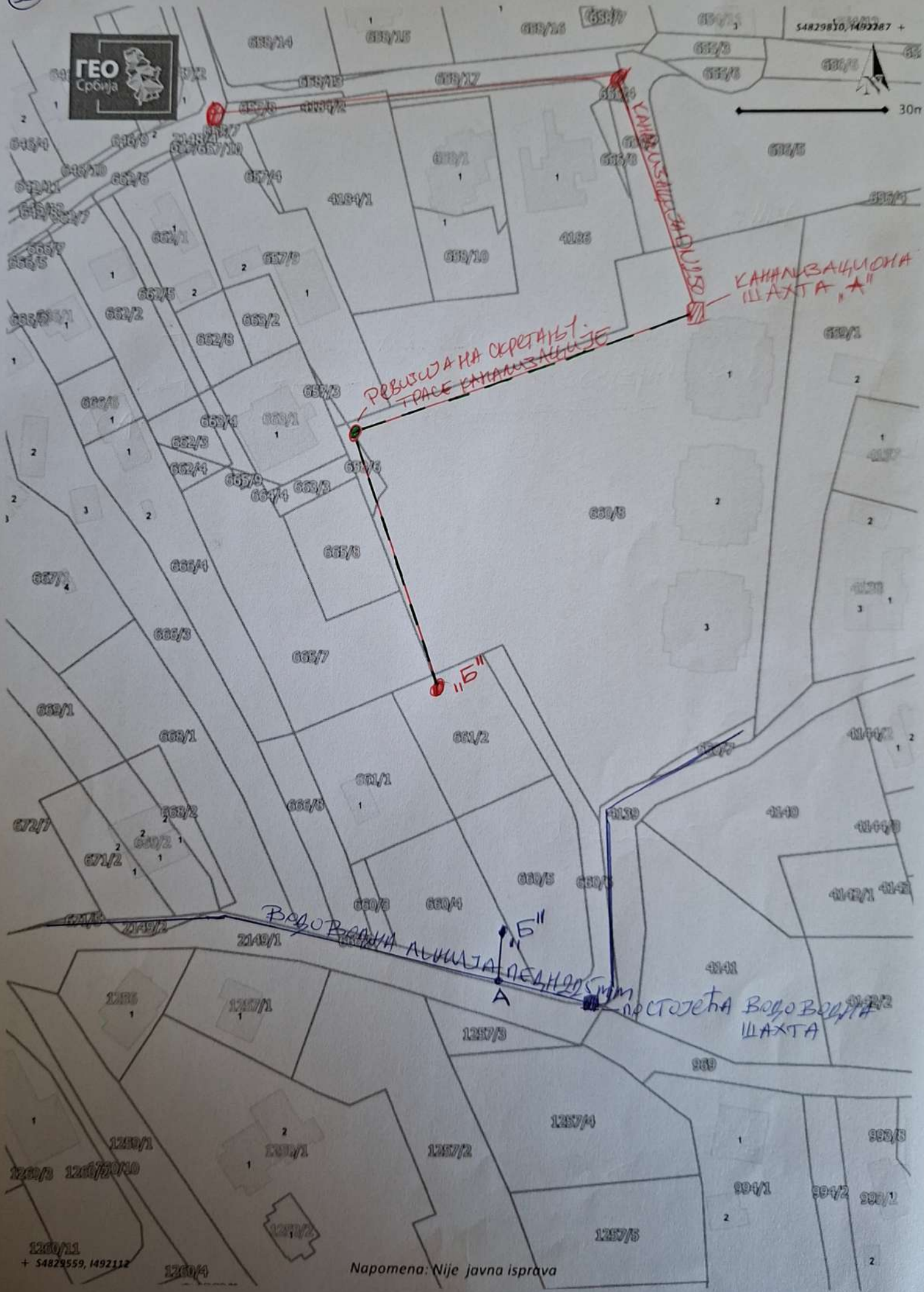
2



54829810, 1492287 +



30m



Napomena: Nije javna isprava



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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 3060/11/2025
Датум: 03.10.2025. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

ДРУШТВО ЗА НЕКРЕТНИНЕ
СТЕКАМ ДОО БЕОГРАД
Деспота Стефана 64а
Београд

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- четири стамбена објекта на к.п.бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 3060/2025 од 02.10.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- четири стамбена објекта на к.п.бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор ДРУШТВО ЗА НЕКРЕТНИНЕ СТЕКАМ ДОО БЕОГРАД из Београда, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

Пре отпочињања изградње објеката, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из 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 типским посудама за смеће. Обавеза је сваког власника, односно корисника стамбеног и пословног простора да поседује одговарајућу посуду за смеће. Посуде за комунални отпад за новоизграђене стамбене објекте (колективног становања) набавља инвеститор у броју одређеном техничком документацијом, а одржавање и замену посуда за комунални отпад врши овлашћени вршилац комуналних услуга. Посуде за комунални отпад за новоизграђене пословне објекте и привремене објекте (мањи монтажни објекти, киосци, тезге и сл.) набавља власник објекта у броју који одреди овлашћени вршилац комуналних услуга.



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

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

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

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“



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 : 2-1627

Датум: 08.10.2025.

„СТЕКАМ“ д.о.о

Булевар Деспота Стефана
бр. 64а

Београд

ПИБ 100245159

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

На основу захтева од 02.10.2025. достављеног од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ из Врњачке Бање за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу четири стамбена објекта, на к.п. бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „СТЕКАМ“ д.о.о., прописују се следећи услови:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У зони извођења предметних радова у ул. Моравска **изграђен је** дистрибутивни гасовод $МОП \leq 4 \text{ bar}$ од полиетиленских цеви **PE $\varnothing$ 40mm** (источно од предметних катастарских парцела) и **PE $\varnothing$ 63mm** (јужно од предметних катастарских парцела)

Положај изведеног дистрибутивног гасовода $МОП \leq 4 \text{ bar}$ у зони предметних катастарских парцела приказан је на скици у прилогу.

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

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

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

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

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

за прикључење објеката 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 зони предметних катастарских парцела у складу са приложеном ситуацијом.

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

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

Мернорегулациони сетови се лоцирају или на регулационој линији, или у непосредној близини објеката 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 предметних објеката на ДГМ Врњачка Бања*

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

Варијанта 1: У свакој стамбеној јединици пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију, тако да се омогући независно 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 сваку од зграда или за цео 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. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1, 661/2 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 527630/2-2025

ДАТУМ: 24.11.2025.

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

СТЕКАМ д.о.о.

Београд

Булевар Деспота Стефана бр.64А

ПРЕДМЕТ: Технички услови за изградњу и прикључење стамбених објеката 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 број од 17.11.2025. године којим тражите услове за **изградњу стамбених објеката** на КП бр. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 и 661/2 КО Врњачка Бања, објекат је категорије В, класификационе ознаке 112112, спратности Пр+2+Пс, обавештавамо вас да на месту извођења радова **постоје телекомуникационе инсталације**, приказане у скици у прилогу, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је обратити се надлежној служби „Телекома Србије“ Одељење за планирање и изградњу мреже Краљево (надзорништво Врњачка Бања ул.Немањина бб, контакт Николић Бранимир тел 064-6531313) са обавештењем о датуму почетка радова и имену и контакт телефону одговорног лица. Радници Телекома ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
7. Код свих планова и радова у зони телекомуникационе инфраструктуре је нужна израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима.

• **Према достављеној скици, део планираних објеката прелази преко телекомуникационе инфраструктуре, па је неопходно:**

1. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Такво техничко решење, мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу за наведени објекат.

Извод из пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.
3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
4. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.

5. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
6. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
7. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.
8. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже да су радови, за које су услови тражени, завршени.
9. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
10. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради **два ревизиона окна КО А и КО Б** димензија 1.2x 1.2x 1.2 м и са лаким поклопцем „Телефон“, према скици у прилогу. Ревизионо **Окно А** изградити **на постојећој канализацији према улици Моравској**, и повезати га канализацијом од по 2 цеви РЕ Ø 40 мм редно са окном КО Б. Од поменутих ревизионих окана до нова четири објекта положити најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, по 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ОДО ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

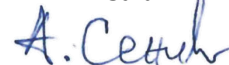
1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке 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 објекта. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња

инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

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

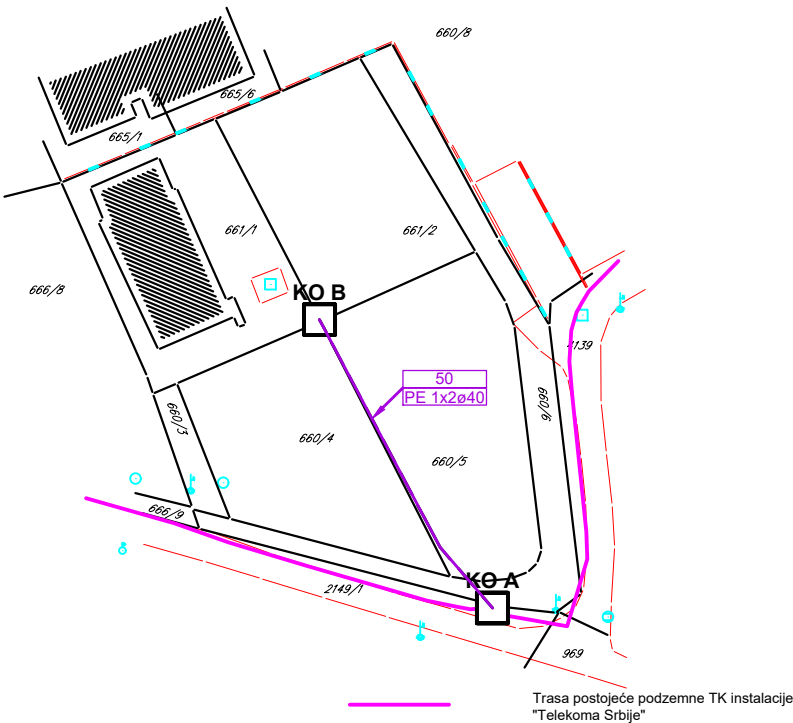
С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе



Telekom Srbija
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
Sektor za mrežne operacije
Služba za planiranje i izgradnju
mreže Kragujevac

Branimir Nikolić, tehn.tel.	Novembar 2025
Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Semić Aleksandar, dipl.ing.	

Tehnički uslovi
STEKAM doo
Vrnjačka Banja

br 527630 / 1 - 2025 21.11. 2025. god.

TEKSTUALNI DEO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu ovog urbanističkog projekta su:

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

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

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat nalazi se na uglu ulica Desanke Maksimović i Moravske.

Obuhvat UP čine k.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja.

Teren na parceli je u padu ka jugoistoku.

Prema evidenciji RGZ, ukupna površina katastarskih parcela u obuhvatu iznosi 3140 m²; na parceli k.p.br. 611/1 K.O. Vrnjačka Banja se nalazi porodični stambeni objekat, izgrađen bez odobrenja;

Planirano je uklanjanje objekta na parceli i izgradnja novih, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5 i 660/6 KO Vrnjačka Banja u obuhvatu su PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalaze se u okviru zone planirane namene APARTMANI I PANSIONI "AP2"; manji deo obuhvata je u pojasu regulacije javne sobračajne površine.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /
APARTMANI I PANSIONI "AP2"

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

· Namena :

- o ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
- o kompatibilna namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
- o nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja
- o osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
- o trgovine maks. 20% BGP

· Parcelacija :

- o veličina parcele : min. 600 m²; preporučeno - 1000 m²
- o insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
- o širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m

· Visina objekta maks.: venac- 10,5 m ; sleme- 13,5 m

- Procenat zauzetosti : maks. 35%
- Maksimalna površina jednog objekta : 1200 m² BRGP
- Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
- Pozicija i raspored objekata :

- Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta,
- Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,0 m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
- Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

· Parkiranje na parceli - prema kriterijumima :

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

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

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

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

Površina zelenila:

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

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

Ostale površine- namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

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

- visina venca: visina fasadne ravni; prelomna tačka početka krovne kosine,

- visina slemena: najviša tačka krova- celokupnog objekta.

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

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

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

Spratnost i etaže:

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

- **Podrum** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.
- **Suteran** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do 1.2 m
- **Prizemlje** – prva etaža u zgradi iznad podruma i suterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) na visini do 1,6 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.
- **Sprat** – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.
- **Povučeni sprat** – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.
- **Potkrovlje ili mansarda** – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzirkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.
- **Međusprat** – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.
- **Polusprat** – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.
- **Galerija** – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

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

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

GRAĐEVINSKA PARCELA- veličina, oblik i organizacija

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

Parcela se može deliti ili ukupnjavati u okvirima pravila datih u ovom planu.

Građevinska parcela se ne može deliti ili smanjivati ispod mere koja je određena ovim planom, osim u slučaju izuzetnih izuzimanja delova parcela za formiranje regulacije saobraćajnica i komunalnih koridora. Prilikom deljenja parcele, neophodno je poštovanje i drugih elemenata urbanističkih pravila kao što su: procenat zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

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

U skladu sa Zakonom previđenom procedurom, moguće je određivanje – izdvajanje parcele za redovnu upotrebu objekata. Za potrebe formiranja parcela za redovnu upotrebu objekata u postupku ozakonjenja u gusto izgrađenim delovima naselja, minimalna površina parcele, samo u ovim slučajevima, može da bude manja od minimalne propisane za zonu u kojoj se objekat nalazi, ukoliko je ispunjen uslov da se ostavi najmanje 1 m oko objekta.

Promena granica građevinske parcele se ostvaruje po proceduri Zakona o planiranju i izgradnji, a na osnovu uslova i pravila datih u ovom planu.

Objekti na građevinskoj parceli organizuju se, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele i postojeće objekte, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu namene planiranih objekata, uz uvažavanje zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.

- Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostaviti prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.
- Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu- objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele
- u prekinutom nizu- objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele
- kao slobodnostojeći- objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele
- kao poluatrijumski- objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Bilo koja vrsta izgradnje ne može ugroziti mogućnosti suseda da na svojoj parceli gradi u skladu sa pravilima ovog plana.

Dozvoljene udaljenosti novoplaniranog objekta (ili delova objekta) od granica susednih parcela i/ili drugih objekata su date posebnim pravilima građenja. Ispadi na objektu su delovi objekta i za njih važe pomenuta pravila minimalne udaljenosti.

Objekat ne može biti postavljen na granicu parcele ili na rastojanju od granice parcele (objekta) manjem od propisanog – bez saglasnosti suseda, osim ako pravilima građenja nije predviđena ivična izgradnja (obostrano i/ili jednostrano uzidani objekat).

Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenosti od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova).

U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni tipovi postavke objekata.

Pravila o međusobnoj udaljenosti objekata koja su data u posebnim pravilima građenja ne odnose se na pomoćne objekte.

Ukoliko grafičkim prilogom regulacije nije data građevinska linija – minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije (ulice ili reke) je 5 m.

Dozvoljava se izgradnja na parcelama koje su u zoni „AP1“ i „AP2“, a koje su manje od planom propisane minimalne veličine za 15%, uz redukciju parametara i obaveznu izradu urbanističkog projekta.

VISINA OBJEKTA

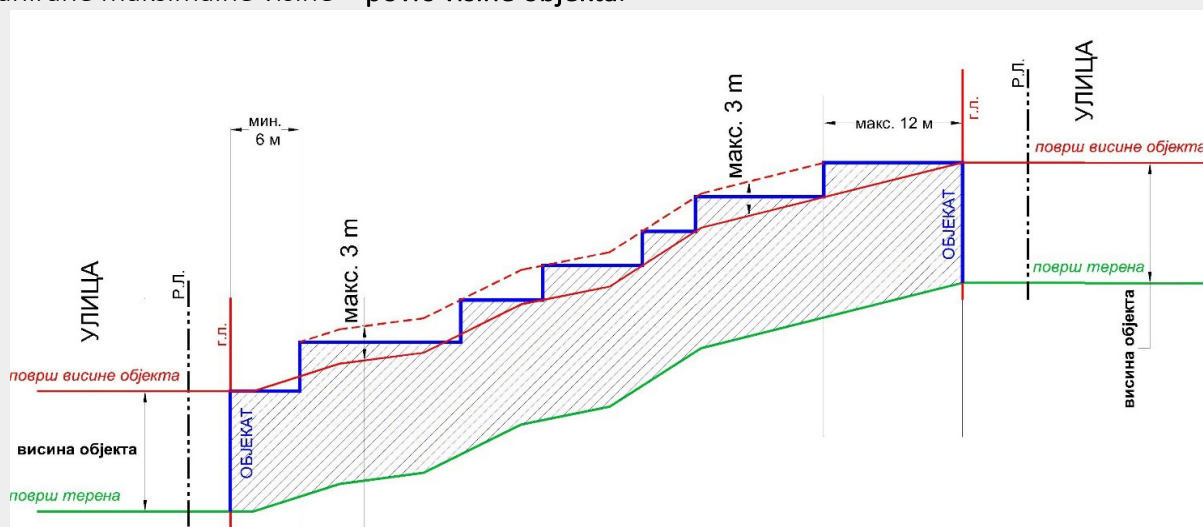
Visina objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom venca / slemena. Maksimalno dozvoljene visine su date u posebnim pravilima građenja za zone gde je visina relevantan kriterijum.

Kote terena su elementi geodetskog snimka- postojećeg stanja.

Na kosom terenu visina objekta prati konfiguraciju terena i određuje je- **površ visine objekta**.

Površ visine objekta je - površ postojećeg terena podignuta za meru **visine objekta** koja je određena posebnim pravilima građenja.

Referentna linija planirane visine je linija nagiba ulice (terena) podignuta (vertikalno) za vrednost planirane maksimalne visine – **površ visine objekta**.



Visina objekta prema regulaciji (R.L.), ako je pad terena upravan na tu regulacionu liniju- ne sme da pređe zadatu **visinu objekta**.

Visina objekta prema regulaciji (R.L.) ako pad terena prati pravac regulacione linije- duž pravca pada terena, kada objekat stepenasto prati njegovu konfiguraciju, visina objekta ne može preći **površ visine objekta** za više od 3,0 m.

Za objekte na regulacionoj liniji i na rastojanju od 5m i manje- od reg. linije:

Visina venca (odn. slemena) objekta je udaljenje venca poslednje etaže u ravni fasadnog platna (odn. slemena) objekta, od kote pristupne saobraćajnice, odnosno javne površine na koju je orijentisana fasada (saobraćajnica, pešačka staza pored reke, park, promenada i sl.)

Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju više od 5 m i obuhvat podceline C1-BUS, važi:

Visina venca objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenu prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

Nulta kota je tačka preseka linije postojećeg terena i vertikalne ose objekta.

Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasadnog zida prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele (ovde se ne računaju uvučeni delovi povučenog sprata (1.5 m) ili kosi delovi krovnih ravni).

Venac je oblikovni element gornjeg završetka fasadne ravni i može biti isturen iz fasadne ravni maks. 30cm. Kod kosih krovova visina venca je visina fasadne ravni zida do preseka sa krovnom ravni. Kod povučene etaže visina venca je visina zidanog dela fasadne ravni (transparentne ili staklene ograde se ne računaju) ne računajući uvučeni deo povučene etaže. Uvučeni sprat prati uličnu regulaciju - obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne površine (bočno nije obavezno) – ukoliko u graf. prilogu regulacije nije dodatno definisana građevinska linija povučene etaže.

Instalacioni elementi objekta na ravnom krovu (lift kućica, mašinski blok, dimnjak i sl.) mogu preći zadatu maksimalnu visinu objekta do 4m ukoliko su udaljeni:

- min 3 m od zadate građevinske linije povučenog sprata, odnosno 4,5 m od zadate građevinske linije objekta,
- min 1,5 m od ostalih fasadnih ravni objekta

Za objekte u zonama centra "L" merodavna / referentna je jedino kota pristupne regulacije.

U slučaju kada je objekat (objekti ili delovi većih objekata) orijentisan na više različito nivelisanih javnih površina ili na ulicu u padu - poštovati zadate visine u odnosu na svaku regulaciju – visine objekata treba da prate visine relevantnih javnih površina.

Pravila za visinu objekata važe za izgradnju novih i za dogradnju postojećih zgrada.

Prilikom projektovanja objekata koji se nalaze na granici sa zonom manje spratnosti obezbediti skladno povezivanje izgleda venaca na objektima, stepenovanjem spratnosti, veznim elementima ili elementima na fasadi. Usklađivanje visine postojećih i planiranih objekata se odnosi na visinu venca višeg objekta. Odstupanje od 1/5 spratne visine (niže ili više od venca postojećeg objekta) se računa za skladno povezivanje. Kada se u delu višeg objekta spušta visina venca (za potrebe usklađivanja uličnih visina venaca) ostatak objekta se može projektovati kaskadno, sa više nivoa povučenih etaža do dozvoljene visine objekta.

Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je data pojedinačno za svaku zonu, gde je to relevantan kriterijum - u posebnim pravilima građenja.

Svetla visina etaže namenjene poslovnim i/ili javnim sadržajima je: min. 2,80 m; maks.4,50 m

Svetla visina etaže namenjene stanovanju/boravku je min. 2,60 m; maks.3,20 m.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovne i/ili javne sadržaje - kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

KOTA PRIZEMLJA

Kota prizemlja planiranih objekata može biti maksimum 1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimum 1,6 m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom ka ulici (naviše), ukoliko je kota terena više od 2.0 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimum 3.2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja se određuje u tački osovine fronta parcele, a prema navedenim elementima.

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunosti i za ovaj slučaj.

Kod objekata u čijem prizemlju se planira nestambena namena (poslovanje) ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, pri čemu se visinska razlika rešava denivelacijom unutar objekta.

Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

Nadzemni građevinski elementi / delovi objekta - mogu preći **građevinsku liniju** (računajući horizontalnu projekciju ispada), i to:

- izlozi lokala- 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m
- konzolne reklame- 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

- Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati) maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m- i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.
- Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

Ispadi na objektu (erkeri i sl.) su dodatni elementi, a ne glavna fasadna ravan. Građevinska linija se odnosi na glavnu fasadnu ravan, a ne na erkere.

Erkeri koji sadrže otvore i terase, moraju biti udaljeni od otvora susednog stana – min. onoliko koliko taj erker izlazi iz fasadne ravni (45° horizontalna projekcija).

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m, a ako savlađuju visinu preko 0,90 m iznad površine terena- ulaze u gabarit objekta. Ako se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00 m.

Pri izgradnji dvojnih objekata ili objekata u nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Svetlarnik je površine u osnovi min. 0,5m² po dužnom metru fasade ali ne manji od 6m².

Nadzemni građevinski elementi / delovi objekta ne mogu prelaziti **regulacionu liniju** (računajući horizontalnu projekciju ispada), osim (uz posebnu saglasnost nadležnog upravljača javne površine) u sledećim slučajevima:

- izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada lokala u prizemlju;
- konzolne reklame, firme, natpisi- 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- stepenište kojim se pristupa rekonstruisanom podrumu ili podignutom prizemlju može da izađe i van regulacione linije do maksimalno 1 m ukoliko je širina (preostalog) trotoara minimalno 3,0 m.
- platnene rasklopive nadstrešnice ili transparentne konzolne bravarske nadstrešnice do 2m, na visini iznad 3,00 m

Podzemni delovi objekata:

- Podzemni delovi objekata, garaže, skloništa i sl., na građevinskim parcelama ostale namene mogu preći građevinsku liniju (do granice parcele) ukoliko to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta, infrastrukture ili saobraćajne mreže. Ovi podzemni objekti i delovi objekata, ne mogu preći regulacionu liniju.
- Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
- Podzemna građevinska linija za objekte javnog interesa u svim zonama namene (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
- Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Za prizemne etaže koje moraju biti povučene u odnosu na glavnu građevinsku liniju, u graf. delu je data posebna građevinska linija partera; ovaj natkriveni prostor (sa kolonadom ili bez) za kretanje pešaka ne može biti zatvoren, pregrađen ili sužen.

U pojedinim delovima plana je posebno određena građevinska linija povučenih etaža i to je dato je u graf. prilogu kao- građevinska linija povučene etaže.

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zadatih visina objekta.

Kod lučnih (bačvastih) krovova, maksimalni nagib tangente na luk u tački preloma krovne kosine je $\angle 30^\circ$.

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

Kada je planom u određenoj zoni predviđena izrada kosih krovova, to podrazumeva minimalni nagib krovnih ravni 30° i crep.

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasadne ravni objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

- Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tipova objekata i prostora.
- Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju na:
 - raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zaštita od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.
 - U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog pejzaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.-zakloniti neželjene sadržaje.
- Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka)- osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.
- U ZONAMA STANOVANJA - nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.
- U zonama mešovitog poslovanja „PM“ - poslovne i proizvodne delatnosti koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonom propisane okvire.
- Za građevinske parcele koje su Planom namene površina- delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanistički parametri kao što su- indeks izgrađenosti i/ili procenat zauzetosti na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s tim, da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udaljiti min 2m od granice namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.)- maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).

- Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, moguće je rekonstruisati i dograđivati u skladu sa pravilima plana
- Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.
- Ukupno povećanje zauzetosti na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti veće od 20%.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m² BRGP.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m² BRGP.
- Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionirati na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvideti odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.
- Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetosti objekata.
- Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se tretiraju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.
- Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju imati parapet minimalne visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.
- Dati procenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.
- Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.
- U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenosti manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost - pripada parternom uređenju.
- U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.
- Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.
- Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta- moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfiguracije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti:
 - do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib do 10%
 - do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib od 10-20%
 - do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole
Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko:

- ima direktan pristup javnoj površini ulice,
- ima oblik i veličinu u skladu sa kriterijumima ovog plana,
- postoje uslovi za obaveznu komunalnu opremljenost (priključak na instalacije).

Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:

- instalacije elektro mreže,
- instalacije vodovoda,
- instalacije fekalne kanalizacije,
- instalaciju kišne kanalizacije.

Svaka parcela mora imati odgovarajući broj i tip posuda za odlaganje smeća u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Opciono, katastarska parcela/objekat može biti priključena i na druge vrste instalacija od kojih su planom predviđene :

- instalacije gasovoda
- instalacije telefona,
- instalacije kablovske televizije,
- instalacije interneta i dr. oblika elektronske komunikacije

Parcele / površine saobraćajnica, platoa, trgova, slobodnih površina moraju biti priključeni na instalacije kišne kanalizacije.

PARKIRANJE

Prostor za parkiranje vozila za potrebe korisnika prostora i sadržaja određene namene, po pravilu se obezbeđuje na predmetnoj građevinskoj parceli (nadzemno ili podzemno) izvan površine javne namene.

Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

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

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

- Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS)- do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,

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

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

- na drugoj parceli (koja nije udaljena više od 500 m od predmetne lokacije) izvan površine javne namene, uz adekvatno obezbeđenje tereta na planirani prostor za parkiranje,
- uplatom naknade za nedostajući broj parking mesta u skladu sa važećom opštinskom odlukom.(trenutno važeća: Odluka o izmenama i dopunama odluke o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta "Sl. list Opštine Vrnjačka Banja", broj 2/20),
- kupovinom (ili zakupom) garažnih ili parking mesta u javnim garažama.

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

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

OGRADE

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

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

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

U zonama *centra* nije dozvoljeno ograđivanje.

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

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

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

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

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ. Maksimalna visina parapeta transparentne ograde je 0,40 m.

Posebni kriterijumi za ograde su dati u posebnim pravilima građenja po zonama.

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

Posebno obratiti pažnju na nivelaciju parcele i odvođenje atmosferskih i otpadnih voda.

- Zabranjeno je odvođenje/usmeravanje vode na susedne parcele i objekte.
- Površinske vode i voda sa krovova se odvođe sa parcele slobodnim padom prema zelenim površinama, prirodnim sabirnicima, jarkovima i vodotokovima ili rigolama, prema ulici (kod regulisane kanalizacije) sa najmanjim padom od 1 %.
- Zabranjena je izgradnja objekata, kao i odlaganje i postavljanje bilo čega na prostoru koji po logici nivelacije terena - odvodi, sabira atmosferske vode (bujice, virovi, potoci, reke i sl). Obavezno je održavati i čistiti ove delove parcela da mogu da prime i propuste očekivanu količinu vode.
- Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama, a odvođenje površinskih voda mora biti kontrolisano i ako postoji potreba za tim, na parceli izgraditi i upojni bunar.

Rastojanje novog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrsti izgradnje u skladu sa ovim pravilnikom- min. širina prolaza – 3m

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.

U zonama stanovanja, poslovanja i mešovitog poslovanja – na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, radionice, ostave, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja i sl.).

Svi objekti na parceli se moraju uklopiti u urbanističke parametre i kriterijume koji se odnose na građevinsku parcelu.

REGULACIJA I NIVELACIJA

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

Granice zone planiranih (javnih) namena definisane su regulacionim linijama:

(A)	Y =7492662.5669,	X =4830577.0862,
(B)	Y =7492614.8669,	X =4830567.4215,
(18302)	Y =7492630.5846,	X =4830562.9592,
(18440)	Y =7492654.1550,	X =4830555.8788,
(18469)	Y =7492658.3366,	X =4830556.4871,
(18487)	Y =7492660.5590,	X =4830560.0811,
(18509)	Y =7492663.6085,	X =4830585.9075,

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

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

GRAĐEVINSKA PARCELA formira se unutar zone "AP2", u skladu sa planiranom regulacijom, u površini od 2984.17 m².

Postojeći objekat na k.p.br. 661/1 K.O. Vrnjačka Banja se uklanja pre izgradnje novoprojektovanih objekta.

HORIZONTALNA REGULACIJA:

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

Novoprojektovani objekti su postavljeni unutar zone definisane datim građevinskim linijama i propisanim minimalnim udaljenjima od granice parcele.

Prepusti preko građevinske linije na etažama iznad prizemlja su u skladu sa propisanim ograničenjima (*prikazano u grafičkim prilogima*).

Povućeni sprat je (*prema regulaciji saobraćajnice*) u odnosu na građevinsku liniju tipskog sprata (*prikazano u grafičkim prilogima*) povučen najmanje 1.5 m (*znatno više u odnosu na Planom definisane građevinske linije*).

VERTIKALNA REGULACIJA:

Projektovani objekat br. 1 i objekat br. 2 su spratnosti Pr+2+PS, a objekat br. 3 i objekat br. 4 su spratnosti Pr+3.

Kota poda prizemlja:

- objekta br. 1 (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 259.00 mnv.,
- objekta br. 2 (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 258.50 mnv.,
- objekta br. 3 (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 259.50 mnv.,
- objekta br. 4 (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 259.00 mnv.

Kota venca:

- objekta br. 1 je $+9.30$ / 268.30 mnv.,
- objekta br. 2 je $+9.30$ / 267.36 mnv.,

Kota krovne atike:

- objekta br. 1 je $+12.51$ / 271.51 mnv.,
- objekta br. 2 je $+12.51$ / 271.01 mnv.,
- objekta br. 3 je $+12.35$ / 271.85 mnv.,
- objekta br. 4 je $+12.35$ / 271.35 mnv.,

Referentna niveleta visine objekata je nulta kota (objekti su povučeni više od 5m od regulacione linije).

U tabeli ispod su date referentne kote za određivanje visine objekta u skladu sa Planom:

	nulta kota	Visina objekta (venac / atika) apsolutna kota (mnv)	visina - mereno od nulte kote
OBJEKAT BR. 1	258.99 mnv	268.30 / 271.51	9.30 / 12.51
OBJEKAT BR. 2	258.03 mnv	267.80 / 217.01	9.30/ 12.51
OBJEKAT BR. 3	259.18 mnv	271.85	12.35
OBJEKAT BR. 4	258.58 mnv	271.35	12.35

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

PRISTUP LOKACIJI

Parcela ima saobraćajni priključak na k.p.br. 4136 KO Vrnjačka Banja (ulica Desanke Maksimović) i na k.p.br. 2149/1 KO Vrnjačka Banja (ulica Moravska), koja je po faktičkom stanju asfaltni put, u Planu generalne regulacije javna saobraćajna površina.

Pešački pristup je sa javne saobraćajne površine na k.p.br. 2149/1 KO Vrnjačka Banja (ulica Moravska), takođe u skladu sa faktičkim i planiranim stanjem.

NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

U skladu sa smernicama za parkiranje u opštim pravilima za izgradnju PGR Vrnjačke Banje, za projektovanu namenu, kriterijum za određivanje potrebnog broja parking mesta je 1PM na na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP.

Projektom je na parceli predviđeno 42 parking mesta, od kojih su 2PM (11i i 12i) za invalide (590 x 500 cm). Ostala parking mesta (40), od kojih su 37 dimenzija 230 x 480 cm (sa režimom upravnog parkiranja) i 3 dimenzija 200 x 550 cm (sa režimom podužnog parkiranja). Prostor za parkiranje prikazan je u grafičkim priložima.

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

U daljoj razradi, objekat i površine namenjene za javno korišćenje projektovati u svemu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST OBJEKTA

U daljoj razradi, objekat projektovati na način da se obezbedi njegova energetska efikasnost, što podrazumeva smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon) i Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/11).

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Osnovne mere bezbednosti i zaštite objekta od požara su date kroz tehnička rešenja, izbor materijala i opreme, propisana rastojanja od drugih - susednih objekata i poštovanje drugih uslova sadržanih u zakonima, standardima i pravilnicima.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinska parcela formira se prema planiranoj regulaciji, ima ukupnu površinu **2984.17 m²**.

PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA:

OBJEKAT(spratnost)	Bruto površina u skladu sa SRPS U.C2.100.2002	KORISNA POVRŠINA / broj stambenih jedinica
OBJEKAT BR. 1 (Pr+2+Ps)	1047.00 m ²	852.89 m ² 20
OBJEKAT BR. 2 (Pr+2+Ps)	1037.00 m ²	842.00 m ² 19
OBJEKAT BR. 3 (Pr+3)	1052.00 m ²	859.15 m ² 20
OBJEKAT BR. 4 (Pr+3)	1047.00 m ²	854.81 m ² 20
BRGP ukupno	4183.00 m ²	3408.85 m ² 79
BRGP (nadzemno) objekata	4183.00 m ²	
Korisna površina	3408.85 m ²	
Gabarit horizontalne projekcije	1056 m ² (4x264 m ²)	

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	APARTMANI I PANSIONI "AP2"	STAMBENI OBJEKAT / VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
% zauzetosti	max 35 %	35 %
koef. izgrađenosti	-	1,4
Visina venca	10,5 m	Objekat br. 1 - 9.30 m
		Objekat br. 2 - 9.30 m
Visina slemena (atike)	13,5 m	Objekat br. 1 - 12.51 m
		Objekat br. 2 - 12.51 m
		Objekat br. 3 - 12.35 m
		Objekat br. 4 - 12.35 m
% zelenih površina	min 30 %	(920.00 m ² =) 30.83 %
Broj parking mesta	1 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m ² BRGP	42 PM

NAPOMENA:

Predmetna parcela nalazi se na uglu ulica Desanke Maksimović i Moravske. Obzirom da se radi o ugaonoj parceli, projektant nije iskoristio mogućnost koja je data **Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030** ("Sl.list opštine Vrnjačka Banja", br. 25/24), za povećanje zauzetosti parcele, za Planom predviđenih 10% (*Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu*).

Analizom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za predmetnu parcelu može se reći da su svi ostvareni parametri ispod maksimalnih P lanom predviđenih parametara.

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Prema uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja (br. tehničkih uslova 350-1721/25-1 od 02.10.2025.g.), lokacija ima saobraćajni priključak na k.p.br. 4136 KO Vrnjačka Banja (ulica Desanke Maksimović) i na k.p.br. 2149/1 KO Vrnjačka Banja (ulica Moravska), koje su po faktičkom stanju asfaltni put, u Planu generalne regulacije javna saobraćajna površina.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2561200 – D.09.10.- 401083/2-25 od 10.11.2025.g.

