ARHITEKTON
STUDIO

STUDIO ARHITEKTON I.D. d.o.o.
15. oktobar 3, Vrnjačka Banja

dusan@studioarhitekton.com
dusanarh@yahoo.com
+381 64 4340852

www.studioarhitekton.com

PIB: 109772842
MAT BR: 21240141
TEKUĆI RAČUN: 170-30030381001-98

U R B A N I S T I Č K I P R O J E K A T

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT " BENICASSIM "
spratnost: Po+Pr+2+Ps

Investitor: **"BENICASSIM DOO" mat. br. 21487635; pib: 111473629**
adresa: **Ul. Nebojšina 49A; Beograd**
Lokacija: **KP. br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja**
Vrsta radova: **NOVOGRADNJA / IZMENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

Obrađivač: BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO VRNJAČKA BANJA

Odgovorno lice projektanta: **Dušan LAZOVIĆ,** diplomirani inženjer arhitekture

Pečat & potpis: _____
direktor

rukovodilac izrade: **Dušan LAZOVIĆ,** diplomirani inženjer arhitekture

_____
(odgovorni urbanista, lic.br: 200 1466 14)

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

_____
(odgovorni projektant idejnog rešenja, lic.br: 300 L309 12

Odgovorno lice projektanta (el. potpis):

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Date: 2024.11.15 23:27:24 +01'00'

Odgovorni urbanista (el. potpis):

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Date: 2024.11.15 23:27:45 +01'00'

Broj tehničke dokumentacije: UP-043/24
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, novembar 2024.god.

S A D R Ž A J

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
  Rešenje o registraciji preduzeća
  Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i projektanta
  Izjava odgovornog urbaniste
  Izjava odgovornog projektanta idejnog rešenja

- DOKUMENTACIJA INVESTITORA
  Izjava vlasnika
  Katastarsko-topografski plan
  List nepokretnosti
  Informacija o lokaciji
  Saglasnost suvlasnika

- TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

- TEKSTUALNO-GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
  textualno-numerička dokumentacija
  grafički prilozi
  - urbanistički projekat
  - postojeće stanje – prema izdatoj građevinskoj dozvoli
  - novoprojektovano stanje - idejno rešenje

O P Š T A D O K U M E N T A C I J A

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000118492280

Регистар привредних субјеката

БД 87646/2016

Дана, 03.11.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС", бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

са следећим подацима:

Пословно име: STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

Скраћено пословно име: STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO

Регистарски број/Матични број: 21240141

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109772842

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Врњачка Бања , Петнаестог Октобра 3, Врњачка Бања, 26210 Врњачка Бања, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено



Основни капитал:
Новчани капитал
Уписан: 10.000,00 RSD
Уплаћен: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:
- Име и презиме: Душан Лазовић
ЈМБГ: 1006980890025
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 10.000,00 RSD
Уплаћен: 10.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:
Физичка лица:
- Име и презиме: Душан Лазовић
ЈМБГ: 1006980890025
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 02.11.2016 године

Обавеза овере измена оснивачког акта: постоји

Адреса за пријем електронске поште: dusanarh@yahoo.com

Регистрација документа:
Уписује се:
- Оснивачки акт од 02.11.2016 године.

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 87646/2016, дана 02.11.2016. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 85648/2016 од 27.10.2016. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6., 7. и 8. истог Закона.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Милади[illegible] Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.crsso.rs/).

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000118559877

Регистар привредних субјеката

Бр.БД 88405/2016
Веза: БД 87646/2016

Дана, 07.11.2016. године
Београд

Регистратор Регистар привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 23. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС", бр. 99/2011, 83/2014), поступајући по захтеву, који је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

З А К Љ У Ч А К

Исправља се грешка начињена приликом доношења решења број **БД 87646/2016** од **03.11.2016.** године, тако да уместо:

Седишта привредног друштва:

Адреса: Петнаестог Октобра 3 , Врњачка Бања , 26210 Врњачка Бања , Србија

Треба да стоји:

Адреса: Петнаестог Октобра 3 , Врњачка Бања , 36210 Врњачка Бања , Србија

О б р а з л о ж е њ е

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

Регистарски/матични број: **21240141**,

одлучујући о захтеву за исправку, у складу са овлашћењем прописаним одредбом члана 23. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да је приликом регистрације начињена грешка, па се овим закључком врши исправка грешке у решењу **БД 87646/2016** од **03.11.2016**. године, као и у Регистру привредних субјеката.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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 i pravilnika za rad preduzeća donosim:

R E Š E NJ E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta "BENICASSIM", spratnosti Po+Pr+2+Ps, na KP br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis: _____

Projektant: Biro za projektovanje, inženjering i izvođenje građevinskih radova
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO
adresa: Vrnjačka Banja; Ul. 15. oktobra br. 3; Vrnjačka Banja
PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta: *Dušan LAZOVIĆ, direktor d.i.a.*

Pečat & potpis : _____

Broj tehničke dokumentacije: UP-043/24
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, novembar 2024.god.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душан М. Лазовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06080077105

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1466 14

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

У Београду,
9. октобра 2014. године

Број: 02-12/2024-12765
Београд, 04.06.2024. године

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

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Душан М. Лазовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1466 14

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 07.06.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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:

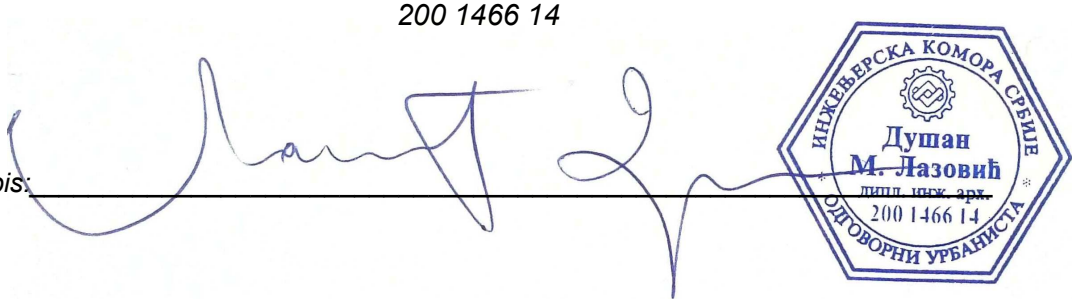
Urbanističkog projekta za izgradnju
Stambeno-poslovnog objekta "BENICASSIM", spratnosti Po+Pr+2+Ps,
na KP br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja;

I Z J A V LJ U J E M

da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima, pravilima struke, Zakonu o planiranju i izgradnji, njegovim propisima i odredbama, kao i normama kvaliteta koji se odnose na predmetnu teh. dokumentaciju

Odgovorni urbanista: *Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh. urbanista*
Broj licence: *200 1466 14*

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije: UP-043/24
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, novembar 2024.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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 i pravilnika za rad preduzeća donosim:

R E Š E NJ E

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za izgradnju
Stambeno-poslovnog objekta "BENICASSIM", spratnosti Po+Pr+2+Ps,
na KP br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni projektant: **Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture**
Broj licence: **300 L309 12**

Lični pečat & potpis:

Projektant: biro za projektovanje, inženjering i izvođenje građevinskih radova
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO
adresa: Vrnjačka Banja; Ul. 15. oktobra br. 3; Vrnjačka Banja
PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta: *Dušan LAZOVIĆ, direktor d.i.a.*

Pečat & potpis :

Broj tehničke dokumentacije: A-022/22-1A
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, septembar 2024.god.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душан М. Лазовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1006980890025

одговорни пројектант

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

Број лиценце
300 L309 12

У Београду,
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-12764
Београд, 04.06.2024. године

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

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Душан М. Лазовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 Л309 12

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 07.06.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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 projektant:

Idejnog rešenja za izgradnju
Stambeno-poslovnog objekta "BENICASSIM", spratnosti Po+Pr+2+Ps,
na KP br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja;

I Z J A V LJ U J E M

da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa važećim planskim dokumentima,
pravilima struke, Zakonu o planiranju i izgradnji, njegovim propisima i odredbama,
kao i normama kvaliteta koji se odnose na predmetnu teh. dokumentaciju

Odgovorni projektant: **Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture**
Broj licence: **300 L309 12**

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije: A-022/22-1A
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, septembar 2024.god.

D O K U M E N T A C I J A I N V E S T I T O R A

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznati i saglasni sa predloženim Urbanističkim projektom i Idejnim rešenjem predmetnog objekta.

NARUČILAC PROJEKTA / I n v e s t i t o r :

I N V E S T I T O R : " BENICASSIM DOO "
mat. br. 21487635; pib: 111473629
adresa: Ul. Nebojšina 49A; Beograd

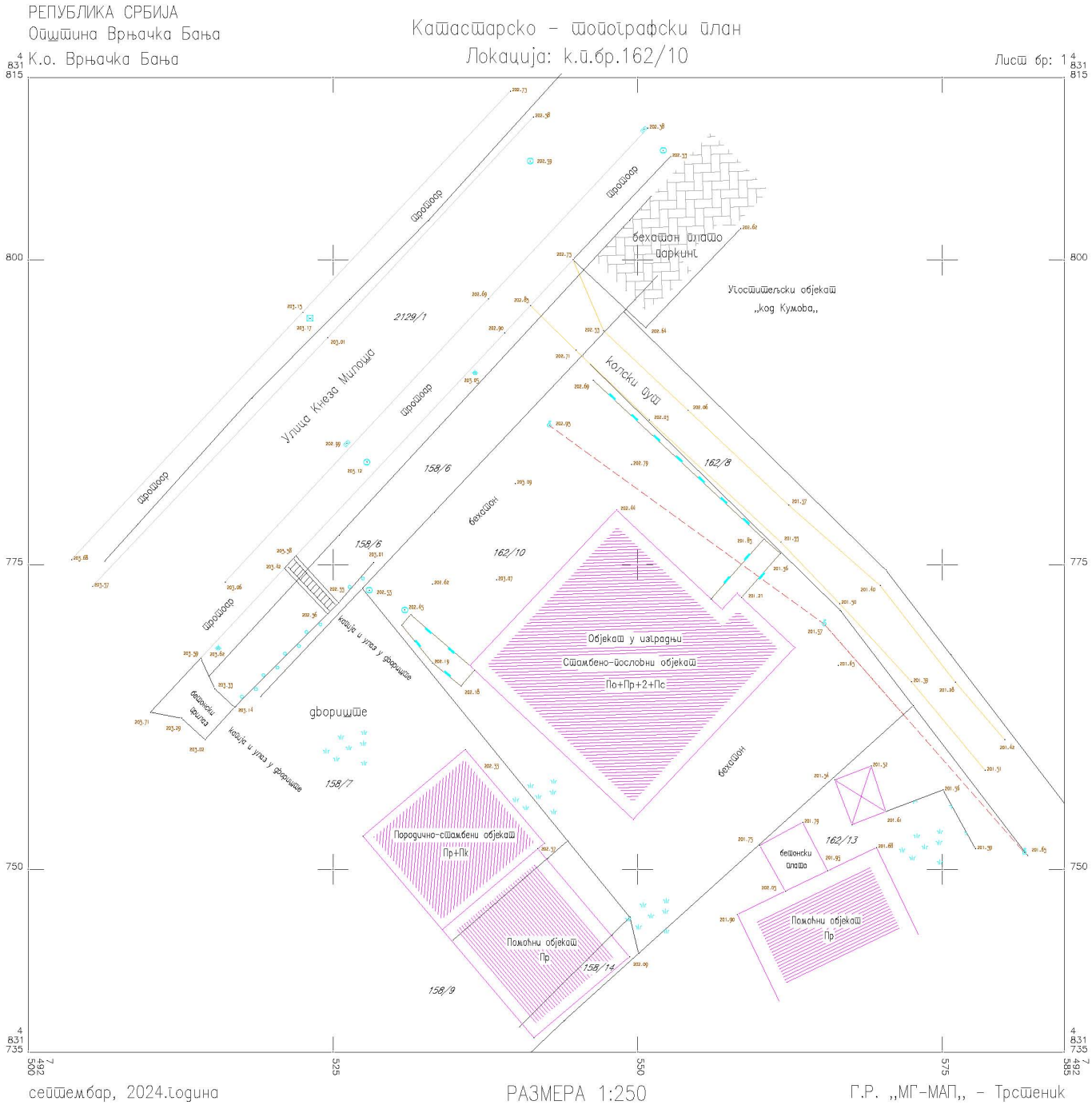
Odgovorno lice / zastupnik: **direktor**

M.P.

Potpis: _____
Marko Trmčić (JMBG: 1305985780039)

Broj tehničke dokumentacije: UP-043/24
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, novembar 2024.god.

IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA



септембар, 2024.година

РАЗМЕРА 1:250

Г.Р. „МГ-МАП„ – Трстеник

Marina Jankovic pr
GEODETSKA RADNJA
MG MAP
TRSTENIK

МАРИНА ЈАНКОВИЋ 007604333 Sign

Digitally signed by МАРИНА ЈАНКОВИЋ 007604333 Sign
DN: cn=МАРИНА ЈАНКОВИЋ 007604333 Sign, sn=ЈАНКОВИЋ, givenName=МАРИНА, c=RS, serialNumber=CA:RS-007604333
Date: 2024.09.27 20:08:01 +02'00'

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Date: 2024.09.30 13:35:03 +02'00'

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 9041**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.9.2024. 13:17:18

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**67ec0f8e-6825-41f5-aaaf-3de2f3f390b6**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	27.09.2024. 15:19
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	162/10
Површина m²:	1091
Број листа непокретности:	9041
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	122
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BENICASSIM DOO VRNJACKA BANJA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	983/1091
Назив:	ВУЧКОВИЋ (ГОРАН) МЛАДЕН
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	108/1091
Терети на парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРАВА ТРАЈНОГ КОРИШЋЕЊА ПАРКИНГ МЕСТА У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ И КОМПЛЕКСУ
Датум уписа:	26.12.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.2.2024.
Трајање терета:	

Датум престанка:	*
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:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	122
Корисна површина m²:	222
Грађевинска површина m²:	297
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	BENICASSIM DOO VRNJACKA BANJA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign

Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign Date: 2024.09.30 15:36:49 +02'00'

SAGLASNOST

Kao imalac prava na KP. br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja, u udelu od 108/1091, saglasan sam sa novim Idejnim rešenjem br. A-022/22_od septembra 2024.god. urađenim od strane Biroa za projektovanje "Studio ARHITEKTON I.D." d.o.o. iz Vrnjačke Banje (odgovorni projektant: Dušan M. Lazović, br. licence: 300 L309 12), u cilju izmene lokacijskih uslova vezenih za Stambeno - poslovni objekat na KP br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja, investitora "BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA" mat. br. 21487635; pib: 111473629.

Davalac saglasnosti:

Mladen (Goran) Vučković JMBG: 2701991781019
(*udeo parcele: 108/1091*)

M.P. *Potpis:*

"BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA"
mat. br. 21487635; pib: 111473629
adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1, Vrnjačka Banja
(*udeo parcele: 983/1091*)

Mesto i datum: Vrnjačka Banja, septembar 2024

Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
Број:350-600/24
Дана:30.10.2024.
ВРЊАЧКА БАЊА
Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву „BENICASSIM“, 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. 162/10 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

**** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 29.10.2024.*

к.п.бр. 162/10 К.О. Врњачка Бања	
површина парцеле	**1.091m^2**
врста и начин коришћења земљишта:	
грађевинско земљиште ван граница ггз	
– земљиште под зградом и другим објектом	122 м2
– земљиште под предбележеним објектом	323 м2
– земљиште уз зграду и други објекат	130 м2
– ливада 3. Класе	507 м2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:
носиоци права:
к.п.бр.162/10 „BENICASSIM“ доо Врњачка Бања
(својина приватна, 983/1091)
к.п.бр.162/10 Вучковић (Горан) Младен
(својина приватна, 108/1091)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92), и била је у зони парка. На основу одлуке Решење број 350-02-01925/2019-14 од 07.02.2020.године **не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – **ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

К.п.бр. 162/10 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 26/24) и налази се у оквиру урбанистичке целине *2-1*.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ЦЕНТРА: ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР:ЛОКАЛНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТРИ **"ЦЛ"**

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» **162/10** *севеозападни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*
» **162/10** *североисточни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*

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

Обавезна израда 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

(17545)	X=7492510.66	Y=4831755.24
(17662)	X=7492527.42	Y=4831773.05
(17701)	X=7492533.31	Y=4831779.31
(17786)	X=7492545.43	Y=4831792.14
(17927)	X=7492566.63	Y=4831771.26
(17974)	X=7492572.62	Y=4831763.42
(18103)	X=7492597.74	Y=4831730.50

Линија I: 1745-17662-17701-17786 југоисточна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. Кнеза Милоша-Државни пут IIA реда) прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 5,6м од ње.

Линија II: 17786-17927-17974-18103 југозападна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија није дефинисана графичким прилогом.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У овим правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од заначаја, сложености урбанистичке структуре планиранефизичке 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 :***
  Површинаосноове објекта :
  - *површина обухваћена зидовима - затворени простори*
  - *површина обухваћена крововима - покривени простори*

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

Површина зеленила:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

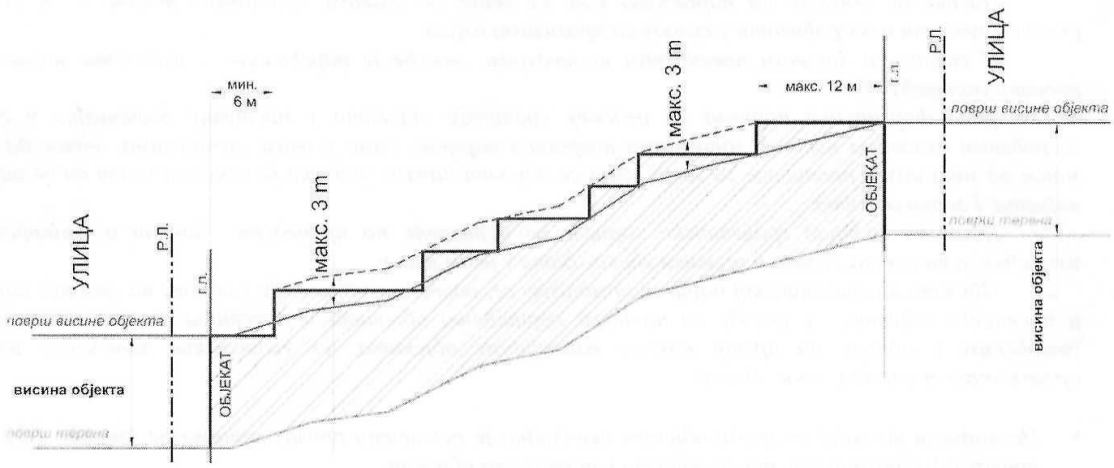
Висина објекта *на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене јемаксимално 1.6 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

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

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван. Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.
Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни (45^0 хоризонталан пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако јеграђевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта
Светларник је површине у основи мин. 0,5м^2 по дужном метру фасаде али не мањи од 6м^2.

