

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJU ZGRADA U
PREKINUTOM NIZU
VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA NA K.P.BR. 192/37
KO VRNJAČKA BANJA

Investitor: **DUŠKO STOJAKOVIĆ, VRNJAČKA BANJA**
ĐURA KARANJAC, VRNJAČKA BANJA
ALEKSA KARANJAC, VRNJAČKA BANJA
MARKOVIĆ VLADIMIR, BEOGRAD

Lokacija: **VRNJAČKA BANJA, K.P.BR. 192/37**

Namena objekta: **VIŠEPORODIČNO STANOVANJE**

Projektant: **„GP LEŠEVIĆ doo KRALJEVO**

Odgovorno lice projektanta: **Gordan Lešević**
Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: **Danijela M. Mladenović, d.i.a.**
Broj licence: **200 0302 03**
Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

39-11/24

Datum:

januar 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
 - Saglasnost suseda
- **USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**
 - Informacija o lokaciji
 - OSA Vrnjačka Banja
 - Elektrodistribucija Srbije, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
 - JP Belimarkovac
 - JKP Banjsko zelenilo i čistoća
 - Interklima doo
 - Telekom Srbija ad
- **TEKSTUALNI DEO**
 - Pravni i planski osnov
 - Obuhvat UP
 - Uslovi izgradnje
 - Koncept urbanističkog rešenja
 - Numerički pokazatelji
 - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - Inženjersko-geološki uslovi
 - Mere zaštite životne sredine
 - Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
 - Tehnički opis objekta / faznost izgradnje
 - Predlog parcelacije
- **GRAFIČKI DEO**
 - URBANISTIČKI PROJEKAT**
 - Obuhvat UP sa širom lokacijom
 - Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
 - Sinhron plan instalacija
 - Nivelaciono regulaciono rešenje sa građevinskom linijom
 - Planirano kompoziciono parterno uređenje sa zelenilom
 - Izgledi objekta
- **PREDLOG PARCELACIJE**
 - Uvod
 - Planski i pravni osnov
 - Granica i obuhvat Projekta parcelacije
 - Podaci o lokaciji – postojeće stanje
 - Provođenje projekta parcelacije
 - Planski osnov-pravila parcelacije i uslovi za obrazovnje građevinskih parcela

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

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

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja na k.p.br. 192/37, KO Vrnjačka Banja, određuje se:

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

Projektant:
ul. Cara Dušana 25/5

GP LEŠEVIĆ d.o.o. Kraljevo,

Odgovorno lice projektanta:

Gordan Lešević

Pečat i potpis:

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja za rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja na k.p.br. 192/37
KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Momčilović Jasmina, diplomirani inženjer arhitekture..... lic. br. **300 E298 07**

Projektant:

**„LIJENA KOM“ biro za projektovanje,
Vrnjačka Banja**

Odgovorno lice projektanta: **Milorad Komatović**

Pečat i potpis:

Broj projekta:

36-11/24

Datum:

januar 2025.god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
пђује да је

Данијела М. Младеновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1301968785617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0302 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0302 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије.



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

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

I Z J A V L J U J E M

da je UP za rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja na k.p.br. 192/37, KO Vrnjačka Banja, određuje se 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: **Danijela M. Mladenović**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0302 03**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

36-11/24

Datum:

januar 2025.god.

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

I Z J A V L J U J E M

1. da je IDR za rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja na k.p.br. 192/37 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: **Momčilović Jasmina, dipl.inž.arh.**

Broj licence: **300 E298 07**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

39-11/24

Datum:

januar 2025.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznat i saglasni sa predloženim urbanističkim projektom za rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja na k.p.br. 192/37 KO Vrnjačka Banja.

DUŠKO STOJANOVIĆ, VRNJAČKA BANJA
ĐURA KARANJAC, VRNJAČKA BANJA
ALEKSA KARANJAC, VRNJAČKA BANJA
MARKOVIĆ VLADIMIR, BEOGRAD

Broj projekta:

39-112/24

Datum:

januar 2025.god.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН к.о.192/37,192/38



РАЗМЕРА 1:250

МЕРНИКОВИ ДИЈЕЛОВА
ПРОЈЕКТА ПЛАН
GEO PLAN
ИЗДАНО: 1998



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 23.1.2025. 12:23:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bc104eba-aad0-42ec-a641-b594985c4cba
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	22.01.2025. 13:37
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	192/37
Површина m²:	1307
Број извода (*):	8774
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	169
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	29.4.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	65
Кућни подброј:	В
Површина m ² :	169
Корисна површина m ² :	132
Грађевинска површина m ² :	169
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 23.1.2025. 12:24:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	cbfe56fe-a2ce-45b3-ad2d-8474459c51dd
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	22.01.2025. 13:37
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	192/37
Површина m²:	1307
Број извода (*):	8774
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	112
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	29.4.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	65
Кућни подброј:	Б
Површина m ² :	112
Корисна површина m ² :	256
Грађевинска површина m ² :	335
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 23.1.2025. 12:24:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3fb6e6bf-92b9-4e61-b913-a18a22f8df63
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	22.01.2025. 13:37
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	192/37
Површина m²:	1307
Број извода (*):	8774
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	33
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	29.4.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	33
Корисна површина m ² :	26
Грађевинска површина m ² :	33
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 23.1.2025. 12:24:41

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5af896f2-5627-4b71-b9a0-0751462baea1
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	22.01.2025. 13:37
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	192/37
Површина m²:	1307
Број извода (*):	8774
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	29.4.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 23.1.2025. 12:22:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7899c18b-5275-4060-9f98-ee6f1987150c
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	22.01.2025. 13:37
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	192/37
Површина m²:	1307
Број извода (*):	8774
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	20
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/10
Назив:	МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/10

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	29.4.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

ИЗЈАВА О САГЛАСНОСТИ

У складу са одредбама важећег Закона о планирању и изградњи овом изјавом ја, Санел Хотић, ЈМБГ: 1902978752028, власник катастарске парцеле 192/3 КО Врњачка Бања, сагласан сам да на мени суседној парцели 192/37, КО Врњачка Бања, изгради стамбени објект на удаљености од 140 цм од заједничке међе и да према моме плацу може имати отворе за светлост и проветравање.

Ову изјаву дајем својеволјно и неопозиво.

Дана:

Давалац сагласности



Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Олга Крстић
Врњачка Бања
Слатински венац 2/в

УОП - I:1811-2024
страна 1 (један)

Потврђује се да је -----
Санел Хотић рођен/а 19.02.1978. (деветнаестог фебруара хиљаду деветсто
седамдесет осме) године, са пребивалиштем у Неготин Улица Димитрија
Беливакића број 006 (шест) у присуству јавнобележничког приправника
својеручно потписао/ла ову исправу.-----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 010138758,
издата 12.07.2018 од стране ПС У НЕГОТИНУ.-----
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)
стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.-----
Накнада за оверу 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 720,00
(седамсто двадесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног
броја 8 јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Олга Крстић
Врњачка Бања
Слатински венац 2/в

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Душица Станојевић
број решења: 3282-2-IV-
6/2024
од 09.10.2024 год.

УОП - I:1811-2024

Дана 01.11.2024. (првог новембра две хиљаде
двадесетчетврте) године, у 14:54 (четрнаест
часова и педесет четири минута), у Врњачкој
Бањи, оверено у 2 (два) примерак/ка за
потребе странке.

(потпис)



USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-596/24

Дана:28.10.2024.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 192/37 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 28.10.2024.

к.п.бр. 197/32 К.О. Врњачка Бања	
површина парцеле	1307 m²
врста и начин коришћења земљишта:	
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ	
– земљиште под зградом и другим објектом	169 m ²
– земљиште под зградом и другим објектом	112 m ²
– земљиште под зградом и другим објектом	33 m ²
– земљиште уз зграду и други објекат	500 m ²
– њива 3. Класе	20 m ²
– воћњак 3. Класе	24 m ²
– остало вештачки створено неплодно земљиште	449 m ²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.197/32 КАРАЊАЦ (ЗОРАН) АЛЕКСА (својина приватна 4/10)

КАРАЊАЦ (ЗОРАН) ЂУРА (својина приватна 4/10)

✓ МАРКОВИЋ (РОДОЉУБ) ВЛАДИМИР (својина приватна 1/10)

СТОЈАНОВИЋ (ВЕЛИЗАР) ДУШКО (својина приватна 1/10)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, третик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92) и представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. 197/32 К.О. Врњачка Бања налази се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашена је, односно утврђена је као грађевинско земљиште па сходно томе није потребно платити промену намене пољопривредног земљишта.

Кат. парцела бр. 197/32 К.О. Врљачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врљачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врљачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине 2-2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 "АП2"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» Нема директан прилаз јавној саобраћајници, прилаз преко кп.бр. 192/38.

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана.

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

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

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

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(16473)	X= 7492373.14	Y= 4831647.44
(16498)	X= 7492375.91	Y= 4831650.42
(16598)	X= 7492389.57	Y= 4831665.14

Линија I кп.бр. 192/38: 16473-16498-16598 јужна регулациона линија планиране саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и поклапа се са границом парцела 192/37 и 192/38.

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

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

• Елементи урбанистичке регулације :

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

- **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површинаоснове објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

- **На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.**

- Ширина приватног пролази за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

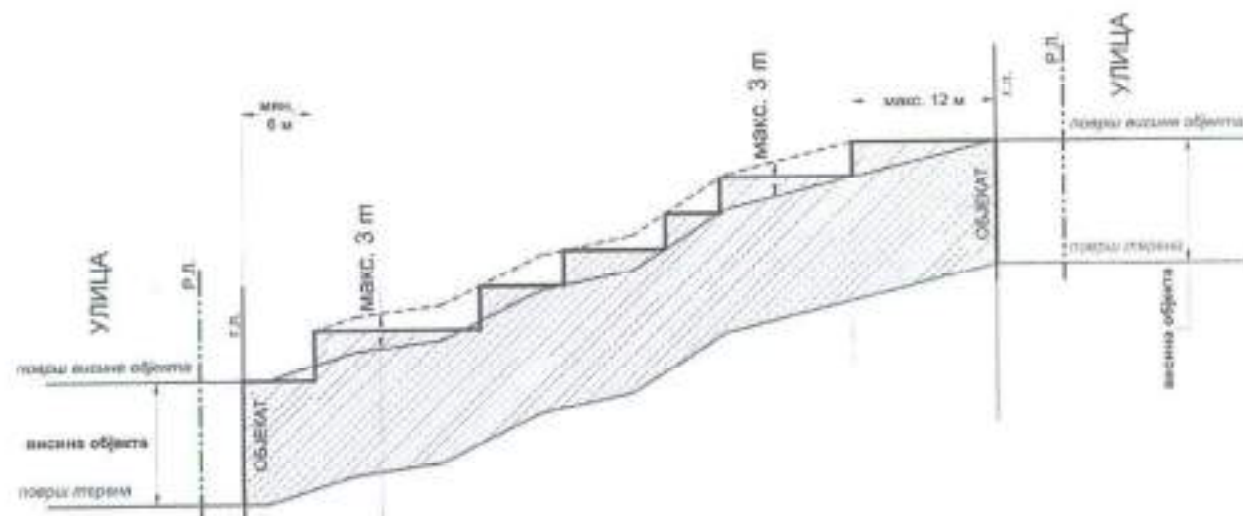
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коте терена су елементи геодеetskог снимка - постојећег стања.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 40цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) - у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

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

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

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

КОГА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (вишије), уколико је кота терена више од 2,0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

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

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

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

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Светларник је површине у основи мин. 0,5m² по дужном метру фасаде али не мањи од 6m².

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

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

Подземни делови објеката :

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

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

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код звучних (бачивастих) кровова - максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кроне косине је $\angle 30^\circ$.

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

Матсардини кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилицима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на:
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашице, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама; одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл. изградња малих фарми, као ни изградња пластеника (фолзијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ

за поћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.

- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животину средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквиру.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објект се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима колевских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m² БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и доградјивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном капацитетом потребног капацитета у складу са потребама садржаја икорисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објекта
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати паритет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објекта/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „ЦП-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (повторни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачуун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.

- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
 - до 1,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
 - до 1,5 m у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
 - до 2,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

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

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

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

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

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

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

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

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

ОГРАДЕ

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

Врата и катије на уличној огради не могу се отварасти ван регулационе линије.

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

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

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

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

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

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 „АП2“:

Намена :

- ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
- компатибилна намена је колективно становање, породично становање, хотели

- није дозвољено индустрија и производња
- осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- трговине макс. 20% БГП

Парцелација :

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

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

Проценат заузетости : макс. 35%

Максимална површина једног објекта : 1200 m² БРГП

Проценат зелених површина на парцели : мин 30%

Позиција и распоред објеката :

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

Паркирање на парцели- према критеријумима :

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

На к.п.бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања се одобрава висина венац/слеме = 13,5/16,5m.

ОБРАДНО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЉАНА НОВОСЕЛАЦ





36210 Врњачка Бања, Војвођанска 3-5. Тел/факс: 036/612-628; e-mail: osavbanja@mts.rs

Број: 350-392/23-1

Датум: 09.03.2023 год.

ЛИЈЕНА-КОМ, ул. Београдска 8/24, Врњачка Бања

На основу захтева (наш број 350-392/23 од 06.03.2023 год.), за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта на кп. бр. 192/37 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), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење, 2/2023-одлука УС), Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018 и 95/2018,) обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Извод из катастарско-топографског плана са границом обухвата
- Ситуациони план са диспозицијом објекта
- Нумерички подаци о планираном објекту и потребни капацитети

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметна изградња урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта на кп. бр. 192/37 КО Врњачка Бања, не налази се дуж објекта из наше надлежности:

- Овим путем Вас обавештавамо да Општинска стамбена агенција као управљач општинских и некатегорисаних путева и улица на територији општине Врњачка Бања, није надлежна за улицу Кнеза Милоша, на КП 2129/1 КО Врњачка Бања, као и КП 192/25 и 192/38 КО Врњачка Бања.

- Увидом у јавно доступне податке налазимо да је КП 2129/1 и 192/25 КО Врњачка Бања државни пут II А реда бр.208, деоница Врњци-Гоч, чији је управљач пута ЈП „Путеви Србије“.

- На основу напред наведеног потребно је затражити услове од ЈП „Путеви Србије“, као управљача државних путева.

Обрађивач:

Милена Миладиновић
Милена Миладиновић, струк.саоб.инж



Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.



Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

Ђура Караџац

Наш број: 99361/2-23

Кнеза Милоша бр. 65/3

36210 Врњачка Бања

Место, датум: Врњачка Бања, 29.03.2023.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два самостална стамбена објекта за колективно становање – спратности Су+Пр+2+Пс у Врњачкој Бањи на к.п. 192/37 К.О. Врњачка Бања.

Поводом Вашег захтева, наш број 99361/1-23 од 06.03.2023. године у којем тражите техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два самостална стамбена објекта за колективно становање – спратности Су+Пр+2+Пс у Врњачкој Бањи на к.п. 192/37 К.О. Врњачка Бања, након обиласка лица места и увида у приложу документацију и документацију погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

- 1.1. Снага будућег објекта бр. 1: (20 стамбених јединица (11,04 kW), 1 лифт (17,25 kW), 1 заједничка потрошња (17,25 kW) и 1 гаража (22,08 kW))
- 1.2. Снага будућег објекта бр. 2: (23 стамбених јединица (11,04 kW), 1 лифт (17,25 kW), 1 заједничка потрошња (17,25 kW) и 1 гаража (22,08 kW))

2. Технички услови:

- 2.1. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

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

- Обезбедити локацију за нову ЗТС или МБТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Капвадос“ означену бројем 23 на ПДР-е (измена и допуна 2 – ПГР Врњачке Бање од новембра 2021. године) Врњачке Бање која ће гравитирати на потезу (између улица Солунска и Душана Петровића Шанета или на к.п. 192/37 К.О. Врњачка Бања). Будућу ТС лоцирати на увек доступном месту као и приступни пут за пролаз механизације ради редовног одржавања ЕЕО и вршења манипулација.