ELEKTROENERGETSKI USLOVI

Snaga budućeg objekta:

79 stanova (1-79):	11,04kW
4 zajed.potrošnje:	11,04kW
4 lifta:	17,25kW

TEHNIČKI USLOVI

- U trafo polju T1 trafostanice TS 110/20/10 kV „Vrnjačka Banja“ izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora T1 110/20/10 kV, snage 20 MVA, novim transformatorom 110/20/10 kV, snage 31.5 MVA
- obezbediti lokaciju i izgraditi novu trafostanicu MBTS ili ZTS 20/0,4 kV, 1x1000 kVA, minimalnih dimenzija 5x5m sa pripadajućom elektro opremom na k.p.br. 972/7 K.O. Ruđinci ili u neposrednoj blizini koja gravitira navedenoj katastarskoj parceli. Buduću trafostanicu locirati na propisanom rastojanju od Moravske ulice, na uvek dostupnom mestu za eksploataciju i neometan pristup sa javne površine. Trafostanica ne sme biti ispod kote pristupne saobraćajnice. Do buduće TS obezbediti pristupni put minimalne širine 3,5 m za prolaz mehanizacije.
- izgraditi kablovski vod 20kV od TS 20/0,4 kV "Piskavac škola 3" do buduće TS 20/0,4, 1x1000 kVA.
- obezbediti koeficijent sigurnosti (n-1) u napajanju buduće TS 20/0,4 kV, 1x1000 kVA sa postojećeg nadzemnog dalekovoda 20kV Raj (deonica dalekovoda TS 20/0,4 kV "Raj 3"- TS 20/0,4 kV "Raj 1"- TS 20/0,4 kV "Ruđinci Lazarevići")
- iz buduće TS 20/0,4 kV, 1x1000 kVA izgraditi četiri NN izvoda kablovima tipa PP00-A 150mm² postavljenih u prethodno izgrađenoj kablovskoj kanalizaciji sa PEVG cevima 90/80 mm za prenapajanje postojećih stambenih objekata na k.p.br. 4130/5 K.O. Vrnjačka Banja (četiri stambena objekta investitora "Ekonomik Aluplast" d.o.o. Kruševac) sa pripadajućim kablovskim oknima u skladu sa TP-3 ED Srbija.
- iz postojeće TS 20/0,4 kV 2x1000 kVA "Piskavac škola 2" izgraditi četiri NN izvoda u prethodno izgrađenoj kablovskoj kanalizaciji sa PEVG cevima 90/80 mm za napajanje budućih objekata koji se grade na k.p. br. 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 661/1 i 661/2 K.O Vrnjačka Banja.

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

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu [prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova 1/31088 od 07.10.2025.g.](#)

VODOVOD

Postojeće stanje:

U ulici Moravska na k.p.br. 2149/1 K.O. Vrnjačka Banja sa severne strane, gledano prema severu na dubini od oko 1,00-1,50 m¹ postoji vodovodna linija PE DN 225mm, koja zadovoljava potrebe predmetnih objekata.

Buduće stanje:

Novoprojektovani objekat će biti priključen na liniju (PE Ø110) gradskog vodovoda .

Priključna linija od PE cevi projektuje se za radni pritisak do 10 bara.

Projektom predvideti izradu vodomernog šaht skloništa dimenzija 2.00 x 2.50 x 1.80 m, za smeštaj glavnog vodomera za stambene objekte, dok ugradnju 79 individualnih vodomera predvideti unutar objekata u zasebnoj prostoriji ili po etažama.

Vodomerno sklonište mora biti izgrađeno od čvrstog i vodonepropusnog materijala, sa penjalicama od nerđajućeg materijala.

Potrebno je projektom predvideti postrojenje za povećanje pritiska.

FEKALNA KANALIZACIJA

Postojeće stanje:

Na parceli k.p. br. 660/8 K.O. Vrnjačka Banja (podnosilac zahteva je takođe investitor pomenute parcele) postoji izgrađena kanalizaciona linija urađena od kanalizacionih cevi, prečnika Ø200mm, na dubini od oko 1,5-2,0 m¹ od kote terena.

Buduće stanje:

Da bi se novoprojektovani objekti priključili na postojeću fekalnu kanalizacionu mrežu, potrebno je izgraditi revizioni fekalni kanalizacioni šaht minimalnog prečnika Ø1000mm.

Priključni cevovod radiće se od PVC kanalizacionih cevi Ø200mm.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Buduće stanje:

Atmosferske vode sa platoa oko zgrada se mogu uključiti u kanal koji se nalazi u ulici Moravskoj, k.p. br. 2149/1 K.O. Vrnjačka Banja.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu [prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 527630/2-2025 od 24.11.2025.g.](#)

Na mestu izvođenja radova postoje telekomunikacione instalacije, pa se saglasnost izdaje pod sledećim uslovima:

- potrebno je da investitor izgradi dva revizionna okna A i B, dimenzija 1.2 x 1.2 x 1.2 m, sa lakim poklopcem „Telefon“. Revizionno okna A izgraditi na postojećoj kanalizaciji prema ulici Moravskoj i povezati ga kanalizacijom od po 2 PE cevi Ø40mm sa oknom B. Od pomenutih revizionnih okana do nova četiri objekta položiti najbližim putem, po 2 PE cevi Ø40mm do ODO ormana i završiti ih na pogodnom mestu, na zidu zajedničke prostorije.
- pri polaganju PE cevi voditi računa o uglu savijanja (*r krivine min 2.3 m*).
- svi optički kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, završne optičke kutije u stanu, biće negorivi (LSZH) po standardu G.657A; takođe, sva creva moraju biti negoriva (LSZH).
- Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti geodetski snimljena.

Izdatim tehničkim uslovima propisani su i odgovarajući USLOVI ZA KUĆNU TK INSTALACIJU, za projektovanje objekta i celokupne potrebne infrastrukture, s obzirom na to da se objekat gradi u zoni planirane GPON mreže.

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima "Interklima" d.o.o., br. 2-1627 od 03.10.2025.g.

U zoni izvođenja radova, u ulici Moravskoj, izgrađen je distributivni gasovod $MOP \leq 4$ bar PE $\varnothing$ 40mm (istočno od predmetnih katastarskih parcela) i PE $\varnothing$ 63mm (južno od predmetnih katastarskih parcela).

Prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije, izgradnji objekta na predmetnim parcelama, i izvođenju radova na priključenju na drugu infrastrukturu u zoni distributivnog gasovoda, pridržavati se sledećih uslova:

- za gasovode pritiska do 16 bar poštovati uslove date *Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar*
- nije dozvoljeno postavljanje trajnih ili privremenih objekata u zaštitnom pojasu sa jedne i druge strane cevovoda (za postojeći gasovod $MOP \leq 4$ bar, u blizini i na predmetnim parcelama, zaštitni pojas je širine 1 m)
- minimalno horizontalno rastojanje podzemnog gasovoda od stambenih ili drugih objekata, računajući od spoljne ivice temelja, je 1 m.
- minimalna dozvoljena rastojanja sa infrastrukturnim i drugim objektima, pri ukrštanju i paralelnom vođenju su:
 - ukrštanje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda $MOP \leq 4$ bar:
 - vodovod i kanalizacija – min 0,2 m; kanalizaciju postaviti isključivo ispod gasovoda
 - NN i VN el.kablovi, TK kablovi, šahtovi i kanali – min 0,2 m
 - kablovski infrastrukturni kanali se postavljaju ispod gasovoda; ukoliko za to ne postoji mogućnost, predviđaju se dodatne mere zaštite
 - paralelno vođenje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda $MOP \leq 4$ bar:
 - vodovod i kanalizacija, NN i VN el.kablovi, TK i optički kablovi – min 0,4 m
 - šahtovi i kanali – min 0,3 m
 - visoko zelenilo – min 1,5 m
- minimalna dozvoljena rastojanja podzemnih gasovoda od nadzemne elektro mreže i stubova dalekovoda su:
 - pri ukrštanju:
 - $1 \text{ kV} \geq U$ – min 1 m
 - $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$ – min 2 m
 - $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ – min 5 m
 - $35 \text{ kV} < U$ – min 10 m
 - pri paralelnom vođenju:
 - $1 \text{ kV} \geq U$ – min 1 m
 - $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$ – min 2 m
 - $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ – min 10 m
 - $35 \text{ kV} < U$ – min 15 m

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

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" br.3060/1/2025 od 03.10.2025.g.

Za sakupljanje komunalnog otpada koristiće se tipske posude za smeće. Planirano je postavljanje pet posuda za smeće (za 79 stanova u objektu), na prostoru označenom u grafičkim priložima.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

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

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

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

Geološki sastav terena je raznovrstan, a čine ga magmatske, sedimentne i metamorfne stene.

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

Prema nosivosti, teren obuhvata ovog plana je nehomogen, često slabe nosivosti (aluvijum, jezerski sedimenti itd.), a tačan sastav i nosivost tla je neophodno proveriti na svakoj građevinskoj lokaciji.

Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – potrebna je izrada geotehničkog elaborata o geomehaničkim karakteristikama tla na kome se gradi objekat i uslovima za temeljenje objekta, urađenog od strane ovlašćenog lica - na konkretnoj lokaciji.

Seizmički uslovi za područje Plana:

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

Prema elaboratu geotehničkih uslova fundiranja za susednu parcelu urađenom od strane preduzeća za geološka istraživanja „GeoProjekting“ d.o.o, istraživanu mikrolokaciju izgrađuju litološki članovi dobrih geomehaničkih karakteristika; sa inženjersko-geološkog aspekta, predstavlja stabilnu i povoljnu sredinu za građenje – nema pojava inženjersko-geoloških nestabilnosti; sa hidrogeološkog aspekta, mikrolokaciju izgrađuju hidrogeološki izolatori i hidrogeološki kolektori. Fundiranje se izvodi u sloju peskovite mestimično šljunkovite gline dobrih geomehaničkih karakteristika. S obzirom na to da će se fundiranje izvoditi na dubini preko 1 m, neophodno je pri izvođenju zemljanih radova primeniti posebne mere protiv oburivanja i odrona strana, propisane Pravilnikom o zaštiti na radu pri izvođenju građevinskih radova.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Na osnovu Elaborata o zonama sanitarne zaštite izvorišta mineralnih voda u Vrnjačkoj Banji, u PGR Vrnjačke Banje su u graf. prilogu "Plan zaštite" date Zone zaštite; predmetna lokacija u obuhvatu je III zone zaštite.

Izvod iz teksta PGR Vrnjačke Banje, deo koji se odnosi na III zonu zaštite:

III zona zaštite - šira zona sanitarne zaštite je formirana u skladu sa relevantnim elaboratima zaštite izvorišta, pa nešto proširena širim obuhvatom vodonosnih slojeva Vrnjačke Banje primenom različitih relevantnih kriterijuma od kojih je najširi - slivno područje geomorfologije Vrnjačke Banje, koje je usmereno prema vodonosnim zonama. Određene mere sanitarne zaštite (čl.27 Pravilnika) su ugrađene u pravila uređenja i građenja ovog plana u celini. Osim ostalih, najbitnije mere zaštite se odnose na :

- saniranje i pravilno uklanjanje svih septičkih jama i deponija;
- izgradnju, sanaciju i rekonstrukciju fekalne i atmosferske mreže;
- uklanjanje svih vidova organizovanog-koncentrisanog uzgoja stoke i intenzivne (hemijski i biološki) tretirane poljoprivredne proizvodnje,
- izgradnja objekata regulacije tokova reka uzvodno od izvorišta,
- posebnu kontrolu prevoza opasnih materija u zonama sanitarne zaštite i
- ekološke mere zaštite od zagađenja vazduha, vode i zemljišta.

Mere zaštite III zona zaštite – zabranjeno je :

- trajno podzemno i nadzemno skladištenje opasnih materija i materija koje se ne smeju direktno ili indirektno unositi u vode.
- proizvodnja, prevoz i manipulisanje opasnim materijama i materijama koje se ne smeju direktno ili indirektno unositi u vode.
- komercijalno skladištenje nafte i naftnih derivata.
- ispuštanje otpadne vode i vode koja je služila za rashlađivanje industrijskih postrojenja.
- izgradnja saobraćajnica bez kanala za odvod atmosferskih voda.
- eksploatacija nafte, gasa, radioaktivnih materija, uglja i mineralnih sirovina.
- nekontrolisano deponovanje komunalnog otpada, havarisanih vozila, starih guma i drugih materija i materijala iz kojih se mogu osloboditi zagađujuće materije ispiranjem ili curenjem.
- nekontrolisano krčenje šuma.
- izgradnja i korišćenje vazdušne luke,
- površinski i podpovršinski radovi, miniranje tla, prodor u sloj koji zastire podzemnu vodu i odstranjivanje sloja koji zastire vodonosni sloj, osim ako ti radovi nisu u funkciji vodosnabdevanja.
- održavanje auto i moto trka.

Napomena:

U III zoni zaštite moguće je izuzetno odobriti prevoz opasnih materija i izgradnju heliodroma, u koliko se odgovarajućim Elaboratom o proceni uticaja te aktivnosti na zaštitu izvorišta (uz učešće stručnih lica hidrogaologa) - utvrdi takva mogućnost.

OSTALE MERE ZAŠTITE:

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

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

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

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

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

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

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA / FAZNOST IZGRADNJE

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata ("Sl.glasnik RS", br.22/2015), projektovani objekat se svrstava u **kategoriju B, klasifikacioni broj 112221** – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak - do 2000m² ili Pr+4+Pk (PS).

Novoprojektovani objekti su postavljeni unutar zone definisane datim građevinskim linijama i propisanim minimalnim udaljenjima od granice parcele.

Projektovana spratnost objekta br. 1 i objekta br. 2 je Pr+2+PS.

Projektovana spratnost objekta br. 3 i objekta br. 4 je Pr+3.

Kota poda prizemlja:

- objekta br. 1 (**+0.00**) postavljena je na aps.kotu 259.00 mnv.,
- objekta br. 2 (**+0.00**) postavljena je na aps.kotu 258.50 mnv.,
- objekta br. 3 (**+0.00**) postavljena je na aps.kotu 259.50 mnv.,
- objekta br. 4 (**+0.00**) postavljena je na aps.kotu 259.00 mnv.

Kota venca:

- objekta br. 1 je **+9.30** / 268.30 mnv.,
- objekta br. 2 je **+9.30** / 267.36 mnv.,

Kota krovne atike:

- objekta br. 1 je **+12.51** / 271.51 mnv.,
- objekta br. 2 je **+12.51** / 271.01 mnv.,
- objekta br. 3 je **+12.35** / 271.85 mnv.,
- objekta br. 4 je **+12.35** / 271.35 mnv.,

Referentna niveleta visine objekata je nulta kota (objekti su povučeni više od 5m od regulacione linije).

FUNKCIJA

Novoprojektovani objekti su u celosti namenjeni stanovanju.

Ulaz u objekte je na prizemnim etažama.

U objektu br. 1, na svim etažama, od prizemlja do povučenog sprata projektovano je po pet stambenih jedinica. Ukupan broj stanova u objektu je 20.

U objektu br. 2, na etažama, od prizemlja do drugog sprata projektovano je po pet stambenih jedinica. Na povučenom spratu projektovano je četiri stambene jedinice. Ukupan broj stanova u objektu je 19.

U objektu br. 3, na svim etažama, od prizemlja do trećeg sprata projektovano je po pet stambenih jedinica. Ukupan broj stanova u objektu je 20.

U objektu br. 4, na svim etažama, od prizemlja do trećeg sprata projektovano je po pet stambenih jedinica. Ukupan broj stanova u objektu je 20.

Vertikalna komunikacija je rešena centralno postavljenim dvokrakim stepeništem i liftom.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čine vertikalni armirano-betonski stubovi- serklaži u zidovima od termo blokova, i horizontalni armirano-betonski serklaži i grede.

Međuspratna konstrukcija je LMT iznad prizemlja i spratova. Temelji su predviđeni kao trakasti, AB ploča d= 15 cm. Ispod celog objekta i ispod temelja radi se na sloju mršavog betona d=10 cm. Ispod podne ploče predviđen je tampon sloj nabijenog šljunka d=10 cm. Ispod nabijenog šljunka nalazi se nabijena zemlja.

Stepenišni krakovi, kao i podesti na stepeništu izvedeni su od armiranog betona, a preko armiranog betona izvedena je cementna košuljica d=3 cm i keramika d=1 cm.

Iznad prizemlja i spratova, preko međuspratne konstrukcije LMT ploče d=20 cm izvedena je termozvučna izolacija d=10 cm na prizemlju i spratovima d=3 cm, zatim cementna košuljica d=5-6 cm i preko su izvedeni završni slojevi od parketa d=2cm ili keramike d=1 cm, u zavisnosti od prostorije.

Ispunu armirano betonske konstrukcije čine zidovi urađeni od klima blokova d=20 cm. Pregradni zidovi su urađeni od giter bloka d=12cm. Krov je projektovan kao kos, sa blagim nagibom od 5°, sa svim neophodnim slojevima.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Spoljni zidovi su višeslojni, od klima blokova debljine 25 cm, termoizolacije od stiropora, sa završnom obradom na bazi akrila.

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

Ulazna vrata su aluminijumska, sigurnosna.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Sa unutrašnje strane, spoljni zidovi se malterišu i posle gletovanja boje poludisperzijom ili oblažu keramičkim pločicama, u zavisnosti od vrste i namene prostorija.

Svi pregradni zidovi u objektu su od giter bloka debljine 20 i 12 cm, posle gletovanja obrađuju se poludisperzijom ili oblažu keramičkim pločicama, u zavisnosti od namene prostorija.

Plafoni se malterišu i posle gletovanja obrađuju poludisperzijom.

Završna obrada podova je u skladu sa namenom prostorija: višeslojni parket u sobama, granitna keramika u kuhinjskom delu i sanitarnim prostorijama, na terasama i u stepenišnom prostoru.

Hidro, termička i zvučna zaštita

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

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

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

INSTALACIJE

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

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

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

FAZE IZGRADNJE

Radovi na izgradnji objekata izводиće se fazno, tako da svaki objekat čini zasebnu fazu.

Objekat 1 - faza 1

Objekat 2 - faza 2

Objekat 3 - faza 3

Objekat 4 - faza 4

Odgovorni urbanista

ИВАНА МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth

Digitally signed by ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Date: 2025.11.29 18:45:14
+01'00'

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



PARCELACIJA / FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Saglasno čl. 65. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i čl. 77. stav 3, tačka 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 32/2019), sastavni deo ovog urbanističkog projekta je predlog preparcelacije radi formiranja građevinske parcele.

Tačke kojima su definisane postojeće međne linije katastarskih parcela u obuhvatu ovog projekta numerisane su brojevima 1-26.

Postojeće stanje:

parcela	RGZ- P (m ²)
660/3	65,00
660/4	606,00
660/5	719,00
660/6	469,00
661/1	665,00
661/2	616,00

geodetski elementi- detaljne tačke date su u tabelama uz grafičke priloge, definisane koordinatama "X" i "Y".