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

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

Подземни делови објеката :

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

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

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова -максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је ∠ 30°.

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- *Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.*
- *Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :*

– *распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежењених мириса, буке, прашине,одлагање отпада и сл.*

– *У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.*

- *На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.*
- *У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). Узонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивао 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 нивао условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новоа буке у законом прописане оквире.*
- *За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистичкипараметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени.У том случају објекат се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.*
- *За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).*
- *За објекте на угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.*
- *Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.*
- *Максимална величина појединачногслободностојећег или двојног објеката(збирно оба објекта заједно)-(једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200т2БРГП.*
- *Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони породичног становања (С1,С2 и С2в) је 750 т2 БРГП.*
- *Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и доградивати у складу са правилима плана.*
- *Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја икорисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.*
- *Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката*
- *Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.*
- *Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парапет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.*
- *Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.*
- *Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС".*
- *У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.*
- *У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.*
- *Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.*
- *Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:*
  - *до 1,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;*

- *до 1,5 т у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;*
- *до 2,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;*

ПАРКИРАЊЕ

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

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	*мин. 1-2 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења*
здравствене и образовне установе	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м² корисног простора*
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м² корисног простора*
трговине на мало	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м²*
угоститељски објекти	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8 столица*
хотели	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 10 кревета*
позоришта, биоскопи или галерије	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца*
објекти спорта и рекреације	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца*
производни и индустријски објекти	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м² корисног простора*

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

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

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

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

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

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

ОГРАДЕ

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

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

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

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

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

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- *Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.*
- *Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од1,0%.*
- *Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци,реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.*
- *Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.*

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР: ЛОКАЛНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТРИ „ЦЛ“:

Намена :

- ова зона је претежно планирана за објекте са комерцијалним садржајима
- дозвољено је колективно становање, апартмани, пансиони, хотели
- није дозвољено :индуструја и производња
- у приземњу је обавезно пословање на страни објекта која је орјентисана према главној саобраћајници, пешачкој,парковској и сл. комуникацији или другој јавној површини (мин. 50% приземља – пословање)

Парцелација :

- минимална величина парцеле : 400 m2
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- минимална ширина парцеле на улици : 8 m.

Висина објекта макс.: венац – 9,5m ; слеме : 13m

Проценат заузетости : макс. 50%

Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи, двојни, полуатријумски и објекти у низу,
- Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.
- Минимална удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле је 2,5m.
- 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.
- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле +

- 1ПМ по стану или 1ПМ/100m2 BRGP

За к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања референтна кота за одређивање висине објекта је кота постојеће регулације улице Светог Саве

ОБРАДИЛА:
АНЂЕЛА РИСТИЋ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ:
СЛАВИША ПАУНОВИЋ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове
Број предмета: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022
Заводни број: G-2022-080_BENICASSIM doo
Датум: 28.09.2022. године
Крушевачка 17, Врњачка Бања, Србија

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, стамбене и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, решавајући по захтеву Душана Лазовића (ЈМБГ 1006980890025) као пуномоћника инвеститора ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКАТА И ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА „BENICASSIM“ д.о.о. ВРЊАЧКА БАЊА, Матични број: 21487635, ПИБ: 111473629, 15. ОКТОБАР 6, Врњачка Бања, Врњачка Бања, за издавање грађевинске дозволе за рушење постојећег и изградњу стамбено - пословног објекта; спратност: По+Пр+2+Пс на КП. бр. 162/10, К.О. Врњачка Бања, на основу 20. Одлуке о организацији општинске управе општине Врњачка Бања („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016 и 23/2017), члана 21. став 2. Правилника о организацији и систематизацији радних места у општинској управи и општинском правобранилаштву општине Врњачка Бања - пречишћен текст бр. 020-274/16 од 6.11.2019.год члана 135., 136 и 140. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/19), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16), доноси:

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

Дозвољава се инвеститору ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКАТА И ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА „BENICASSIM“ д.о.о. ВРЊАЧКА БАЊА, Матични број: 21487635, ПИБ: 111473629, рушење постојећег и изградња стамбено - пословног објекта; спратност: По+Пр+2+Пс на КП. бр. 162/10, К.О. Врњачка Бања, класификациони број 112221, Категорија Б - 69%, класификациони број 1230011, Категорија Б- 19%, класификациони број 124210, Категорија В- 12%, укупна БРГП објекта 1524 м2, бруто надземно 1200 м2, укупне нето површине објекта 1339,67 м2, са 14 стамбених јединица, два пословна простора, 15 паркинг места, предрачунске вредности 173.736.000,00 (без ПДВ-а) (за обе фазе).

Према обрачуну бр.35-1650/22 од 23.09.2022.г. Општинске стамбене агенције, Врњачка Бања, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређење грађевинског земљишта, у износу од 4.277.146,94 дин. јенократно, у целости, најкасније до подношења пријаве радова.

Саставни део решења о грађевинској дозволи су:

- Решење о измени локацијских услови бр. **ROP-VBN-19682-LOC-1/2022**
- извод из пројекта за грађевинску дозволу,

- ПГД бр. А-022/22, урађеном од стране „АРХИТЕКТОН И.Д.“, главни пројектант Душан Лазовић, д.и.а. бр.лиценце 300 Л309 12

0. Главна свеска бр. А-022/22-0, главни пројектант Душан Лазовић, д.и.а. бр.лиценце 300 Л309 12

1. Пројекат архитектуре, бр. А-022/22-1-А, са техничким описом инсталација одговорни пројектант Душан Лазовић, д.и.а. бр.лиценце 300 Л309 12 и Владан Милојевић д.и.ел. бр. лиценце 350 5846 03 и 353 F930 08
2. Пројекат конструкције објеката, Пројектант: биро за пројектовање, инжењеринг и извођење грађевинских радова "СТУДИО АРХИТЕКТОН И.Д." доо Врњачка Бања, Ул. 15.октобра бр.3, Врњачка Бања Одговорни пројектант: Снежана СТОЈАНОВИЋ, дипл.грађ.инг. Број лиценце: 310 3870 03
3. 1Р. ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА: Пројектант: биро за пројектовање, инжењеринг и извођење грађевинских радова "СТУДИО АРХИТЕКТОН И.Д." доо Врњачка Бања адреса: Ул. 15.октобра бр.3, Врњачка Бања Одговорни пројектант: Душан ЛАЗОВИЋ, дипл.инг.арх. Број лиценце: 300 Л309 12
4. 6.2. ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА (ПУТНИЧКИ ЛИФТ): Пројектант: „МЕГА ПРОЈЕКТ ИПНЕФ ДОО“ адреса: Ул. Фочанска 214, Смедерево Одговорни пројектант (машински део): Драган Цветковић, дипл.маш.инг. Број лиценце: 333 О934 16, Одговорни пројектант (електро део): Славољуб Кнежевић, дипл.инг.ел. Број лиценце: 350 7651 04

саставни део пројекта је и:

- Техничка контрола бр. ТК - 009/22 урађена од стране Вршилац техничке контроле: Биро за пројектовање "ПРОЈЕКТИВА" (МАТ бр: 65998696, ПИБ:112281197) Ул. Љубинка Ђорђевића бр.31, Врњачка Бања, Одговорно лице / заступник: Ивана Радивојевић, директор, Број (идентификациона ознака из евиденције предузетника / правног лица): ТК - 011/22, Врњачка БАЊА, август 2022 год.
- 2.1. ВРШИОЦИ ТЕХНИЧКЕ КОНТРОЛЕ
- 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ са тех. описом инсталација:Вршилац техничке контроле: Ивана Радивојевић, дипломирани инжењер архитектуре (лиц.бр. 300 М471 13)
- 2/1. ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ:вршилац техничке контроле: Александар С. Илић, дипломирани грађевински инжењер (лиц.бр. 310 0588 03)
- 6.2. ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРИЧНОГ ПУТНИЧКОГ ЛИФТА:вршилац техничке контроле – маш. део: Тамара И. Безбрадица, дипломирани машински инжењер (лиц.бр. 333 2337 03),вршилац техничке контроле – ел. део: Зоран Бајчетић, дипломирани инжењер електротехнике (лиц.бр. 350 Г279 08),
- Елаборат енергетске ефикасности урађен од стране „АРХИТЕКТОН И.Д.“. из Врњачке Бање, одговорни пројектант Душан Лазовић д.и.а, бр.лиценце 381 1387 15
- Елаборат геомеханичких услова фундирања урађен од стране „ГеоПојектинг" из Ниша, одговорни пројектант Ратомир Вујичић, д.и.геол., бр.лиценце 491 8822 05

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене куће које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Инвеститор је дужан да, најкасније 8 дана пре почетка извођења радова, поднесе овој Служби пријаву радова са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Одсеку за урбанизам, еколошке, стамбене и имовинско-правне послове обратио се Душан Лазовић, у својству пуномоћника ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКАТА И ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА „BENICASSIM“ д.о.о. ВРЊАЧКА БАЊА, Матични број: 21487635, ПИБ: 111473629 захтевом за издавање грађевинске дозволе за рушење постојећег и изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 162/10 КО Врњачка Бања, на основу локацијских услова: бр. **ROP-VBN-19682-LOC-1/2022**, ближе описано у диспозитиву решења.

Одсек је утврдио да је захтев поднет у прописаној форми потписан квалификованим електронским потписом и достављена је документација прописана чл. 135. Закона о планирању и изградњи, односно чл. 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, и то:

- пуномоћје за подношење захтева за грађевинску дозволу,
- извод из пројекта за грађевинску дозволу (чији је саставни део и извештај о извршеној техничкој контроли), пројекат за грађевинску дозволу, елаборат о геотехничким условима изградње и елаборат енергетске ефикасности, све ближе описано у диспозитиву решења; графичка документација је, осим у *pdf,* достављена и у *dwg* формату,
- локацијски услови и услови ималаца јавних овлашћења прибављени у поступку издавања локацијских услова,
- докази о уплати републичке административне таксе, накнаде за издавање решења и накнаде за Централну евиденцију.

Увидом у достављену документацију утврђено је да су испуњени формални услови за даље поступање и да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима.

У видом у Птретрагу по броју парцеле утврђено је да инвеститори има, у складу са Законом о планирању и изградњи, одговарајуће право на земљишту на к.п.бр. 162/10 К.О.Врњачка Бања.

Општинска стамбена агенција је, на основу Одлуке о доприносу за уређивање грађевинског извршила обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта бр.35-1650/22 од 23.09.2022.г.

На основу овако утврђеног чињеничног стања стекли су се услови за примену чл.135. Закона о планирању и изградњи, те је одлучено као у диспозитиву.

Поука о правном средству: На ово решење може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Рашки управни округ, Краљево, у року од осам дана од дана достављања, преко ове службе.

Доставља се:

- *Инвеститорима,*
- *Грађевинској инспекцији,*
- *имаоцима јавних овлашћења (ЕПС Дистрибуција д.о.о. ЕД Краљево - Погон Врњачка Бања, ЈП Белимарковац, Интерклима д.о.о, „Телеком Србија“ АД), ради информисања.*

РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА

Биљана Новоселац

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Број: Број предмета: ROP-VBN-19682-TECCORO-4/2022
Заводни број: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022_BENICASSIM_ispravka parking mesta/garaže
Датум: 06.10.2022. године.
ВРЊАЧКА БАЊА
Крушевачка 17,
тел:036/601-220

Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општинске управе општине Врњачка Бања, решавајући по службеној дужности за исправку техничке грешке, настале у навођењу остварениих паркинг простора у решењу о грађевинској дозволи, Број предмета: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 Заводни број: G-2022-080_BENICASSIM доо, од 28.09.2022. године издате од стране Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општинске управе општине Врњачка Бања, на основу чл. 135., 136. и 140.Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) чл. 21. и 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.68/2019) и члана 144. Закона оопштем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр.18/2016), доноси

РЕШЕЊЕ

1.Врши се исправка техничке грешке начињена у навођењу оставрених паркинг простора у решењу о грађевинској дозволи Број предмета: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 Заводни број: G-2022-080_BENICASSIM доо, од 28.09.2022. године, правоснажна 06.09.2022.г., издате од стране Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове Општинске управе општине Врњачка Бања, **и то у осмом реду диспозитива решења,** тако да:

Уместо:

„...15 паркинг места.....“

Додаје се и треба гласи:

„.....15 паркинг места од чека је 9 паркинг места на парцели а 6 је гаражних места .... “

2.Ово решење производи правна дејства од када и решење о грађевинској дозволи Број предмета: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 Заводни број: G-2022-080_BENICASSIM доо, од 28.09.2022. године, правоснажна 06.09.2022.г. које се исправља.

3.Ова исправка унеће се у све примерке горе наведеног решења о грађевинској дозволе а производи правно дејство од дана од кога производе правно дејство решење о грађевинској дозволи које се исправља.

У осталом делу решење која се исправља остаје непромењено.

О б р а з л о ж е њ е

У решењу о грађевинској дозволи Број предмета: ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 Заводни број: G-2022-080_BENICASSIM доо, од 28.09.2022. године, правоснажна 06.09.2022.г. које је издато **инвеститору** ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКАТА И ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА „BENICASSIM“ д.о.о. ВРЊАЧКА БАЊА, Матични број: 21487635, ПИБ: 111473629 **за** извођење радова на К.П.бр. 162/10, К.О. Врњачка Бања утврђено је да је начињена техничка грешка, односно није прецизирано где је оставрен параметар паркинг простора да ли напарцели или у гаражи, и то **у осмом реду првог става диспозитива решења о** грађевинској дозволи, тако да уместо: „...15 паркинг места.....“, треба да гласи „.....15 паркинг места, од чека је 9 паркинг места на парцели а 6 је гаражних места .... “

На основу свега напред реченог одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном средству: ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:Против овог решења допуштена је жалба Министарству грађевинарства , саобраћаја и инфраструктуре РС Рашки округ Краљево, у року од 15 дана од дана пријема истог. Жалба се предаје преко овог Службе, таксирана са 240,00 динара административне таксе и 490,00 дин. РАТ.

Доставља се:

- *Инвеститорима,*
- *Грађевинској инспекцији,*
- *имаоцима јавних овлашћења (ЕПС Дистрибуција д.о.о. ЕД Краљево - Погон Врњачка Бања, ЈП Белимарковац, Интерклима д.о.о, „Телеком Србија“ АД), ради информисања*

РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА

TEHNIČKI USLOVI
JAVNIH PREDUZEĆA

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

Број: И/ 25301
Датум: .11.2024. године

Предмет: Израда измене техничких услова услова број 02-14398 од 19.7.2022.године за потребе израдте УП за стамбено-пословни објекат спратности По+Пр+2+Пс, који се граде на К.П. бр. 162/10 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "BENICASSIM" Д.О.О., улица Небојшина број 49А из Београда.

На основу захтева поднетог код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем У/ 37347 од 21.10.2024.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ИЗМЕНА ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ БРОЈ 02-14398 ОД 19.7.2022.ГОДИНЕ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На КП бр. 162/8КО Врњачка Бања, постоји изграђена водоводна линија ПЕ ДН 110 мм пн 10 бари на дубини од око 1,3м' у непосредној близини леве коловозне ивице, са које је дата веза за прикључење стамбено-пословног објекта.Стамбено-пословног објекта је на градску водоводну линију прикључен на постојећу водоводну линију на месту предвиђене вез "А" за предметни објекат на К.П. број 162/10 КО Врњачка Бања. Приликом прикључења подносилац захтева се изјаснио за прикључење 16 стамбено-послових јединица, поставио изводе у посебној просторији у оквиру објекта и плати прикључење за 16 стамбено-пословних јединца и као такав, објекат је уведен у корисничку листу потрошача нашерг предузећа. Прикључна линија је изграђена ПЕ материјала, а пречник исте ДН 63 мм пн 10 бари. Како се промена односи на преспајање два локала у један и због повећања габарита пословног простора неопходна је спољна хидтантска мрежа, односно не долази до повећања броја стамбено послоних јединица врши се измена услова број 02-14398 од 19.7.2022.година само у делу око хидрантске мреже и то:

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

• За прикључење стамбено-послвоног објекта на хидрантску мрежу потребно је израдити нов прикључак од ПЕ материјала пречника ДН 110 мм.Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу у коју ће сместити водомер и сав пратећи фитинг. Такође обавеза инвеститора је да регулише односе око довођења нових количина воде, услове за прикључење на градску водоводну мрежу, израде неопходну техничке документације и добије све неопходне дозволе за прикључење. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.

• Пројектом предвидети водомерно шахт-склоништа за водомер на даљинско очитавање према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети унутар грађевинске парцеле инвеститора, непосредно иза регулационе линије, на удаљености максимално 5,00м од ивице парцеле. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачницамора бити **водонепропусна** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Такође, водомерна шахт-затварачница мора бити прозрачна (светла). Горња плоча водомерне шатх-затварачнуце мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити

ТЕЛ.: централа: (036) 611-042; (036) 611-051; ФАКС: (036) 616-070; EMAIL: info@belimarkovac.co.rs; WEBSITE: www.belimarkovac.rs

у зони предвиђеној за паркинг. Отвор у горњој плочи покрити ливено-гвозденим поклопцем тежине"Ц400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изнда шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**

• Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за предметни објекат за уградњу водомера за хидрантску мрежу водити рачуна да минимално растојање између водомера, као и водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минимална унутрашње димензија водомерне шахте-заврачнице на вези је 2,00*2,00м (унутрашња мера. Дубине истих, 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде мин. 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. Водомери мора бити на даљинско очитавање.