Страна 1 од 3

- Изградити нову ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“ као слободно стојећи објект са припадајућом електро опремом.
- Напајање 20 kV напоном нове ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“ извести на принципу улаз-излаз, кабловским водовима типа 6 x XHE 49-A(1x150) mm² најкраћом трасом са постојећег кабловског вода, (CH извод 20 kV Пет храстова) на деоници вода ТС 20/0,4 kV „Пет храстова“ - ТС 20/0,4 kV „Нова арена“ потез уз улицу Кнеза Милоша са леве стране гледајући ка Врњачкој Бањи. У ту сврху неопходно је изградити одговарајућу кабловску канализацију са ПЕВГ цевима 90/80 mm и ново кабловско окно на CH 20 kV воду деоница ТС 20/0,4 kV „Пет храстова“ - ТС 20/0,4 kV „Нова арена“ управно на будућу ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужи од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Приликом изградње кабловске канализације обезбедити одговарајући број цеви за обезбеђивање коефицијента сигурности (n-1) у напајању будућих објеката.
- Из нове ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“ формирати коридоре и изградити Н.Н. водове кабловима типа XP00-A 4x150 mm² за напајање будућих објеката. Кабловске водове поставити у предходно изграђеној кабловској канализацији изграђеној са ПЕВГ цевима 90/80 mm. Кабловску канализацију пројектовати од будуће ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“ најкраћом трасом све до места прикључења будућих објеката, односно КПК-а. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужи од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Испод будућих КПК-а изградити ревизиона окна димензија 0,8x0,8x0,8 m. За наведене радове је потребно прибавити решење о одобрењу за извођење радова. Инвеститор стамбеног објекта је у обавези да реши имовинско правне односе (достави писане сагласности ЕДС-у), обезбеди чисте трасе, прибави потребне дозволе за извођење радова. Након достављања писаних сагласности, ЕДС Краљево Погон Врњачка Бања ће изградити пројектни задатак и доставити Уговор о изради инвестиционо техничке документације (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

2.3. Место прикључења објекта: Будући НН блок у будућој ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Калвадос“

2.4. Врста прикључка: трофазни

2.5. Начин прикључења:

- *подземно*
- тип и пресек прикључка: кабловима типа XP00-A 4x150 mm², постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији у ПЕВГ 90/80 mm цевима.
- тип КПК-а: (3x400/X и 3x250/X) израђених од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорних на УВ зраке, незапаљивих, електроизолационог својства, опремљених бравицама са тробридим кључевима.

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

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

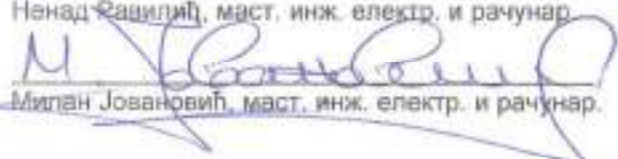
2.8. Мерни уређаји: Статичка вишефункционална бројила за директно мерење активне електричне енергије са могућношћу даљинског читавања података класе тачности 2. Бројило мора задовољавати IEC 62052, IEC 62053, IEC 62054, IEC 60529, IEC 60721 и DIN 43857. Бројило активне електричне енергије мора бити најмање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

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

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

Обрадили:


Ненад Расилић, маст. инж. електр. и рачунар


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



Директор огранка


Никола Ђорђевић, дипл. инж. ел.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

Број: 11/8150
Датум: 19.05.2023

Предмет: Израда техничких услова за Пројектовање и прикључење, за Изградњу нових објеката - Стамбени објекат за колективно становање, на локацији на кп. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "LIJENA KOM" доо Врњачка Бања (МБ. 56205395), из Врњачке Бање, ул. Београдска брв/24.

На основу захтева број U/23139 од 03.03. 2023. године, а на основу снимања ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Кнеза Милоша на раскрсници са улицом Душана Петровића Шанета на растојању од 80м од предметне парцеле кп. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, изграђена је градска улична водоводна линија ПЕ 90 мм и водоводна шахта ВШ1– затварачница.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

• За прикључак будућа 2 (два) Стамбена објекта за колективно становање, на локацији на кп. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, потребна је изградња нове уличне доводне водоводне линије према изометриској шеми главног пројекта у дужини око 80,00м', са навезом исте у улици Душана Петровића Шанета на водоводну линију ПЕ 90 мм у ВШ1-водоводној шахти – затварачници. У прилогу је Скица. Потребно је реконструисати постојећу – изведену ВШ1-водоводну шахту, у којој треба урадити навез за изградњу напред наведене, нове доводне водоводне линије.

Обавеза инвеститора је да регулише односе око изградње нове доводне водоводне линије, у дужини око 80,00м', са навезом исте у улици Душана Петровића Шанета на водоводну линију ПЕ 90 мм у реконструисаној ВШ1-водоводној шахти, а за прикључак на градску водоводну мрежу и израду техничке документације што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева. У противном предметни објекат не може бити прикључен на градску водоводну мрежу.

• Будућа прикључна водоводна линија до новоизведене водомерне шахте, треба да буде удаљена максимално 5,0м од ивице предметног плаца и мора бити од ПЕ водоводних цеви пречника према изометријској шеми из главног пројекта коју одређује одговорни пројектант.

• Како ће се потребе за водом повећати инвеститори се обавештавају да се за објекат не гарантује континуирано и дугорочно снабдевање водом јер приоритет имају постојећи потрошачи.

• Пројектом предвидети израду :

- једне водомерне шахте-склоништа за два главна водомера на даљинско читавање
- једне водомерне шахте-склоништа за Објекат 1/ Фаза1 са 20 (двадесет) водомера на даљинско читавање, максимални пречник Ø3/4" испред или у самом објекту у простору за то предвиђеном
- једне водомерне шахте-склоништа за Објекат 2/ Фаза2 са 23 (двадесет три) водомера на даљинско читавање, максимални пречник Ø3/4" испред или у самом објекту у простору за то предвиђеном.

Ове водомерне шахте-склоништа за водомере на даљинско читавање, урадити према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахту-склониште предвидети унутар грађевинске парцеле инвеститора, непосредно иза регулационе линије, на удаљености максимално 5,00м од ивице парцеле. Водомерни шахт-склониште мора осигурати заштиту уграђених водомера и арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахта-склониште мора бити водонепропусна у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Отвор у горњој плочи (минимум два) покрити ливено-гвозденим поклопцем тежине 30кг. Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту.

Приликом одређивања димензија шахте-склоништа за водомере : водити рачуна да минимално растојање између водомера међусобно, као и између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм, а за све предвиђене водомерне шахте-спремишта са водомере

Дубина истих наведених водомерних шахти је минимум 150цм, а дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација

• Обавезује се инвеститор да приликом ископа, који мора бити према важећим стандардима и техничким прописима за ту врсту радова и не мањи од 1,00м за водоводне инсталације, уколико наиђе на подземне инсталације водовода и канализације исте измести по условима које буде одредила техничка служба водовода и канализације

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

• ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

У улици Кнеза Милоша поред предметне парцеле кп. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, изграђена је фекална канализациона линија урађена од ПВЦ канализационих цеви пречника Ø 400мм. У истој улици постоји изграђена КШ1- ревизиона фекална канализациона шахта дубине 2,70м од горње коте канализационе цеви Ø 400мм до горње коте шахт поклопца, а удаљена је око 35,0м, од границе предметне К.П. број 192/37 К.О.Врњачка Бања.

Будуће стање (планирано стање за израду фекалног канализационог прикључка):

• За прикључак на градску канализациону мрежу, за предметни објект, потребна је :
-изградња КШ1А-фекалне ревизионе канализационе шахте, што је обавеза Инвеститора,
- изградња фекалне канализације са ПВЦ канализационим цевима пречника Ø200мм, од будуће КШ1А-фекалне ревизионе канализационе шахте до изграђене КШ1- ревизионе фекалне канализационе шахте што је обавеза Инвеститора и
-израда КШд-дворишне фекалне ревизионе канализационе шахте на К.П. број 192/37 К.О.Врњачка Бања, удаљене максимално 5,0м од ивице пута, што је обавеза Инвеститора .

• На градску канализациону мрежу се НЕ ОДОБРАВА прикључење подрумских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизања нивоа воде у канализационом систему сходно одлуци Општине Врњачка Бања, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године, Члан 65., Став 1.

Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године, Члан 65., Став 2.

У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из Става 2., Члана 65., трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године, Члан 65., Став 3.

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферске воде са објекта и платоа око истог се НЕ СМЕЈУ упуштати у фекалну канализацију.

Прикључење предметних објеката предвидети на атмосферску канализациону линију у улици Кнеза Милоша са супротне стране улице у односу на предметну парцелу

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

НАПОМЕНА:

- Технички услови се издају за израду пројектне документације водовода и канализације и у друге сврхе се не могу употребити
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету
- Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

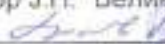
Обрадио :


Ана Главчић, грађ. инж.

34 Извршни директор планирања и развоја

85
Маријана Станојичић, дипл. инж. тех.

Директор Ј.П. "Белимарковац"


Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.







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 : 2-1229
Датум: 14.03.2023.

Карањац Ђура
Ул. Кнеза Милоша 65/3
Врњачка Бања
ЈМБГ 1803995710187

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

На основу захтева ЛИЈЕНА-КОМ из Врњачке Бање од 03.03.2023. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта за колективно становање на к.п. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, инвеститори: Карањац Ђура и Алекса, прописују се следећи

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У улици Кнеза Милоша, у зони катастарске парцеле бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, на којој је предвиђено уклањање два постојећа стамбена и једног помоћног објекта и изградња два нова стамбена објекта за колективно становање, изграђен је дистрибутивни гасовод од ПЕ цеви пречника ПЕ Ø40 mm и гасни прикључак ПЕ Ø25 mm.

Обзиром да на предметној парцели 192/37 К.О. Врњачка Бања постоји дистрибутивни и прикључни гасовод, радови на рушењу постојећег стамбеног и помоћног објекта и радови на изградњи новог стамбеног објекта, не могу се изводити без претходног реалитетовања измештања гасовода у дозвољеној сигурној зони.

Пројектном документацијом предвидети измештање дела дистрибутивног гасовода ПЕ Ø40mm и укидање постојећег гасног прикључка ПЕ Ø25mm на к.п. 192/37 К.О. Врњачка Бања.

Приликом израде пројектотехничке документације потребно је придржавати се следећих услова:

- 1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86 од 14. октобра 2015).
- 2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. Обзиром да је на предметној парцели гасовод МОП ≤ 4 bar, заштитни појас цевовода износи 1m.

3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.

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

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОР $\leq$ 4 bar).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,2 m, канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до вреловода и топловода мин. 0,3 m.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,3 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 хилзних 1 m с обе стране мерено од спољне ивице цеви гасовода).

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

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица канализације минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до вреловода и топловода мин. 0,5 m.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. Каблова мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица кабловских канала минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова мин. 0,4 m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,3 m.
- Од гасовода до високог зеленила мин. 1,5 m.

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.

На делу приступног пута за парцелу 192/37, на парцели 192/25 К.О Врњачка Бања изведен је полиетиленски ПЕ Ø63 mm и челични гасовод ДН250. За челичне гасоводе потребно је придржавати се следећих услова.

1) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу за челични гасовод (10 bar < МОР $\leq$ 16 bar).

Укрштање, минимално дозвољено растојање од челичних гасовода до (10 bar < MOP ≤ 16 bar).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,2 m, канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до вреловода и топловода мин. 0,3 m.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,3 m.
- Од гасовода до телекомуникационих каблова мин. 0,3 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 челичних гасовода (10 bar < MOP ≤ 16 bar).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица канализације минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до вреловода и топловода мин. 0,5 m.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. Каблова мин. 0,6 m. Доња ивица гасовода и горња ивица кабловских канала минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова мин. 0,5 m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,3 m.
- Од гасовода до високог зеленила мин. 1,5 m.

2) 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.

3) Заштитини појас за челичне гасоводе 10 bar < MOP ≤ 16 bar је по 3 m од осе гасовода на обе стране.

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 3 дана раније обавести дистрибутера „Интерклима“ Врњачка Бања на телефон 036 632 442.

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

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

Пре почетка извођења земљаних радова на изградњи новог објекта, Инвеститор је дужан да поднесе Захтев Интерклими д.о.о. за обележавање постојећих гасних инсталација и вршење корисничког надзора.

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

1. Прикључни гасовод је неопходно изградити пре извођења радова на уређењу терена.
Прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу могуће је извести у две варијанте

Варијанта 1: Израда појединачног типског прикључка КМРС Г4 (кућни мерно регулациони сет) подразумева један прикључак по једној стамбеној јединици. Позиционирање мерних сетова могуће је на фасади објекта или на граници парцеле, а у складу са Решењем о одобрењу прикључења на гасоводну мрежу.

Варијанта 2: Израда групног гасног прикључка који се састоји од регулационе станице (РС), посебно за објекат 1 на југозападној страни и објекат 2 на североисточној страни и гасомера појединачно за сваку стамбену јединицу. Гасомере је могуће позиционирати испред сваке стамбене јединице уз услов да је потребно предвидети природну вентилацију простора у коме се налазе гасомери или их поставити у засебном заједничком природно вентилираном простору унутар или изван објекта.

Варијанта 3. Ако Инвеститор не искаже потребу за прикључење објекта, неопходно је да се у току градње, а пре уређења терена, обрати Дистрибутеру за постављање гасоводне инфраструктуре за будућа прикључења.

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

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

III. УНУТРАШЊ ГАСНА ИНСТАЛАЦИЈА (УГИ)

Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) пројектовати у свему према важећем Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације и изменама и допунама овог Правилника, од следећих начина:

У свакој стамбеној јединици пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију која поседује:

1. Сопствени кућни мерно регулациони сет (КМРС Г4 или Г6) или
2. Сопствени мерач Г4 са прикључењем на групни прикључак са заједничком регулационом станицом (РС)

При пројектовању уважити дефинисани положај КМРС Г4 за варијанту 1 или положај групне РС (регулационе станице и гасомера за варијанту 2).

Грађевинским пројектом предвидети димњаке за сваку стамбену јединицу, од фабрикованих блокова који поседују атест за одвођење димних гасова (CO_2 и H_2O) и довођења свежег ваздуха за сагоревање.

2. За пуштање гаса у инсталацију УГИ потребно је следеће:

- Уговор о прикључењу на дистрибутивну мрежу,
- Уговор о снабдевању природним гасом,
- употребна дозвола или дозвола за пробни рад или решење о одобрењу извођења радова за унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) са позитивним извештајем комисије за технички преглед 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,
- Атести о уграђеној опреми 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,
- Атест димњака

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



З.е. 9
Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.



2-1229
14.03.2023
VIRNAČIJA BOKAL
194/11



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 96439/2-2023

ДАТУМ: 14.03.2023.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

АЛЕКСА КАРАЊАЦ

Београд
Венизелосова 29В

ЂУРО КАРАЊАЦ

Врњачка Бања
Кнеза Милоша 65/3

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

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 03.03.2023. године којим тражите услове за изградњу **два стамбена објекта**, на КП 192/37 КО Врњачка Бања, објекат је категорије В класификационе ознаке 112221, спратности Су+Пр+2+Пс, обавештавамо вас да на месту извођења радова **не постоји телекомуникациона инсталација**, па се сагласност издаје под следећим условима,

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А испред **објекта према улици Кнеза Милоша**, димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до оба објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и да их заврши на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.