- | | | |
|------|------------------|------------------------|
| (1) | Y =7492597.8100, | X =4830609.9600,0.0000 |
| (2) | Y =7492617.6600, | X =4830618.1500,0.0000 |
| (3) | Y =7492626.2100, | X =4830621.6800,0.0000 |
| (4) | Y =7492636.3500, | X =4830626.0500,0.0000 |
| (5) | Y =7492640.5500, | X =4830627.8600,0.0000 |
| (6) | Y =7492654.2300, | X =4830602.6700,0.0000 |
| (7) | Y =7492660.8500, | X =4830591.5200,0.0000 |
| (8) | Y =7492664.9800, | X =4830556.8000,0.0000 |
| (9) | Y =7492661.6700, | X =4830554.3400,0.0000 |
| (10) | Y =7492654.4200, | X =4830555.1600,0.0000 |
| (11) | Y =7492615.6400, | X =4830565.1900,0.0000 |
| (12) | Y =7492614.7710, | X =4830567.7271,0.0000 |
| (13) | Y =7492609.6300, | X =4830582.6300,0.0000 |
| (14) | Y =7492608.8500, | X =4830584.9100,0.0000 |
| (15) | Y =7492612.7200, | X =4830583.9700,0.0000 |
| (16) | Y =7492631.2800, | X =4830592.0000,0.0000 |
| (17) | Y =7492651.3200, | X =4830601.0000,0.0000 |
| (18) | Y =7492655.2300, | X =4830594.5000,0.0000 |
| (19) | Y =7492656.3400, | X =4830591.3800,0.0000 |
| (20) | Y =7492659.8200, | X =4830562.4600,0.0000 |
| (21) | Y =7492659.3000, | X =4830560.7400,0.0000 |
| (22) | Y =7492658.0400, | X =4830559.5900,0.0000 |
| (23) | Y =7492655.8700, | X =4830558.7600,0.0000 |
| (24) | Y =7492652.1300, | X =4830558.4000,0.0000 |

(25) Y =7492648.0900, X =4830558.9900,0.0000

(26) Y =7492619.6200, X =4830566.4600,0.0000

Položaj regulacionih linija definisan je Planom generalne regulacije, grafičkim priložima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište.

Granice zone planiranih (javnih) namena definisane su regulacionim linijama:

(A) Y =7492662.5669, X =4830577.0862,

(B) Y =7492614.8669, X =4830567.4215,

(18302) Y =7492630.5846, X =4830562.9592,

(18440) Y =7492654.1550, X =4830555.8788,

(18469) Y =7492658.3366, X =4830556.4871,

(18487) Y =7492660.5590, X =4830560.0811,

(18509) Y =7492663.6085, X =4830585.9075,

PREPARCELACIJA se ostvaruje ukidanjem unutrašnjih granica između parcela i izdvajanjem posebne parcele za potrebe regulacije saobraćajnice u skladu sa zadatim regulacionim linijama.

новоformirana parcela / namena		P (m ²)
1502-G1	GRAĐEVINSKE PARCELE	2984,13
1502-JP	Javna saobraćajna površina	120,50

(1) Y =7492597.8100, X =4830609.9600,0.0000

(2) Y =7492617.6600, X =4830618.1500,0.0000

(3) Y =7492626.2100, X =4830621.6800,0.0000

(4) Y =7492636.3500, X =4830626.0500,0.0000

(5) Y =7492640.5500, X =4830627.8600,0.0000

(6) Y =7492654.2300, X =4830602.6700,0.0000

(7) Y =7492660.8500, X =4830591.5200,0.0000

(8) Y =7492664.9800, X =4830556.8000,0.0000

(9) Y =7492661.6700, X =4830554.3400,0.0000

(10) Y =7492654.4200, X =4830555.1600,0.0000

(11) Y =7492615.6400, X =4830565.1900,0.0000

(12) Y =7492614.7710, X =4830567.7271,0.0000

(13) Y =7492609.6300, X =4830582.6300,0.0000

(14) Y =7492608.8500, X =4830584.9100,0.0000

(15) Y =7492612.7200, X =4830583.9700,0.0000

(16) Y =7492631.2800, X =4830592.0000,0.0000

(17) Y =7492651.3200, X =4830601.0000,0.0000

(18) Y =7492655.2300, X =4830594.5000,0.0000

(19) Y =7492656.3400, X =4830591.3800,0.0000

(20) Y =7492659.8200, X =4830562.4600,0.0000

(21) Y =7492659.3000, X =4830560.7400,0.0000

(22) Y =7492658.0400, X =4830559.5900,0.0000

(23) Y =7492655.8700, X =4830558.7600,0.0000

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja)
NAKON IZDVAJANJA REGULACIJE 2984.17 m²
ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije planiranog objekta) 1056.00 m² (4x264)- 35.00 %
ZELENILO
920.00 m² - 30.83 %

STAMBENI OBJEKT 1 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.51 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m(268.30 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKT 2 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.01 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m(267.80 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (258.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKT 3 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.85 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKT 4 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.35 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

Ukupna bruto građevinska površina objekata 4183.00 m²
Ukupan broj planiranih stambenih jedinica 79
Ukupan broj planiranih parking mesta - ostvareno 42 na parceli

LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
OGRADA PARCELE
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
GABARIT PRIZEMLJA

- OBJEKT "1"
OBJEKT "2"
OBJEKT "3"
OBJEKT "4"
Popločane površine u parteru
ZELENE površine
UPUŠTENI TROTOAR
PLANIRANA ULICA PO PGR VRNJAČKA BANJA
KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

- 250— RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE
—646— RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
—786— RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE
—630— MEĐUSOBNO RASTOJANJE IZMEĐU OBJEKATA NA PARCELI

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI: Objekat br. 1. Objekat br. 2. - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3. Objekat br. 4. - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP	R 1:250
br. projekta:	50-064/25
datum:	Novembar 2025.
list br:	urb. 03.
	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)



ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja)
NAKON IZDVAJANJA REGULACIJE 2984.17 m²
ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije planiranog objekta) 1056.00 m² (4x264)- 35.00 %
ZELENILO
920.00 m² - 30.83 %

STAMBENI OBJEKAT 1 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.51 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (268.30 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKAT 2 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.01 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (267.80 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (258.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKAT 3 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.85 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKAT 4 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.35 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

Ukupna bruto građevinska površina objekata 4183.00 m²
Ukupan broj planiranih stambenih jedinica 79
Ukupan broj planiranih parking mesta - ostvareno 42 na parceli

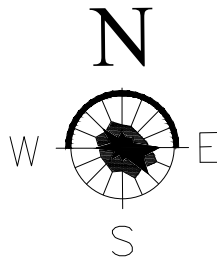
LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- OGRADA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PRIZEMLJA

- OBJEKAT "1"
- OBJEKAT "2"
- OBJEKAT "3"
- OBJEKAT "4"
- Popločane površine u parteru
- ZELENE površine
- UPUŠTENI TROTOAR
- PLANIRANA ULICA PO PGR VRNJAČKA BANJA
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

- 250 RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE
- 646 RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
- 786 RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE
- 630 MEĐUSOBNO RASTOJANJE IZMEĐU OBJEKATA NA PARCELI
- 150 POVLAČENJE POSLEDNJE ETAŽE U ODNOSU NA OSN.GABARIT OBJEKTA

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI: Objekat br. 1. Objekat br. 2. - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3. Objekat br. 4. - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
UP	R 1:250	SITUACIONO REŠENJE OSNOVE POVUČENIH SPRATOVA/III SPRATOVA) SA REGULACIONO - NIVELACIONIM ELEMENTIMA	
br. projekta:	50-064/25	odgovorni urbanista: Иван В. Милошевић дипл. инж. арх. 200 0912 06	
datum:	Novembar 2025.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)	
list br:	urb. 04.		



ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja)
NAKON IZDVAJANJA REGULACIJE 2984.17 m²
ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije planiranog objekta) 1056.00 m² (4x264)- 35.00 %
ZELENILO
920.00 m² - 30.83 %

STAMBENI OBJEKTAT 1 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.51 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (268.30 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKTAT 2 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.01 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (267.80 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (258.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKTAT 3 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.85 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKTAT 4 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.35 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

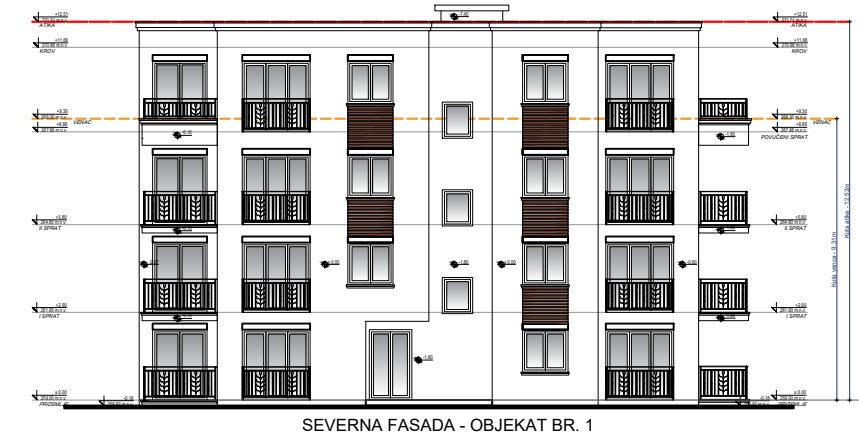
Ukupna bruto građevinska površina objekata 4183.00 m²
Ukupan broj planiranih stambenih jedinica 79
Ukupan broj planiranih parking mesta - ostvareno 42 na parceli

LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- OGRADA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PRIZEMLJA
- GABARIT TIPSKOG SPRATA
- OBJEKTAT "1"
- OBJEKTAT "2"
- OBJEKTAT "3"
- OBJEKTAT "4"
- Popločane površine u parteru
- ZELENE površine
- UPUŠTENI TROTOAR
- PLANIRANA ULICA PO PGR VRNJAČKA BANJA
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

- 250 RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE
- 646 RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
- 786 RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE
- 630 MEĐUSOBNO RASTOJANJE IZMEĐU OBJEKATA NA PARCELI

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI, Objekat br. 1, Objekat br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3, Objekat br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP	R 1:250
br. projekta: 50-064/25	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVE KROMOVA SA REGULACIONO - NIVELACIONIM ELEMENTIMA, SA IZGLEDIMA OBJEKATA I REFERENTNIM VISINAMA)
datum: Novembar 2025.	odgovorni urbanista:
list br: urb. 05.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture licence: 200 0912 06)



SEVERNA FASADA - OBJEKTAT BR. 1



ZAPADNA FASADA - OBJEKTAT BR. 2



JUŽNA FASADA - OBJEKTAT BR. 3



ZAPADNA FASADA - OBJEKTAT BR. 4



VODOVOD I KANALIZACIJA

- БП POSTOJEĆI PRIMARNI VODOVOD
- BC PLANIRANI SEKUNDARNI VODOVOD
- ΦC PLANIRANI SEKUNDARNI KOLEKTOR

ELEKTROENERGETSKA MREŽA



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA

GASOVODNA MREŽA



DISTRIBUTIVNA PE GASOVODNA MREŽA NISKOG PRITISKA



TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

KORIDOR POSTOJEĆE KABLOVSKJE KANALIZACIJE

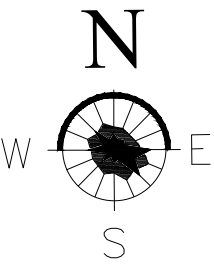
LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- OGRAĐA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI, Objekt br. 1, Objekt br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekt br. 3, Objekt br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 660/1, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKTURA d.o.o. Vrnjačka br.41. , Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
UP	R 1:1000	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVE PRIZEMLJA)SA PRIKAZOM SINHRON - PLANA INSTALACIJA	
br. projekta:	50-064/25	 Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)	
datum:	Novembar 2025.		
list br:	urb. 06.		

PLANIRANI PROFILI ULICA PO PGR
VRNJAČKA BANJA

arhitekt pro d.o.o.
Vrnjačka br. 11, Vrnjci - Vrnjačka Banja



ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja)
NAKON IZDVAJANJA REGULACIJE 2984.17 m²
ZALUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije planiranog objekta) 1056.00 m² (4x264)- 35.00 %
ZELENILO
920.00 m² - 30.83 %

STAMBENI OBJEKT 1 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.51 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (268.30 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKT 2 Pr+2+Ps
Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.01 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (267.80 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (258.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKT 3 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.85 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.50 m.n.v.)

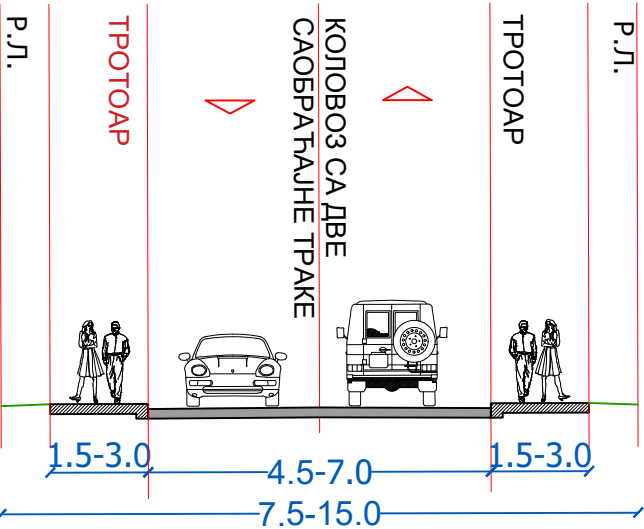
STAMBENI OBJEKT 4 Pr+3
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.35 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

Ukupna bruto građevinska površina objekata 4183.00 m²
Ukupan broj planiranih stambenih jedinica 79
Ukupan broj planiranih parking mesta - ostvareno 42 na parceli

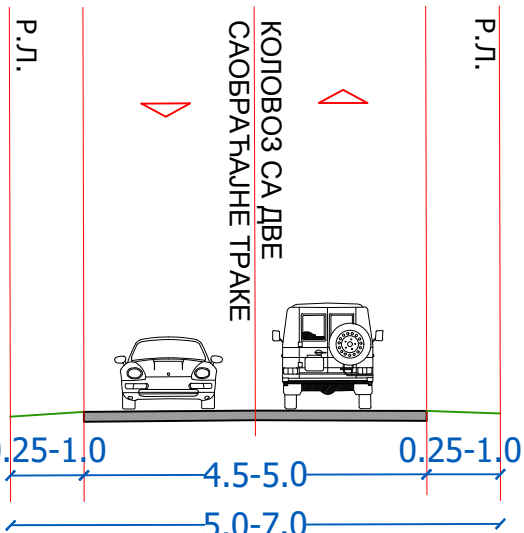
LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- OGRAĐA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA POSTOJEĆE ULICE
- GABARIT PRIZEMLJA
- OBJEKT "1"
- OBJEKT "2"
- OBJEKT "3"
- OBJEKT "4"
- Popločane površine u parteru
- ZELENE površine
- UPUŠTENI TROTOAR
- PLANIRANA ULICA PO PGR VRNJAČKA BANJA
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

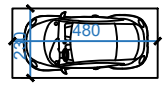
ПРОФИЛ 2-2 вар.1



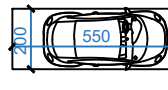
ПРОФИЛ 5-5



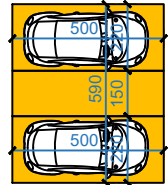
255.70 NIVELACIONA KOTA RASKRSNICE PO PGR



PARKING MESTA - UPRAVNO PARKIRANJE



PARKING MESTA - PODUŽNO PARKIRANJE



PARKING MESTA ZA OSOBE ZA INVALIDITETOM

500

RASTOJANJE OD RASKRSNICE

250

RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE

646

RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA

786

RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE

630

MEĐUSOBNO RASTOJANJE IZMEĐU OBJEKATA NA PARCELI

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI: Objekat br. 1. Objekat br. 2. - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3. Objekat br. 4. - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP	R 1:250
br. projekta:	50-064/25
datum:	Novembar 2025.
list br:	urb. 07.
SITUACIONO REŠENJE (OSNOVNE PRIZEMLJE) - PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	
odgovorni urbanista: Иван В. Милошевић д-р. инж. арх. 200 0912 06	
Ivana Milošević, diplomirani inženjer - arhitekta licence: 200 0912	

GRAFIČKI DEO
- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA -



LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- OGRADA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- OBJEKAT "1"
- OBJEKAT "2"
- OBJEKAT "3"
- OBJEKAT "4"
- Popločane površine u parteru
- ZELENE površine
- UPUŠTENI TROTOAR
- PLANIRANA ULICA PO PGR
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

UKUPNA POVRŠINA PARCELA 3140.00 m²
(661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja)
NAKON IZDVAJANJA REGULACIJE 2984.17 m²
ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije planiranog objekta) 1056.00 m² (4x264)- 35.00 %
ZELENILO
920.00 m² - 30.83 %

STAMBENI OBJEKAT 1 Pr+2+Ps

Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.51 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (268.30 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKAT 2 Pr+2+Ps

Visina atike planiranog objekta - 12.51 m (271.01 m.n.v.)
Visina venca planiranog objekta - 9.30 m (267.80 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (258.50 m.n.v.)

STAMBENI OBJEKAT 3 Pr+3

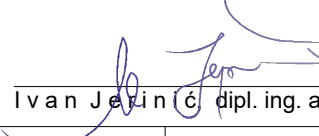
Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.85 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.50 m.n.v.)