• ***Статички притисак који можемо обезбедити је 0,5 бар, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потошача. Како уз захтев нису наведене потребне ене количне воде за санитарну воду и хидрантску мрежу, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.***

• **Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација ЦС "Витојевац", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП"Белимарковац"и подносиоца захтева.**

• **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 37347 од 21.10.2024.годинедати технички услови не важе.**

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Кнеза Милоша на КП бр. 2129/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена фекална канализациона линија Ø 200 мм на средини улице, која незадовољава потребе будућег пословно-стамбеног објекта.
- На КП број 162/9 КО Врњачка Бања постоји изграђена фекална канализациона линија Ø 200 мм и канализацион шахт који се налази на ивици северне старне парцеле.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Прикључак на градску канализациону мрежу, за предметни објекат, једино је могућ прикључење на канализациону мрежу која је изграђена на КП бр.162/9КО Врњачка Бања уз уз обавезу Инвеститора да изгради будућу прикључну фекалну канализациону линију од ПВЦ материјала мин. Ø250 мм уз обавезу решањање свих имавинско-правних односа
- Обавеза инвеститора је да предвиди израду ревизионих канализационог шахта, пречника мин.Ø 1000мм.
- Обавеза инвеститора је да до прикључног канализационог шахта КШ1 доведе канализационе инсталације од предметног објекта. Обавеза инвеститора је да предвидети изградњу ревизионог фекалног канализационг шахта уз строго вођење рачуна о падовима терена прилком изградње исте и прикључења у главну. Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горење коте кинете у прикључној канализационој шахти КШ1. (обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%)

- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметан прилаз ревизионом канализационом шахту који је планиран у парцели инвеститора како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.

- Обавеза инвеститора је да регулише односе и услове за прикључење на будућу фекалну канализациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионе кан.шахте у парцели до места прикључка у канализациони шахт КШ1 са ЈП"Белимарковац" који ће се регулисаће се посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева. У противном предметниобјекат не може бити прокључен на градску канализациону мрежу.

- На градску канализациону мрежу се ***НЕ ОДОБРАВА*** прикључење подрунских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизањанивоа вода у канализационом сиситему на основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године и одлуке о ВИК Службени лист број 39 од 29.12.2017, Члан 65, Став 1.

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- На КП бр. 2129/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена атмосферска канализација у тротоару. .

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

• Атмосферске воде са платоа и око објеката се ***једино могу укључити*** у поменути колектор, што је пројектом потребно предвидети.

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

НАПОМЕНА:

• • Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
• Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.

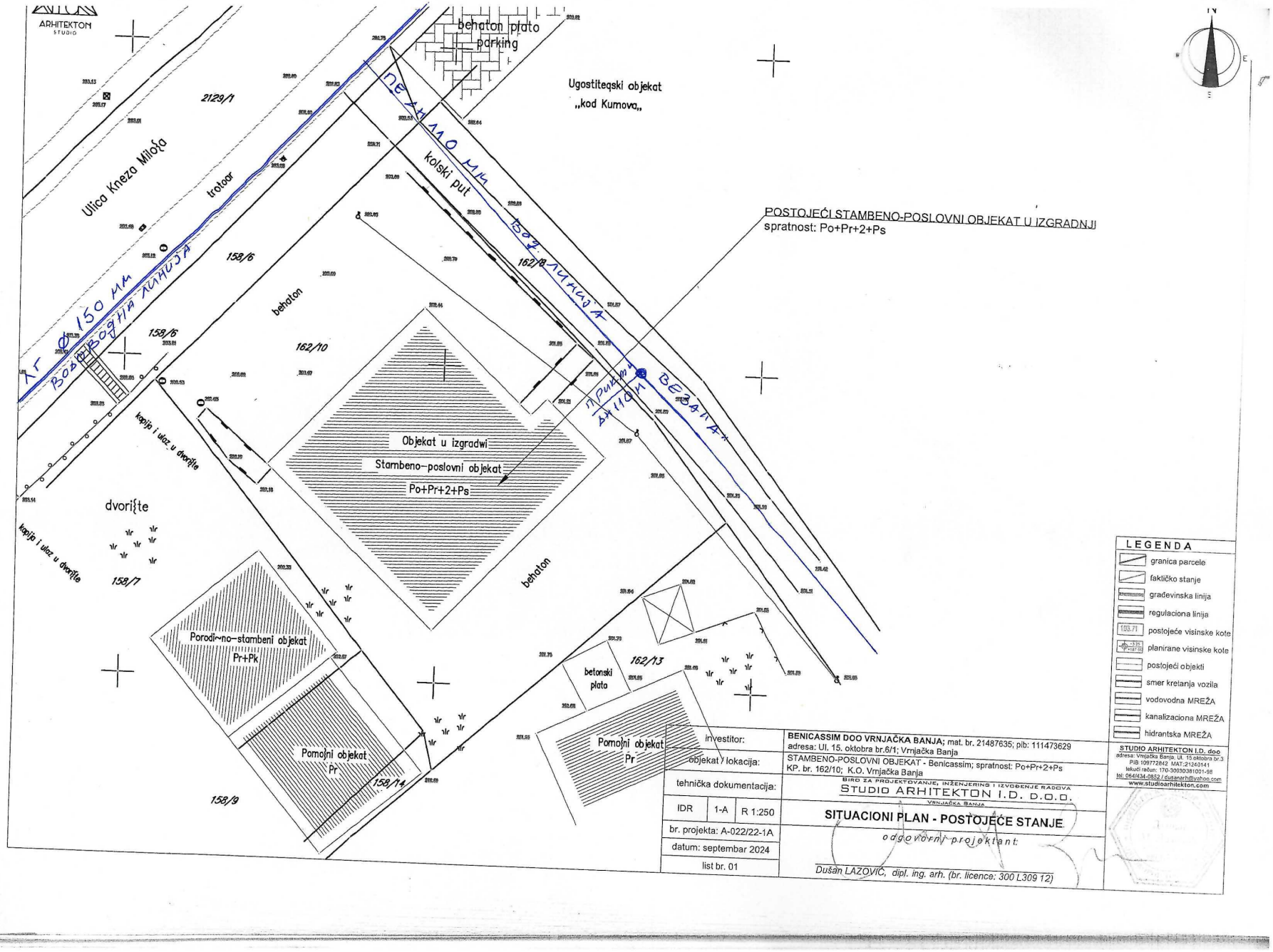
• **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 37347 од 21.10.2024.годинедати технички услови не важе.**

• Технички услови се издају за потребе израде УП и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
• Технички услови важе 24 месеца од дана издавања

Обрада,
Ђурђа Благојевић, маст.инж.грађ.

Извршни Директор плана и развоја,
Марија Станојчић, дипл. технолог

в.д. Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",
Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.



investitor:		BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA; mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:		BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
IDR	1-A R 1:250	SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE
br. projekta: A-022/22-1A		odgovorni projektant:
datum: septembar 2024		Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)
list br. 01		

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15 oktobra br.3
PIB 109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 8214/24
Дана: 29.10.2024. године
К р а љ е в о
/ ГВ /

Привредно друштво за изградњу грађевинских објеката и промет некретнина „BENICASSIM“ д.о.о.

Београд (Врачар)
ул. Небојшина бр.49А

ПРЕДМЕТ:

Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта (По+Пр+2С+Пс), на кат. парц. 162/10 КО Врњачка Бања.

Разматрајући Ваш захтев и приложену планску документацију дајемо следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- планским документом предвидети изворишта снадбевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара.
- планским документом предвидети удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и објекте предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
- планским документом предвидети приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
- планским документом предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- планским документом предвидети могућност евакуације и спасавања људи.
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (“Сл. гласник СРС”, бр. 44/77 и “Сл. гласник Републике Србије”, 53/93, 67/93, 48/94, 101/05),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима (“Сл. гласник РС” бр. 83/18),

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- рименити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar- а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (“Сл. лист СРЈ” бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4//74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената…), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о техничком нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља ("Сл. гласник РС", бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама ("Сл. гласник РС", бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС", бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011(др. правиника) и 24/2012).
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и горива течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

НАПОМЕНА: Са обзиром на недовољан број улазних параметара, ради издавања локацијских услова у погледу заштите од пожара и експлозија и услова за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима потребно је доставити идејно решење, сходно чл. 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и прописа у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), у складу са чланом 33 и 34 Закона заштите од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15 и 87/18), а у вези са чл. 36 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23), потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта са Главним пројектом заштите од пожара.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције

Дејан Сеизовић

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

UVOD / CILJ IZRADE

Na katastarskoj parceli br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja, planirana je izgradnja Stambeno-poslovnog objekta "BENICASSIM", spratnosti Po+Pr+2+Ps. Predmetni objekat je planiran za potrebe višeporodičnog stanovanja i poslovanja, a sve u skladu sa planiranom namenom iz PGR-a, projektnom zadatku investitora i Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Na osnovu pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl.glasnik RS" br. 22/2015) objekat je klasifikovan:

KLASIFIKACIJA OBJEKTA	
klasifikacioni broj:	kategorija objekta: **B**
112221 Izdvojene stambene zgrade sa više od 3 stana ... do 2000 m²	**53,42 %**
klasifikacioni broj:	kategorija objekta: **B**
123001 Zgrade za trgovinu na veliko i malo...	**26,64 %**
klasifikacioni broj:	kategorija objekta: **V**
124210 garaže	**19,94 %**

PRETHODNI POSTUPAK

Za predmetni objekat i lokaciju su od strane Odseka za urbanizam, ekološke i imovinsko-pravne poslove Opštinske uprave, Opštine Vrnjačka Banja u postupku objedinjene procedure izdati Lokacijski uslovi br. ROP-VBN-19682-LOC-1/2022 od 23.08.2022.god. na osnovu kojih se pristupilo izradi Projekata za građevinsku dozvolu a na osnovu koje je izdato Rešenje o građevinskoj dozvoli br. ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 (zavodni broj: G-2022-080_BENICASSIM doo) od 28.09.2022.god.

Na osnovu čl. 16. uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. glasnik RS", br. 115/2020) podnet je zahtev za izmenu lokacijskih uslova usled izmena tokom građenja.

PRAVNI i PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta su:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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 Republike Srbije" broj 32/2019),

Planski osnov za izradu ovog projekta je:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2020 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja", br. 26/2024 i 26/2024-dodatak).

Izvod iz plana:

5.3.5.5. ZONA LOKALNOG CENTRA (CL)

LOKALNI KOMERCIJALNI CENTRI

Namena :
o ova zona je pretežno planirana za objekte sa komercijalnim sadržajima
o dozvoljeno je kolektivno stanovanje, apartmani, pansioni, hoteli
o nije dozvoljeno: industruja i proizvodnja
o u prizemlju je obavezno poslovanje na strani objekta koja je orjentisana prema glavnoj saobraćajnici, pešačkoj, parkovskoj i sl. komunikaciji ili drugoj javnoj površini (min. 50% prizemlja – poslovanje).

 Parcelacija:
o minimalna veličina parcele : 400 m2
o insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
o minimalna širina parcele na ulici : 8 m.
 Visina objekta maks.: venac – 9,5m ; sleme: 13m

 Procenat zauzetosti : maks. 50%
 Procenat zelenih površina na parceli : min 20%

 Pozicija i raspored objekata:
o Dozvoljeni su slobodnostojeći, dvojni, poluatrijumski i objekti u nizu,
o Međusobna udaljenost slobodnostojećih i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu najmanje polovinu visine višeg objekta, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne građevinske parcele.
o Minimalna udaljenost od granice susedne građevinske parcele je 2,5m.
o Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
o Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
o Pri izgradnji objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.
 Parkiranje na parceli - prema kriterijumima iz tabele + 1PM po stanu ili 1PM/100m2 BRGP

OBUHVAT PROJEKTA / LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi u Vrnjačkoj Banji, Opština Vrnjačka Banja, na k.p. br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja, i nalazi se na uglu dve ulice, Ul. Kneza Miloša na KP br. 2129/1 i 158/6 K.O. Vrnjačka Banja i Opštinskog puta na KP br. 162/8 K.O. Vrnjačka Banja, koji je ujedno i pristupna saobraćajnica za predmetnu parcelu.

Predmetna lokacija obuhvaćena je kroz Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak). Na osnovu uvida u PGR, ustanovljeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **Lokalnog Komercijalnog Centra (CL),** koja je pretežno planirana za objekte sa komercijalnim sadržajima, uz dozvoljeno kolektivno stanovanje, apartmani, pansioni, hoteli..., a nije dozvoljena industruja i proizvodnja. U prizemlju je obavezno poslovanje na strani objekta koja je orjentisana prema glavnoj saobraćajnici, pešačkoj, parkovskoj i sl. komunikaciji ili drugoj javnoj površini (min. 50% prizemlja – poslovanje).

Parcela je pravilnog oblika i prostire se od severozapada ka jugoistoku, sa terenom u nagibu istog pravca uz visinsku razliku od oko 1,2m, što je iskorišćeno za formiranje podzemne etaže.

POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj lokaciji je u toku izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+2+Ps koji je i predmet ovog Urbanističkog projekta usled izmene lokacijskih uslova.
Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja “GEOPROJEKT” iz Vrnjačke Banje.

IZMENA LOKACIJSKIH USLOVA

U sklopu bolje organizacije i funkcionisanja prostora, a na osnovu izmene PGR-a vezane za promenu zone (iz zone Apartmana i pansiona u zonu Lokalnog komercijalnog centra), kao i zahteva investitora za proširenje poslovnog prostora u prizemlju objekta, došlo je do određenih izmena i to:

1. **Izmena se odnosi na spajanje 2 lokala u prizemlju u 1 lokal, uz proširenje za 5,25 m celom širinom u pravcu zapada ka javnoj saobraćajnici i ukidanja jednog toaleta. Bruto površina planiranje dogradnje prizemlja iznosi 90m², neto površina 84,58m², čime se ukupna Bruto površina objekta povećava sa postojećih 1524m² na 1625m², a Netto korisna površina objekta sa 1339,67m² na 1432,16m².**
2. **Zbog povećane površine poslovnog prostora u prizemlju, uvodi se nova unutrašnja instalacija sa 2 unutrašnja hidranta za gašenje požara, 1 unutrašnji hidrant u garaži i 1 spoljašnji hidrant na 5m ispred objekta u pravcu Ul. Kneza Miloša.**
3. **Broj parking mesta je povećavan sa 15 PM na 17 PM**
   (minimalan broj parking mesta: stanovanje 9PM + poslovanje 5PM = 14PM)

U svemu ostalom, projekat ostaje nepromenjen uključujući namenu, funkciju, spratnost i br. stambenih jedinica, tako da nema potrebe za izdavanjem novih tehničkih uslova, osim TEHNIČKIH USLOVA VODOVODA.

POSTOJEĆE STANJE

Na parceli postoji devastirani objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju. Projektom je planirano uklanjanje predmetnog objekta. Na parceli nema tereta.

Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja "MG-MAP" iz Trstenika.

PLANIRANO REŠENJE / ARHITEKTONSKI KONCEPT

Za predmetni objekat je od strane Biroa "STUDIO ARHITEKTON I.D. doo" Vrnjačka Banja, adresa: Ul. 15. oktobra br.3, urađeno Idejno rešenje od septembra 2024.god; odgovorni projektant: Dušan Lazović, dipl.inž.arh. (br.lic: 300 L309 12). Postupajući prema projektnom zadatku investitora, projektom je planirano proširenje i spajanje poslovnog prostora u prizemlju Stambeno-poslovnog objekta u izgradnji.

Pozicija: Prema planu, objekti se u predmetnoj zoni postavljaju u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama, tj. bez obaveza postavljanja objekta ili delova objekta na građevinsku liniju, već u prostoru koji je definisan građevinskim linijama. Novoprojektovani objekat je postavljen u okviru zadatih građevinskih linija, sa erkerima koji ne prelaze građevinske linije. Građevinska linija iz pravca Ul. Kneza Miloša je planom zadata na 5,7m od regulacije, dok je građevinska linija u bočnoj pristupnoj ulici postavljena na 5m od regulacije, prema pravilima u PGR-u.

Objekat je postavljen cetralno na parceli, sa glavnom fasadom orijentisanom prema severozapadu i severoistoku, gde su formirani i glavni pešački ulazi, dok je kolski ulaz u garažu planiran na jugoistočnoj strani parcele, iz pravca pristupne saobraćajnice na KP br. 162/8 K.O. Vrnjačka Banja.
U prizemlju objekta je prema Ul. Kneza Miloša planiran 1 poslovni prostor – trgovina na malo, dok je u nadzemnom delu objekta planirano višeporodično stanovanje.
U podrumskoj etaži su planirane ostave i garažna mesta. Podzemna garaža, površine 198 m², spada u kategoriju malih garaža (do 400m²).
Građevinske i regulacione linije su zadate PGR-om i prikazane u grafičkom prilogu (list br. 2: situacija – planirano rešenje).

Osnovna namena objekta: **stambeno – poslovni objekat sa višeporodičnim stanovanjem.** Predmetni objekat predstavlja nezavisnu jedinicu koncipiranu kao slobodnostojeći objekat nepravilne osnove dim. 23,25 x 18,95m, **ukupne BRUTO površine: 1625 m²** (ukupne BRGP nadzemnih etaža: 1301m²) i **ukupne NETO površine: 1432,16 m²** (NETO korisne površine: 1389,20m²).