2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.

10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења $< 30 \Omega$, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F $\varnothing 16\text{mm}^2$.
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника $\varnothing 16\text{mm}$ 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 $\varnothing 50\text{mm}$ 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 $\varnothing 50\text{mm}$ 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 УТР кабловима по стану.

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

С поштовањем,

Ivana
Nikolčević
200016620

Digitally signed
by Ivana
Nikolčević
200016620
Date: 2023.03.14
14:27:55 +01'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ
А. Сенић
Александар Сенић, дипл.инж.

TEKSTUALNI DEO

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

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

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

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat -Obuhvat UP čini k.p.br. 192/37 KO Vrnjačka Banja.

Prema evidenciji RGZ, površina katastarskih parcela u obuhvatu iznosi ukupno 1307 m², vrsta zemljišta je zemljište u građevinskom području.

Parcelama je izgrađena. Planirana je rušenje postojećih objekata i izgradnja zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 192/37 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru planirane zone APARTMANA I PANSIONA –"AP 2". Za predmetnu parcelu planom je dozvoljena veća visina objekta (spratnost).

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /

ZONA APARTMANA I PANSIONA 2 -"AP 2"



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

- Namena :
 - ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
 - kompatibilna namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
 - nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja
 - osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
 - trgovine maks. 20% BGP
- Parcelacija :
 - veličina parcele : min. 600 m²; preporučeno - 1000 m²
 - insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
 - širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m

- Visina objekta maks.: venac- 10,5 m ; sleme- 13,5 m
- Procenat zauzetosti : maks. 35%
- Maksimalana površina jednog objekta : 1200 m² BRGP
- Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
- Pozicija i raspored objekata :
 - Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.
 - Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta,
 - Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,0 m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
 - Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
- Tekst - PGR VRNJAČKE BANJE 2023-2030. – septembar 2024. 153
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Parkiranje na parceli- prema kriterijumima :
 - 1 parking mesto / stanu ili 1PM/ 100 m² BGP za stanovanje
 - plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele
- Parkiranje na parceli - prema kriterijumima :
 - Min.1 parking mesto / stanu; min. 1PM/ 100 m² BGP za stanovanje
 - plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele

Na k.p.br. 192/37 K.O. Vrnjačka Banja se **odobrava visina venac/sleme = 13,5/16,5m.**

Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju, koji treba da sadrži:
 raspored objekata i svih elemenata parternog uređenja,
 rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
 rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture,
 nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
 raspored zelenila, način uređenja i održavanja,
 potrebne elemente protivpožarne zaštite na parceli.

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

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

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

Površina zelenila:

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

- površina pod visokim zelenilom - površina pokrivena zelenilom (krošnje biljaka)

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

Ostale površine - namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

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

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

- visina slemena: najviša tačka krova - celokupnog objekta.

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

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

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

Spratnost i etaže:

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, 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 ukрупnjavati u okvirima pravila datih u ovom planu.

Građevinska parcela se ne može deliti ili smanjivati ispod mere koja je određena ovim planom, osim

u slučaju izuzetnih izuzimanja delova parcela za formiranje regulacije saobraćajnica i komunalnih koridora. Prilikom deljenja parcele, neophodno je poštovanje i drugih elemenata urbanističkih pravila kao što su: procenat zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

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

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

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

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

Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostaviti prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele

u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele

kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele

kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

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

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

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

Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenosti od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova). U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni tipovi postavke objekata.

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

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

VISINA OBJEKTA

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

Kote terena su elementi geodetskog snimka - postojećeg stanja.

Na kosom terenu visina objekta prati konfiguraciju terena i određuje je - površ visine objekta. Površ visine objekta je - površ postojećeg terena podignuta za meru visine objekta koja je određena posebnim pravilima građenja.

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

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

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasade objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

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

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

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

U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog 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 – preciznije dato u posebnim pravilima građenja
Zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 PM na 70m ² korisnog prostora
Banke, administrativne ustanove, agencije, biroī, 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.

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONE LINIJE:

(16473)	X = 7492373.14	Y = 4831647.44
(16498)	X = 7492375.91	Y = 4831650.42
(16598)	X = 7492389.57	Y = 4831665.14

Linija I k.p. broj 192/38: 16473-16498-16598 južna regulaciona linija planirane saobraćajnice prati liniju granice parcele. Građevinska linija je paralelna sa regulacionom I poklapa se sa pranicom parcela 192/37 I 192/38.

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

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđa je rušenje postojećih objekata, parcelacija postojeće parcele u cilju formiranja dve građevinske parcele. Izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja, na KP br. 192/37 K.O. Vrnjačka Banja. Predmetna lokacija je u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/24). Po nameni lokacija se nalazi u Zoni AP2- apartmani i pansioni 2, za koje je dozvoljena visina 10,5/13,5m. Za predmetnu parcelu je posebno, planom je dozvoljena veća visina objekta (spratnost), na k.p. br.192/37 odobrena visina venca/slemenata (13,5m/16,5m). Na osnovu povećane spratnosti, proporcionalno je ostvareno povećanje bruto površine objekata.

Parcele se prostiru pravcem jugoistok severozapad. Teren je u blagom padu od severozapada ka jugoistoku. Pristup lokaciji je omogućen sa jugoistočne strane iz ulice Kneza Miloša, K.P. br 2129/1 KO Vrnjačka Banja.

Površina katastarske parcele iznosi 1307 m². Na predmetnoj lokaciji postoje tri izgrađena objekta, dve porodične stambene zgrade i jedna pomoćna, koji su predviđeni za uklanjanje.

URBANISTIČKA KONCEPCIJA

Položaj objekata na parceli, ulazne zone, pešački saobraćaj i parking mesta sa pristupnim rampama postavljeni su u skladu sa zahtevima investitora, funkcionalnim zahtevima i u skladu sa urbanističkim parametrima i pravilima struke. Sused sa parcele 192/3 dao je saglasnost da se objekat gradi na udaljenosti od 1,40m i da se na toj fasadi postave otvori na objektu (saglasnost overena kod notara nalazi se u opštoj dokumentaciji..

FUNKCIJA

Priloženim projektom predviđena je izgradnja dva stambena objekta na novoformiranim parcelama za višeporodično stanovanje.

Objekti su spratnosti Po+Pr+3+Ps. Stanovi su projektovani u skladu sa pravilima i propisima arhitektonske struke. Zgrada broj 1 ima 27 stambenih jedinica, a zgrada broj dva 29 stambenih jedinica.

Ulazi u objekte je sa jugoistočne strane, u etaži prizemlja, gde se pristupa centralnom stepeništu. Iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov na koji se izlazi iz stepenišnog prostora kroz krovni prozor putem penjalica. U podrumu je predviđena garaža sa po deset garažnih mesta u zgradi broj 1 i broj 2, ukupno 20 garažnih mesta.

KONSTRUKCIJA

Objekti su projektovani tako da se na tlo oslanja preko ab temeljne kontra ploče. Objekti se izvode od armirano betonskih vertikalnih i horizontalnih ab serklaža na mestima koje su naznačene u grafičkoj dokumentaciji. Svi noseći zidovi će se izvoditi od giter bloka debljine 20-25 cm, a pregradni od bloka debljine 20 i 12 cm. Sve međuspratne tavanice izvodiće se kao masivne armiranobetonske ploče debljine 20cm. Ploče stepeništa su armirano betonske, debljine 15cm.

MATERIJALIZACIJA

Primenjeni materijali za izgradnju moraju biti u skladu sa propisima i važećim standardima i sa odgovarajućim atestima.

Svi unutrašnji zidovi se malterišu i nakon toga gletuju i boje belom bojom, izuzev zidova gde je predviđeno postavljanje keramičkih pločica. Svi plafoni u stanovima i zajedničkim prostorijama se preko malteracije gletuju i boje. Podovi zajedničkih postorija završno će se obraditi keramičkim pločicama, podovi u stanovima kombinovano parketom i keramičkim pločicama u zavisnosti od namene prostorije. Sva unutrašnja vrata su drvena i to od medijapana obloženog odgovarajućim bojenim furnirom. Ulazna vrata na objektima su od aluminijumskih profila sa termo prekidom i staklom punjenim argonom. Prozori se predviđaju od min petokomornog PVC profila sa min tri dihtung gume, sa termo staklom punjenim argonom.

Fasada se završno obrađuje akrilnim završnim slojevima u boji prema zahtevu projektanta. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikalna, postavljenih na fasade.

INSTALACIJE

Projektom je predviđena izrada instalacija vodovoda i kanalizacije u svemu prema propisima, pravilima struke i izdatim uslovima od strane Javnih preduzeća.

Električne instalacije predviđene su delom projekta koji se bavi ovom vrstom instalacija, a sve u skladu sa izdatim uslovima od strane Javnog preduzeća.

IZOLACIJA

Hidroizolacija objekta predviđena na svim mestima na kojima je moguć prodor vlage u objekat. Termoizolacija je projektovana u skladu sa EEEZ i prema propisima protivpožarne zaštite.

ARHITEKTURA

U arhitektonskom i oblikovnom smislu, objekti su projektovani kao moderne stembene celine, sa elementima koji se dobro uklapaju u ambijent lokacije već izgrađene zone. Primenom adekvatnih materijala kao i estetskim oblikovanjem, objekti odišu modernim elementima arhitektonskog stila dobro uklopljenim i usklađenim sa funkcionalnim potrebama budućih korisnika ovih objekata.

PARKIRANJE:

Na lokacijama je planirano po 5 parking mesta, a u podrumskoj etaži po 10 garažnih mesta. Ukupan broj mesta za parkiranje vozila iznosi 30PM, što zadovoljava kriterijum od 1PM/100m² BGP za

stanovanje. BGP za stanovanje iznosi po 1222,0m², ukupno 2444,0m². Na delu parcele gde su predviđena parking mesta postavljaju se travnate rešetke. Nedostajuća parking mesta za objekat 1. obezbeđena su na parceli objekta 2. (1+4).

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije
- elektroenergetske instalacije
- telekomunikacione i signalne instalacije

Priključak na elektroenergetsku mrežu

Zgrada br. 1:

27 stanova * 11,04 kW (16A);

1 zajednička potrošnja* 11,04 kW (16A);

1 garaža* 17,25kW (16A)

1 lift * 17,25kW (25A)

Zgrada br. 2:

29 stanova * 11,04 kW (16A);

1 zajednička potrošnja* 11,04 kW (16A);

1 garaža* 17,25kW (16A) 1 лифт * 17,25kW (25A)

Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu Ø110, a na kanalizacionu mrežu Ø200.

Objekat br. 1:

1 vodomera za hidrantsku mrežu, 1 glavni vodomera + 27 vodomera za svaku stambenu jedinicu

Objekat br. 2:

1 vodomera za hidrantsku mrežu, 1 glavni vodomera + 29 vodomera za svaku stambenu jedinicu.

ZAŠTITA OD POŽARA

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

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

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

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

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

ZAŠTITA OD BUKE

Zaštita od buke korisnika ili suseda se postiže gradnjom sa masivnim zidovima i tavanicama, sistemskim lakim zidovima sa visokim nivoom zvučne zaštite, dodatnom termo i zvučnom izolacijom objekta i upotrebom prozora sa trostrukim zastakljenjem.

Prostorije za rad, odmor i spavanje u okviru stanova su pozicionirane tako da se ne graniče sa bučnim prostorijama i uređajima.

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

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

ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA

Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja

objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinska parcela formira se prema površini katastarske parcele ukupno iznosi 1307 m².

Parcela 1 - 679,79m² i parcela 2- 627.21m².

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	1-679,79m ² +2-627.21m ² Ukupno 1307 m²
	ukupna BRGP-1:	Objekat1:1222,00 m ²
	ukupna BRGP-2:	Objekat2:1222,00 m ²
	ukupna BRGP:	Ukupno:2444,00 m²
	ukupna BRGP izgrađena površina-1:	Objekat1:1455,00 m ²
	ukupna BRGP izgrađena površina-2:	Objekat2:1455,00 m ²
	ukupna BRGP izgrađena površina:	Ukupno:2910,00 m²
	ukupna NETO površina-1:	Objekat1:1224,23 m ²
	ukupna NETO površina-2:	Objekat2:1222,98 m ²
	ukupna NETO površina:	Ukupno: 2447,21 m²
	ukupna NETO korisna površina-1:	Objekat1: 1187,50 m ²
	ukupna NETO korisna površina-2:	Objekat2: 1186,29 m ²
	ukupna NETO korisna površina:	Ukupno: 2373,79 m²
	BRUTO površina prizemlja-1:	Objekat 1: 239,00 m ²
	BRUTO površina prizemlja-2:	Objekat 2: 239,00 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	Ukupno: 478,00m²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost-1:	Objekat 1: 248,00 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost-2:	Objekat 1: 248,00 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	Ukupno: 496,00m²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+Pr+3Ps
	Visina objekta (venac, slime, povučeni sprat i dr.)	Slime:15,80m Venac:12,20m
	Apsolutna visinska kota (venac, slime, povučeni sprat i dr.)	Slime:222,70m Venac:219,10m
	spratna visina:	2,9m
posebni delovi objekta:	broj stanova-1:	Objekat1: 27 stanova,
	broj stanova-2:	Objekat 2: 29 stanova
	broj poslovnih prostora:	0
	broj garaža/garažnih mesta-1:	Objekat 1: 10 GM,
	broj garaža/garažnih mesta-2:	Objekat 1: 10 mesta
	broj parking mesta-1:	Objekat 1: 5 mesta
	broj parking mesta-2:	Objekat 2: 5 mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	akril
	orijentacija slemena:	JZ-SI
	nagib krova:	1,5%
	materijalizacija krova:	Ravan krov
procenat zelenih povr.		395m ² =30,22%
indeks zauzetosti-1:		
indeks zauzetosti-2:		37,95%
indeks izgrađenosti1:		
indeks izgrađenosti2:		
	predračunska vrednost objekta	209 520 000,00 дин

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Pristup lokaciji moguć je sa jugoistočne strane iz ulice Kneza Miloša, K.P. br 2129/1 KO Vrnjačka Banja. preko k.p.br. 192/25 i 192/38 KO Vrnjačka Banja prema tehničkim uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja, br.350-392/23-1 od 09.03.2023.g.

KO Vrnjačka Banja su državni put II A reda br.208, deonica Vrnjci – Goč.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 99361/2-23 od 29.03.2023.g.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem EE, potrebno je:

- obezbediti lokaciju i izgraditi novu trafostanicu MBTS ili 3TS 20/0.4kV, 1000kVA „Kalvados“, označenu brojem 23 na PGR-u Vrnjačka Banja koja će gravitirati na potesu (između Solunske ulice i ulice Dušana Petrovića Šaneta na k.p.br. 192/37, na uvek dostupnom mestu kao i pristupni put za redovno održavanje EEO, opremiti je pripadajućom opremom, u skladu sa uslovima;
- za napajanje 20kV naponom buduće TS potrebno je izvesti na principu ulaz-izlaz, kablovskim vodom najkraćom trasom (CH iznad 20kV Pet hrastova) na deonici voda TS 20kV/04kV „Pet hrastova“- TS 20kV/04kV „Nova Arena“ potez uz ulicu Kneza Miloša ssa leve strane gledajući ka Vrnjačkoj Banji.
- iz buduće TS 20/0.4kV „Kalvados“ formirati koridore i izgraditi NN 1kV kablovske vodove za napajanje budućeg stambeno-poslovnog objekta;
- na lokaciji postoji NN mreža koja napaja postojeće objekte; investitor će sa EDS zaključiti ugovor o izmeštanju EEO;

Napon priključenja objekta je 3 x 230/400V.