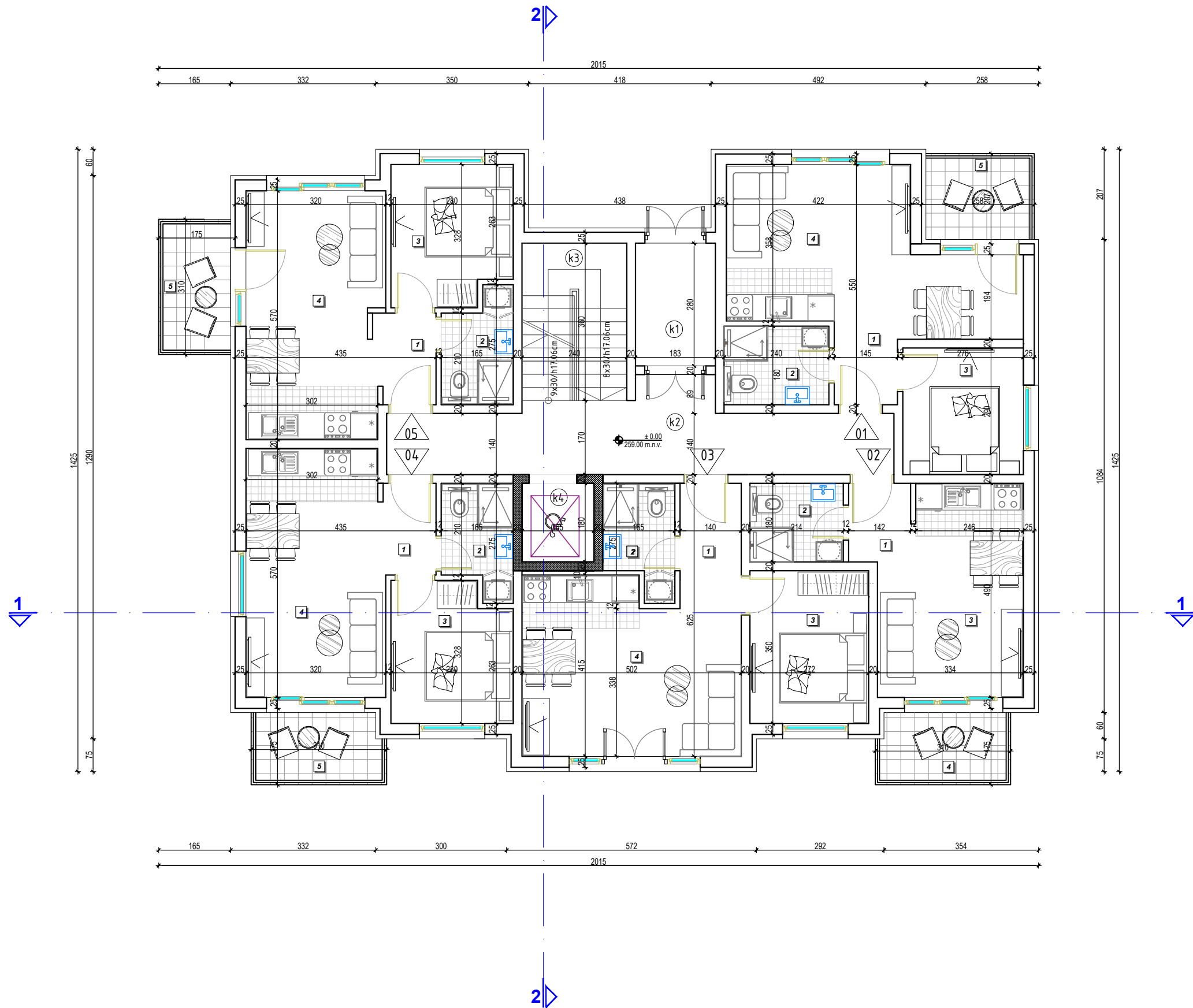
STAMBENI OBJEKAT 4 Pr+3

Visina atike planiranog objekta - 12.35 m (271.35 m.n.v.)
Kota gotovog poda prizemlja - ±0.00 (259.00 m.n.v.)

Ukupna bruto građevinska površina objekata 4183.00 m²

Ukupan broj planiranih stambenih jedinica 79
Ukupan broj planiranih parking mesta - ostvareno 42 na parceli

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI, Objekat br. 1, Objekat br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3, Objekat br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:500	SITUACIJA
br. projekta: 50-064/25	odgovorni projektant:  Ivan Jevinić dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
datum: Novembar 2025.	Projektant saradnik:	Marija Vuković mast. inž. arh.	
list br: 1.7.1.1.			



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - PRIZEMLJE			
k1	Vetrobranski prostor	5.14	9.28
k2	Hodnik	18.68	27.82
k3	Stepenišni prostor	8.64	12.00
k4	Lift	2.97	6.90

Neto površina 35.43 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.1. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Ulazni hodnik	2.78	6.74
2°	Kupatilo	4.32	8.40
3°	Spavaća soba	8.00	11.32
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.22	21.80
5°	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 39.76 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.2. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Ulazni hodnik	2.56	6.44
2°	Kupatilo	3.85	7.88
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.89	16.48
4°	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 25.75 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.3. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Ulazni hodnik	3.11	7.24
2°	Kupatilo	3.82	8.80
3°	Spavaća soba	9.52	12.44
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64

Neto površina 36.39 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.4. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Ulazni hodnik	2.54	6.62
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5°	Terasa	4.40	8.90

Neto površina 37.43 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.5. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Ulazni hodnik	2.94	7.10
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.39	18.28
5°	Terasa	4.49	8.90

Neto površina 37.39 m²

Korisna površina STANOVA na PRIZEMLJU stambenog objekta P=176.72 m²
Korisna površina PRIZEMLJA stambenog objekta P=212.15 m²
Bruto površina PRIZEMLJA stambenog objekta P=255.00 m²

KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281 , šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova PRIZEMLJA odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) Projektna saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25			
datum: novembar 20			



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - I sprat			
k1	Hodnik	13.17	21.19
k2	Stepenišni prostor	8.64	12.00

Neto površina 22.52 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.6. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.45	7.96
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	9.24	12.52
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.15	22.56
5*	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 42.20 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.7. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.59	7.93
2*	Kupatilo	3.85	7.88
3*	Spavaća soba	8.12	11.40
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.55	17.80
5*	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 37.56 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.8. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.11	7.24
2*	Kupatilo	3.82	8.80
3*	Spavaća soba	9.52	12.44
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
5*	Terasa	4.34	9.00

Neto površina 40.73 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.9. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.54	6.62
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	8.65	12.16
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5*	Terasa	4.40	8.90

Neto površina 37.43 m²

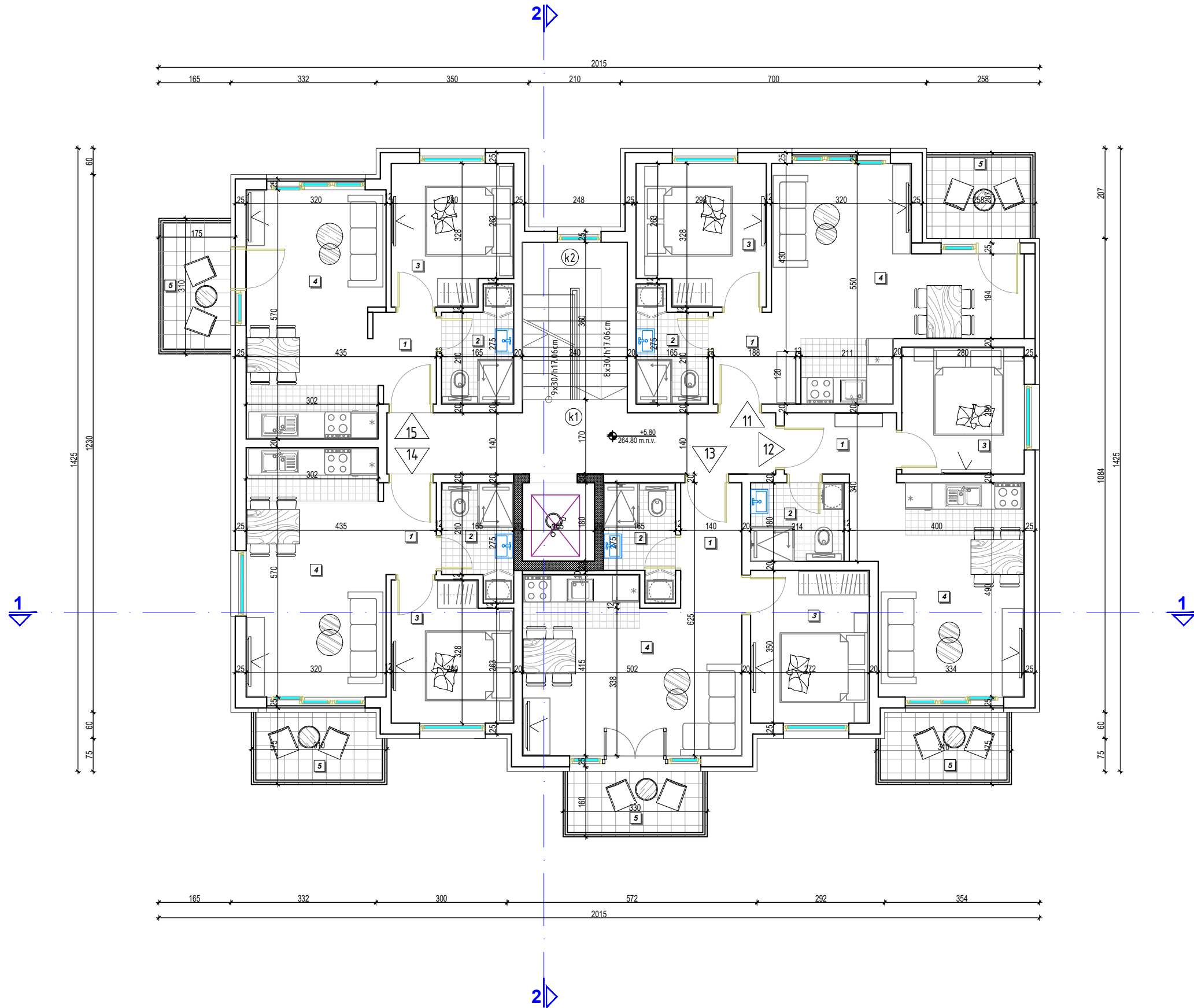
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.10. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.94	7.10
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	8.65	12.16
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.39	18.28
5*	Terasa	4.49	8.90

Neto površina 37.39 m²

Korisna površina STANOVA na I SPRATU stambenog objekta P=195.31 m²
Korisna površina I SPRATA stambenog objekta P=217.83 m²
Bruto površina I SPRATA stambenog objekta P=264.00 m²

KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova I SPRATA odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25			



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - II sprat			
k1	Hodnik	13.17	21.19
k2	Stepenišni prostor	8.64	12.00

Neto površina 22.52 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.11. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.45	7.96
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	9.24	12.52
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.15	22.56
5*	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 42.20 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.12. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.59	7.93
2*	Kupatilo	3.85	7.88
3*	Spavaća soba	8.12	11.40
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.55	17.80
5*	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 37.56 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.13. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.11	7.24
2*	Kupatilo	3.82	8.80
3*	Spavaća soba	9.52	12.44
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
5*	Terasa	4.34	9.00

Neto površina 40.73 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.14. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.54	6.62
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	8.65	12.16
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5*	Terasa	4.40	8.90

Neto površina 37.43 m²

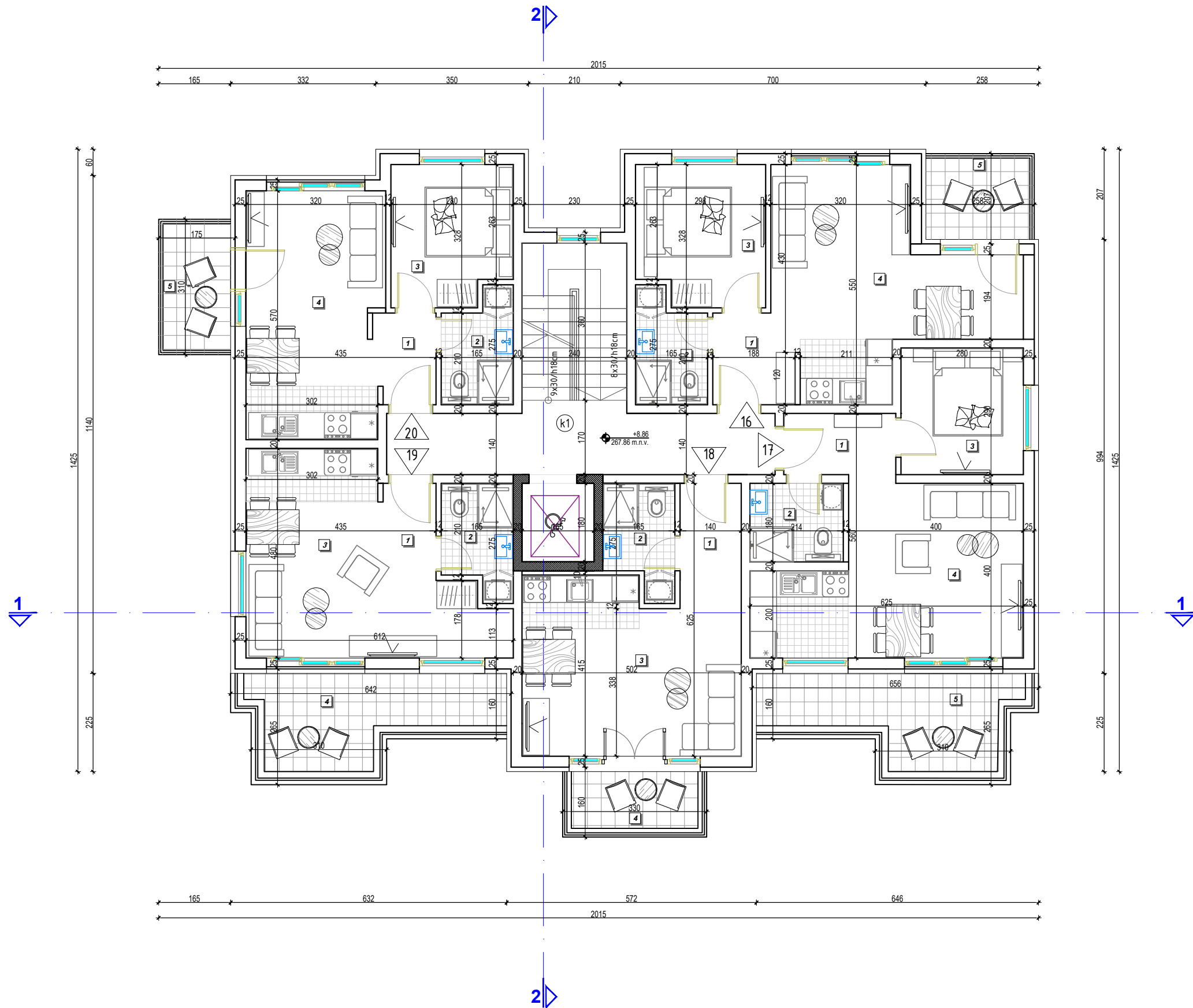
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.15. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.94	7.10
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	8.65	12.16
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.39	18.28
5*	Terasa	4.49	8.90

Neto površina 37.39 m²

Korisna površina STANOVA na II SPRATU stambenog objekta P=195.31 m²
Korisna površina II SPRATA stambenog objekta P=217.83 m²
Bruto površina II SPRATA stambenog objekta P=264.00 m²

KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159			
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja			
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007			
IDR	arhitektura	R 1:100	N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.	
br. projekta: 50-064/25				
datum: novembar 2025.				
list br: 1.7.1.4.				
Osnova II SPRATA odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)				



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - Povučeni sprat			
k1	Hodnik	13.17	21.19
Neto površina		13.17 m²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.16. (Ulaz br.1.) - Povučeni sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.45	7.96
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	9.24	12.52
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.15	22.56
5*	Terasa	4.44	8.49
Neto površina		42.20 m²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.17. (Ulaz br.1.) - Povučeni sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.59	7.93
2*	Kupatilo	3.85	7.88
3*	Spavaća soba	8.12	11.40
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.52	20.52
5*	Terasa	9.73	16.82
Neto površina		45.81 m²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.18. (Ulaz br.1.) - Povučeni sprat			
1*	Ulazni hodnik	3.11	7.24
2*	Kupatilo	3.82	8.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
4*	Terasa	3.77	8.40
Neto površina		30.64 m²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.20. (Ulaz br.1.) - Povučeni sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.69	6.86
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.70	21.84
4*	Terasa	9.56	16.54
Neto površina		35.87 m²	

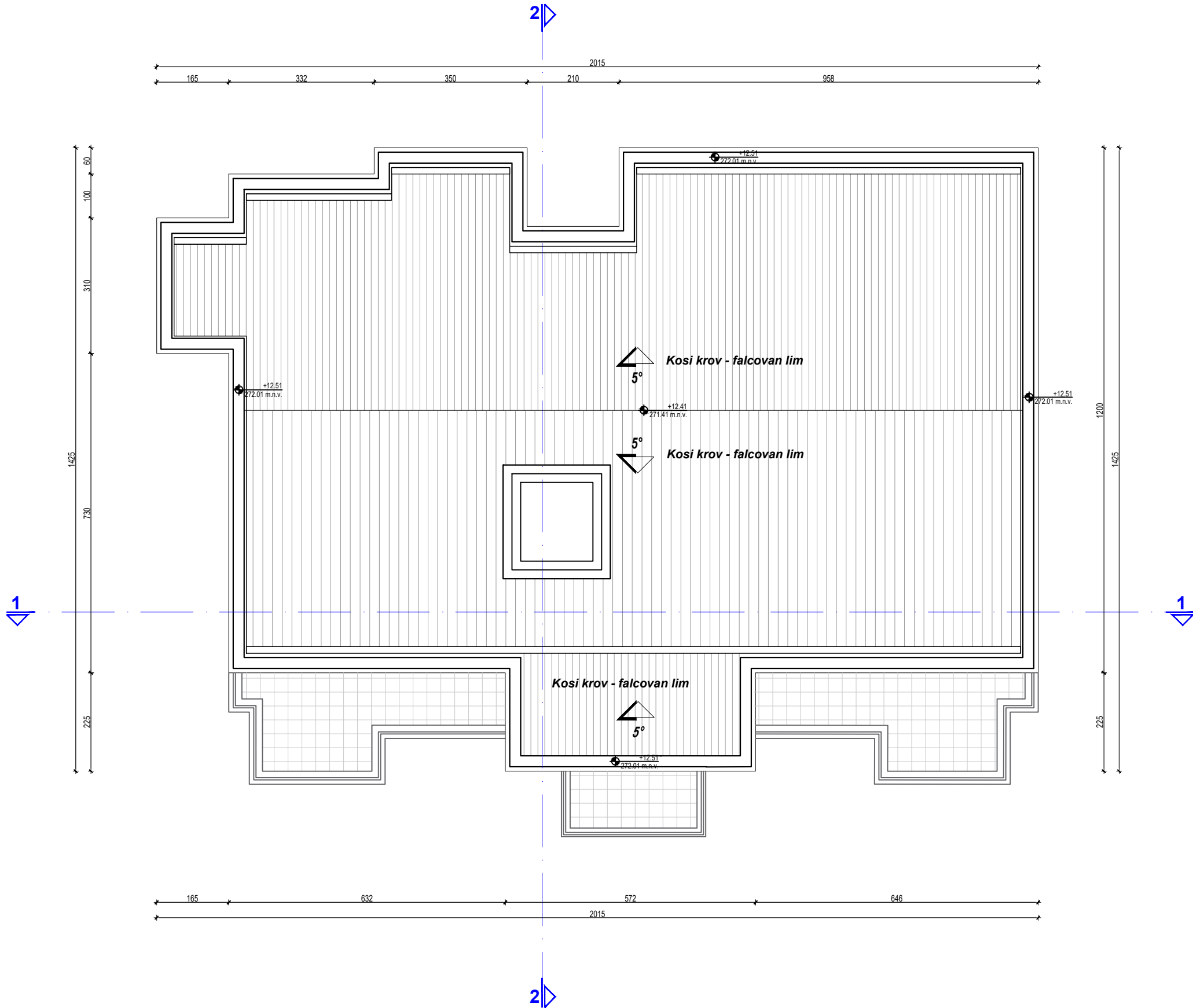
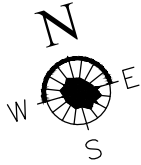
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.20. (Ulaz br.1.) - Povučeni sprat			
1*	Ulazni hodnik	2.94	7.10
2*	Kupatilo	3.92	8.80
3*	Spavaća soba	8.65	12.16
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.39	18.28
5*	Terasa	4.49	8.90
Neto površina		37.39 m²	