Objekat je koncipiran kao jedinstvena celina i sastoji se iz podruma, prizemlja, 2 sprata i povučene etaže. Ukupan broj stambenih jedinica je 14, a ukupan broj poslovnih prostora je 1. Spratna visina podruma i spratova je 2,89 m, dok je u prizemlju, zbog poslovanja, spratna visina veća i iznosi 3,15m. Detaljan opis, koncepcija kao i površine svih stanova i prostorija u objektu, su date u numeričkom delu projekta (opis i površina prostorija). Osnovni urbanistički parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI:				
Površina parcele - UKUPNO	**4357**	**m²**	br. stanova:	119
spratnost: Pr+2+PS	**4841,31**	**m²**	**NETO površina stanova**	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	**8320,00**	**m²**	**1,91**	**%**
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 50%	**2.152,00**	**m²**	**49,39**	**%**
Zelene površine / min. 20%	**920,00**	**m²**	**21,12**	**%**
PARKIRANJE	**ostvareno**		**br. parking mesta: 73**	
stanovanje: 1PM / 100m² BRGP **ugostiteljstvo: 1PM / 8 stolica** **poslovanje: 1PM/50m² korisnog prostora**	**4841,31 / 100**		**48,41**	
	96,00 / 8		**12**	
	536,70 / 50		**10,73**	
UKUPNO min.	**min. br. PM**		**71,15**	

Glavni pešački ulazi u objekat su postavljeni u nivou prizemlja iz pravca bočne ulice – pristupne saobraćajnice, dok je glavni ulaz u poslovni prostor planiran iz pravca Ul. Kneza Miloša u ravni sa pristupnim trotoarom. Ulazi su pozicionirani u odnosu na ulične fasade objekta.
Glavni kolski ulaz na parcelu, planiran je iz pravca bočne pristupne saobraćajnice na KP br. 162/8 K.O. Vrnjačka Banja, gde je planiran i kolski ulaz u garažu na jugoistočnoj strani parcele.

USLOVI IZGRADNjE namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način parkiranja

Planirana namena: višeporodično stanovanje i poslovanje (prizemlje)

Regulacija: parcela je postavljena na regulacionu liniju, čime su ispoštovani parametri iz PGR-a prikazani na grafičkim prilozima. Regulaciona linija je prema PGR-u definisana kao granična linija koja deli površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.
Građevinske linije su zadate PGR-om i objekat je postavljen na zadatu građevinsku liniju sa svoje 2 strane iz pravca pristupne saobraćajnice i severozapadne strane u pravcu Ul. Kneza Miloša. Zadnja građevinska linija prema susednoj parceli je postavljena na 2,5m od granice susedne parcele na jugozapadnoj strani, odnosno na 7,42m od granice susedne parcele na jugoistočnoj strani, u skladu prema pravilima iz PGR, detaljnije prikazano u grafičkom prilogu.

REGULACIONE i GRAĐEVINSKE LINIJE iz Plana, date su u grafičkim prilozima "izvod iz plana: REGULACIJA". Kompletan prostor regulacije (prostor ograničen regulacionim linijama) koji sadrži ulice (sa trotoarima, bankinama, potrebnim prostorom za ulične građevinske objekte, zelenilo, infrastrukturne koridore i sl.), skverove, pjacete uz ulice, kao i zone namene trgovi, pripada prostorima planiranim za uređenje i izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa i koji su u javnoj svojini - u skladu sa posebnim zakonom.

NIVELACIJA: Teren je pretežno ravan uz blagi nagib prema severozapadu uz visinsku razliku od oko 1,2m, što je iskorišćeno za formiranje podzemne etaže – garaže na jugoistoku lokacije, dok je ulaz u poslovni prostor iznivelisan sa kotom pristpnog trotoara u Ul. Kneza Miloša na severozapadu lokacije.

Nulta kota je definisana na **202,50 mnv**, odnosno u tački preseka linije postojećeg terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna, detaljnije prikazano na grafičkim prilozima – podužni presek.
Kota poda prizemlja objekta (±0.00) je planirana na 203,67mnv. Kota AB ploče prizemlja: 203,58 mnv.
Visina venca je +10,50 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota venca iznosi 213,11 mnv.
Visina krova je +13,50 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota slemena iznosi 216,11 mnv.
Krov je projektovan kao ravan krov sa nadzidom od 51 cm, i neprohodnom krovnom terasom sa nadzidom od 60cm.

NAPOMENA: Svi elementi postojećeg objekta u izgradnji obuhvaćeni visinskom regulacijom su u parametrima zadatim prethodnim planom za zonu AP2 (Apartmani i Pansioni 2), prema kojima je maksimalna dozvoljena visina venca 10,50 m, a slemena (krova) 13,50 m Prema novom PGR-u, u zoni CL masimalna dozvoljena visina venca je 9,50 m, a slemena (krova) 13,00 m.

Planirana dogradnja objekta se odnosi samo na nivo prizemlja, tako da je visinska regulacija objekta nepromenjena.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čini armirano betonska skeletna konstrukcija. Glavna krutost i stabilnost objekta, odnosno prijem horizontalnih sila od vetra i seizmike, obezbeđuje se preko AB stubova i platana, koji formiraju ramove u dva ortogonalna pravca (u podužnom i poprečnom pravcu objekta). Dispozicija konstruktivnih elemenata objekta uslovljena je funkcionalnim rešenjem, tj. organizacijom prostora nadzemnih etaža. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu konstrukcije. Svi konstruktivni elementi biće definisani statičkim proračunom u okviru projekta konstrukcije.

Fundiranje objekta vrši se na AB temeljnoj ploči d=60cm. Ispod temelja izvesti tampon sloj od nabijenog šljunka koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od M_s=30 MPa, debljine 25cm i sloj mršavog (nabijenog) betona debljine 15cm. Pre nasipanja tampona izvesti planiranje i zbijanje zemlje. Prilikom iskopa za temelje potrebno je ukloniti slojeve nasipa organskog porekla ili slojeve lošeg materijala i nedovoljne zbijenosti. Ako je dubina sloja nasutog materijala veća od dubine fundiranja izvršiti zamenu nosivim materijalom.

Zidani zidovi su predviđeni od giter i klima blokova i zidaju se nakon demontaže oplate sa osnovne konstrukcije. AB vertikalni serklaži su dimenzija 20/20 do 25/25cm. AB horizontalni serklaži su dimenzija 20 - 25/20cm. Vertikalne noseće elemente čine AB stubovi i platna koji prihvataju vertikalna opterećenja i horizontalne sile od seizmike. Na pojedinim mestima, kako je dato u pozicionom planu, postavljeni su AB seizmički zidovi debljina 25cm. Vertikalni konstruktivni elementi se izrađuju od betona MB 30.

Horizontalnu konstrukciju čine pune AB ploče debljine d=16cm. Ploče stepeništa su pune, kolenaste, armirano-betonske, debljine 15cm. Betonski noseći elementi konstrukcije su dimenzionisani prema teoriji graničnih stanja, u skladu sa "Pravilnikom za beton i armirani beton BAB 87", od betona marke C 25/30 i armirani armaturom B500b na osnovu statičkih uticaja dobijenih na proračunskim modelima. Armatura svih elemenata konstrukcije mora biti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za konstruisanje objekata visokogradnje u seizmičim područjima.

Krov objekta je AB ravan, neprohodan, završno obrađen hidroizolacionom membranom i nasut šljunkom zaobljenih ivica (valjutak – oblutak), granulacije 16–32 mm, vodom ispran i bez sitnih čestica. Preporučena debljina nasipa krovnog šljunka je 6 cm. Krov povučenog sprata je plastificirani lim na daščanoj podlozi.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja, na osnovu koga je izrađen projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima.

IZOLACIJA

Sve vrste izolaterskih radova (hidro, termo, zvučna...) izvesti prema važećim standardima i propisima, u svemu prema detaljima u projektu i grafičkom prilogu sa opisom slojeva.

Hidroizolaciju raditi preko suve i čiste podloge. Obratiti pažnju na preklope (min. 10 cm) i obradu u uglovima (kod sanitarnih čvorova). Hladni premaz bitulita naneti četkom ili prskanjem na temperaturi višoj od 10 stepeni.

Termoizolaciju svih spoljašnjih zidova objekta, kao i sloj termoizolacije ravnog krova i terasa iznad grejanog prostora, izvesti prema dimenzijama dobijenim u Elaboratu o energetskoj efikasnosti, a termoizolacioni i zvučni sloj izolacije između etaža izvesti od tvrdopresovanog stiropora (styrodur) d=2cm. Pre postavljanja termoizolacije obavezno postavili PVC foliju.

Termodinamički proračun zidnog omotača mora ispunjavati propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni. Prilikom izrade projekta ispoštovane su sve smernice i obaveze definisane pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS br. 69/2012), prema kome je urađen i elaborat o energetskoj efikasnosti, prema kome je energetski razred zgrade minimum **kategorije C**.

MATERIJALIZACIJA

Predmetni objekat je trajnog karaktera, koncepcijski, funkcionalno i oblikovno rešen u svemu prema projektnom zadatku investitora, sopstvenoj nameni i uslovima na terenu. Svi elementi arhitekture planirani su sa ciljem podržavanja postojećeg ambijentalnog okruženja i njegovog prožimanja kroz unutrašnje prostorne celine, sa akcentom na upotrebljene materijale i detalje.

Spoljašnja obrada – termodinamički proračun zidnog omotača zadovoljava propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni. Završna obrada spoljašnjih zidova je “Demit“ fasada u tonu po izboru projektanta, na delovima fasade označenim u projektu, planirano je oblaganje alubondom i kamenom – travertinom d=20mm.
Unutrašnja obrada – obloga **podova** svih unutrašnjih prostorija namenjenih stanovanju je parket I klase, dok su hodnici, kuhinja, ostava, kupatilo i terasa obloženi keramičkim, odnosno granitnim pločicama. Stepenište i zajedničke prostorije su obložene granitnim pločicama. Poslovni prostor u prizemlju je obložen granitnim pločicama, dok je završni sloj u garaži ferobeton.
Zidovi prostorija su gletovani i obojeni disperzijom, izuzev sanitarnih koji su obloženi keramičkim pločicama. **Plafoni** svih prostorija u objektu su takođe gletovani i obrađeni disperzijom, izuzev pomoćnih prostorija – završna obrada poludisperzija

Stolarija i bravarija – spoljašnja stolarija je aluminijumska, u prizemlju staklena fasada. Boja po izboru projektanta - tamno siva RAL 70.16, dok je unutrašnja stolarija od hrastovog masiva 1. klase u svemu prema dimenzijama i detaljima u specifikaciji. Ograda na terasama je staklena sa rukohvatima od aluminijumskih profila, RAL 70.16, visine 110 cm, u svemu prema projektu.

SAOBRAĆAJ I KOMUNIKACIJE

Predmetna parcela je orijentisana na dve saobraćajnice, Ul. Kneza Miloša na KP br. 2129/1 i 158/6 K.O. Vrnjačka Banja i Opštinskog puta na KP br. 162/8 K.O. Vrnjačka Banja na severoistočnoj strani, koji je ujedno i pristupna saobraćajnica za predmetnu parcelu, tako da je iz pravca ove ulice planirano parkiranje na parceli sa 9 PM, od čega je jedno mesto rezervisano za osobe sa invaliditetom.

Kolski ulaz u garažu je planiran na jugoistočnoj strani, preko spoljašnje AB rampe, nagiba 12%.
Glavni pešački ulaz u objekat je pozicioniran na severoistočnoj strani u nivou prizemlja gde je formiran vetrobran sa ulazom, dok je ulaz u poslovne prostore planiran u nivou prizemlja na severozapadnoj strani, iz pravca Ul. Kneza Miloša, sa javnog trotoara na KP br. 158/6 K.O. Vrnjačka Banja. Oko objekta su planirani trotoari i pešačke staze, koji povezuju parking prostore sa objektom i zelenim rekreativnim površinama oko objekta. Dimenzije svih komunikacija, površina i nivelacija dati su u graf prilozima. **Ukupan br. parking mesta je 17, od čega je 6 parking mesta u garaži, a ostalih 11 na otvorenom parkiralištu na parceli.**

PARKIRANJE (Izvod iz PGR-a) "Poglavlje: 5.2.9. *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*".

Tabela 1: Normativi za parkiranje	
stambeni objekti	***min. 1-2 parking mesto (PM) na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP***
zdravstvene i obrazovne ustanove	*min. 1 parking mesto (PM) na 70m² korisnog prostora*
banke, administrativne ustanove, agencije, biroi, pošte, uprava i sl.	*min. 1 parking mesto (PM) na 50m² korisnog prostora*
trgovine na malo	***min. 1 parking mesto (PM) na 80m²***
ugostiteljski objekti	*min. 1 parking mesto (PM) na 8 stolica*
hoteli	*min. 1 parking mesto (PM) na 10 kreveta*
pozorišta, bioskopi ili galerije	*min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca* *min. 1 parking mesto (PM) za autobus na 100 gledalaca*
objekti sporta i rekreacije	*min. 1 parking mesto (PM) na 8-12 gledalaca* *min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca*
proizvodni i industrijski objekti	*min. 1 parking mesto (PM) na 200m² korisnog prostora*

Proračun parking mesta: min. (1-2PM/100m² BRGP stanovanja + 1PM/80m² poslovanja):
min. br. parking mesta: (868 m² /100 + 377,25m² / 80) = 8,68+4,71=13,39=14
UKUPAN br. ostvarenih PARKING MESTA: 6 GM + 11 PM = 17 PM
Planirani broj parking mesta u potpunosti zadovoljava broj propisan PGR-om. Dimenzije svih komunikacija, površina, kao njihova nivelacija dati su u grafičkim prilozima.

POSEBNI USLOVI ZA PRISTUP JAVNIM POVRŠINAMA OSOBA SA INVALIDITETOM :

Pri uređenju javnih površina, zajedničkih prostorija i komunikacija, primenjene su Zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju licima sa posebnim potrebama u prostoru neometano i kontinualno kretanje, kako u objektu tako i izvan njih, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/2012). Glavni ulaz u objekat na severoistočnoj strani, omogućava nesmetan ulaz bez prepreka ka nivou prizemlja, a unutar objekta lift omogućava vertikalno kretanje ka svim etažama.

INSTALACIJE / PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Sve instalacije moraju biti priključene prema projektima izrađenim u skladu sa izdatim teh. uslovima javnih preduzeća i nadležnih organa, i pravilima struke.

ELEKTROINSTALACIJE projektovati prema nameni objekta, u skladu sa planiranim rešenjem objekta i izdatim tehničkim uslovima EPS-a. Objekat opremiti instalacijama visokog i niskog napona, kao i gromobranskim instalacijama. Instalaciju uraditi kao trofaznu, ukoliko se drugačije na zahteva prema tehničkim uslovima nadležne elektrodistribucije. Komplentna instalacija se štiti FID sklopkom projektovane jačine. Svi osigurači u tabli su automatski. Od instalacija slabe struje u svakom stanu je predviđeno po jedno mesto za priključak aparata fiksne telefonije i najmanje jedno mesto za priključak kablovske televizije. Na ulazu u objekat predvideti interfon i video nadzor. Za vođenje kablova kroz zidove i plafone koriste se gibljiva creva. Sve radove izvesti stručno, prema pravilima i uputstvu projektanta za ovu vrstu radova. Nazivna struja: 25A.
Planirana električna energija za napajanje: 14 stanova + 1 poslovanje + 1 lift + 1 zajednička potrošnja + 1 garaža: UKUPNO 18

Prostor	Br. jedinica	Maksimalna jednovremena snaga po jedinici (kW)	Br. brojila	Vrsta brojila	Lim. (A) po brojilu
Stambene jedinice 14	14	17,25	14	max 60 A	3 x 25
Poslovni prostor – trgovina na malo	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Lift putnički	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Zajednička potrošnja	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Garaža	1	22,14	1	max 60 A	3 x 32
UKUPNA INSTALISANA SNAGA		**315,39**	**18**		

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE biće izvedene u skladu sa uslovima i najpovoljnijim ponudama provajdera. Projektom su obrađene sledeće vrste telekomunikacionih i signalnih instalacija:

- informaciono-komunikaciona mreža (ICT);
- sistem za distribuciju TV signala (BCT);
- audio interfonfonski sistem.

VODOVOD i KANALIZACIJA je planirana prema potrebama za predmetni objekat, odnosno prema datom broju i rasporedu sanitarnih uređaja, na osnovu koga će se prema potrebi uraditi projekat ViK. Vodovod i kanalizaciju projektovati prema potencijalima postojeće infrastrukturne mreže i izdatim tehničkim uslovima nadležnog preduzeća. Projekat uraditi u skladu sa važećim propisima i normativima za izvođenje unutrašnjih instalacija, kao i važećim propisima protivpožarne zaštite.
VODOMERI na daljinsko očitavanje smešteni u podrumskom delu ili prema teh uslovima JKP-a.
Planirano: sanitarna mreža Ø50: stanovanje 14 + poslovanje 1: ukupno 15 sekundarnih vodomera
hidrantska mreža Ø 80: 1 vodomer

KANALIZACIJA: sanitarne i fekalne odpadne vode iz sanitarnih uređaja i sa poda cevnom mrežom su putem vertikala i horizontalnog razvoda izvedene iz objekta na min. 1,00m, u padu prema uličnoj fekalnoj kanalizaciji u skladu sa teh. uslovima JKP-a.
Planirano: 1 priključak na kanalizacionu mrežu (Ø200)

ATMOSFERSKE VODE će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferalija sa objekta je predviđen olukom R12 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø150 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm i plastificirane u boju RAL 70.21. Planirani priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju min. Ø300, odnosno u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.
Planirano: 1 priključak na atmosfersku mrežu (Ø300)

GRAĐEVINSKI RADOVI – vodovod i kanalizacija

Svi građevinski radovi moraju se izvršiti stručno prema projektu i postojećim tehničkim propisima, sa stručnom radnom snagom. Građevinski materijal mora da bude kvalitetan i da u potpunosti odgovara važećim normama i propisima za pojedine vrste materijala i radova.
Iskop. Izvršiti iskop zemlje za kanalske rovove i reviziona okna, u svemu prema uzdužnim profilima iz projekta. Dno rova mora da bude u odgovarajućem padu za cevi, uz pravilno odsecanje bočnih strana. U slučaju rastresitog terena izvođač mora izvršiti razupiranje rova - bočnih strana, sa odbacivanje zemlje na 1.00m od ivice rova kako bi se obezbedio siguran i nesmetan rad. Ako se pojave podzemne ili atmosferske vode potrebno je izvršiti crpljenje vode iz rova. Po završenom polaganju cevi na sloju peska, po ispitivanju i premazivanju, izvršiti zatrpavanje zemljom u slojevima od 30cm sa nabijanjem. Preostalu zemlju izvođač odvozi na za to određenu deponiju koju obezbeđuje nadzorni organ.
Pesak. Izvršiti ubacivanje i razastiranje peska u rov sa planiranjem prema niveleti i to po 10cm ispod i iznad temena cevi sa pažljivim nabijanjem oko cevi. Probijanje otvora za provlačenje vodovodnih i kanalizacionih cevi vršiti kroz zidove i međuspratne konstrukcije. Otvori se izvode u zidovima od opeke, bloka i betona, međuspratnim i krovnim konstrukcijama različitih debljina i u betonskim podovima, različitih veličina, što zavisi od prečnika cevi. Otvor mora da bude 3-5cm veći od spoljnjeg prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodal trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije.
SANITARNI UREĐAJI I PRIBOR: Prema projektu predviđeni su sanitarni uređaji i pribor domaće proizvodnje, u boji i obliku po izboru investitora. Ukoliko se investitor odluči za uvozne sanitarne uređaje i pribor, predračun radova treba korigovati za razliku u ceni.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE (SISTEM GREJANJA) način zagrevanja stanova je na električnu energiju preko elektrokotlova sa niskopotrošnim Norveškim radijatorima sa centralnom regulacijom. Projektovana unutrašnja temperatura se mora obezbediti pri projektnoj spoljašnjoj temperaturi od -12.1°C (definisana pravilnikom o EE). Za predmetni objekat isprojektovana je instalacija centralnog grejanja sa sledećim karakteristikama.