Mesto priključenja objekta su NN blokovi u budućoj TS 20/0.4kV, 1000kVA „Kalvados“.

Vrsta priključka – trofazni.

Način priključenja: podzemno.

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

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

Merni uređaj: direktna trofazna elektronska multifunkcionalna brojila sa mogućnošću dvosmerne komunikacije, sa odgovarajućim atestima o ispunjenju zahteva standarda za ovaj tip brojila.

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

Mesto ugradnje mernih i zaštitnih uređaja: MRO.

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

Projektom je predviđeno da trafostanica bude u podrumskoj etaži, u svemu prema grafičkom delu projekta.

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova II-18150 od 19.03.2023.g.

VODOVOD

U ulici Kneza Miloša na raskrsnici sa ulicom Dušana Petrovića Šaneta, na rastojanju od 80m od predmetne parcele k.p.br.192/37 KO Vrnjačka Banja, postoji gradska vodovodna linija PE Ø90mm I vodovodna šahta VŠ1-zatvaračnica.

Za priključenje objekta neophodno je izgraditi novu uličnu dovodnu vodovodnu liniju prema izometrijskoj semi glavnog projekta u dužini oko 80m, sa navezom iste u ulici Dušana Petrovića Šaneta PE Ø90mm I vodovodna šahta VŠ1- zatvaračnici. Potrebno je rekonstruisati postojeću šahtu u cilju naveza, nove dovodne linije.

Buduća priključna vodovodna linija do novoizvedene vodovodne šahte, treba da bude udaljena maksimalno 5m od ivice predmetnog placa I mora da bude od PE vodovodnih ceviprečnika prema izmerenoj širini iz glavnog projekta koji određuje glavni projektant.

Projektom predvideti izradu vodomernog šaht skloništa, u neposrednoj blizini objekta, sa vodomernima na daljinsko očitavanje. Poklopac vodomerne šaht zatvaračnice mora uvek biti pristupačan službama održavanja, i prostor iznad šaht poklopca ne sme se predvideti kao parking mesto.

Prilikom određivanja dimenzija vodomernog šaht skloništa, voditi računa da minimalno rastojanje između vodomera i zida šahte bude 30cm, a debljina zidova šahte najmanje 20cm; minimalne unutrašnje dimenzije vodomerne šaht zatvaračnice su 2.0m*2.0m, dubina 1.8 m (svetla visina), dno šahte min 20cm ispod kote dna cevi; u vodovodnu šaht zatvaračnicu smestiti glavni vodomerni i vodomerni za hidrantsku mrežu, a ugradnju individualnih vodomera predvideti unutar objekta, u zasebnoj prostoriji (ili po etažama).

Projektom predvideti i postrojenje za povećanje pritiska.

FEKALNA KANALIZACIJA

U ulici Kneza Miloša, na k.p.br.2129/1 KO Vrnjačka Banja, postoji kanalizaciona linija Ø800mm (na dubini oko -2 m od kote terena i udaljenosti oko 20 m), i revizioni šaht, gde će biti i priključak novoprojektovanog objekta.

Na zapadnoj strani predmetne parcele, uz samu ivicu parcele, projektovati revizioni šaht min Ø1000mm, uz strogo vođenje računa o padu terena; prilikom izgradnje na mestu priključenja uraditi šahtu (KŠ). Priključna fekalna kanalizaciona linija je min Ø200mm, a priključna cev na min 20cm visinskog rastojanja od gornje kote kinete u priključnoj šahti (KŠ) uz obavezan pad cevi 1.5%-2.5%.

Revizionim kanalizacionim šahtama na parceli mora se obezbediti neometan pristup.

Priključenje podrumskih/suterenskih prostorija na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno. *Izuzetno, može se odobriti priključenje objekta čiji su sanitarni uređaji ispod kote nivelete ulice, ukoliko su projektovani i ugrađeni zaštitni uređaji.*

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Atmosferske vode sa platoa i oko objekta uključiti u kolektor atmosferske kanalizacije u blizini predmetne parcele, uz samu ivicu trotoara sa desne strane kolovoza na k.p.br. 2129/1 KO Vrnjačka Banja.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 96439/2-2023 od 14.03.2023.g. Na lokaciji postoje telekomunikacione instalacije – optički kabl magistralnog ranga (*prikazano u grafičkom prilogu izdatih uslova*).

U cilju zaštite postojećih instalacija, neophodno je držati se sledećeg:

1. Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih objekata mreže elektronskih komunikacija, ni do ugrožavanja normalnog funkcionisanja telekomunikacionog saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim objektima i kablovima „Telekoma Srbije“ radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija
2. Pre početka izvođenja radova potrebno je u saradnji sa nadležnom službom „Telekom Srbija“, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih TK kablova u zoni planiranih radova (tačan položaj, dubina i eventualna odstupanja od trase definisani izdatim uslovima)

3. Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih objekata elektronskih komunikacija. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije EK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija
4. Zaštitu i obezbeđenje postojećih objekata „Telekoma Srbije“ treba izvršiti pre početka bilo kakvih radova i preduzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničke ispravnosti predmetnih objekata
5. Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih objekata „Telekoma Srbije“ vršiti isključivo ručnim putem bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl)
6. U slučaju eventualnog oštećenja postojećih objekata ili prekida telekomunikacionog saobraćaja usled izvođenja radova, investitor radova je dužan da preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama
7. Kod svih planova i radova u zoni telekomunikacione infrastrukture je nužna izrada sinhron plana sa koridorima ostalih imalaca infrastrukture, da bi se obezbedila mogućnost postavljanja svih instalacija u raspoloživim koridorima

USLOVI ZA SPOLJNU TK INFRASTRUKTURU / PRIVODNA KABLOVSKA KANALIZACIJA

1. Potrebno je da investitor izgradi reviziono Okno A između objekata, koje treba povezati sa postojećem oknom PKO O prema ulici Kneza Miloša, dimenzija 1.2x1.2x1.2m i sa lakim poklopcem „Telefon“. Od revizionog okna do oba objekta najbližim putem kroz, po mogućstvu zajedničke podrumске prostorije, položiti 2 PE cevi Ø40 mm do ODO ormana, i završiti ih na pogodnom mestu na zidu zajedničke prostorije (hodnik u prizemlju ili garažni prostor u suterenu) gde su dovedene usponske cevi za TK instalaciju. Pri polaganju PE cevi voditi računa o uglu savijanja; poluprečnik krivine treba da iznosi minimalno $r = 2,3m$, radi nesmetanog provlačenja kablova. Mesto savijanja cevi se ne sme zatrpiti dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena
2. Svi optički kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, (završne optičke kutije (ZOK) u stanu biće negorivi (LSZH) po standardu G.657A. Njih isporučuje i ugrađuje Telekom o svom trošku. Takođe, sva creva koja se pominju moraju biti negoriva (LSZH) i njihova nabavka i ugradnja je obaveza investitora.
3. Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti geodetski snimljena.

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima „Interklima“ d.o.o., br. 2-1229 od 14.03.2023.g.

U ul. Vrnjačko partizanski odredi izrađen je distributivni gasovod MOP do 4bara (PEØ63mm i PEØ32mm).

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP „Banjsko zelenilo i čistoća“.

Za sakupljanje komunalnog otpada koristiće se tipizirani kontejneri za smeće; planirano je postavljanje 4 kontejnera (za zgrade na 15 stambenih jedinica postavlja se jedan kontejner za odlaganje komunalnog otpada-po članu 34.).

Prostor za kontejnere označen je u grafičkim prilogima

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. Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su od strane **MUP RS, Sektora za vanredne situacije, urbanistički uslovi u pogledu potrebnih mera zaštite od požara, 09.16.1 br. 217-2499/23 od 09.03.2023.god, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanističkog projekta.**

Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija biće pribavljeni u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

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 plate obraditi popločavanjem. Planirati opremanje prostora potrebnim mobilijarom.

Zelene površine: projektovane su kao zelenilo na tlu (50.8 m²).

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

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

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

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

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

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

Seizmički uslovi za područje Plana:

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

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

- Doslovno sprovesti 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

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

- klasifikacioni broj 112221 –stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2000 m².

TEHNIČKI OPIS

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđa se je rušenje postojećih objekata i izgradnju zgrada u prekinutom nizu višeporodičnog stanovanja, na KP br. 192/37 K.O. Vrnjačka Banja. Predmetna lokacija je u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. List Opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/24). Po nameni lokacija se i nalaze u Zoni AP2- apartmani i pansioni 2.

Parcela se prostire pravcem jugoistok severozapad. Teren je u blagom padu od severozapada ka jugoistoku. Pristup lokaciji je omogućen sa jugoistočne strane iz ulice Kneza Miloša, K.P. br 2129/1 KO Vrnjačka Banja. Površina katastarske parcele iznosi 1307 m². Na predmetnoj lokaciji postoje tri izgrađena objekta, dve porodične stambene zgrade i jedna pomoćna, koji su predviđeni za uklanjanje.

URBANISTIČKA KONCEPCIJA

Položaj objekata na parceli, ulazne zone, pešački saobraćaj i parking mesta sa pristupnim rampama postavljeni su u skladu sa zahtevima investitora, funkcionalnim zahtevima i u skladu sa urbanističkim parametrima i pravilima struke.

FUNKCIJA

Priloženim projektom predviđena je izgradnja dva stambena objekta za višeporodično stanovanje u prekinutom nizu.

Objekti su spratnosti Po+Pr+3+Ps. Stanovi su projektovani u skladu sa pravilima i propisima arhitektonske struke. Objekat broj 1 ima 27 stambenih jedinica, a objekat broj dva 29 stambenih jedinica.

Ulazi u objekte je sa jugoistočne strane, u etaži prizemlja, gde se pristupa centralnom stepeništu. Iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov na koji se izlazi iz stepenišnog prostora kroz krovni prozor putem penjalica. U podrumu je predviđena garaža sa po deset garažnih mesta, ukupno 20 garažnih mesta.

KONSTRUKCIJA

Objekti su projektovani tako da se na tlo oslanjaju preko ab temeljne kontra ploče.

Objekti se izvodi od armirano betonskih vertikalnih i horizontalnih ab serklaža na mestima koje su naznačene u grafičkoj dokumentaciji. Svi noseći zidovi će se izvoditi od giter bloka debljine 20-25cm, a pregradni od bloka debljine 20 i 12 cm. Sve međuspratne tavanice izvodiće se kao masivne armiranobetonske ploče debljine 20cm.

Ploče stepeništa su armirano betonske, debljine 15cm.

MATERIJALIZACIJA

Primenjeni materijali za izgradnju moraju biti u skladu sa propisima i važećim standardima i sa odgovarajućim atestima.

Svi unutrašnji zidovi se malterišu i nakon toga gletuju i boje belom bojom, izuzev zidova gde je predviđeno postavljanje keramičkih pločica. Svi plafoni u stanovima i zajedničkim prostorijama se preko malteracije gletuju i boje. Podovi zajedničkih postorija završno će se obraditi keramičkim pločicama, podovi u stanovima kombinovano parketom i keramičkim pločicama u zavisnosti od namene prostorije. Sva unutrašnja vrata su drvena i to od medijapana obloženog odgovarajućim bojenim furnirom. Ulazna vrata na objektu od aluminijumskih profila sa termo prekidom i staklom punjenim argonom. Prozori se predviđaju od min petokomornog PVC profila sa min tri dihtung gume, sa termo staklom punjenim argonom.

Fasada se završno obrađuje akrilnim završnim slojevima u boji prema zahtevu projektanta. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikalna, postavljenih na fasade.

INSTALACIJE

Projektom je predviđena izrada instalacija vodovoda i kanalizacije u svemu prema propisima, pravilima struke i izdatim uslovima od strane Javnih preduzeća.

Električne instalacije predviđene su delom projekta koji se bavi ovom vrstom instalacija, a sve u skladu sa izdatim uslovima od strane Javnog preduzeća.

IZOLACIJA

Hidroizolacija objekta predviđena na svim mestima na kojima je moguć prodor vlage u objekat. Termoizolacija je projektovana u skladu sa EEEZ i prema propisima protivpožarne zaštite.

ARHITEKTURA

U arhitektonskom i oblikovnom smislu, objekti su projektovani kao modern stembene celine, sa elementima koji se dobro uklapaju u ambijent lokacije već izgrađene zone. Primenom adekvatnih materijala kao i estetskim oblikovanjem, objekti odišu modernim elementima arhitektonskog stila dobro uklopljenim i usklađenim sa funkcionalnim potrebama budućih korisnika ovih objekata.

PARKIRANJE:

Na lokaciji je planirano 10 parking mesta, a u podrumskim etažama 20 garažnih mesta. Ukupan broj mesta za parkiranje vozila iznosi 30PM, što zadovoljava kriterijum od 1PM/100m² BGP za stanovanje. BGP za stanovanje iznosi 2444,0m². Na delu parcele gde su predviđena parking mesta postavljaju se travnate rešetke.

FAZE IZGRADNJE

Radovi na izgradnji objekta izводиće se u okviru jedne faze.

Odgovorni urbanista

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



PREDLOG PROJEKTA PARCELACIJE

1. Uvod

Na osnovu zahteva investitora, Duška Stojanovića, Đure Karanjca, Alekse Karanjca i Marković Vladimira, pristupa se izradi Projekta parcelacije za kp.br. 192/37 KO Vrnjačka Banja.

Projekat parcelacije se radi u skladu sa Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 (Sl. List opštine Vrnjačka Banja br. 26/24) kojim je predmetna lokacija obuhvaćena i Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13 - Odluka US i 50/13 Odluka US, 98/13-Odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Cilj izrade predmetnog dokumenta je formiranje dve građevinske parcele za izgradnju stambenih objekata u prekinutim nizu.

2. Planski i pravni odnos

- Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13 - Odluka US i 50/13 Odluka US, 98/13-Odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. Zakon, 9/2020 i 52/2021)
- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 (Sl. List opštine Vrnjačka Banja br. 26/24)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br. 22/2015 od 27.02.2015.);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("sl. Glasnik rs" br. 32/2019)

3. Granica i obuhvat projekta parcelacije

Projektom parcelacije obuhvaćene je jedna katastarske parcela, broj kp.br. 192/37 KO Vrnjačka Banja. Površina postojeće parcele iznosi 1307,19 m² prema sračunatim površinama iz kordinata prelomnih tačaka katastarsko topografskog plana.

4. Podaci o lokaciji – postojeće stanje

Zemljište je obuhvaćeno Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 (Sl. List opštine Vrnjačka Banja br. 26/24) i nalazi se u celini 2-2. i po nameni je predviđeno za apartmana i pansiona 2.

U obuhvatu ima izgrađenih objekta, koji su predviđeni za rušenje.

U katastarskoj operativi parcela se vodi kao gradsko građevinsko zemljište.

Korisnički status i površina katastarskih preparcela

Parcela KO Vrnjačka Banja	Površina m ²	Svojina
192/37	1307,19 m ²	Duško Stojanovića, Đura Karanjac, Aleksa Karanjac i Marković Vladimir

5. Provođenje projekta parcelacije

1. Projekat parcelacije, čiji je sastavni deo Projekat geodetskog obeležavanja, na osnovu čl.65 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13 - Odluka US i 50/13 Odluka US, 98/13-Odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. Zakon, 9/2020 i 52/2021) potvrđuje organ nadležan za poslove urbanizma gradske uprave.