Korisna površina STANOVA na POVUČENOM SPRATU stambenog objekta $P=191.91\text{ m}^2$
Korisna površina POVUČENOG SPRATA stambenog objekta $P=205.08\text{ m}^2$
Bruto površina POVUČENOG SPRATA stambenog objekta $P=264.00\text{ m}^2$

Ukupna korisna površina STANOVA u stambenom objektu $P=759.25\text{ m}^2$
Ukupna korisna površina STAMBENOG OBJEKTA $P=852.89\text{ m}^2$
Ukupna bruto površina STAMBENOG OBJEKTA $P=1047.00\text{ m}^2$
Ukupan broj STANOVA u stambenom objektu - 20

KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." ($\pm 0.00 - 259.00\text{ m.n.v.}$)

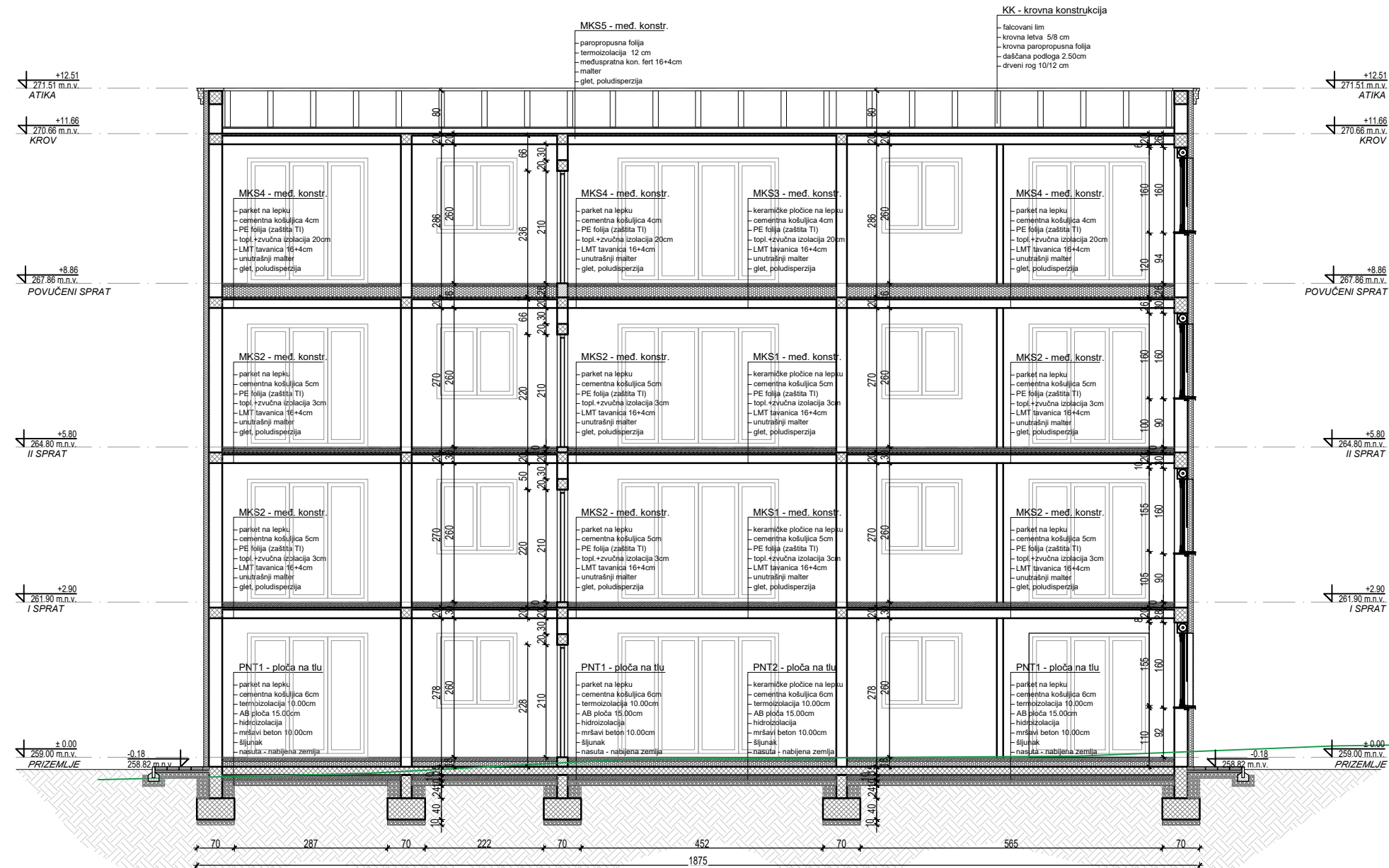
Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281 , šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova POVUČENOG SPRATA odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. N A P O M E N A : Izvo



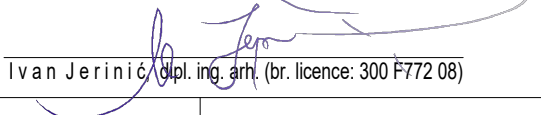
KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:		"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159	
Objekat:		Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:		 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova KROVA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić (dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08))
br. projekta: 50-064/25			
datum: novembar 2025.		Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh.
list br: 1.7.1.6.			
		N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.	

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran
za proveru crteža, dimenzija
i nivoa terena. Pre izvođenja
radova, u slučaju neslaganja
ili tehničke greške, dužan je
da obavesti odgovornog
projektanta.

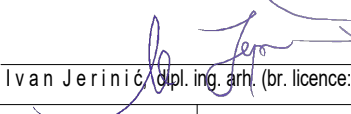


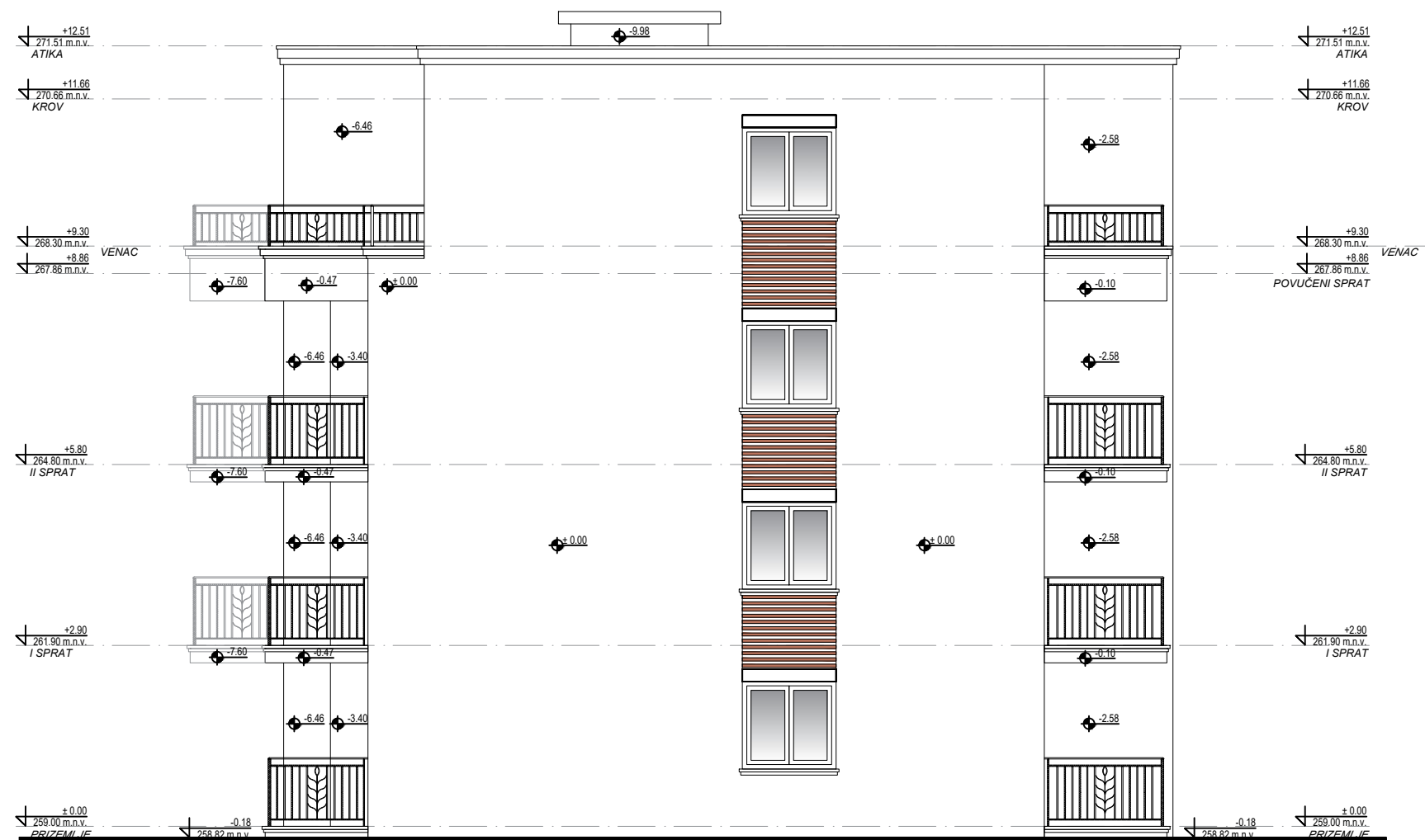
KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:			"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159			
Objekat:			Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja			
Tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007			
IDR	arhitektura	R 1:100	PRESEK 1 - 1 odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)			N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25						
datum: novembar 2025.						
list br: 1.7.1.7.		Projektant saradnik:		Marija Vuković, mast. inž. arh.		



KOTA poda prizemlja "Objekta br.1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br. 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	JUŽNA FASADA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić (dpl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)) Projektant saradnik: Marija Vuković



KOTA poda prizemlja "Objekta br. 1." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 1", spratnosti Pr+2+Ps, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	ISTOČNA FASADA odgovorni projektant:



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - PRIZEMLJE			
k1	Vetrobranski prostor	5.14	9.28
k2	Hodnik	18.68	27.82
k3	Stepenišni prostor	8.64	12.00
k4	Lift	2.97	6.90

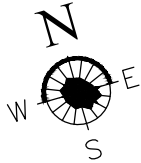
Neto površina 35.43 m²

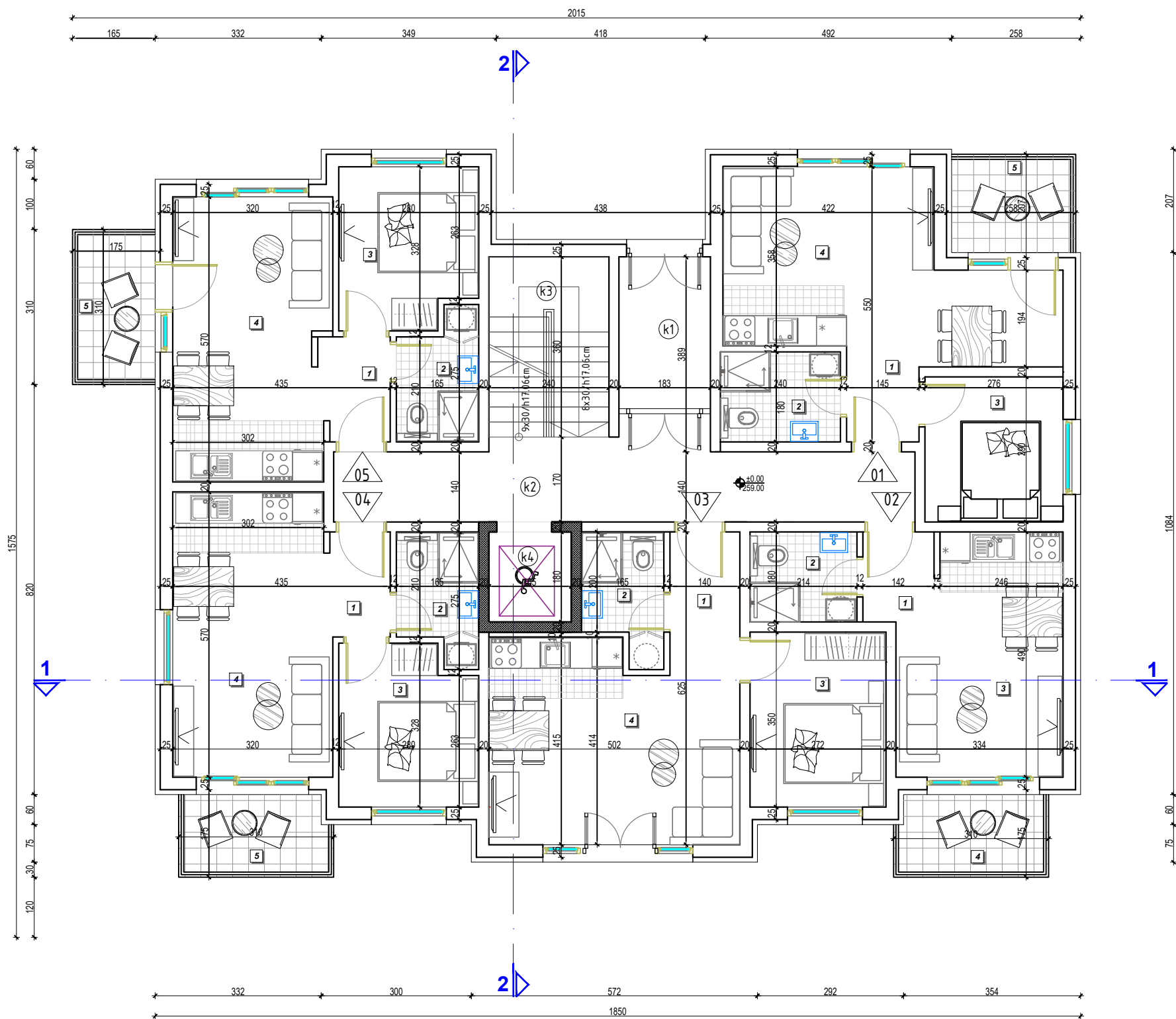
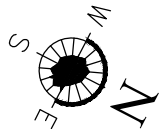
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.3. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1*	Ulazni hodnik	2.78	6.74
2*	Kupaćilo	4.32	8.40
3*	Spavaća soba	8.00	11.32
4*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.22	21.60
5*	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 39









N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - PRIZEMLJE			
k1	Vetrobranski prostor	5.56	9.37
k2	Hodnik	18.45	27.57
k3	Stepenišni prostor	8.64	12.00
k4	Lift	2.97	6.90

Neto površina 35.62m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.1. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Hodnik	2.78	6.74
2°	Kupatilo	4.32	8.40
3°	Spavaća soba	8.00	11.32
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.23	21.60
5°	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 39.77m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.2. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Hodnik	2.56	6.44
2°	Kupatilo	3.65	7.88
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.89	16.48
4°	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 25.75m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.3. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Hodnik	3.11	7.24
2°	Kupatilo	3.82	8.80
3°	Spavaća soba	9.52	12.44
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64

Neto površina 36.39 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.4. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Hodnik	2.54	6.62
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5°	Terasa	4.40	8.80

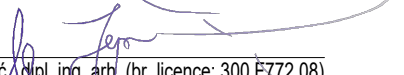
Neto površina 37.43m²

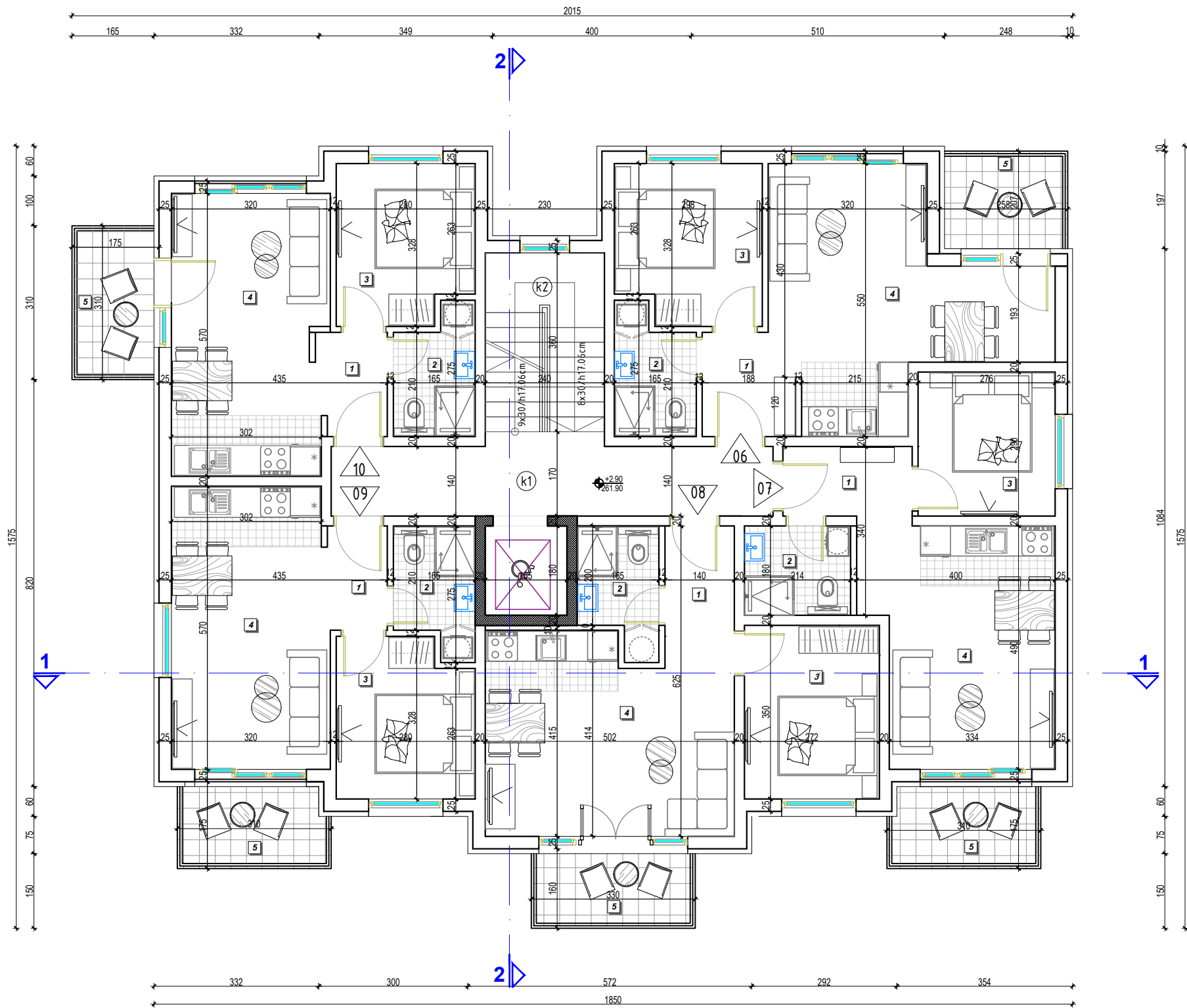
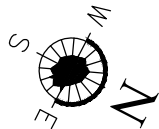
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.5. (Ulaz br.1.) - Prizemlje			
1°	Hodnik	2.69	7.10
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.65	18.52
5°	Terasa	4.40	8.80

Neto površina 37.31m²

Korisna površina STANOVA na PRIZEMLJU stambenog objekta P=176.65m²
Korisna površina PRIZEMLJA stambenog objekta P=212.27m²
Bruto površina PRIZEMLJA stambenog objekta P=255.00m²

KOTA "Objekta br.4." (±0.00 - 259.00 m.n.v.)