- Snaga grejanja je 6 kW.
- Opseg podešavanja temparature kod grejanja: 28-85 °C
- Sigurnosni graničnik temperature: 95 °C.
- Napon napajanja: 3x230V/400V+N+PE, 50 Hz.
- Nominalna jačina struje osigurača: 10 A.
- Poprečni presek (pun provodnik): 6 mm2.
- Zapremina ekspanzione posude: 8 lit.

PUTNIČKI LIFT - na predmetnom objektu je planirano ugrađivanje trajnog postrojenja lifta, sa pogonom na električnu energiju. Lift je namenjen prevozu lica, kapaciteta 630kg i max br. od 8 osoba.

- broj / vrsta lifta: 1 / putnički lift;
- usklađenost prema: SRPS EN 81-2
- proizvođač - oznaka: KLEEMANN
- nazivna nosivost / kapacitet: 630 kg / 8 osoba.
- snaga: 4 kW

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Rukovodeći se Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara – "Sl. glasnik RS" 3/2018, s obzrom da je u pitanju objekat B kategorije ispod 2000m² i spratnosti Po+Pr+2+Psi, za predmetni objekat nije propisana zakonska obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju utvrđena čl.33 Zakona o zaštiti od požara, tako da je zbog poslovnog prostora u prizemlju (trgovine na malo P=377,25m²), projektom predviđeno postavljanje 2 unutrašnja hidranta u poslovni deo, 1 unutrašnji hidrant u garažni deo i 1 spoljašnji hidrant na 5m od objekta u pravcu zapada.
U podzemnoj garaži P=189m² (prema pravilniku: mala garaža do 400m²), planirana je izrada **Projekta stabilnog sistema za ventilaciju garaže** i **Projekat stabilnog sistema za detekciju ugljen-monoksida**. Na mestu izlaza iz garaže u stepenišni deo, planirano je postavljanje PP vrata (min. otpornosti 90min). U slučaju kasnije promene namene podrumskih prostorija ili kapaciteta garaže, obavezno je predviđanje i prostorije sa nadpritiskom (min. P=5m²) između garaže i ostatka objekta.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje ovim projektom ne spada u posebno ugrožene zone i ne zahteva posebnu zaštitu životne sredine. Sadržaji koji su predviđeni ovim projektom ne spadaju u sadržaje koji neposredno mogu ugroziti životnu sredinu.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na području koje se obrađuje ovim projektom nisu proglašena ili evidentirana posebna nepokretna kulturna i prirodna dobra.

MERE ZA SPROVOĐENjE I REALIZACIJU / PRIMENA PLANA:

Zona predmetne lokacije spada u oblast direktne primene plana.

UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA / PARTERNO UREĐENJE

Slobodne površine oko objekta predviđene su kao parking prostor i hortikulturno uređeni prostor sa zelenilom i trotoarima oko objekta. Projektovani zeleni parter sa biljnim vrstama listopadnih sadnica karakterističnih za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom (poležuće kleke i tuje, fotinije, pampas trave i sl.), na delu parcele oko objekta i parkinga, ima ulogu stvaranja prirodne i ambijentalne celine, ne ugrožavajući predviđene vizure iz objekta. Pored trotoara, planirano je postavljanje drvenih klupa za sedenje i parkovskih kanti za otpatke.

Zelene površine na lokaciji čine 21,45% površine parcele, što zadovoljava parametre propisane PGR-om (min. 20 % vodopropusne zelene površine parcele).

FAZE IZGRADNJE

U skladu sa zahtevima investitora, dinamikom, kao i finansijskim sredstvima, planirana je izgradnja objekta u okviru 1 faze.

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
Broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis:_____



NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA: POSTOJEĆI **ZA PREDMETNI OBJEKAT IZDATI SLEDEĆI TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA**		
TEH. USLOVI	Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu u skladu sa predhodno pribavljenim tehničkim uslovima.	Tehnički uslovi JKP "Belimarkovac" br. 02-14398 od 19.07.2022.god.
	Priključak na nn mrežu u skladu sa predhodno dobijenim tehničkim uslovima.	Tehnički uslovi JP EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Vrnjačka Banja br. 8G.1.0.0-D-09.08-313658/2-22 od 27.07.2022.
	Priključak na telekomunikacionu mrežu.	Tehnički uslovi „Telekom Srbija“ br. 289926/ 2-2022 od 27.07.2022.god.
	Priključak na saobraćajnicu.	Tehnički uslovi Opštinske stambene agencije br. 35-1221/22-1 od 25.07.2022.god.
	Priključak na gasne instalacije	Tehnički uslovi "INTERKLIMA doo" br. 2-1112 od 19.07.2022.god.

POSEBNI USLOVI:		
Uslovi za projektovanje:	Tehnički uslovi Javnog Preduzeća "PUTEVI SRBIJE"	br. MR-VBN-19682-U/2022 datum: 15.08.2022.god.

LOKACIJSKI USLOVI: POSTOJEĆI		
Lokacijski uslovi:	Odsek za urbanizam, ekološke i imovinsko-pravne poslove Opštinske uprave, Opštine Vrnjačka Banja	ROP-VBN-19682-LOC-1/2022 datum: 23.08.2022.god.

GRAĐEVINSKA DOZVOLA: POSTOJEĆA		
Građevinska dozvola:	Odsek za urbanizam, ekološke i imovinsko-pravne poslove Opštinske uprave, Opštine Vrnjačka Banja	ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 datum: 28.09.2022.god.
Građevinska dozvola – ispravka teh. greške:	Odsek za urbanizam, ekološke i imovinsko-pravne poslove Opštinske uprave, Opštine Vrnjačka Banja	ROP-VBN-19682-TECCORO-4/2022 datum: 06.10.2022.god.

NAPOMENA: **S obzirom da nije došlo do povećanja br. stambenih i poslovnih jedinica i njihove namene, nema potrebe za izdavanjem novih tehničkih uslova, osim TEHNIČKIH USLOVA VODOVODA (zbog povećanja površine poslovnog prostora u prizemlju na 377,25m², potrebna je unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža, s obzirom da je postojećim tehničkim uslovima predviđeno 16 vodomera za sanitarnu mrežu Ø50, a planiranim izmenama predviđeno je 15 vodomera Ø50 za sanitarnu vodovodnu mrežu i 1 vodomer Ø 80 za hidrantsku mrežu) i TEHNIĆKI USLOVA MUP-a sektora za vanredne situacije.**

NOVI TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:	
Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu u skladu sa predhodno pribavljenim tehničkim uslovima.	Tehnički uslovi JKP "Belimarkovac" br. I/25301 od 11.2024.god.
POSEBNI USLOVI:	
PP tehnički uslovi (mere zaštite od požara):	Tehnički uslovi MUP-a, sektora za vanredne situacije, odeljenje u Kraljevu 07/16/1 broj 217-8214/24 od 29.10.2024.god.

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI		
tip objekta:		**slobodnostojeći objekat**
vrsta radova:		**nova gradnja**
kategorija objekta:		**B**
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	**klasifikacioni br: 112221; B**
	868 m² = 53,42 %	Izdvojene stambene zgrade sa više od 3 stana ...
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	**klasifikacioni br: 123001; B**
	433 m² = 26,64 %	Zgrade za trgovinu na veliko i malo, izdvojene prodavnice...
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	**klasifikacioni br: 124210; V**
	324 m² = 19,94 %	Garaže
naziv prostornog, odnosno urbanističkog plana:		**Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030** („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak)
mesto:		**Vrnjačka Banja, Opština Vrnjačka Banja**
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:		KP. br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele/ spisak kat. parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		KP. br. 162/10, K.O. Vrnjačka Banja KP. br. 162/8, K.O. Vrnjačka Banja – opštinski put
broj / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:		KP. br. 162/8, K.O. Vrnjačka Banja – opštinski put

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU - TABELARNI PRIKAZ		
Stambeno – poslovni objekat	Klasifikacioni br: **112221**	Kategorija: **B**
BRGP: 1301m² **(BRUTO ukupno: 1625 m²)**	Spratnost: **Po+Pr+2+Ps**	Broj stambenih jedinica: **14 stanova** Poslovanje: **1 lokal**
PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU:		**sanitarna mreža Ø 50: 1 vodomer** (stanovanje 14 + poslovanje 1 = 15 sekundarnih vodomera) **hidrantska mreža Ø 80: 1 vodomer**
PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU:		**1 priključak / Ø 200**
PRIKLJUČAK NA ATMOSFERSKU MREŽU:		**1 priključak / Ø 300**
PRIKLJUČAK NA NN ELEKTRO MREŽU: UKUPNO:		14 stanova: trofazno merenje (17,25 kW); 1 poslovni prostor: trofazno merenje (17,25 kW); 1 lift putnički: trofazno merenje (17,25 kW); topljivi osigurač 63/25; 1 zajednička potrošnja: trofazno merenje (17,25 kW); 1 garaža: trofazno merenje (22,14 kW); **UKUPNA INSTALISANA SNAGA: 315,39 kW** **UKUPAN br. BROJILA: postojeći 19**
NAZIVNA STRUJA AUTOMAT. OSIGURAČA:		**25 A**
PRIKLJUČAK NA TELEKOMU. MREŽU:		1 stan (lokal) / 1 priključak (interfon, tel., TV): UKUPNO 15
NAČIN GREJANJA:		**električna energija** (elektro-kotlovi, mešovito...)
ODNOŠENJE SMEĆA:		**2 metalna kontejnera;** V=1100 lit. (1,37x1,2x1,45m)

O P I S I P O V R Š I N A P R O S T O R I J A

P O D R U M

N°	naziv prostorije	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	neto površina [m^2]
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
1.	**HODNIK**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**6,62**
2.	**LIFT**	beton	beton	/	**3,06**
3.	**STEPENIŠTE** ≤ 1,5m	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**2,45**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**12,13**
				(redukovano 3%)	***11,77***
	POMOĆNE PROSTORIJE				
1.	**OSTAVA br. 1**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**44,60**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**44,60**
				(redukovano 3%)	***43,26***
2.	**OSTAVA br. 2**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**41,44**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**41,44**
				(redukovano 3%)	***40,20***
GM	**GARAŽA**				
1.	**GARAŽA**	ferobeton	beton	beton	**189,00**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**189,00**
	U K U P N O: NETO POVRŠINA PODRUMA				**287,17**
	U K U P N O: BRUTO POVRŠINA PODRUMA				**324,00**

P R I Z E M L J E

N°	naziv prostorije	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	neto površina [m^2]
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
1.	**ULAZNI HODNIK**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**9,22**
2.	**STEPENIŠTE**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**8,28**
3.	**LIFT**	/	beton	/	**3,06**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**20,56**
				(redukovano 3%)	***19,94***

LOKAL br. 1					
1.	**POSLOVNI PROSTOR - trgovina**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**370,84**
2.	**TOALET**	keramika	keramika	poludisperzija	**2,72**
3.	**OSTAVA**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**3,69**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**377,25**
				(redukovano 3%)	***365,93***

U K U P N O: NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**397,81**
U K U P N O: BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**433,00**

1. SPRAT

N°	naziv prostorije	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	neto površina [m^2]
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
1.	**HODNIK**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**20,88**
2.	**LIFT**	/	beton	/	**3,06**
3.	**STEPENIŠTE**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**8,28**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**32,22**
				(redukovano 3%)	***31,25***
	STAMBENI DEO				
	A1				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**2,04**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,00**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**18,92**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**14,82**
5.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**4,24**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**44,02**
				(redukovano 3%)	***42,70***
	A2				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**3,72**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,18**
3.	**VIŠENAMENSKA SOBA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,20**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**27,10**
				(redukovano 3%)	***26,29***
	A3				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**7,64**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,12**

3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**20,32**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**15,00**
6.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**3,83**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**50,91**
				(redukovano 3%)	***49,38***

	A4				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**6,06**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**5,28**
3.	**DNEVNA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**22,46**
4.	**KUHINJA**	keramika	keramika	poludisperzija	**5,70**
5	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**15,39**
6.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**6,60**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**61,49**
				(redukovano 3%)	***59,65***

	A5				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**5,29**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**3,77**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**24,07**
4.	**DEGAŽMAN**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**4,59**
5.	**RADNA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**6,57**
6.	**DEČIJA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**8,97**
7.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**14,34**
8.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**4,64**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**72,24**
				(redukovano 3%)	***70,07***

	A6				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**2,46**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**3,96**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,06**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**8,12**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**33,60**
				(redukovano 3%)	***32,59***

U K U P N O: NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**321,58**
U K U P N O: BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**372,00**

2. SPRAT					
N°	**naziv prostorije**	**obrada podova**	**obrada zidova**	**obrada plafona**	**neto površina**

					[m^2]

	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
1.	**HODNIK**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**23,35**
2.	**LIFT**	/	beton	/	**3,06**
3.	**STEPENIŠTE**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**8,28**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**34,69**
				(redukovano 3%)	***33,65***

	STAMBENI DEO				
	A7				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**2,04**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,00**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**18,92**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**14,82**
5.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**3,05**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**42,83**
				(redukovano 3%)	***41,55***
	A8				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**3,72**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,18**
3.	**VIŠENAMENSKA SOBA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,20**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**27,10**
				(redukovano 3%)	***26,29***
	A9				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**3,93**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,00**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,71**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**12,29**
5.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**3,83**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**43,76**
				(redukovano 3%)	***42,45***
	A10				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**2,10**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,07**
3.	**VIŠENAMENSKA SOBA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**18,03**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**24,20**
				(redukovano 3%)	***23,47***
	A11				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**4,81**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**4,51**

3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,32**
4.	**SPAVAĆA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**14,60**
5.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**5,15**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**48,39**
				(redukovano 3%)	***46,94***

	A12				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**6,26**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**5,49**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**26,12**
4.	**SPAVAĆA SOBA / garderober**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**11,68**
5.	**DEČIJA SOBA**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**7,20**
6.	**TERASA**	keramika	fasada	fasada	**6,61**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**63,36**
				(redukovano 3%)	***61,46***

	A13				
1.	**ULAZNI HODNIK**	keramika	poludisperzija	poludisperzija	**2,46**
2.	**KUPATILO**	keramika	keramika	poludisperzija	**3,96**
3.	**DNEVNA SOBA / TRPEZARIJA**	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	**19,06**
4.	**SPAVAĆA SOBA / garderober**	parket	poludisperzija	poludisperzija	**10,94**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**36,42**
				(redukovano 3%)	***35,33***

U K U P N O: NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**320,75**
U K U P N O: BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**373,00**

P O V U Č E N S P R A T					
N°	**naziv prostorije**	**obrada podova**	**obrada zidova**	**obrada plafona**	**neto površina [m^2]**

	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
1.	**HODNIK**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**5,03**
2.	**LIFT**	/	beton	/	**3,06**
3.	**STEPENIŠTE**	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	**8,08**
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**16,17**
				(redukovano 3%)	***15,68***

	STAMBENI DEO				
	A14				
1.	**hodnik/degažman**	keramičke pločice	poludisperzija	poludisperzija	7,42
2.	**kupatilo**	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija	5,44
3.	**toalet / veš mašina**	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija	2,78

4.	**dnevni boravak, kuhinja / trpezarija**	parket/keramika	poludisperzija	poludisperzija	47,64
5.	**spavaća soba**	parket	poludisperzija	poludisperzija	12,08
6.	**radna soba**	parket	poludisperzija	poludisperzija	11,54
7.	**ostava**	parket	poludisperzija	poludisperzija	1,78
	UKUPNO	**neto korisna površina**			**88,68**
				(redukovano 3%)	***86,02***

U K U P N O: NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**104,85**
U K U P N O: BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**123,00**

R E K A P I T U L A C I J A P O V R Š I N A

n a z i v e t a ž e	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
P O D R U M	287,17	324,00
P R I Z E M L J E	397,81	433,00
1. S P R A T	321,58	372,00
2. S P R A T	320,75	373,00
P O V U Č E N S P R A T	104,85	123,00
U K U P N O	**1432,16**	**1625,00**
U K U P N O (redukovano 3%)	**1389,20**	

U K U P N O B.R.G.P. nadzemnih etaža	**1301,00**

U cilju uporednog prikazivanja predviđenih i ostvarenih urbanističkih parametara i kapaciteta predmetnog objekta, u narednoj tabeli prikazujemo uporedne smernice iz važećeg Plana i ostvarene parametre iz Urbanističkog projekta (Idejnog rešenja):