2. Projektom parcelacije predviđeno je da se formiraju nove parcele.

3. Po zahtevu investitora, na osnovu Projekta parcelacije potvrđenog od strane nadležnog organa gradske uprave, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o formiranju novih katastarskih parcela.

6. Planski osnov – pravila preparcelacije i uslovi za obrazovanje parcela

Ovim projektom izvršena je preparcelacija postojećih katastarskih parcela da se od jedne postojeće, izrade predmetnog dokumenta je formiranje dve građevinske parcele za izgradnju stambenih objekata u prekinutim nizu.

PREGLED NOVOFORMIRANIH PARCELA

Parcela	Površina/m ²
Novoformirana parcela ①	679,59 m ²
Novoformirana parcela ②	627,60 m ²

Pregled koordinata novih međnih tačaka:

1	7492333.95	4831697.27
2	7492347.91	4831682.26
3	7492346.27	4831680.80



Sastavila:

Arh. Danijela Mladenović, dipl.ing.



Parcela	Površina/m ²
Postojeća parcela ①	1307,19 m ²

ЛЕГЕНДА

192/37	број катастарске парцеле
	границе катастарских парцела
	граница урбанистичког обухвата



odgovorni urbanista:
DANIJELO M. MLADENOVIC, d.o.o.
br. licence 200.0302.03
vrsta teh. dokumentacije:

PROJEKAT PARCELACIJE

katastarske parcele:
K.P. 192/37 KO Vmjačka Banja

investitor:

DUŠKO STOJANOVIC, ĐURA KARANJAC
ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR

objekat:

STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU

naziv crteza:

POSTOJEĆE STANJE

br. projekta

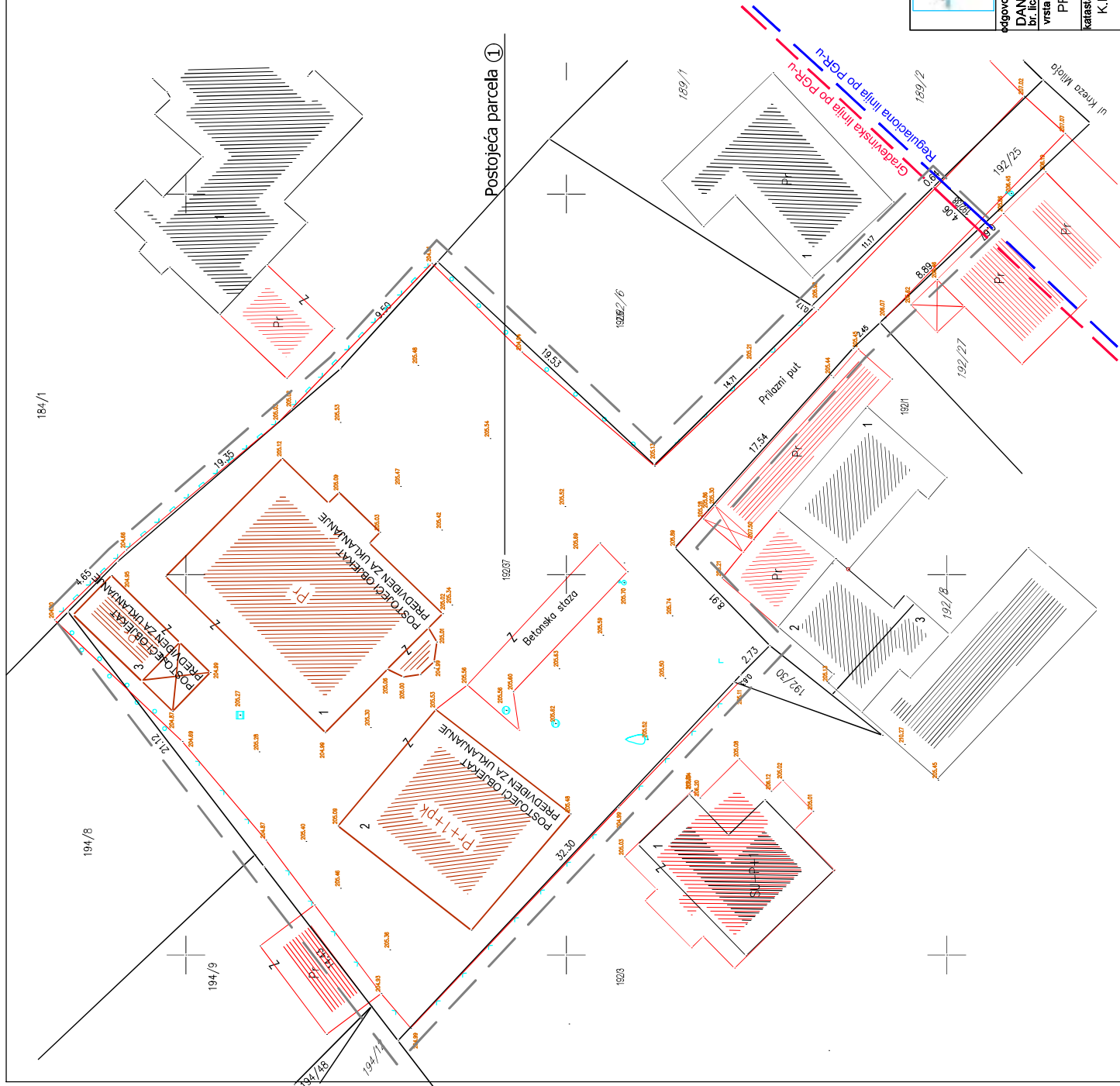
39-11/2024

razmera:

1:250

br. crteza:

1





Koordinate novih mednih tačaka

1	7492333.95	4831697.27
2	7492347.91	4831682.26
3	7492346.27	4831680.80

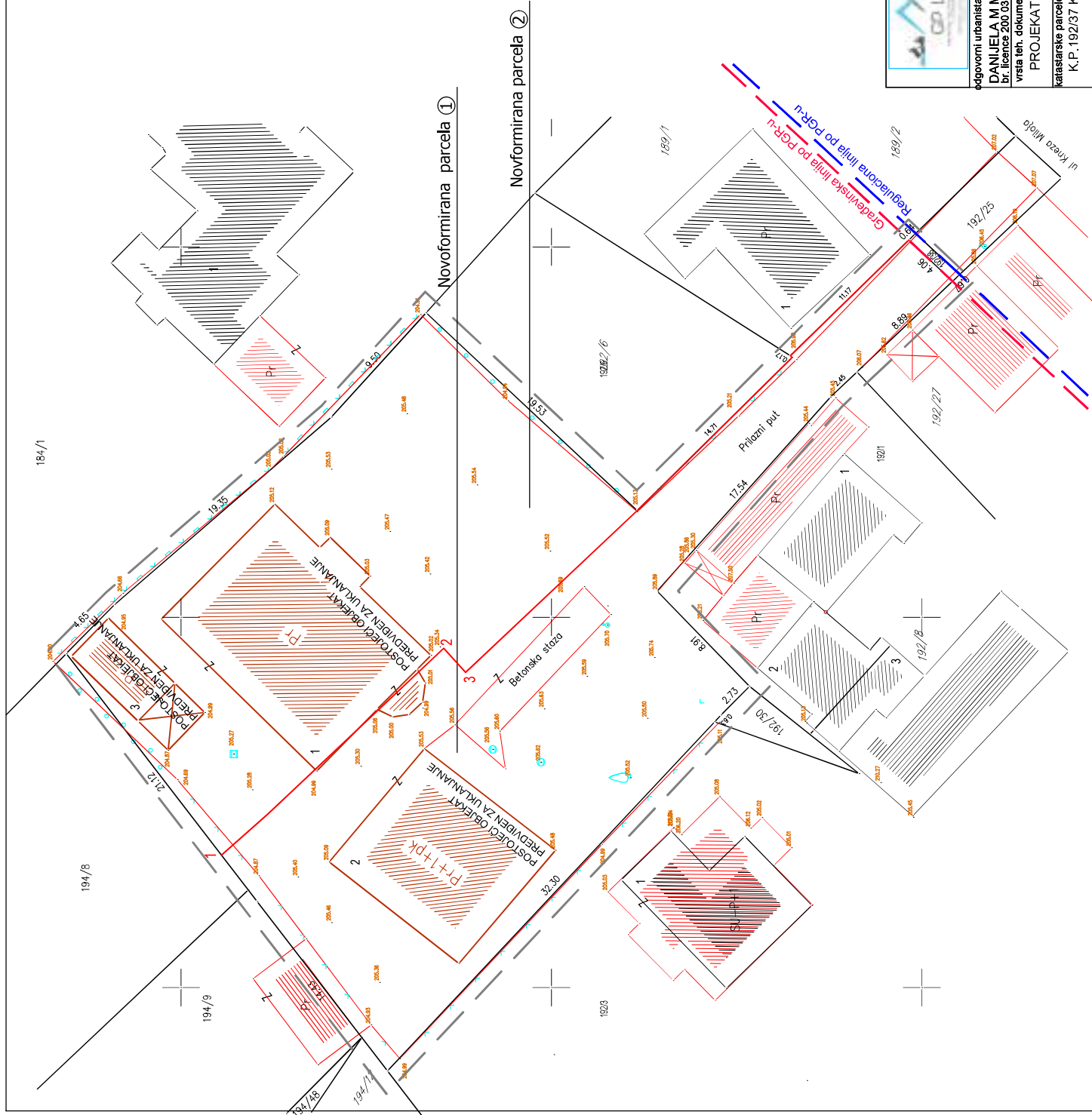
Parcela	Površina/m ²
Novoformirana parcela ①	679,59 m ²
Novoformirana parcela ②	627,60 m ²

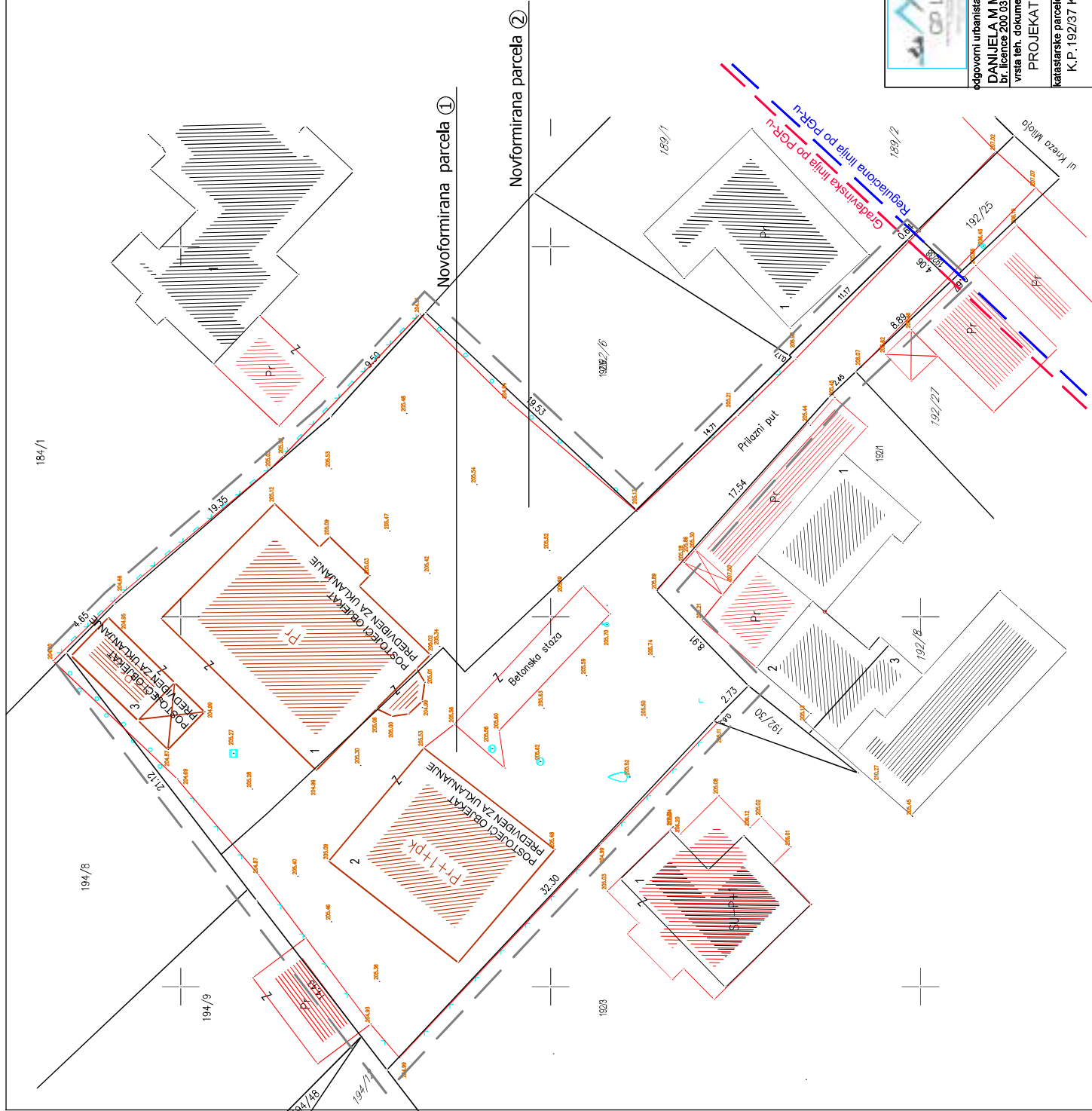
LEGENDA

4097/3,4102/1	broj katastarske parcele
—	granice katastarskih parcela
—	nova granica parcela
—	granica urbanističkog obuhvata



Investitor:	DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR
Objekat:	STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU
odgovorni urbanista:	DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.l.a. br. licence 200.0302.03
vrsna teh. dokumentacije:	PROJEKAT PARCELACIJE
Plan crteža:	PLAN PARCELACIJE
katastarske parcele:	K.P. 192/37 KO Vmjačka Banja
br. projekta	39-11/2024
razmera:	1:250
br. crteža:	2





Parcela	Površina/m ²
Novoformirana parcela ①	679,59 m ²
Novoformirana parcela ②	627,60 m ²

LEGENDA

4097/3.4102/1	broj katastarske parcele
_____	granice katastarskih parcela
_____	nova granica parcela
_____	granica urbanističkog obuhvata



Investitor:
DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC
ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR

Objekat:
STAMBENI OBJEKTI U PREKNJUTOM NIZU

odgovorni urbanista:
DANIJELA M. MLADENKOVIĆ, d.l.a.
br. licence 200.0302.03

vrsta teh. dokumentacije:
PROJEKAT PARCELACIJE

katstarske parcele:
K.P. 192/37 KO Vmjačka Banja

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
39-11/2024	11.2024	1:250	3

GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT -



LEGENDA

- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Službenost prolaza
- Postojeća saobraćajnica
- Postojeće visinske kote

NAMENA PREMA PGR-u



odgovorni urbanista:
DANIJELA M MLADENović, d.i.a.
br. licence 200.0302.03

vrsta teh. dokumentacije:
URBANISTIČKI PROJEKAT

posloj: **POSTOJEĆE STANJE**

posloj: **POSTOJEĆE STANJE**

posloj: **POSTOJEĆE STANJE**

investitor:
DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC
ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR

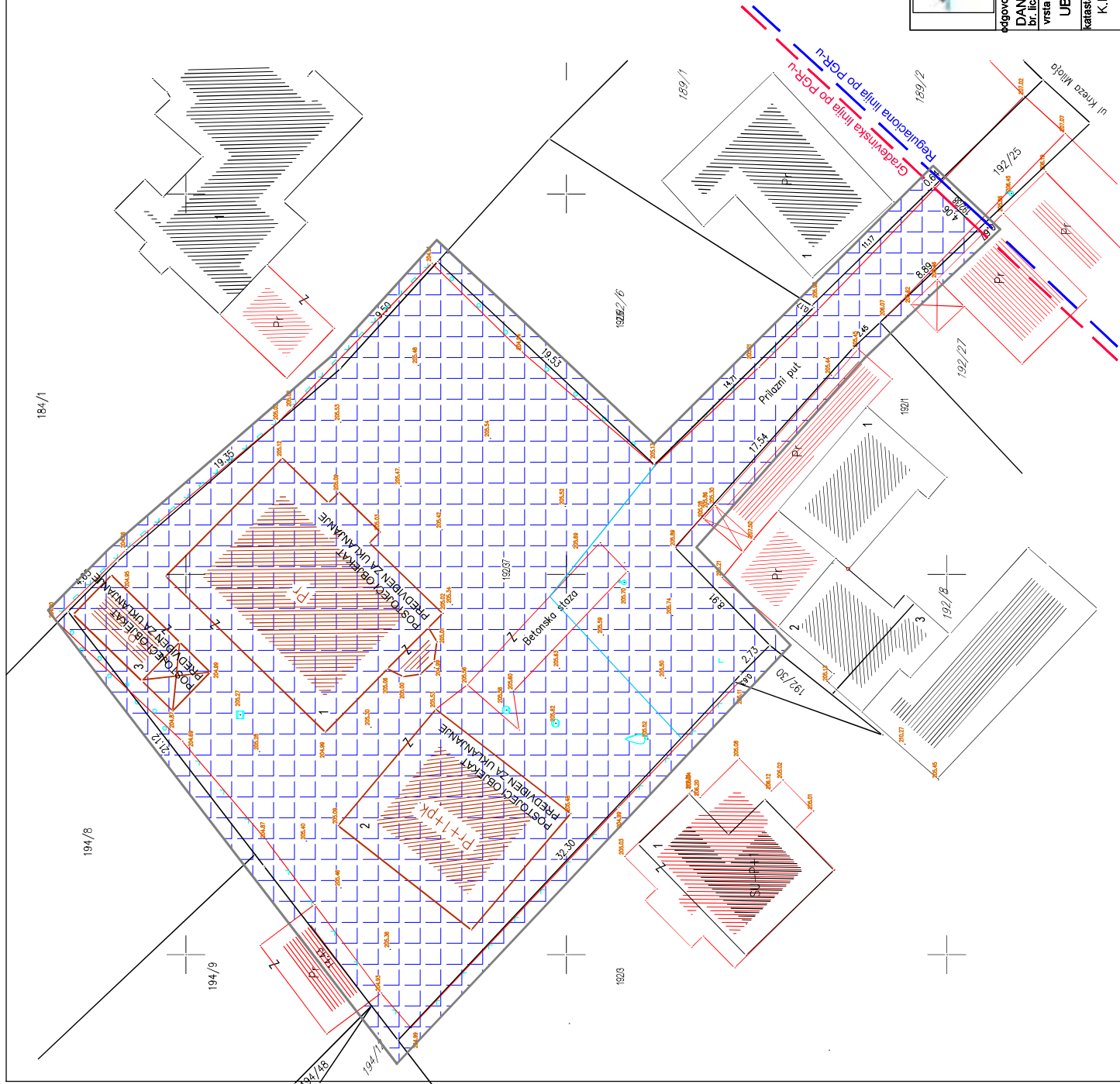
objekat:
STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU

br. projekta: **39-11/2024**

datum: **11.2024**

razmera: **1:250**

br. crteža: **1**





LEGENDA

- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Saobraćajnice
- Trotoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeći objekti
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Kolsko pešački pristup
- Kolski pristup



Zidna tabla sa brojilima KPK-L
Trafostanica MBTS 20/04kVA,
Kalvados 2.1000kVA

Vodovodne šahte

Kanalizaciona šahta

Gasovod

	Investitor:	DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR
	objekat:	STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU
odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIC, d.i.a. br. licence 200 0302 03	naziv crteza:	
	UBANISTIČKI PROJEKAT	
kalastarske parcele: K.P. 192/37 KO Vrnjačka Banja	br. projekta	datum:
	39-11/2024	11.2024
razmera:		br. crteza:
1:250		2

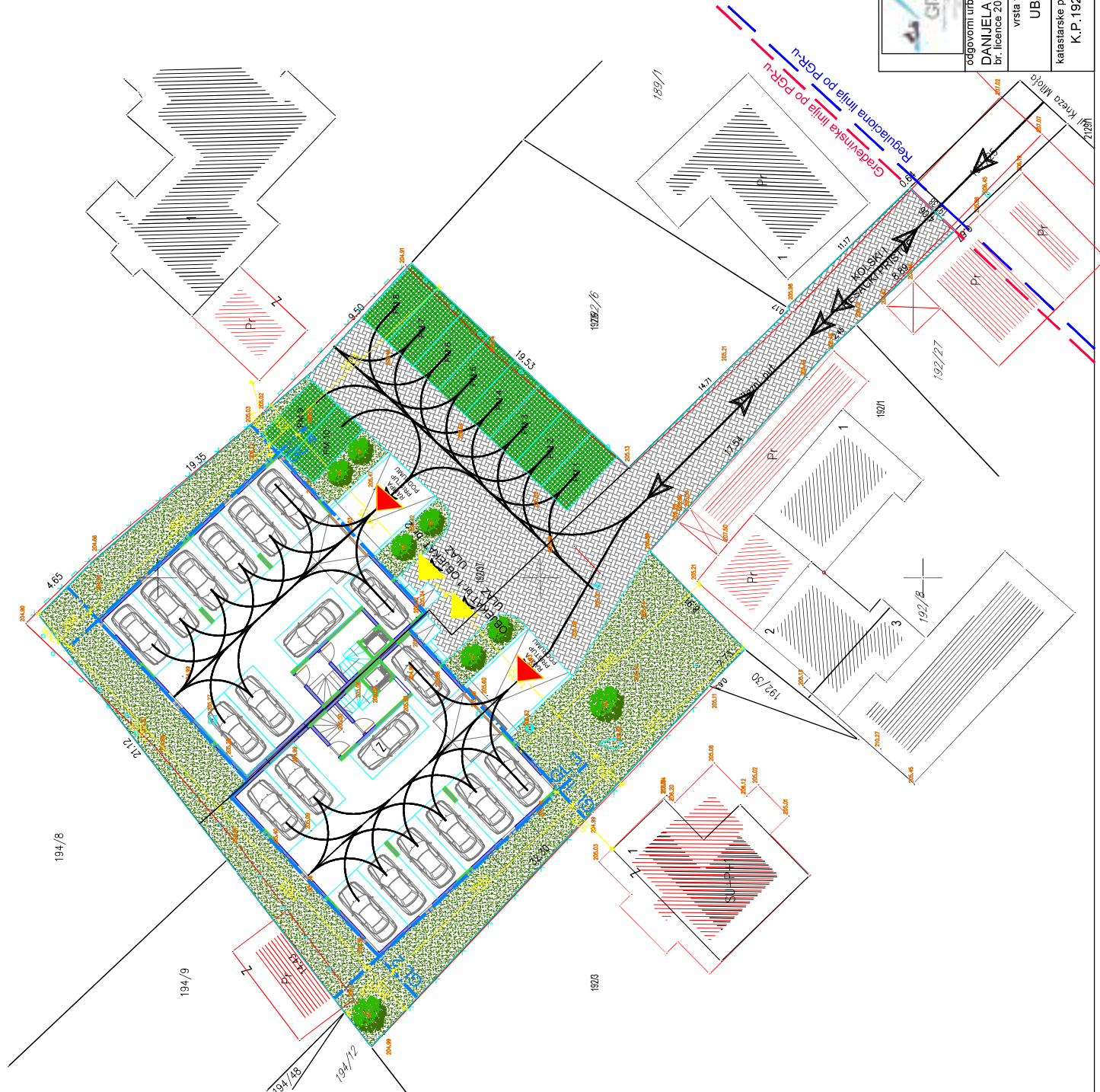


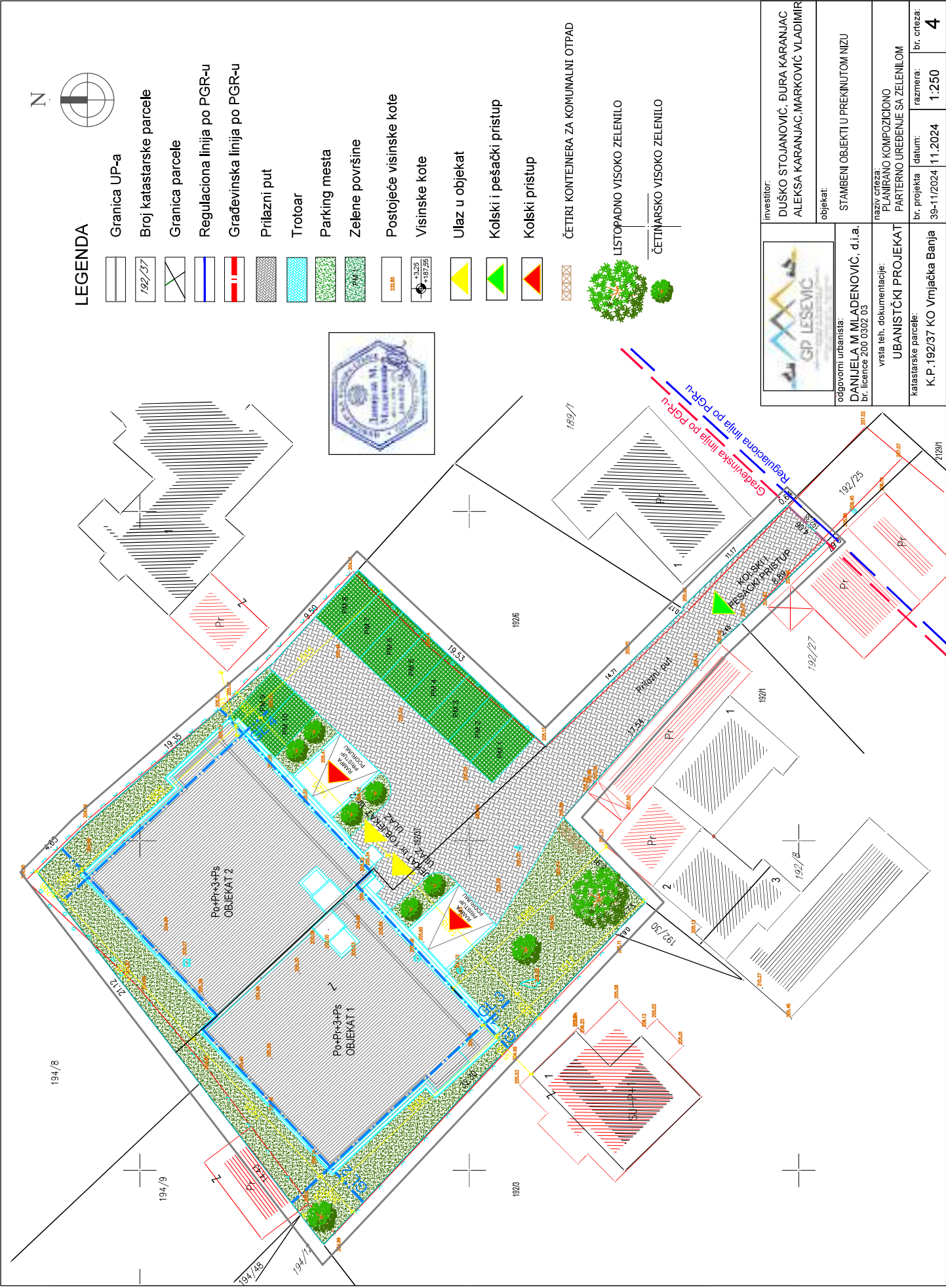


	Saobraćajnice
	Trotoar
	Parking mesta
	Zelene površine
	Postojeće visine
	Visinske kote
	Ulaz u objekat
	Pristup u području
	Kolski pristup



	investitor: DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR
	objekat: STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU
odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03	naziv crteža: NIVELACIONO REGULACIONO REŠENJE SA GRAJEVINSKOM LINIJOM
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTIČKI PROJEKAT	br. projekta: 38-11/2024
katastarske parcele: K.P.192/37 KO Vrnjačka Banja	datum: 11. 2024
	razmera: 1:250
	br. crteža: 3.



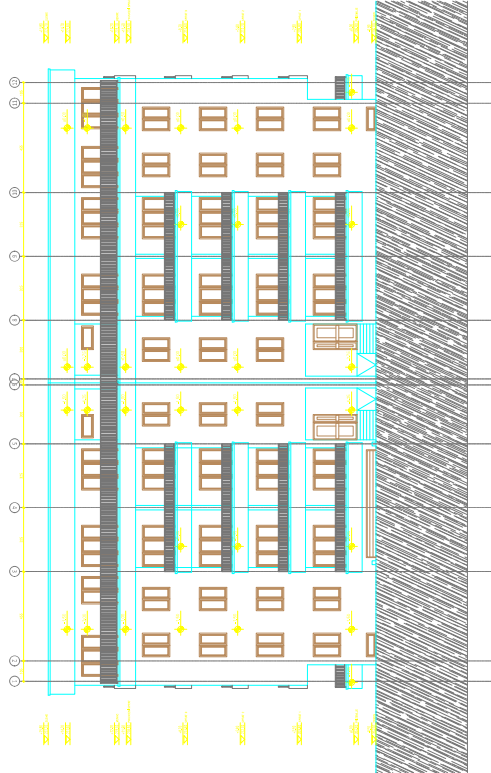


LEGENDA

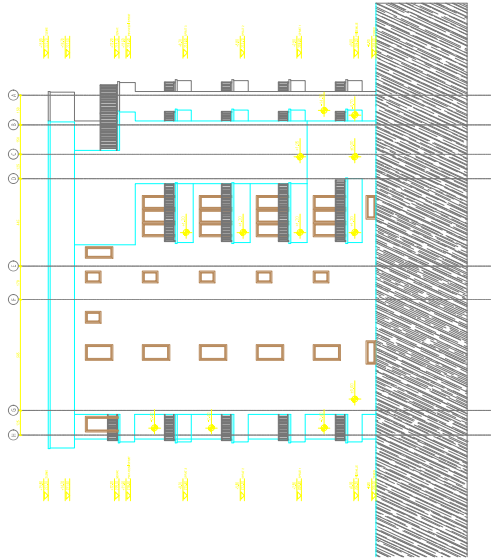
- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele 192/37
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Prilazni put
- Trotuar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Kolski i pešački pristup
- Kolski pristup
- ČETIRI KONTEJNERA ZA KOMUNALNI OTPAD
- LISTOPADNO VISOKO ZELENILLO
- ČETINARSKO VISOKO ZELENILLO

	investitor:	DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR			
	objekat:	STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU			
odgovorni urbanista:		DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03			
vrsta teh. dokumentacije:		naziv crteža: PLANIRANO KOMPONIZOVANO PARTNERNO UREĐENJE SA ZELENILOM			
urbanistički projekat		br. projekta	datum:	razmera:	br. crteža:
kalastarske parcele:		39-11/2024	11.2024	1:250	4
K.P.192/37 KO Vrnjačka Banja					