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova PRIZEMLJA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25			
datum: novembar 2025.			
list br: 1.7.1.2.			
Projektant saradnik:		Marija Vuković, mast. inž. arh.	



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - I SPRAT			
k1	Hodnik	13.17	21.19
k2	Stepenišni prostor	8.64	12.36

Neto površina 21.81m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.6. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1°	Hodnik	3.46	7.96
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	9.24	12.52
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.22	22.56
5°	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 42.28m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.7. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1°	Hodnik	3.65	8.00
2°	Kupatilo	3.85	7.88
3°	Spavaća soba	8.00	11.32
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.55	17.80
5°	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 37.50m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.8. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1°	Hodnik	3.11	7.24
2°	Kupatilo	3.82	8.80
3°	Spavaća soba	9.52	12.44
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
5°	Terasa	4.34	9.00

Neto površina 40.73m²

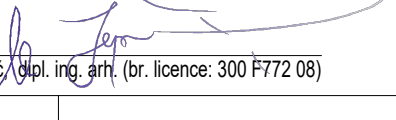
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.9. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1°	Hodnik	2.54	6.62
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5°	Terasa	4.40	8.80

Neto površina 37.43m²

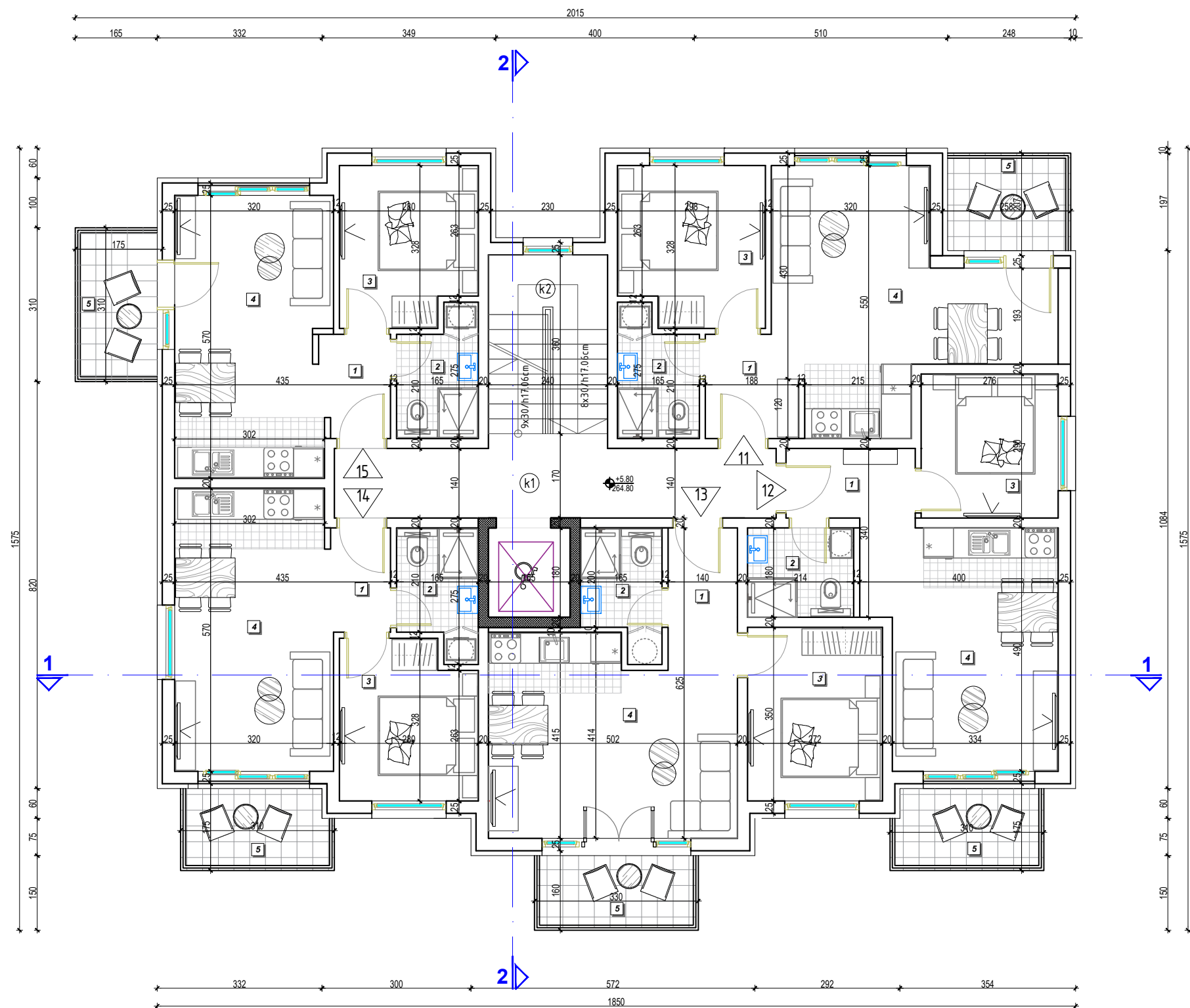
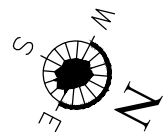
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.10. (Ulaz br.1.) - I sprat			
1°	Hodnik	2.69	7.10
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.65	18.52
5°	Terasa	4.40	8.80

Neto površina 37.31m²

Korisna površina STANOVA na I SPRATU stambenog objekta P=195.25m²
Korisna površina I SPRATA stambenog objekta P=217.06m²
Bruto površina I SPRATA stambenog objekta P=264.00m²

Investitor:			"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:			Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova I SPRATA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić (dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08))		
br. projekta: 50-064/25			N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		
datum: novembar 2025.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh.		
list br: 1.7.1.3.					

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran
za proveru crteža, dimenzija
i nivoa terena. Pre izvođenja
radova, u slučaju neslaganja
ili tehničke greške, dužan je
da obavesti odgovornog
projektanta.



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - II SPRAT			
k1	Hodnik	13.17	21.19
k2	Stepenišni prostor	8.64	12.36

Neto površina 21.81m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.11. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1°	Hodnik	3.46	7.96
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	9.24	12.52
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.22	22.56
5°	Terasa	4.44	8.49

Neto površina 42.28m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.12. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1°	Hodnik	3.65	8.00
2°	Kupatilo	3.85	7.88
3°	Spavaća soba	8.00	11.32
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.55	17.80
5°	Terasa	4.45	8.90

Neto površina 37.50m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.13. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1°	Hodnik	3.11	7.24
2°	Kupatilo	3.82	8.80
3°	Spavaća soba	9.52	12.44
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
5°	Terasa	4.34	9.00

Neto površina 40.73m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.14. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1°	Hodnik	2.54	6.62
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5°	Terasa	4.40	8.80

Neto površina 37.43m²

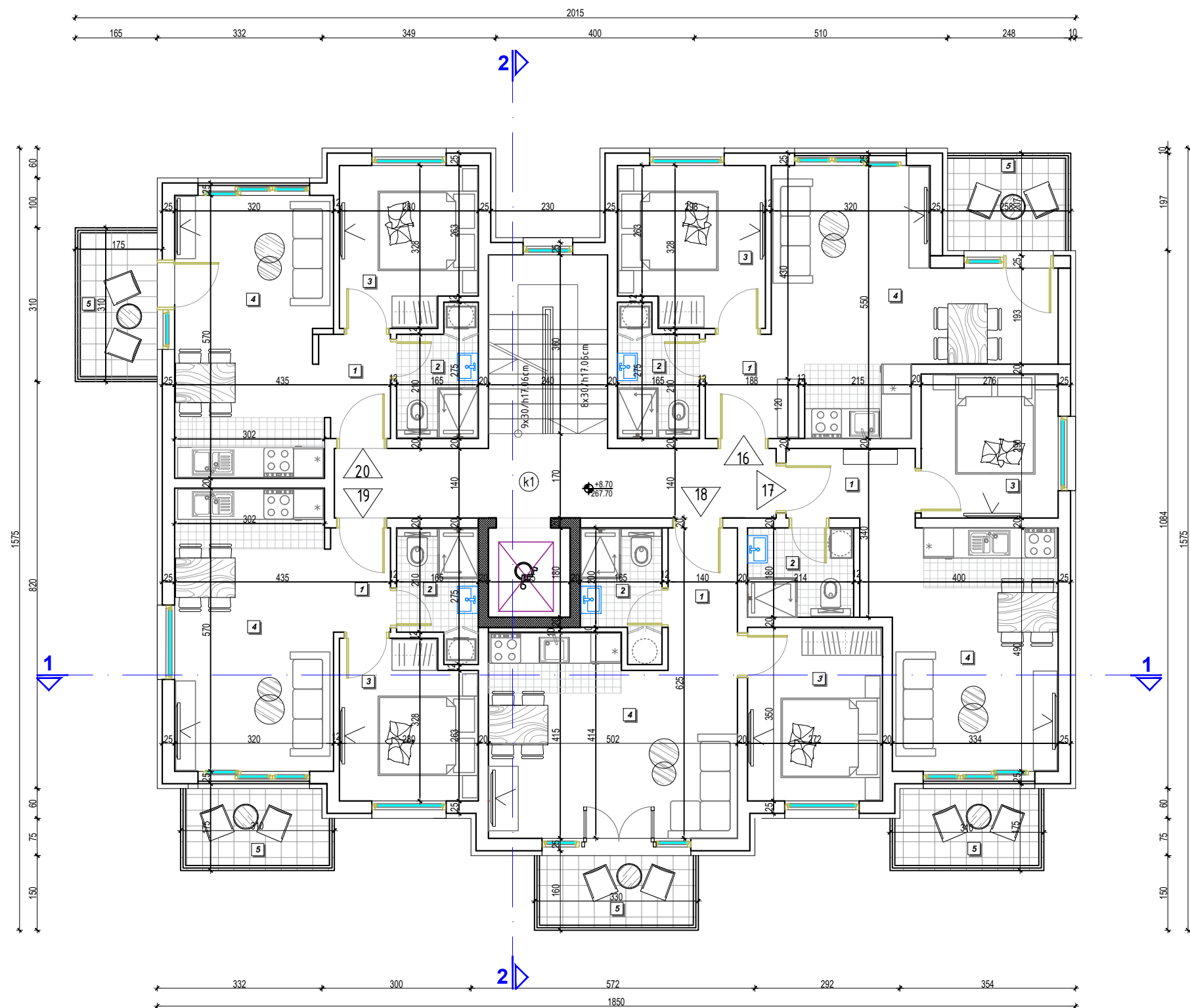
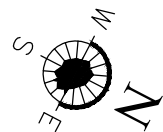
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.15. (Ulaz br.1.) - II sprat			
1°	Hodnik	2.69	7.10
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.65	18.52
5°	Terasa	4.40	8.80

Neto površina 37.31m²

Korisna površina STANOVA na II SPRATU stambenog objekta P=195.25m²
Korisna površina II SPRATA stambenog objekta P=217.06m²
Bruto površina II SPRATA stambenog objekta P=264.00m²

Investitor:	"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:	Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova II SPRATA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25			
datum: novembar 2025.			
list br: 1.7.1.4.			
Projektant saradnik:		Marija Vuković, mast. inž. arh.	

N A P O M E N A:
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA - III SPRAT			
k1	Hodnik	13.17	21.19
Neto površina		13.17m ²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.16. (Ulaz br.1.) - III sprat			
1°	Hodnik	3.46	7.96
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	9.24	12.52
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.22	22.56
5°	Terasa	4.44	8.49
Neto površina		42.28m ²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.17. (Ulaz br.1.) - III sprat			
1°	Hodnik	3.65	8.00
2°	Kupatilo	3.85	7.88
3°	Spavaća soba	8.00	11.32
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.55	17.80
5°	Terasa	4.45	8.90
Neto površina		37.50m ²	

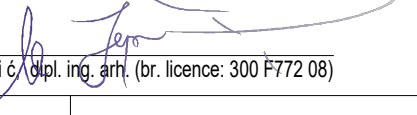
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.18. (Ulaz br.1.) - III sprat			
1°	Hodnik	3.11	7.24
2°	Kupatilo	3.82	8.80
3°	Spavaća soba	9.52	12.44
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.94	19.64
5°	Terasa	4.34	9.00
Neto površina		40.73m ²	

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.19. (Ulaz br.1.) - III sprat			
1°	Hodnik	2.54	6.62
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.92	17.80
5°	Terasa	4.40	8.80
Neto površina		37.43m ²	

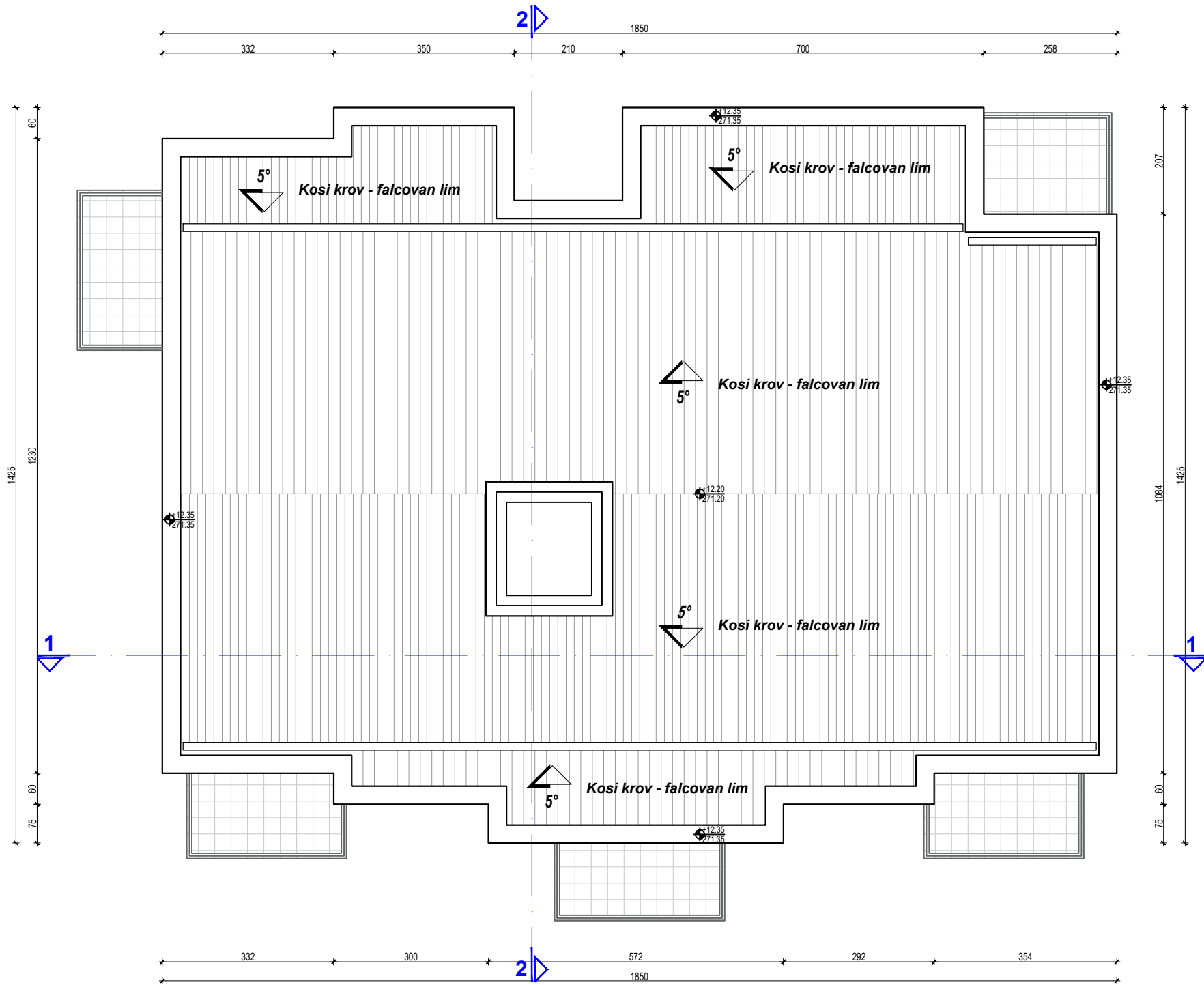
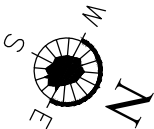
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.20. (Ulaz br.1.) - III sprat			
1°	Hodnik	2.69	7.10
2°	Kupatilo	3.92	8.80
3°	Spavaća soba	8.65	12.16
4°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.65	18.52
5°	Terasa	4.40	8.80
Neto površina		37.31m ²	

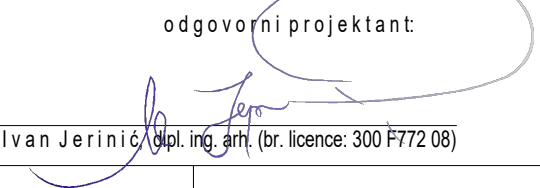
Korisna površina STANOVA na III SPRATU stambenog objekta $P=195.25m^2$
Korisna površina III SPRATA stambenog objekta $P=208.42m^2$
Bruto površina III SPRATA stambenog objekta $P=264.00m^2$

Ukupna korisna površina STANOVA u stambenom objektu $P=762.40 m^2$
Ukupna korisna površina STAMBENOG OBJEKTA $P=854.81 m^2$
Ukupna bruto površina STAMBENOG OBJEKTA $P=1047.00 m^2$
Ukupan broj STANOVA u stambenom objektu - 20

Investitor:			"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:			Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007		
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova III SPRATA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
br. projekta: 50-064/25			N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		
datum: novembar 2025.					
list br: 1.7.1.5.					
Projektant saradnik:			Marija Vuković, mast. inž. arh.		