UPOREDNA TABELA PLANOM ZADATIH / PROJEKTOM OSTVARENIH PARAMETARA		
parametar	**Planirano PGR-om**	**Ostvareno Projektom**
Površina parcele	**min. 400 m²**	**P = 1091 m²**
Širina parcele prema ulici	**min. 8m**	**26,24 m** **39,62 m**
Planirana namena	**Zona LOKALNI KOMERCIJALNI CENTAR "CL"** komercijalnim sadržaji; kompatibilna namena – kolektivno stanovanje	**STAMBENO-POSLOVNI**
Broj objekata na parceli	**1 objekat**	**1 objekat**
Položaj objekta	**slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani**	**slobodnostojeći**
Indeks zauzetosti	**max. 50%**	**39,69 %** (433 m²)
Stepen zauzetosti podzemne etaže / garaže	**max. 100%**	**29,69 %** (324 m²)
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	**min. 20%**	**21,45 %** (234 m²)
Spratnost objekta	**-**	**Po+P+2+Ps**
Visina venca / visina krova	**visina venca: 9,50** **visina krova: 13,00**	**visina venca: 10,50** **visina krova: 13,50** **(postojeće stanje prema parametrima iz tadašnje zone AP2)**
Građevinska linija	zadata PGR-om	**ispoštovana**
Rastojanje od susednih objekata / parcela	Minimalno rastojanje objekta od susednog objekta: **min. 2,5 m**	**2,5 m**
Nulta kota	pristupna saobraćajnica / trotoar	**202,50 / 203,38**
Broj stambenih jedinica	-	**14 stanova**
Poslovni prostori	prizemlje ka ulici	**1 poslovni prostor**
Parkiranje	stanovanje:1PM /100m² stanovanja =868m²/100=min.9 PM poslovanje: 1PM/80m² poslovanja =377,25m²/80= min.5 PM UKUPNO min: 14 PM	**Ukupno: 17 PM** **(11 PM + 6 GM)**

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
Broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis: _____



GRAFIČKI PRILOZI

- URBANISTIČKI PROJEKAT -

1. SITUACIJA: KTP – POSTOJEĆE STANJE
2. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA – NAMENA / ŠIRE OKRUŽENJE
3. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA - REGULACIJA
4. PLANIRANO ARHITEKTONSKO REŠENjE – SITUACIJA sa osnovom prizemlja
5. SAOBRAĆAJ / PARKIRANjE / HORTIKULTURALNO UREĐENjE
6. INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

trotoar
Ulica Kneza Miloša
trotoar
trotoar
trotoar

behaton plato
parking

Ugostiteqski objekat
,,kod Kumova,,

2129/1

kolski put

158/6
158/6
158/7
158/9
158/14
162/8
162/10
162/13

behaton
behaton
behaton

kapija i ulaz u dvorište
kapija i ulaz u dvorište

dvorište

betonski prilaz

Objekat u izgradwi
Stambeno–poslovni objekat
Po+Pr+2+Ps

Porodi~no–stambeni objekat
Pr+Pk

Pomo}ni objekat
Pr

betonski plato

202.75 202.62 202.69 202.83 202.90 202.53 202.64 202.71 202.69 202.06 202.05 202.93 202.99 203.13 203.17 203.01 203.05 203.12 202.79 203.09 202.44 201.57 201.85 201.55 201.56 203.38 203.42 203.01 203.06 202.55 202.53 202.62 203.07 201.40 201.21 201.50 202.56 202.45 201.57 203.59 203.62 202.19 201.65 203.33 202.18 201.39 201.28 203.14 203.29 203.02 202.33 201.42 201.51 201.54 201.52 201.56 201.79 201.61 201.75 201.59 201.65 201.68 201.95 202.05 202.57 201.90 202.09

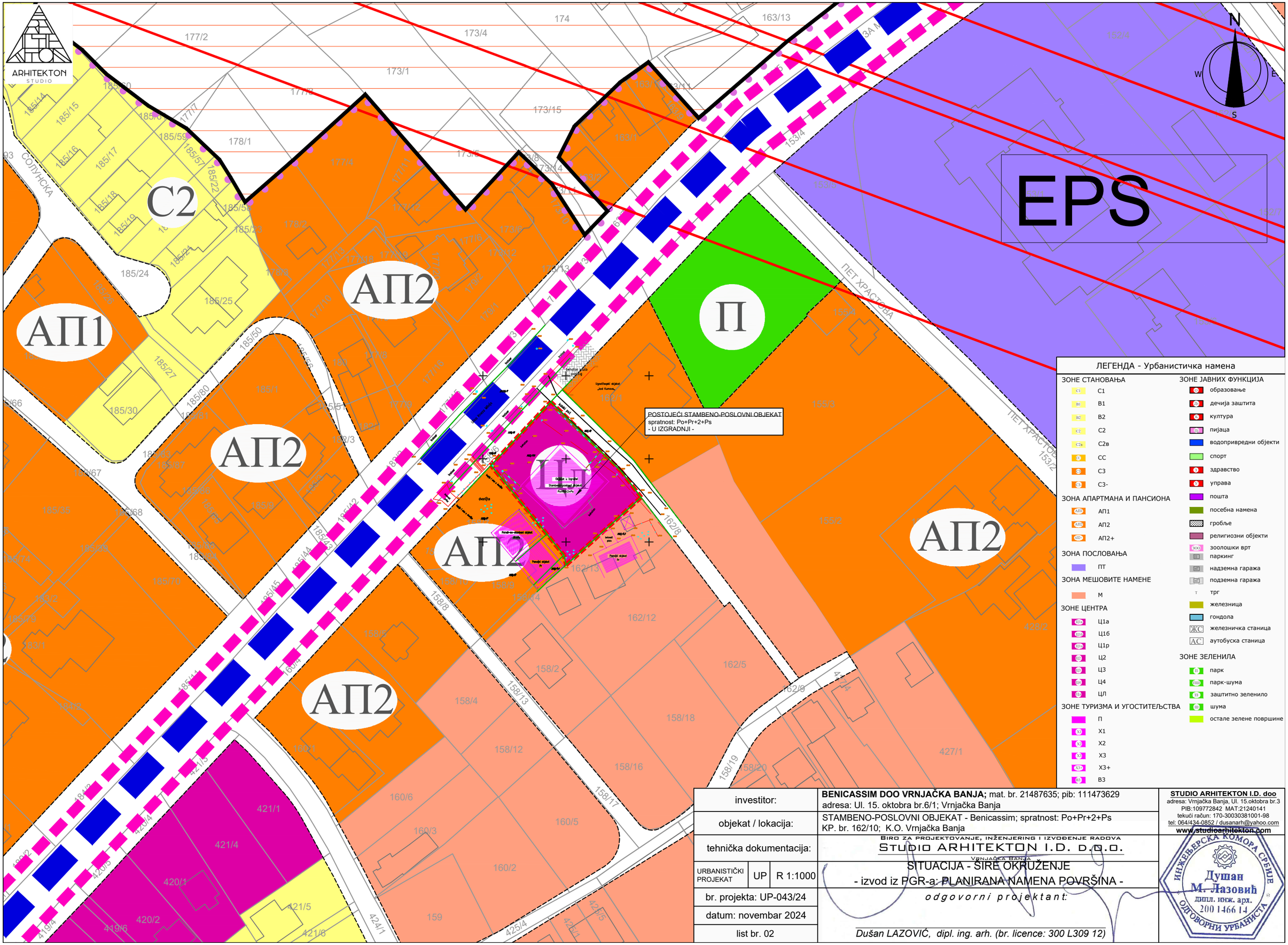
investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP	R 1:250	**SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: UP-043/24			*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 01			

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- 183.71 postojeće visinske kote
- +3.25 +187.55 planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA



ЛЕГЕНДА - Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА
- C1 C1
- B1 B1
- B2 B2
- C2 C2
- C2в C2в
- CC CC
- C3 C3
- C3- C3-

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА
- АП1 АП1
- АП2 АП2
- АП2+ АП2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА
- ПТ ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ
- М М

ЗОНЕ ЦЕНТРА
- Ц1а Ц1а
- Ц1б Ц1б
- Ц1р Ц1р
- Ц2 Ц2
- Ц3 Ц3
- Ц4 Ц4
- ЦЛ ЦЛ

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА
- П П
- X1 X1
- X2 X2
- X3 X3
- X3+ X3+
- В3 В3

ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА
- образовање
- дечија заштита
- култура
- пијаца
- водопривредни објекти
- спорт
- здравство
- управа
- пошта
- посебна намена
- гробље
- религиозни објекти
- зоолошки врт
- паркинг
- надземна гаража
- подземна гаража
- трг
- железница
- гондола
- железничка станица
- аутобуска станица

ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА
- парк
- парк-шума
- заштитно зеленило
- шума
- остале зелене површине

investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP	R 1:1000	SITUACIJA - ŠIRE OKRUŽENJE - izvod iz PGR-a: PLANIRANA NAMENA POVRŠINA -
br. projekta: UP-043/24			*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024			
list br. 02			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Душан М. Лазовић
дипл. инж. арх.
200 1466 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ARHITEKTON
STUDIO

N
W
E
S

PLANIRANA DOGRADNJA U PRIZEMLJU
P bruto=90 m²; P netto=84,58 m²

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost: Po+Pr+2+Ps
- U IZGRADNJI -

ЕРС

LEGENDA: SPRATNOST / VISINA OBJEKATA

- П
- П+Г
- П+1
- П+1+Пк
- П+2+ПС
- П+3+ПС
- Вис. 9,5 / 13 м
- Вис. 10,5 / 13,5 м
- Вис. 12 / 15 м
- Вис. 13,5 / 16,5 м
- Вис. 14,5 / 17,5 м
- Вис. 15 / 18 м
- Вис. 15,5 / 19 м
- Вис. макс. 19 м
- Вис. 16 / 19,5 м
- Вис. 16.5 / 20 м
- Реф.Вис. "Опленац" кп.бр.840
- Реф.Вис. "ДиМилано" кп.бр. 720/1
- Реф.Вис. "Слобода" кп.бр. 825/1
- Реф.Вис. "Шумадија" кп.бр.385/3
- Реф.Вис. "Косово" кп.бр.1195
- Реф.Вис. постојећи објекат на кп.бр.1150/4
- Објекат референтне висине
- Изузетак - посебна правила грађења
- регулациона линија
- грађевинска линија
- грађевинска линија - приземље
- грађевинска линија - повучени спрат
- грађевинска линија - приземље и 1. спрат
- грађевинска линија на којој се гради (Г.Л."на")
- грађевинска линија до које се гради (Г.Л."до")
- грађевинска линија приземља
- регулациона линија реке
- пешачке стазе
- пруга
- бициклистичка стаза
- заштитни појас далековода 400kV
- заштитни појас далековода 110kV
- заштитни појас далековода 20kV
- заштитни пружни појас
- инфраструктурни појас железнице
- заштитни појас аутопута
- појас контролисане градње око аутопута
- висинска кота
- обавезна израда ПДР-а
- стечена обавеза - ПДР
- граница обухвата пдр-а
- границе катастарских општина
- границе урбанистичких целина
- Граница ПГР-а

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP	R 1:1000	SITUACIJA - PLANIRANO STANJE - izvod iz PGR-a: URBANISTIČKA REGULACIJA -
br. projekta: UP-043/24			*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024			
list br: 03			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

Ugostiteqski objekat
,,kod Kumova,,

PLANIRANA DOGRADNJA U PRIZEMLJU
P bruto=90 m²; P netto=84,58 m²

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI
spratnost: Po+Pr+2+Ps

PLATO za ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA
2 METALNA KONTEJNERA
dim: 1,37x1,2x1,45m; V=1100 lit.

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)
GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)
GLAVNI ULAZ STAMBENO-POSLOVNI
KOLSKI ULAZ NA PARCELU
KOLSKI ULAZ u GARAŽU
pešački ulaz PRIZEMLJE
kolski put
trotoar
behaton prato parking
Ulica Kneza Miloša
kapija i uloz u dvorište
betonski prilaz
dvorište
Porodi~no-stambeni objekat Pr+Pk
Pomoćni objekat Pr
betonski plato
± 0.00; 203.67 mnv; kota PODA PRIZEMLJA
- 2,89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE
2129/1
158/6
158/7
158/9
158/14
162/8
162/13
PM1 PM2 PM3 PM4 PM5 PM6 PM7 PM8 PM9 PM10 PM11

REKAPITULACIJA POVRŠINA

naziv etaže	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
PODRUM	287,17	324,00
PRIZEMLJE	397,81	433,00
1. SPRAT	321,58	372,00
2. SPRAT	320,75	373,00
POVUČEN SPRAT	104,85	123,00
UKUPNO	**1432,16**	**1625,00**
UKUPNO (redukovano 3%)	**1389,20**	
UKUPNO B.R.G.P. nadzemnih etaža		**1301,00**

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- postojeće visinske kote (183.71)
- planirane visinske kote (+3.25 / +187.55)
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
URBANISTIČKI PROJEKAT / UP / R 1:250	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA - PLANIRANO STANJE -
br. projekta: UP-043/24	*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 04	

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

Ugostiteqski objekat
,,kod Kumova,,
PLANIRANA DOGRADNJA U PRIZEMLJU
P bruto=90 m²; P netto=84,58 m²

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI
spratnost: Po+Pr+2+Ps

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)
GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)
Ulica Kneza Miloša
trotoar
betonski prilaz
dvorište
kapija i ulaz u dvorište
pešački ulaz PRIZEMLJE
GLAVNI ULAZ STAMBENO-POSLOVNI
KOLSKI ULAZ
KOLSKI ULAZ u GARAŽU
kolski put
betonski plato
behaton
behaton i rigolo parking
Porodi~no-stambeni objekat Pr+Pk
Pomoćni objekat Pr
PM1 PM2 PM3 PM4 PM5 PM6 PM7 PM8 PM9 PM10 PM11
RAVAN KROV (šljunak)
Kota NADZID RAVNOG KROVA
Kota VENCA
bakarni lim 5%
2129/1
158/6
158/7
158/9
158/14
162/8
162/10
162/13

URBANISTIČKI PARAMETRI: zona lokalnog centra				
Površina parcele - UKUPNO	1091	m²	br. stanova:	14
spratnost objekta	Po+Pr+2+Ps		br. lokala:	1
stanovanje / 14 stanova	664,10	m²	NETO površina stanova	
poslovanje / trgovina na malo	377,25	m²	NETO površina poslovno	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	1301,00	m²	1,19	%
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 50%	433,00	m²	39,69	%
Zelene površine / min. 20%	234,00	m²	21,45	%
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m² stanovanja	9		min. parking mesta	
Parkiranje / min. 1 p.m. na 80m² poslovanja	5		min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	11PM + 6GM= 17 PM		parking mesta	

KOTA TERENA (KOLSKI ULAZ/IZLAZ / GARAŽA): - 2.17 m
APSOLUTNA VISINSKA KOTA ULAZ/IZLAZ / GARAŽA): 201.50 m.n.v.

KOTA TERENA - NAJVIŠA KOTA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE: - 1.17 m
APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE: 202.50 m.n.v.

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
URBANISTIČKI PROJEKAT: UP R 1:250	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA / NIVELACIJA - SAOBRAĆAJ, PARKIRANJE, HORTIKULTURA -
br. projekta: UP-043/24	*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 05	

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON
STUDIO

KANALIZACIONA MREŽA:
ULIČNI REVIZIONI ŠAHT: Ø 1000

KANALIZACIONA MREŽA:
REVIZIONI ŠAHT: Ø 1000

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Prostor	Br. jedinica	Maksimalna jednovremena snaga po jedinici (kW)	Br. brojila	Vrsta brojila	Lim. (A) po brojilu
Stambene jedinice	14	17,25	14	max 60 A	3 x 25
Poslovni prostor	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Lift putnički	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Zajednička potrošnja	1	17,25	1	max 60 A	3 x 25
Garaža	1	22,14	1	max 60 A	3 x 32
UKUPNA INSTALISANA SNAGA		**315,39**	**18**		

1. NAPON PRIKLJUČENJA OBJEKTA: 0,4 kV
2. MESTO PRIKLJUČENJA OBJEKTA TS "Nova ARENA" 20/0,4
(sa novim transformator 630 kVA)
- kablovski vod: postojeći koridor SN kablovskih vodova 10 i 20kV
- kablovska kanalizacija 7 PEVG 90/80mm cevi.
3. NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA
podzemno: kabl tipa PP00-A 4x150mm²
za lift: PP00-A 4x25mm²
vrsta priključka: trofazno

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI
spratnost: Po+Pr+2+Ps

A.B. VODOMERNI ŠAHT:
dim: 3.0m x 2.4m x 2,2m)
(unutrašnja dim: 2.6m x 2.0m x 1,8m)
sanitarna mreža (Ø50): 14 stan+1lokal=15 sekundarnih vodomera
hidrantska mreža (Ø80): 1 vodomer

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
URBANISTIČKI PROJEKAT | UP | R 1:250	SITUACIONI PLAN - PLANIRANO STANJE INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI
br. projekta: UP-043/24	*odgovorni projektant:*
datum: novembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 06	

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

GRAFIČKI PRILOZI

- POSTOJEĆE STANJE –
PREMA IZDATOJ GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

br. ROP-VBN-19682-CPI-2/2022 (zavodni br: G-2022-080_BENICASSIM doo) od 28.09.2022.

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

800

775

750

ulica Kneza Miloša

trotoar

put

put

put

2129/1

162/8

162/10

158/6

158/7

158/9

158/14

162/13

202.63 202.84 202.61 202.78 202.70 202.86 202.50 203.06 203.13 202.71 202.95 202.72 202.57 203.18 203.07 201.94 201.93 201.96 201.69 202.64 201.07 202.97 203.14 201.78 201.28 202.20 201.33 201.23 202.19 202.91 202.07 201.69 201.39 203.14 203.33 202.45 201.82 201.33 201.39 202.20 201.34 203.31 202.42 202.13 201.46 203.44 202.37 202.29 201.90 201.85 201.47 201.52 202.23 201.63 202.29 201.67 201.57 201.25 201.60 202.11 202.23 201.60 201.29 202.26 201.46 201.54 202.12 201.41 201.79 201.47 202.00 201.46 201.76 201.46 201.68 201.95 201.56 202.01 201.88 201.71 201.88 201.90 201.99 201.92 201.95 202.16 202.35

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT - planirano uklanjanje
objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata
spratnost: Su+Pr+Pk
neto korisna površina: 222 m²
bruto površina: 297 m²

investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
PGD	1-A	R 1:250	**SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: A-022/22-1A			*o d g o v o r n i p r o j e k t a n t:*
datum: jul 2022			
list br. 01			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

kontakt tel: 064/434-0852
dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3
PIB: 109772842 mat. br. 21240141
Tekući račun: 170-30030381001-98

Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12 ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

800

775

ulica Kneza Miloša

trotoar

put

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)

REGULACIONA LINIJA (prema BGR-u)

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

2129/1

158/6

158/7

158/9

158/14

162/8

162/10

162/13

PLANIRANI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost: Po+Pr+2+Ps

PLATO za ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA
2 METALNA KONTEJNERA
dim: 1,37x1,2x1,45m; V=1100 lit.