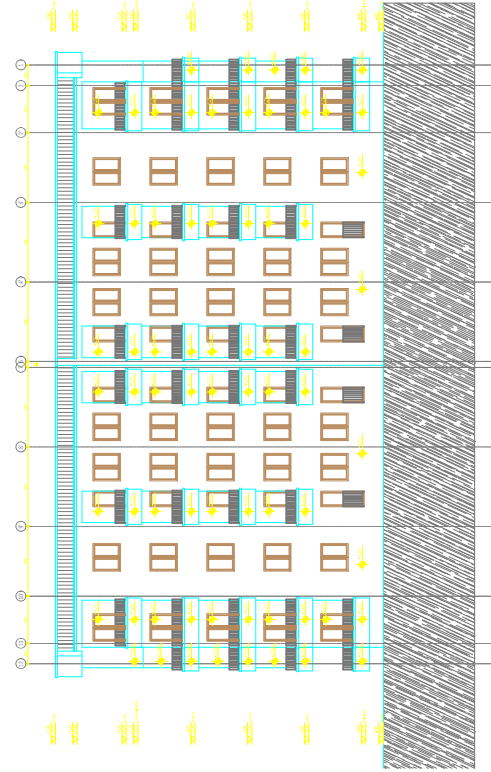
IZGLEDI-FASADE



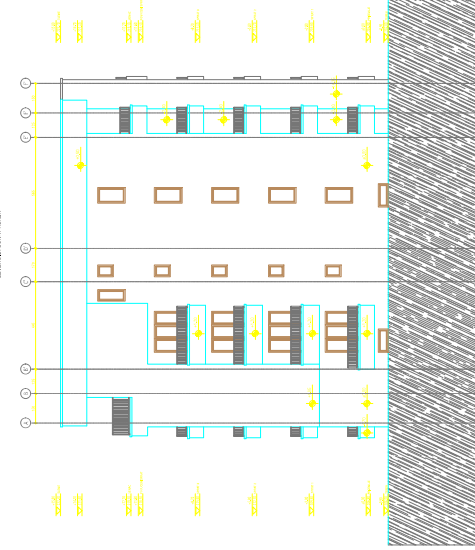
IZGLEDI-FASADE



IZGLEDI-FASADE



IZGLEDI-FASADE



	investitor: DUŠKO STOJANOVIĆ, ĐURA KARANJAC ALEKSA KARANJAC, MARKOVIĆ VLADIMIR		
	objekat: STAMBENI OBJEKTI U PREKINUTOM NIZU		
	odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENOVIC, d.i.a. br. licence 200 0302 03		
	vrsta teh. dokumentacije: UBANISTIČKI PROJEKAT		
katastarske parcele: K.P. 192/37 KO Vrnjačka Banja	naziv crteža: IZGLEDI-FASADE		br. projekta 39-11/2024
	datum: 11. 2024	razmera: 1: 75	br. crteža: 5

- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA -

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститори: Душко Стојаковић, Врњачка Бања
Ђура Карањац, Врњачка Бања
Алекса Карањац, Врњачка Бања
Марковић Владимир, Београд

Објект: Стамбени објекти у прекинутом низу за
вишепородично становање, Објект 1 и објект 2
К.П. бр. 192/37, КО Врњачка Бања

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта: 1- пројект архитектуре

За грађење /извођење радова: **нова градња са уклањањем постојећих објеката**

Печат и потпис:



Пројектант:
„ЛИЈЕНА КОМ“ биро за пројектовање, Врњачка
Бања
Милорад Коматовић

Потпис:



Одговорни пројектант:
Момчиловић Јасмина, дипл.инж.арх.
300 Е298 07

Број дела пројекта:
Место и датум:

05/24
Врњачка Бања, децембар 2024

1.2. САДРЖАЈ

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

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбених објеката у прекинутом низу за вишепородично становање на К.П. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања, одређује се:

Момчиловић Јасмина, дипл.инж.арх..... 300 Е298 07

Пројектант: „ЛИЈЕНА КОМ“ биро за пројектовање, Врњачка Бања

Одговорно лице пројектанта: Милорад Коматовић

Потпис:



Број техничке документације: 05/24
Место и датум: Врњачка Бања, децембар 2024

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбених објеката у прекинутом низу за вишепородично становање на К.П. бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања

Момчиловић Јасмина, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни пројектант :

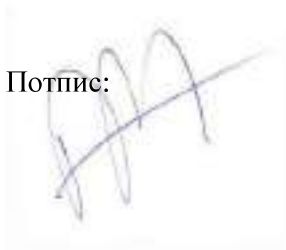
Момчиловић Јасмина, дипл.инж.арх.

ИДР

Број лиценце:

300 E298 07

Потпис:



Број техничке документације:

05/24

Место и датум:

Врњачка Бања, децембар 2024

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Овим пројектом предвиђа се изградња стамбених објеката у прекинутом низу за вишепородично становање, објекат 1 и објекат 2, на КП бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања. Предметна локација је у обухвату Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24). По намени локација се налази у Зони АП2- апартмани и пансиони 2.

Парцела се простире правцем југоисток северозапад. Терен је у благом паду од северозапада ка југоистоку. Приступ локацији је омогућен са југоисточне стране из улице Кнеза Милоша, К.П. бр 2129/1 КО Врњачка Бања.

Површина катастарске парцеле износи 1307 м². Планирана је препарцелација постојеће катастарске парцеле на две нове. Површина новоформиране парцеле 1 износи 679,79м², а површина новоформиране парцеле 2 износи 627,21м².

На предметној локацији постоје три изграђена објекта, две породичне стамбене зграде и једна помоћна, који су предвиђени за уклањање.

УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Положај објеката на парцели, улазне зоне, пешачки саобраћај и паркинг места са приступним рампама постављени су у складу са захтевима инвеститора, функционалним захтевима и у складу са урбанистичким параметрима и правилима струке.

ФУНКЦИЈА

Приложеним пројектом предвиђена је изградња стамбених објеката у прекинутом низу за вишепородично становање, објекат 1 и објекат 2.

Објекти су спратности По+Пр+3+Пс. Станови су пројектовани у складу са правилима и прописима архитектонске струке. У објекту број 1 има 27 стамбених јединица, а у објекту број два 29 стамбених јединица.

Улази у објекте су са југоисточне стране, у етажи приземља, где се приступа централном степеништу. Изнад повученог спрата пројектован је раван кров на који се излази из степенишног простора кроз кровни прозор путем пењалица. У подруму је предвиђена гаража са по десет гаражних места, укупно 20 гаражних места.

КОНСТРУКЦИЈА

Објекти су пројектовани тако да се на тло ослањају преко аб темељне контра плоче. Објекти се изводе од армирано бетонских вертикалних и хоризонталних аб серклажа на местима које су назначене у графичкој документацији. Сви носећи зидови ће се изводити од гитер или клима блока дебљине 20-25 цм, а преградни од блока дебљине 20 и 12 цм. Све међуспратне таванице изводиће се као масивне армиранобетонске плоче дебљине 20цм. Плоче степеништа су армирано бетонске, дебљине 15цм.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Примењени материјали за изградњу морају бити у складу са прописима и важећим стандардима и са одговарајућим атестима.

Сви унутрашњи зидови се малтеришу и након тога глетују и боје белом бојом, изузев зидова где је предвиђено постављање керамичких плочица. Сви плафони у становима и заједничким просторијама се преко малтерације глетују и боје. Подови заједничких просторија завршно ће се обрадити керамичким плочицама, подови у становима комбиновано паркетом и керамичким плочицама у зависности од намене

просторије. Сва унутрашња врата су дрвена и то од медијапана обложеног одговарајућим бојеним фурниром. Улазна врата на објекту од алуминијумских профила са термо прекидом и стаклом пуњеним аргоном. Прозори се предвиђају од мин петокоморног ПВЦ профила са мин три дихтунг гуме, са термо стаклом пуњеним аргоном.

Фасада се завршно обрађује акрилним завршним слојевима у боји према захтеву пројектанта. Одводњавање се врши преко спољашњих олучних вертикала, постављених на фасаде.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђена израда инсталација водовода и канализације у свему према прописима, правилима струке и издатим условима од стране Јавних предузећа.

Електричне инсталације предвиђене су делом пројекта који се бави овом врстом инсталација, а све у складу са издатим условима од стране Јавног предузећа.

ИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација објекта предвиђена на свим местима на којима је могућ продор влаге у објекат. Термоизолација је пројектована у складу са ЕЕЕЗ и према прописима противпожарне заштите.

АРХИТЕКТУРА

У архитектонском и обликовном смислу, објекти су пројектовани као модерне стембене целине, са елементима који се добро уклапају у амбијент локације већ изграђене зоне. Применом адекватних материјала као и естетским обликовањем, објекти одишу модерним елементима архитектонског стила добро уклопљеним и усклађеним са функционалним потребама будућих корисника ових објеката.

ПАРКИРАЊЕ:

На локацији је планирано по 5 паркинг места за сваки објекат. У подрумским етажама објеката планирано је по 10 гаражних места. Укупан број места за паркирање возила износи по објекту 15ПМ, што задовољава критеријум од 1ПМ/100м² БГП за становање. БГП за становање за један објекат износи 1222,0м². На делу парцеле где су предвиђена паркинг места постављају се травнате решетке.

Одговорни пројектант

Момчиловић Јасмина, дипл.инж.арх



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
К.П.192/37, КО ВРЊАЧКА БАЊА

ОБЈЕКАТ БР. 1

ОСНОВА ПОДРУМА			
<i>озн. прос.</i>	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m²/	/m²/

ГАРАЖА			
1	Саобраћајница	69,41	67,33
2	Гаражно место бр. 1	13,00	12,61
3	Гаражно место бр. 2	12,85	12,46
4	Гаражно место бр. 3	12,85	12,46
5	Гаражно место бр. 4	12,85	12,46
6	Гаражно место бр. 5	12,85	12,46
7	Гаражно место бр. 6	13,00	12,61
8.	Гаражно место бр. 7	13,00	12,61
9.	Гаражно место бр. 8	13,00	12,61
10.	Гаражно место бр. 9	11,36	11,02
11.	Гаражно место бр. 10	12,24	11,87
Σ НЕТО		196,41	190,52

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
П	Предпростор	5,60	5,43
Х	Ходник	5,28	5,12
Л	Лифт	1,88	1,82
Σ НЕТО		12,76	12,38

Укупна нето површина подрума:	209,17
Укупна нето корисна површина подрума:	202,89
Површина под грађ. елементима	30,11
Укупна бруто површина подрума:	233,00

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
<i>озн. прос.</i>	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m²/	/m²/

СТАН БР. 1			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		21,96	21,30

СТАН БР. 2			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	5,40	5,24
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		27,36	26,54

СТАН БР. 3			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	5,56	5,39
5.	Тераса	3,10	3,01
Σ НЕТО		33,86	32,84

СТАН БР. 4			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 5			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	19,56	18,97
Σ НЕТО		25,16	24,41

СТАН БР. 6			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	19,56	18,97
Σ НЕТО		25,16	24,41

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
Т	Трем	4,37	4,24
Х	Ходник	18,18	17,63
С	Степениште	5,91	5,73
Σ НЕТО		28,46	27,61

Укупна нето површина приземља:	198,85
Укупна нето корисна површина приземља:	192,88
Површина под грађ. елементима	46,12
Укупна бруто површина приземља:	239,00

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m²/	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3% /m²/

СТАН БР. 7			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

СТАН БР. 8			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 9			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 10			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 11			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 12			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 1:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 1:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 1:	245,00

ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m ² /	/m ² /

СТАН БР. 13			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

СТАН БР. 14			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 15			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 16			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 17			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 18			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 2:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 2:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 2:	245,00

ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m ² /	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3% /m ² /

СТАН БР. 19			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

СТАН БР. 20			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 21			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 22			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 23			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 24			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 3:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 3:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 3:	245,00

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m²/	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3% /m²/

СТАН БР. 25			
1.	Ходник	12,66	12,28
2.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	37,13	36,02
3.	Остава	2,34	2,27
4.	Тераса	28,58	27,72
5.	Спаваћа соба	19,29	18,71
6.	Купатило	2,99	2,90
7.	Купатило	4,50	4,37
8.	Соба	4,95	4,80
9.	Спаваћа соба	10,08	9,78
10.	Тераса	2,81	2,73
11.	Спаваћа соба	12,41	12,04
12.	Тоалет	1,65	1,60
Σ НЕТО		139,39	135,21

СТАН БР. 26			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 27			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	6,28	6,09
Х	Ходник	11,65	11,30
Σ НЕТО		17,93	17,39

Укупна нето површина повученог спрата:	206,64
Укупна нето корисна површина повученог спрата:	200,44
Површина под грађ. елементима	47,56
Укупна бруто површина повученог спрата:	248,00

Укупна нето површина објекат 1:	1224,23
Укупна нето корисна површина објекат 1:	1187,50
Укупна нето корисна површина станова:	869,51
Површина под грађ. елементима	219,59
Укупна бруто површина објекат 1:	1455,00
Укупна бруто површина надземно објекат 1:	1222,00

ОБЈЕКАТ БР. 2**ОСНОВА ПОДРУМА**

озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m ² /	/m ² /

ГАРАЖА

1.	Саобраћајница	69,41	67,33
2.	Гаражно место бр. 1	12,24	11,87
3.	Гаражно место бр. 2	11,36	11,02
4.	Гаражно место бр. 3	13,00	12,61
5.	Гаражно место бр. 4	13,00	12,61
6.	Гаражно место бр. 5	13,00	12,61
7.	Гаражно место бр. 6	12,85	12,46
8.	Гаражно место бр. 7	12,85	12,46
9.	Гаражно место бр. 8	12,85	12,46
10.	Гаражно место бр. 9	12,85	12,46
11.	Гаражно место бр. 10	13,00	12,61
Σ НЕТО		196,41	190,52

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ

П	Предпростор	5,60	5,43
Х	Ходник	5,28	5,12
Л	Лифт	1,88	1,82
Σ НЕТО		12,76	12,38

Укупна нето површина подрума:	209,17
Укупна нето корисна површина подрума:	202,89
Површина под грађ. елементима	30,11
Укупна бруто површина подрума:	233,00

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m ² /	/m ² /

СТАН БР. 1

1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	19,56	18,97
Σ НЕТО		25,16	24,41

СТАН БР. 2

1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	19,56	18,97
Σ НЕТО		25,16	24,41

СТАН БР. 3			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 4			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	5,56	5,39
5.	Тераса	3,10	3,01
Σ НЕТО		33,86	32,84

СТАН БР. 5			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	5,40	5,24
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		27,36	26,54

СТАН БР. 6			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		21,96	21,30

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
Т	Трем	4,37	4,24
Х	Ходник	18,18	17,63
С	Степениште	5,91	5,73
Σ НЕТО		28,46	27,61

Укупна нето површина приземља:	198,85
Укупна нето корисна површина приземља:	192,88
Површина под грађ. елементима	46,12
Укупна бруто површина приземља:	239,00

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m²/	/m²/

СТАН БР. 7			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 8			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 9			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 10			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 11			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 12			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 1:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 1:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 1:	245,00

ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА

озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m ² /	/m ² /

СТАН БР. 13			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 14			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 15			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 16			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 17			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 18			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 2:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 2:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 2:	245,00

ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3%
		/m²/	/m²/

СТАН БР. 19			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 20			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 21			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР. 22			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	18,62	18,06
4.	Спаваћа соба	6,88	6,67
5.	Тераса	2,99	2,90
Σ НЕТО		35,07	34,02