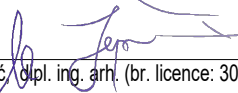
N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.



Investitor:		"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159	
Objekat:		Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:		 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR	arhitektura	R 1:100	Osnova KROVA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić (dipl.ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)) N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-064/25			
datum: novembar 2025.			
list br: 1.7.1.6.			
Projektant saradnik:		Marija Vuković, mast. inž. arh.	

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran
za proveru crteža, dimenzija
i nivoa terena. Pre izvođenja
radova, u slučaju neslaganja
ili tehničke greške, dužan je
da obavesti odgovornog
projektanta.



Investitor:		"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159	
Objekat:		Stambeni objekat - "Objekat br. 4", spratnosti Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:		 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR	arhitektura	R 1:100	PRESEK 1 - 1 odgovorni projektant:  <u>Ivan Jerinić</u>, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
br. projekta: 50-064/25		<i>N A P O M E N A : Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.</i>	
datum: novembar 2025.			
list br: 1.7.1.7.			
Projektant saradnik:		Marija Vuković, mast. inž. arh.	

LEGENDA

- MEĐNE LINIJE
- novoprojektovane MEĐNE LINIJE

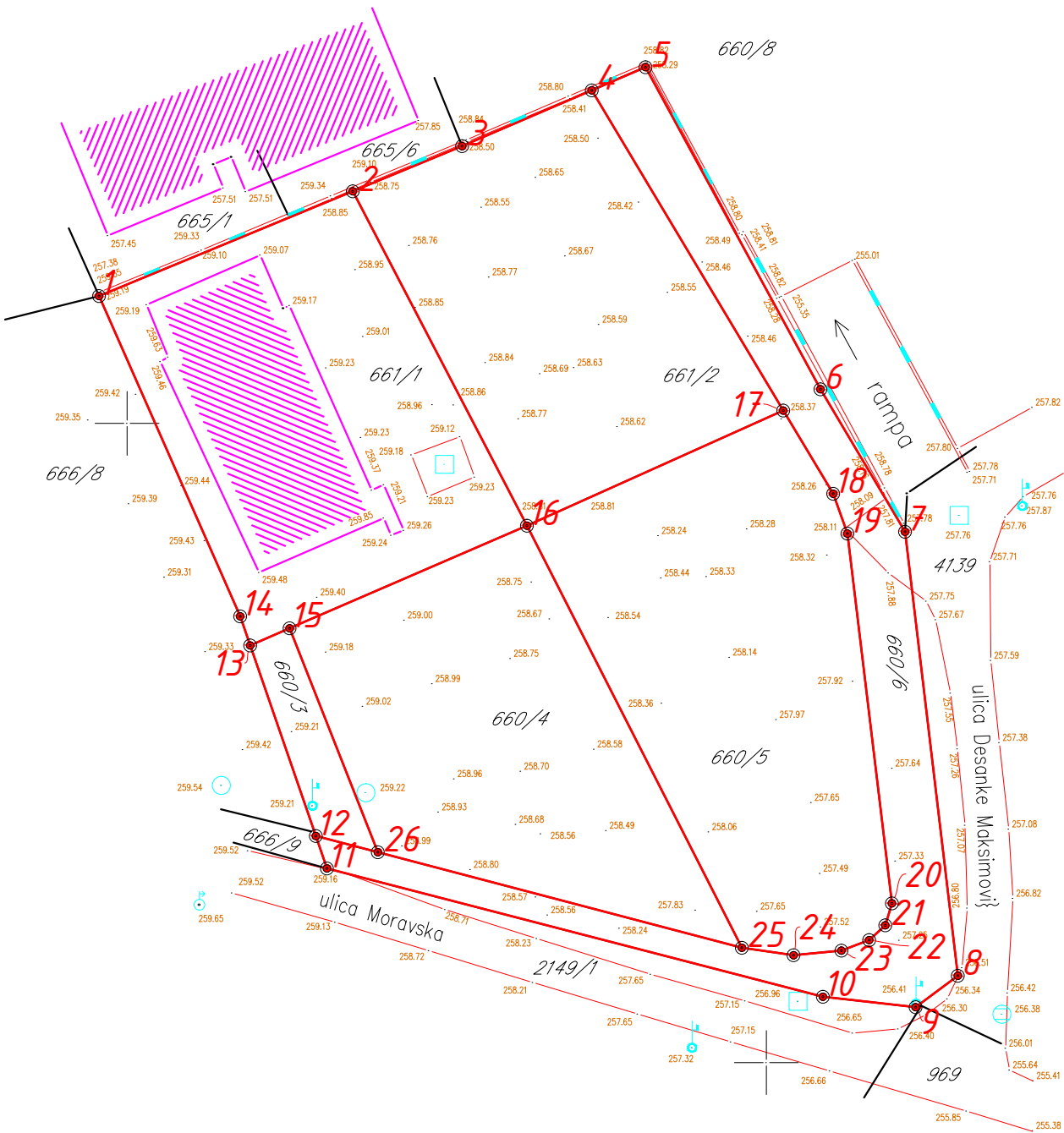
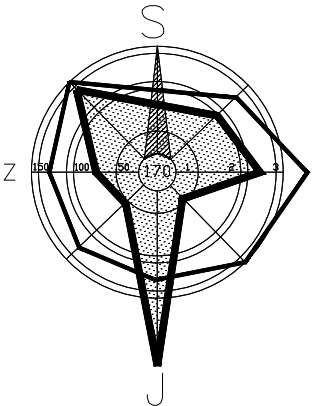
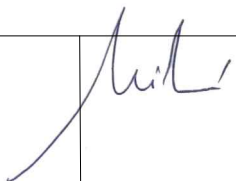


TABELA TAČKA			TABELA TAČKA		
tačka	X KOORDINATA	Y KOORDINATA	tačka	X KOORDINATA	Y KOORDINATA
1	4830609.9600	7492597.8100	21	4830560.7400	7492659.3000
2	4830618.1500	7492617.6600	22	4830559.5900	7492658.0400
3	4830621.6800	7492626.2100	23	4830558.7600	7492655.8700
4	4830626.0500	7492636.3500	24	4830558.4000	7492652.1300
5	4830627.8600	7492640.5500	25	4830558.9900	7492648.0900
6	4830602.6700	7492654.2300	26	4830566.4600	7492619.6200
7	4830591.5200	7492660.8500			
8	4830556.8000	7492664.9800			
9	4830554.3400	7492661.6700			
10	4830555.1600	7492654.4200			
11	4830565.1900	7492615.6400			
12	4830567.7271	7492614.7710			
13	4830582.6300	7492609.6300			
14	4830584.9100	7492608.8500			
15	4830583.9700	7492612.7200			
16	4830592.0000	7492631.2800			
17	4830601.0000	7492651.3200			
18	4830594.5000	7492655.2300			
19	4830591.3800	7492656.3400			
20	4830562.4600	7492659.8200			



Investitor:			"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:			STAMBENI OBJEKTI, Objekat br. 1, Objekat br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3, Objekat br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci , Vrnjačka Banja		
UP		R 1:250	POSTOJEĆE STANJE PRE PARCELACIJE		
br. projekta: 50-064/25					
datum: Novembar 2025.					
list br: urb. 01.					

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- MEDNE LINIJE KOJE SE UKIDAJU
- MEDNE LINIJE KOJE ZADRŽAVAJU

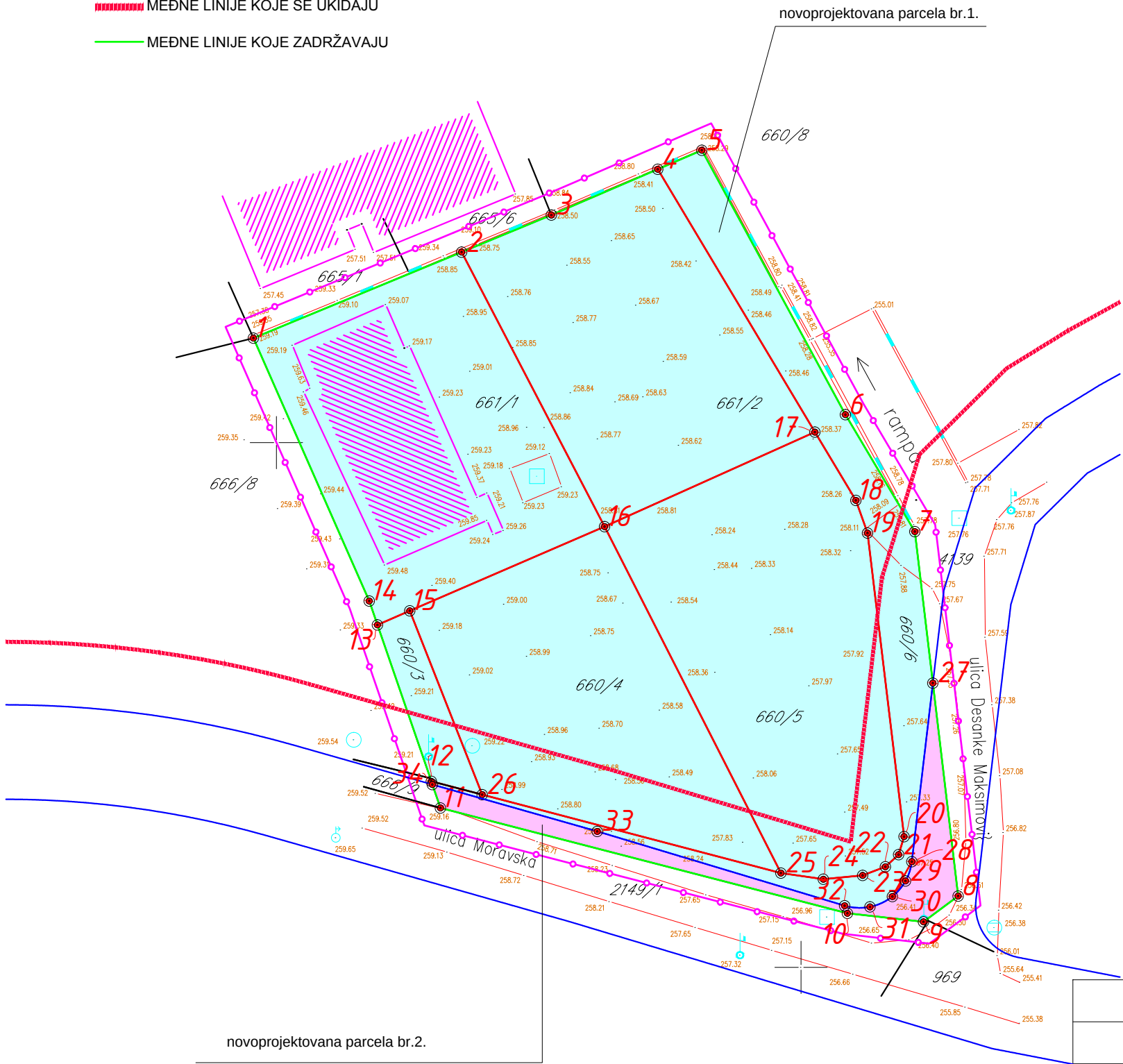
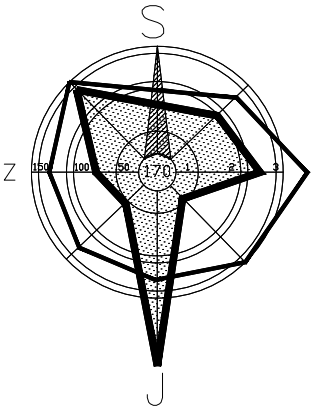


TABELA TAČKA		
tačka	X KOORDINATA	Y KOORDINATA
1	4830609.9600	7492597.8100
2	4830618.1500	7492617.6600
3	4830621.6800	7492626.2100
4	4830626.0500	7492636.3500
5	4830627.8600	7492640.5500
6	4830602.6700	7492654.2300
7	4830591.5200	7492660.8500
8	4830556.8000	7492664.9800
9	4830554.3400	7492661.6700
10	4830555.1600	7492654.4200
11	4830565.1900	7492615.6400
12	4830567.7271	7492614.7710
13	4830582.6300	7492609.6300
14	4830584.9100	7492608.8500
15	4830583.9700	7492612.7200
16	4830592.0000	7492631.2800
17	4830601.0000	7492651.3200
18	4830594.5000	7492655.2300
19	4830591.3800	7492656.3400
20	4830562.4600	7492659.8200

TABELA TAČKA		
tačka	X KOORDINATA	Y KOORDINATA
21	4830560.7400	7492659.3000
22	4830559.5900	7492658.0400
23	4830558.7600	7492655.8700
24	4830558.4000	7492652.1300
25	4830558.9900	7492648.0900
26	4830566.4600	7492619.6200
27	4830577.0862	7492662.5669
28	4830560.0811	7492660.5590
29	4830558.2372	7492659.9631
30	4830556.7583	7492658.7109
31	4830555.7648	7492656.5755
32	4830555.8788	7492654.1550
33	4830562.9592	7492630.5846
34	4830567.4215	7492614.8669



Investitor:

Objekat:

UP

br. projekta:
50-064/25

datum: Novembar 2025.

list br: urb. 02.

"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159

STAMBENI OBJEKTI, Objekat br. 1, Objekat br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3, Objekat br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci , Vrnjačka Banja

PLANIRANO REŠENJE PARCELACIJE

ИВАН В. МИЛОШЕВИЋ

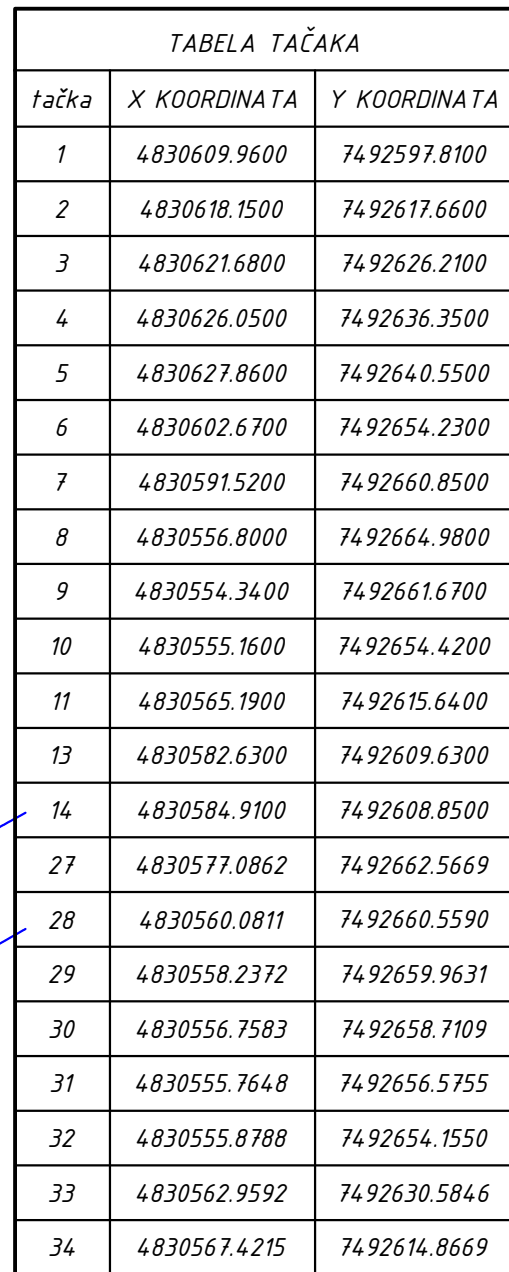
дипл. инж. арх.

200 0912 06

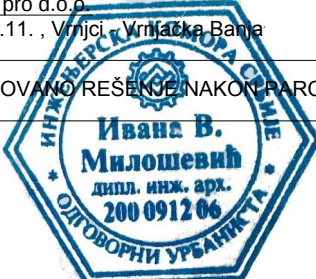
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

— MEĐNE LINIJE

— novoprojektovane MEĐNE LINIJE



parcela			
parcela br.	površina	obim	frontovi
1	2984.13	215.174	14.536 17.123 8.725 24.611 16.339 0.326 0.304 15.455 2.410 27.375 21.473 9.250 11.042 4.573 28.665 12.967
2	120.50	141.066	20.429 4.124 7.296 40.056 2.362 16.339 24.611 8.725 17.123

Investitor:			"Društvo za nekretnine STEKAM" d.o.o. Beograd ; adresa : Ul. Bulevar Despota Stefana br.64a. , Beograd ; MAT. br: 17177532 ; PIB: 100245159		
Objekat:			STAMBENI OBJEKTI, Objekat br. 1, Objekat br. 2 - spratnost - Pr+2+Ps, Objekat br. 3, Objekat br. 4 - spratnost - Pr+3, na K.P.br. 661/1, 661/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6 K.O. Vrnjačka Banja		
			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja		
UP		R 1:250	NOVOPROJEKTOVANO REŠENJE NAKON PARCELACIJE		
br. projekta: 50-064/25					
datum: Novembar 2025.					
list br: urb. 03.					