GLAVNI ULAZ STAMBENO-POSLOVNI

pešački ulaz PRIZEMLJE

KOLSKI ULAZ u GARAŽU

PM1 PM2 PM3 PM4 PM5 PM6 PM7 PM8 PM9

± 0.00; 203.67 mnv; kota PODA PRIZEMLJA

-2.99; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele - UKUPNO	1091	m²	br. stanova:	14
spratnost objekta	Po+Pr+2+Ps		br. lokala:	2
stanovanje / 14 stanova	664,10	m²	NETO površina stanova	
poslovanje / 2 lokala	284,76	m²	NETO površina poslovno	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	1200,00	m²	1,10	%
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 35%	373,00	m²	34,19	%
Zelene površine / min. 30%	362,00	m²	33,18	%
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m² stanovanja	9		min. parking mesta	
Parkiranje / min. 1 p.m. na 50m² poslovanja	6		min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	9PM + 6GM= 15		parking mesta	

investitor:	BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA; mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A R 1:250	SITUACIONI PLAN - NOVOPROJEKTOVANO STANJE		
br. projekta: A-022/22-1A	odgovorni projektant:		
datum: jul 2022			
list br. 02	Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		

Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12 ODGOVORNI PROJEKTANT

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA**; mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
	OSNOVA TEMELJA
	odgovorni projektant:
	Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

PGD	1-A	R 1:50
br. projekta: A-022/22-1A		
datum: jul 2022		
list br. 03		

kontakt tel. 064/434-0852
dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Vrnjačka Banja ul. 15. oktobra br. 3
PIB: 106772842 , mat. br. 21240141
Tekući račun: 170-30030381001-98

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

AB rampa 12%

POD LIFTA
199.28 mnv;
-4.39;

ARHITEKTON
STUDIO

ARHITEKTON
STUDIO

KOLSKI ULAZ u GARAŽU

AB rampa 12%

R800 ⌒1273

R360 ⌒538

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

- 4.39; 199.28 mnv; POD LIFTA

100 PPZ
210 vrata

120 grad
225 otvor

magacin 2

magacin 1

GM1

GM2

GM3

GM4

GM5

GM6

Ø40

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**OSNOVA PODRUMA**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 04			

ARHITEKTON STUDIO

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

nadstrešnica

± 0.00; 203.67 mnv; kota PODA PRIZEMLJA

LOKAL 1

LOKAL 2

GLAVNI PEŠAČKI ULAZ

poštanski sanduci

info-pult

info-pult

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772642 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A R 1:50	**OSNOVA PRIZEMLJA**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: jul 2022	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 05		

ARHITEKTON
STUDIO

hodnik
+ 3.15; 206.82 mnv;
kota PODA 1. SPRATA

A1 A2 A3 A4 A5 A6

120 grad.
225 otvor

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**OSNOVA 1. SPRATA**
br. projekta: A-022/22-1A			*o d g o v o r n i p r o j e k t a n t:*
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 06			

ARHITEKTON STUDIO

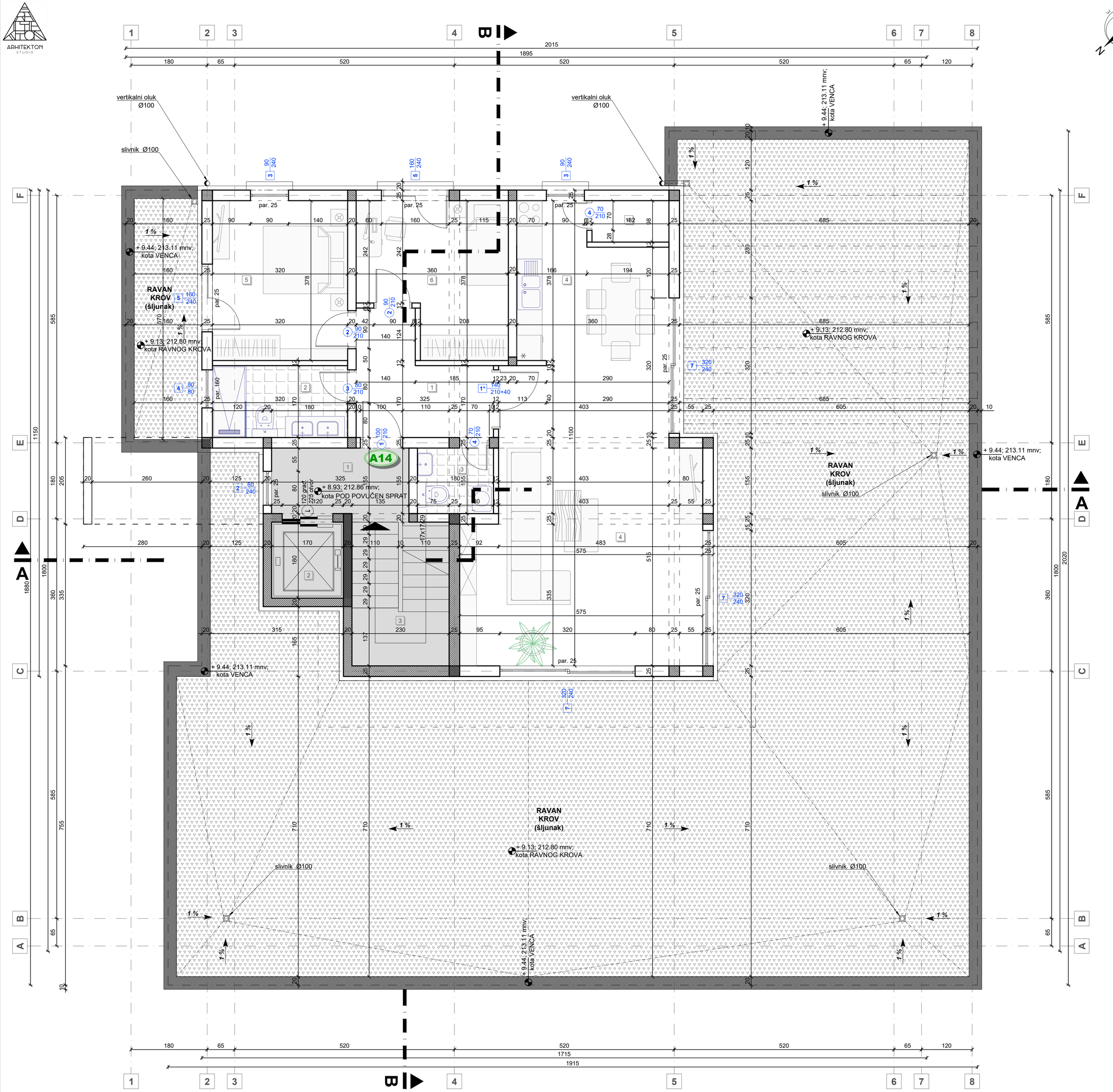
A7 A8 A9 A10 A11 A12 A13

hodnik

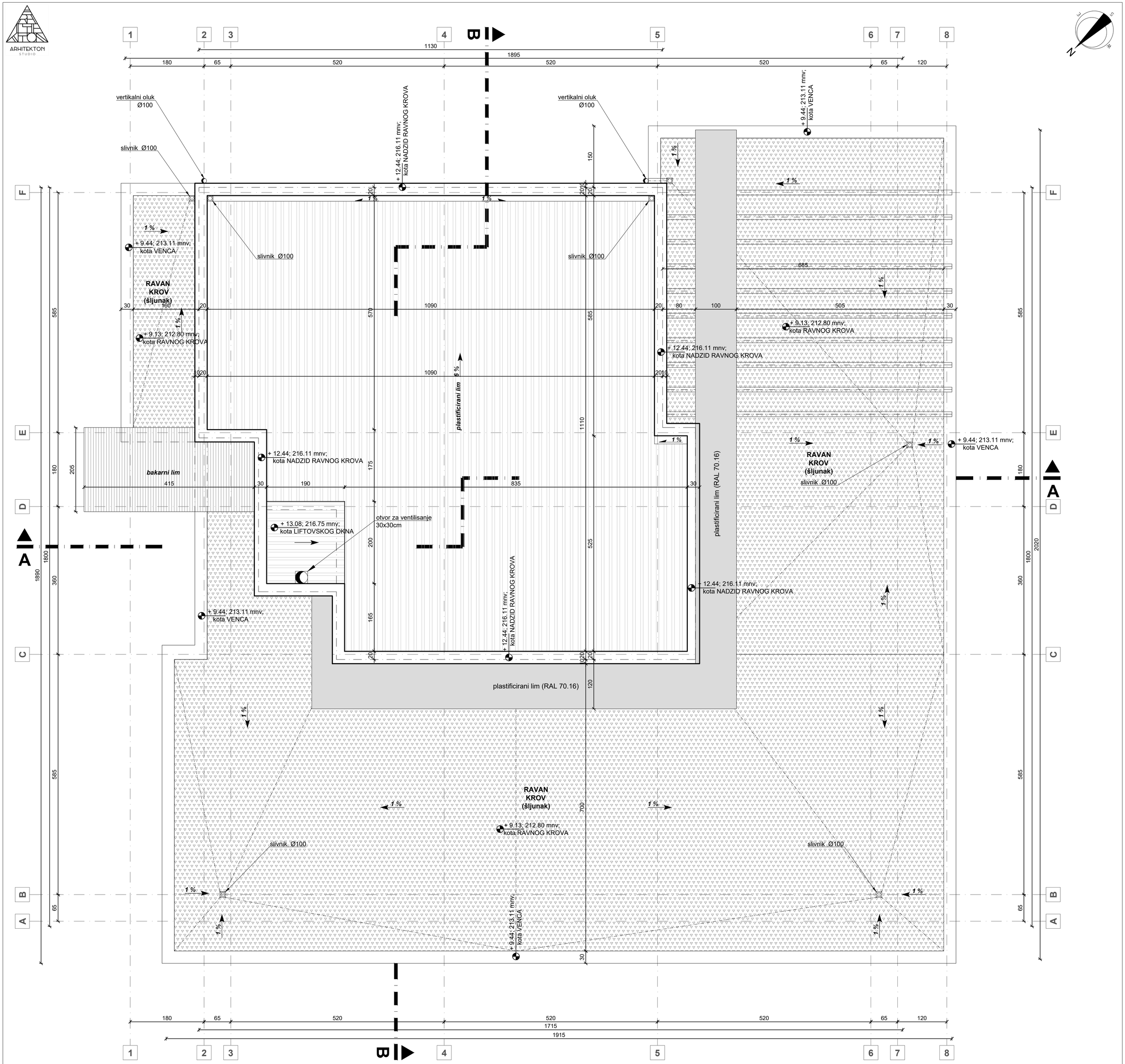
+ 3.15; 206.82 mnv

+ 6.04; 209.97 mnv; kota PODA 2. SPRATA

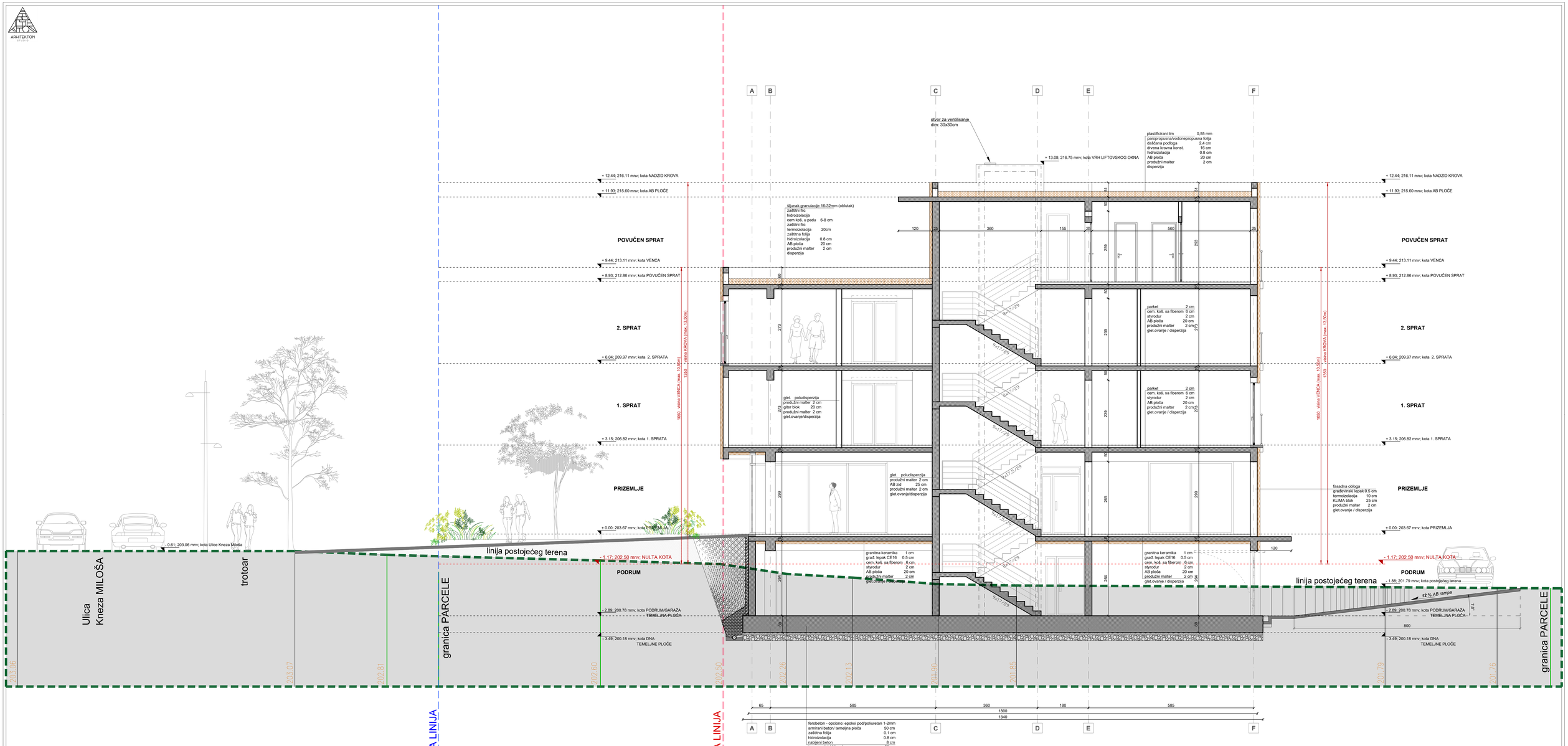
investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**OSNOVA 2. SPRATA**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 07			



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A R 1:50	**OSNOVA POVUČENOG SPRATA**		
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*		
datum: jul 2022			
list br. 08	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*		



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja; ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772642 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A R 1:50	**OSNOVA KROVNIH RAVNI**		
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*		
datum: jul 2022	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*		
list br. 09			



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Pk KP. br. 1621/0, K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	Broj i oznaka licence i odgovornost projektanta za izradu: STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.		
PGD	1-A R 1:50	**PODUŽNI PRESEK A-A**	
br. projekta: A-022/22-1A		*odgovorni projektant*	
datum: jul 2022		*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 10			

ARHITEKTON STUDIO

1 2 3 4 5 6 7 8

otvor za ventilisanje
dim: 30x30cm

+ 13.08; 216.75 mnv; kota VRH LIFTOVSKOG OKNA

+ 12.44; 216.11 mnv; kota NADZID KROVA

+ 11.93; 215.60 mnv; kota AB PLOČE

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA

+ 8.93; 212.86 mnv; kota POVUČEN SPRAT

+ 6.04; 209.97 mnv; kota 2. SPRATA

+ 3.15; 206.82 mnv; kota 1. SPRATA

± 0.00; 203.67 mnv; kota PRIZEMLJA

- 1.17; 202.50 mnv; NULTA KOTA

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUM/GARAŽA

TEMELJNA PLOČA

- 3.49; 200.18 mnv; kota DNA TEMELJNE PLOČE

POVUČEN SPRAT

2. SPRAT

1. SPRAT

PRIZEMLJE

PODRUM

plastificirani lim 0,55 mm
paropropusna/vodonepropusna folija
daščana podloga 2,4 cm
drvena krovna konst. 16 cm
hidroizolacija 0.8 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
disperzija

šljunak granulacije 16-32mm (oblutak)
zaštitni filc
hidroizolacija
cem koš. u padu 6-8 cm
zaštitni filc
termoizolacija 20cm
zaštitna folija
hidroizolacija 0.8 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
disperzija

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
styrodur 2 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

granitna keramika 1 cm
građ. lepak CE16 0.5 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
styrodur 2 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

fasadna obloga
građevinski lepak 0.5 cm
termoizolacija 10 cm
KLIMA blok 25 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

visina VENCA (max. 10.50m) 1050
visina KROVA (max. 13.50m) 1350

ferobeton - opciono: epoksi pod/poliuretan 1-2mm
armirani beton/ temeljna ploča 50 cm
zaštitna folija 0.1 cm
hidroizolacija 0.8 cm
nabijeni beton 8 cm
tampon sloj / šljunak 20 cm

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 106272642 , mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A R 1:50	**POPREČNI PRESEK B-B**		
br. projekta: A-022/22-1A	*o d g o v o r n i p r o j e k t a n t:*		
datum: jul 2022			
list br. 11	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*		

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**FASADA - ZAPAD**
br. projekta: A-022/22-1A			*o d g o v o r n i p r o j e k t a n t:*
datum: jul 2022			
list br. 12			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772642 , mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**FASADA - SEVER**	
br. projekta: A-022/22-1A			*o d g o v o r n i p r o j e k t a n t:*	
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 13				

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**FASADA - ISTOK**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 14			

Dušan M. Lazović dipl. ing. arh. 300 L309 12 ODGOVORNI PROJEKTANT

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	Vrnjačka Banja ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772842 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD	1-A	R 1:50	**FASADA - JUG**	
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*	
datum: jul 2022			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 15				