СТАН БР. 23			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		28,72	27,86

СТАН БР. 24			
1.	Ходник	2,11	2,05
2.	Купатило	2,72	2,64
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	14,43	14,00
4.	Спаваћа соба	7,14	6,93
5.	Тераса	2,70	2,62
Σ НЕТО		29,10	28,23

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	5,91	5,73
Х	Ходник	18,18	17,63
Σ НЕТО		24,09	23,37

Укупна нето површина спрата 3:	203,19
Укупна нето корисна површина спрата 3:	197,09
Површина под грађ. елементима	47,91
Укупна бруто површина спрата 3:	245,00

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m²/	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА 3% /m²/

СТАН БР. 25			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 26			
1.	Ходник	2,07	2,01
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	17,06	16,55
4.	Тераса	2,00	1,94
Σ НЕТО		24,66	23,92

СТАН БР. 27			
1.	Ходник	2,32	2,25
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,45	19,84
4.	Спаваћа соба	7,78	7,55
5.	Тераса	2,81	2,73
Σ НЕТО		36,89	35,78

СТАН БР.28			
1.	Ходник	3,05	2,96
2.	Купатило	3,53	3,42
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	20,84	20,21
4.	Спаваћа соба	6,76	6,56
5.	Тераса	9,10	8,83
Σ НЕТО		43,28	41,98

СТАН БР. 29			
1.	Ходник	5,04	4,89
2.	Купатило	2,79	2,71
3.	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	16,78	16,28
4.	Спаваћа соба	8,24	7,99
5.	Тераса	18,97	18,40
Σ НЕТО		51,82	50,27

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	6,28	6,09
Х	Ходник	17,80	17,27
Σ НЕТО		24,08	23,36

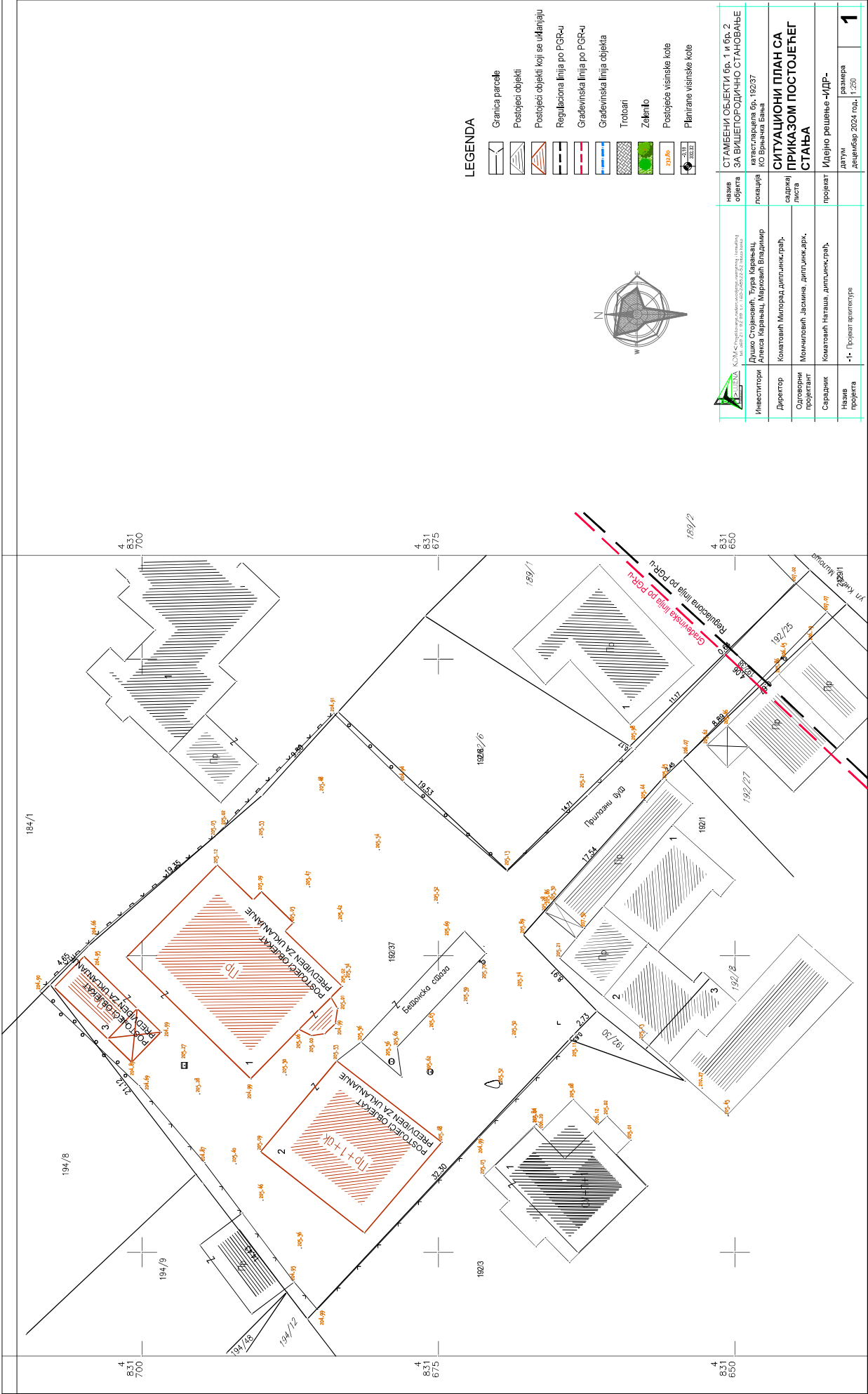
Укупна нето површина повученог спрата:	205,39
Укупна нето корисна површина повученог спрата:	199,23
Површина под грађ. елементима	48,77
Укупна бруто површина повученог спрата:	248,00

Укупна нето површина објекат 2:	1222,98
Укупна нето корисна површина објекат 2:	1186,29
Укупна нето корисна површина станова:	862,33
Површина под грађ. елементима	220,80
Укупна бруто површина објекат 2:	1455,00
Укупна бруто површина надземно објекат 2:	1222,00

Одговорни пројектант:
Јасмина Момчиловић, дипл.инж.арх.



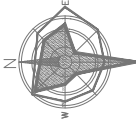
1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА





LEGENDA

- Granica parcele
- Nova granica parcele
- Postojeći objekti
- Regulaciona linija po PGR-u
- Gradevinska linija po PGR-u
- Gradevinska linija objekta
- Trotoari
- Travnati parking
- Zelenilo
- Postojeće visinske kote
- Planirane visinske kote

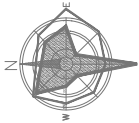


	назив објекта	СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ БР. 1 И БР. 2 ЗА ВИШЕПРОЈЕКТНО СТАНОВАЊЕ
	локација	катастарска бр. 192/37
Инвеститори	Душко Стојановић, Тура Караџац, Алекса Караџац, Марковић Владимир	ЈУ Врњачка Бања
Директор	Комаровић Милорад, дипл.инж.грађ.	СА ОСНОВНОМ КРОВА
Одговорни пројекат	Мончиловић Јасмина, дипл.инж.грађ.	
Сарадник	Комаровић Наташа, дипл.инж.грађ.	
Назив пројекта	«1» - Пројекат архитектуре	Идејно решење «ИДР»
	датум	децембар 2024 год.
	размера	1:250
	број	2

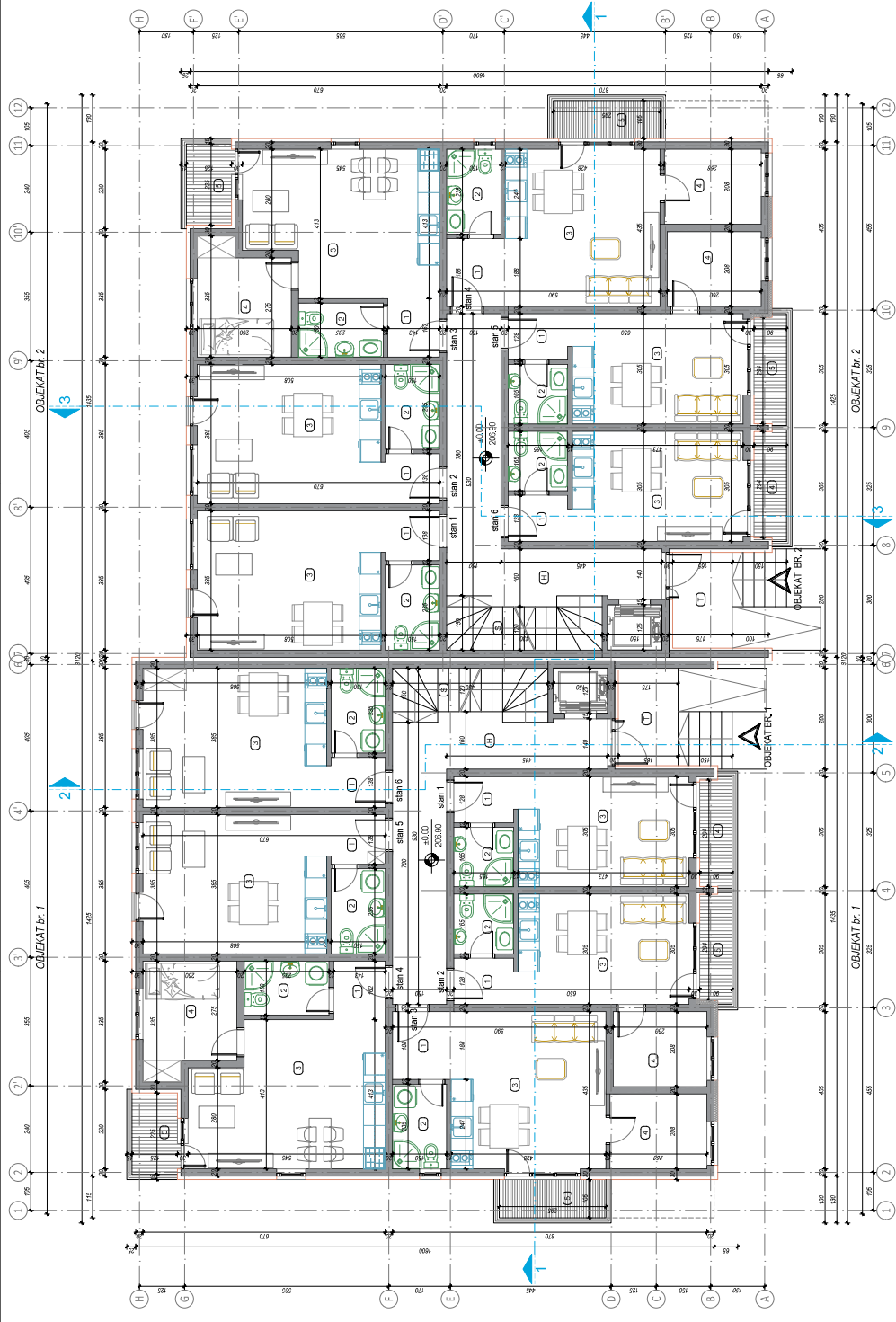


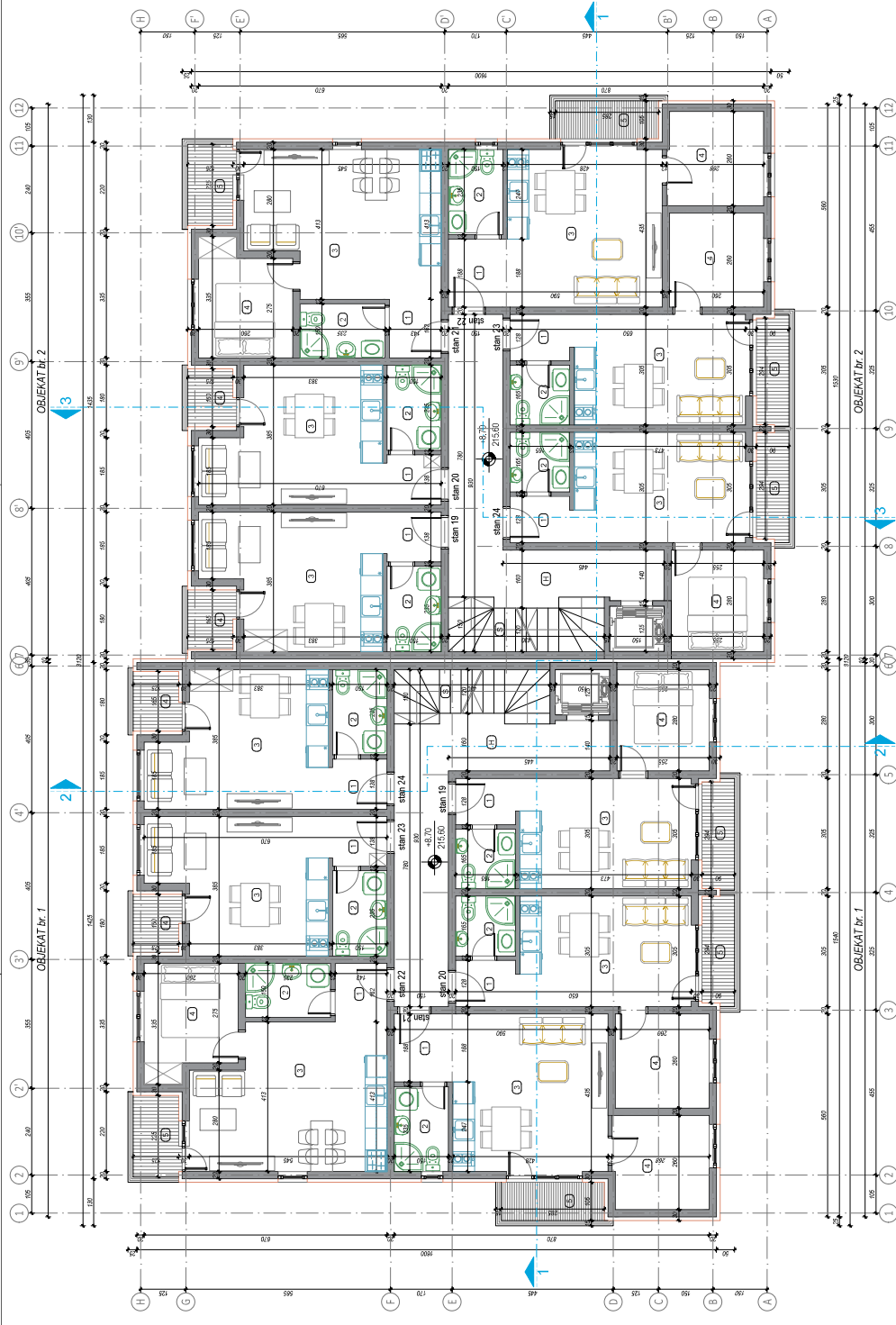
LEGENDA

- Granica parcele
- Nova granica parcele
- Postojeći objekti
- Regulaciona linija po PGR-u
- Gradevinska linija po PGR-u
- Gradevinska linija objekta
- Trotoari
- Travnati parking
- Zelenilo
- Postojeće visinske kote
- Planirane visinske kote



	назив објекта	СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ БР. 1 И БР. 2 ЗА ВИШЕПОРОЧНО СТАНОВАЊЕ
	локација	катастарска бр. 192/37
Инвеститори	Душко Стојановић, Тура Караџац, Алекса Караџац, Марковић Владимир	ЈУ Врњачка Бања
	Директор	Комаровић Милорад, диплин.инж.грађ.
Одговорни пројектант	Мончиловић Јасмина, диплин.инж.грађ.	
	Сарадник	Комаровић Наташа, диплин.инж.грађ.
Назив пројекта	«1» - Пројекат архитектуре	Идејно решење «ИДР»
датум		децембар 2024 год.
размера		1:250
3		

[illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible]