ARHITEKTON
STUDIO









investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	kontakt tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	Vrnjačka Banja, ul. 15. oktobra br. 3 PIB: 109772642 mat. br. 21240141 Tekući račun: 170-30030381001-98
PGD 1-A	**3D MODEL**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: jul 2022		
list br. 16	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	

GRAFIČKI PRILOZI

- IDEJNO REŠENjE / NOVOPROJEKTOVANO STANJE –

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

trotoar
behaton plato
parking
Ugostiteqski objekat
,,kod Kumova,,
2129/1
Ulica Kneza Miloša
trotoar
kolski put
158/6
162/8
behaton
158/6
162/10
kapija i ulaz u dvorište
dvorište
kapija i ulaz u dvorište
158/7
Objekat u izgradwi
Stambeno–poslovni objekat
Po+Pr+2+Ps
POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI
spratnost: Po+Pr+2+Ps
behaton
Porodi~no–stambeni objekat
Pr+Pk
Pomo{ni objekat
Pr
158/14
158/9
162/13
betonski
plato
Pomo{ni objekat
Pr

202.75 202.62 202.69 202.83 202.90 202.53 202.84 202.71 202.69 202.06 202.05 202.93 202.79 203.09 202.44 201.57 201.85 201.55 201.56 201.21 201.40 201.50 201.57 201.65 201.39 201.28 201.42 201.51 203.13 203.17 203.01 203.05 202.99 203.12 203.38 203.42 203.01 202.55 202.53 202.62 202.56 202.45 202.19 202.18 203.14 202.33 202.57 202.09 201.54 201.52 201.56 201.61 201.79 201.75 201.68 201.95 201.59 201.65 202.05 201.90 203.07

LEGENDA

- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- 183.71 postojeće visinske kote
- +3.25 =187.55 planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
IDR	1-A	R 1:250	**SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			
list br. 01			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12
ODGOVORNI PROJEKTANT

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

Ugostiteqski objekat

,,kod Kumova,,

PLANIRANA DOGRADNJA U PRIZEMLJU

P bruto=90 m²; P netto=84,58 m²

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI

spratnost: Po+Pr+2+Ps

KANALIZACIONA MREŽA:

REVIZIONI ŠAHT: Ø 1000

KANALIZACIONA MREŽA:

REVIZIONI ŠAHT: Ø 1000

trotoar

Ulica Kneza Miloša

trotoar

behaton plato

parking

kolski ulaz

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

Pešački ulaz

PRIZEMLJE

behaton

kapija i ulaz u dvorište

kapija i ulaz u dvorište

dvorište

2129/1

158/6

158/7

158/10

158/14

158/19

162/8

162/13

+ 3.15; 205.82 mnv; kota NADGRADA

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA

+ 9.13; 212.80 mnv; kota RAVNOG KROVA

RAVAN KROV (šljunak)

+ 12.44; 216.11 mnv; kota NADZID RAVNOG KROVA

± 0.00; 203.67 mnv; kota PODA PRIZEMLJA

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

behaton

Porodično-stambeni objekat

Pr+Pk

Pomoćni objekat

Pr

Pomoćni objekat

Pr

betonski plato

URBANISTIČKI PARAMETRI: zona lokalnog centra

Površina parcele - UKUPNO	1091	m²	br. stanova:	14
spratnost objekta	Po+Pr+2+Ps		br. lokala:	1
stanovanje / 14 stanova	664,10	m²	NETO površina stanova	
poslovanje / trgovina na malo	377,25	m²	NETO površina poslovno	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	1301,00	m²	1,19	%
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 50%	433,00	m²	39,69	%
Zelene površine / min. 20%	234,00	m²	21,45	%
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m² stanovanja	9		min. parking mesta	
Parkiranje / min. 1 p.m. na 80m² poslovanja	5		min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	11PM + 6GM= 17 PM		parking mesta	

VISINA OBJEKTA (visina venca mereno od nulte kote): 10,50 m

APSOLUTNA VISINSKA KOTA VENCA: 213,11 m.n.v.

VISINA OBJEKTA (visina krova mereno od nulte kote): 13,50 m

APSOLUTNA VISINSKA KOTA KROVA: 216,11 m.n.v.

LEGENDA

- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- 183.71 postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:250	**SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA** **- NOVOPROJEKTOVANO STANJE -**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			
list br. 02			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12
ODGOVORNI PROJEKTANT

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

Ugostiteqski objekat

,,kod Kumova,,

PLANIRANA DOGRADNJA U PRIZEMLJU
P bruto=90 m²; P netto=84,58 m²

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U IZGRADNJI
spratnost: Po+Pr+2+Ps

PLATO za ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA
2 METALNA KONTEJNERA
dim: 1,37x1,2x1,45m; V=1100 lit.

trotoar

behaton plato
parking

Ulica Kneza Miloša

trotoar

2129/1

kolski put

REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)

GLAVNI ULAZ STAMBENO-POSLOVNI

KOLSKI ULAZ NA PARCELU

Pešački ulaz PRIZEMLJE

behaton

158/6

162/8

158/7

158/9

158/14

162/13

kapija i ulaz u dvorište

dvorište

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

PM1 PM2 PM3 PM4 PM5 PM6 PM7 PM8 PM9 PM10 PM11

± 0.00; 203.67 mnv;
kota PODA PRIZEMLJA

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

KOLSKI ULAZ u GARAŽU

beton

betonski plato

Porodično-stambeni objekat
Pr+Pk

Pomoćni objekat
Pr

Pomoćni objekat
Pr

REKAPITULACIJA POVRŠINA

naziv etaže	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
PODRUM	287,17	324,00
PRIZEMLJE	397,81	433,00
1. SPRAT	321,58	372,00
2. SPRAT	320,75	373,00
POVUČEN SPRAT	104,85	123,00
UKUPNO	**1432,16**	**1625,00**
UKUPNO (redukovano 3%)	**1389,20**	

UKUPNO B.R.G.P. nadzemnih etaža	**1301,00**

LEGENDA

- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
IDR | 1-A | R 1:250	**SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA** **- NOVOPROJEKTOVANO STANJE -**
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024	
list br. 03	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12
ODGOVORNI PROJEKTANT

ARHITEKTON
STUDIO

- 4.39;
199.28 mnv;
POD LIFTA

par. 180

Ø40

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:50	
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)
list br. 04			

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Dušan M. Lazović дипл. инж. арх. 300 L309 12

ARHITEKTON STUDIO

KOLSKI ULAZ u GARAŽU

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

magacin 2

magacin 1

GM1

GM2

GM3

GM4

GM5

GM6

- 4.39; 199.28 mnv; POD LIFTA

100 PPZ
210 vrata

140 grad
225 otvor

par. 180

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	**STUDIO ARHITEKTON I.D. doo** adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15 oktobra br.3 PIB:109772842 MAT:21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel. 064/434 0857 / dragangm@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR | 1-A | R 1:50		
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: septembar 2024		
list br. 05	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	

ARHITEKTON STUDIO

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUMA/GARAŽE

nadstrešnica 1%

GLAVNI PEŠAČKI ULAZ

stambeni deo objekta

poštanski sanduci

120 grad 225 otvor

par 160

18x17.5/29

± 0.00; 203.67 mnv; kota PODA PRIZEMLJA

POSTOJEĆI DEO PRIZEMLJA

POSLOVNI PROSTOR
- TRGOVINA NA MALO -

PLANIRANA DOGRADNJA PRIZEMLJA

GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)

pešački ulaz POSLOVNI PROSTOR

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR | 1-A | R 1:50	**OSNOVA PRIZEMLJA**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: septembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 06		

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-3003038100 1-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Душан М. Лазовић дипл. инж. арх. 300 L309 12
ОВЛАШЋЕНИ ПРОЈЕКТАНТ

ARHITEKTON
STUDIO

A1
A2
A3
A4
A5
A6

hodnik
+ 3.15; 206.82 mnv;
kota PODA 1. SPRATA

120 grad/
225 otvor

+ 3.15; 206.82 mnv;
kota NADZIDA

OLUK Ø100

2 %

1 %

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629	
	adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/16 K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR | 1-A | R 1:50	**OSNOVA 1. SPRATA**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: septembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 07		

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Душан М. Лазовић дипл. инж. арх. 300 L 309 12

ARHITEKTON STUDIO

A7 A8 A9 A10 A11 A12 A13

hodnik

+ 3.15; 206.82 mnv

+ 6.04; 209.97 mnv; kota PODA 2. SPRATA

120 gradi 225 desno

17x17/29

+ 3.15; 206.82 mnv;

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.3/1; Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/16 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:50	**OSNOVA 2. SPRATA**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 08			

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L 309 12

ARHITEKTON STUDIO

vertikalni oluk Ø100

slivnik Ø100

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA

+ 9.13; 212.80 mnv; kota RAVNOG KROVA

RAVAN KROV (šljunak)

A14

+ 8.93; 212.86 mnv; kota POD POVUČEN SPRAT

120 grad 225 otvor

17x17/29

+ 3.15; 206.82 mnv;

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/16 K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR | 1-A | R 1:50	**OSNOVA POVUČENOG SPRATA**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: septembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 09		

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

ARHITEKTON STUDIO

vertikalni oluk Ø100

slivnik Ø100

+ 12.44; 216.11 mnv; kota NADZID RAVNOG KROVA

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA

+ 9.13; 212.80 mnv; kota RAVNOG KROVA

RAVAN KROV (šljunak)

plastificirani lim

bakarni lim

+ 13.08; 216.75 mnv; kota LIFTOVSKOG OKNA

otvor za ventilisanje 30x30cm

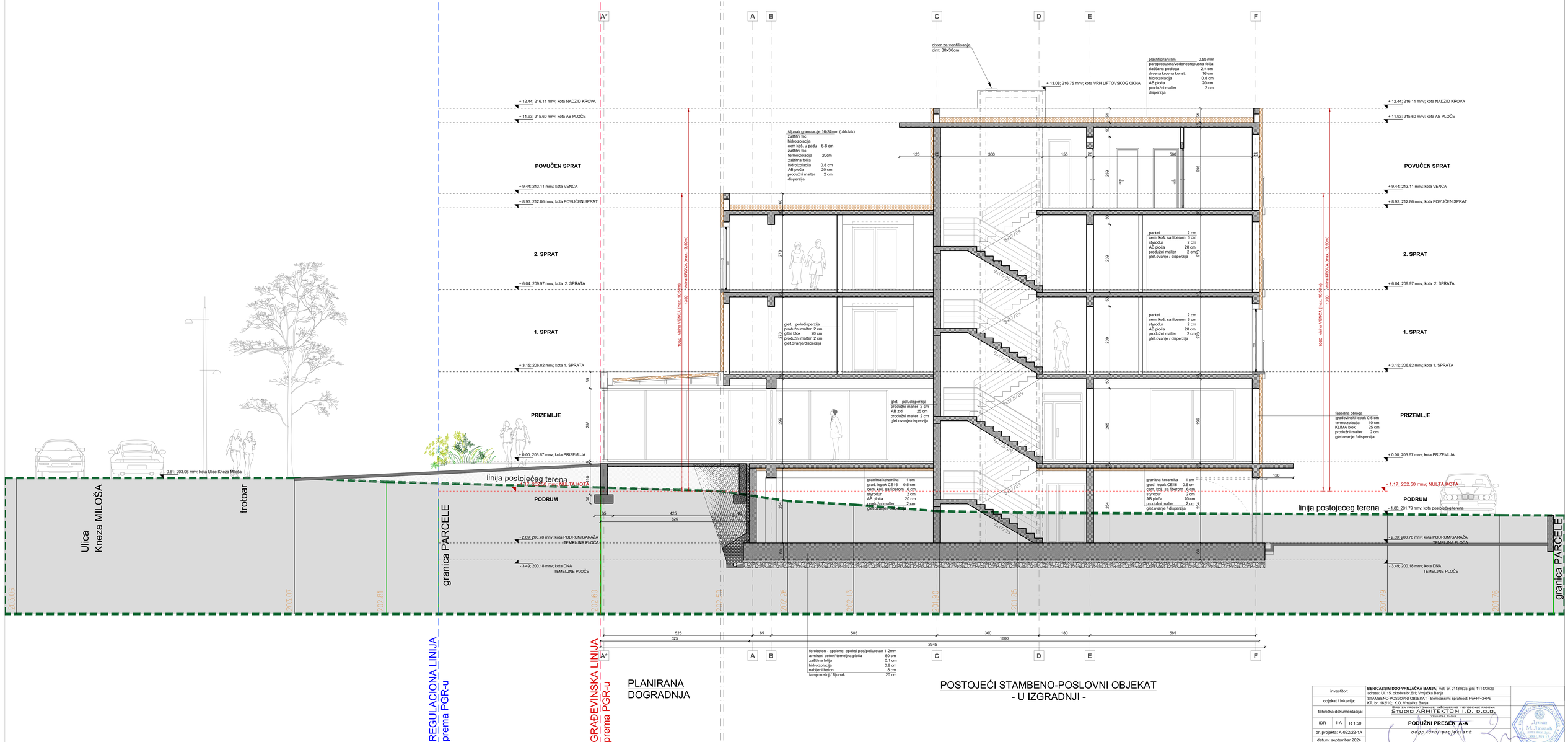
plastificirani lim (RAL 70.16)

+ 3.15; 206.82 mnv; kota NADZIDA

OLUK Ø100

1 % 2 % 6 %

1130 1895 180 65 520 520 520 65 120 685 505 100 80 160 415 190 835 1090 570 1020 585 1110 525 165 200 175 205 180 360 1890 2325 2020 120 700 30 20 1915 1715



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	Glavni projekat arhitekture i građevinske konstrukcije STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. Vrnjačka Banja	
IDR 1-A R 1:50	**PODUŽNI PRESEK A-A**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant*	
datum: septembar 2024	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	
list br. 11		

ARHITEKTON STUDIO

otvor za ventilisanje
dim: 30x30cm

+ 13.08; 216.75 mnv; kota VRH LIFTOVSKOG OKNA

plastificirani lim 0,55 mm
paropropusna/vodonepropusna folija
daščana podloga 2,4 cm
drvena krovna konst. 16 cm
hidroizolacija 0.8 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
disperzija

šljunak granulacije 16-32mm (oblutak)
zaštitni filc
hidroizolacija
cem koš. u padu 6-8 cm
zaštitni filc
termoizolacija 20cm
zaštitna folija
hidroizolacija 0.8 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
disperzija

+ 12.44; 216.11 mnv; kota NADZID KROVA
+ 11.93; 215.60 mnv; kota AB PLOČE

POVUČEN SPRAT

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA
+ 8.93; 212.86 mnv; kota POVUČEN SPRAT

fasadna obloga
građevinski lepak 0.5 cm
termoizolacija 10 cm
KLIMA blok 25 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

2. SPRAT

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
styrodur 2 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

+ 6.04; 209.97 mnv; kota 2. SPRATA

1. SPRAT

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
styrodur 2 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

+ 3.15; 206.82 mnv; kota 1. SPRATA

PRIZEMLJE

granitna keramika 1 cm
građ. lepak CE16 0,5 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
styrodur 2 cm
AB ploča 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

fasadna obloga
građevinski lepak 0.5 cm
termoizolacija 10 cm
KLIMA blok 25 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

± 0.00; 203.67 mnv; kota PRIZEMLJA

- 1.17; 202.50 mnv; NULTA KOTA

PODRUM

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUM/GARAŽA
TEMELJNA PLOČA

- 3.49; 200.18 mnv; kota DNA
TEMELJNE PLOČE

visina VENCA (max. 10,50m) 1050
visina KROVA (max. 13,50m) 1350

ferobeton - opciono: epoksi pod/poliuretan 1-2mm
armirani beton/ temeljna ploča 50 cm
zaštitna folija 0.1 cm
hidroizolacija 0.8 cm
nabijeni beton 8 cm
tampon sloj / šljunak 20 cm

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR | 1-A | R 1:50	**POPREČNI PRESEK B-B**	
br. projekta: A-022/22-1A	*odgovorni projektant:*	
datum: septembar 2024		
list br. 12	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*	

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT.21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L309 12

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
IDR	1-A	R 1:50	**FASADA - ZAPAD**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			
list br. 13			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-3003081001-98
tel: 064/434-0852 7dusanam@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Душан М. Лазовић дипл. инж. арх. 300 L309 12

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:			**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:			STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:			BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
IDR	1-A	R 1:50	**FASADA - SEVER**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 14			

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

Dušan M. Lazović dipl. inž. arh. 300 L 309 12

ARHITEKTON
STUDIO



investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		**STUDIO ARHITEKTON I.D. doo** adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3 PIB:109772842 MAT:21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 ? dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:50	**FASADA - ISTOK**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 15			

ARHITEKTON
STUDIO

+ 12.44; 216.11 mnv; kota NADZID KROVA

+ 11.93; 215.60 mnv; kota AB PLOČE

POVUČEN SPRAT

+ 9.44; 213.11 mnv; kota VENCA

+ 8.93; 212.86 mnv; kota POVUČEN SPRAT

2. SPRAT

+ 6.04; 209.97 mnv; kota 2. SPRATA

1. SPRAT

+ 3.15; 206.82 mnv; kota 1. SPRATA

PRIZEMLJE

± 0.00; 203.67 mnv; kota PRIZEMLJA

- 1.17; 202.50 mnv; NULTA KOTA

PODRUM

- 2.89; 200.78 mnv; kota PODRUM/GARAŽA
TEMELJNA PLOČA

- 3.49; 200.18 mnv; kota DNA
TEMELJNE PLOČE

investitor:	**BENICASSIM DOO VRNJAČKA BANJA;** mat. br. 21487635; pib: 111473629 adresa: Ul. 15. oktobra br.6/1; Vrnjačka Banja		**STUDIO ARHITEKTON I.D. doo** adresa: Vrnjačka Banja, Ul. 15.oktobra br.3 PIB:109772842 MAT:21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 ? dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - Benicassim; spratnost: Po+Pr+2+Ps KP. br. 162/10; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:50	**FASADA - JUG**
br. projekta: A-022/22-1A			*odgovorni projektant:*
datum: septembar 2024			*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)*
list br. 16			

Dušan M. Lazović dipl. ing. arh. 300 L309 12