

URBANISTIČKI PROJEKAT

3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C";

spratnost: Pr+1+Ps

Investitor: "KONDOR AS" doo Vrnjačka Banja (MAT:07833997; PIB:100916778)
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja
Objekat: 3 PORODIČNA STAMBENA OBJEKTA, Objekti "A", "B" i "C" (spratnosti: Pr+1+Ps)
Lokacija: KP. br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja / Ul. 13. Maja
Vrsta radova: NOVOGRADNJA

Obradivač: BIRD 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):

Odgovorni urbanista (el. potpis):

ДУШАН
ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Digitally signed by
ДУШАН ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Date: 2026.02.05
21:10:33 +01'00'

ДУШАН
ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Digitally signed by
ДУШАН ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Date: 2026.02.05
21:10:54 +01'00'

Broj tehničke dokumentacije:

UP-001/26

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, januar 2026.god.

S A D R Ž A J

❖ OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje o registraciji preduzeća

Rešenje o licenci za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije

Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i projektanta

Izjava odgovornog urbaniste i projektanta

❖ DOKUMENTACIJA INVESTITORA

Izjava vlasnika

Katastarsko-topografski plan

List nepokretnosti

Informacija o lokaciji

❖ TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

❖ TEKSTUALNO-GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

textualno-numerička dokumentacija

grafički prilozi

- urbanistički projekat
- idejno rešenje
- 3D model

О Р Ш Т А Д О К У М Е Н Т А С И Ј А



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000118492280

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.

Образложење

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.

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.creso.rs/>).

РЕГИСТРАТОР

Мироslав Маглов




Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000118559877

Регистар привредних субјеката

Бр.БД 88405/2016

Вежа: 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

ЗАКЉУЧАК

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

Образложење

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

STUDIO ARHITEKTON LD. DOO Vrnjačka Banja

Регистарски/матични број: 21240141.

Страна 1 од 2



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.





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 005064314 2025 14810 006 000 012 002

Датум: 23.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Врњаčka Вања, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Врњаčka Вања“, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Врњаčka Вања“, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 104Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Врњаčka Вања“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, поднео је, дана 21.11.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуноу захтева дана 10.12.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 16.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и закључка о исправци грешке приликом доношења решења Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радno ангажовано лице (фотокопија уверења из Централног регистра обавезног социјалног осигурања и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja**“, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР



Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

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, 91/25) 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:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju
3 stambena objekta "A, B i C", spratnosti Pr+1+Ps,
na KP. br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni urbanista:
broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
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-001/26

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, januar 2026.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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

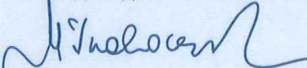
Број лиценце

200 1466 14



У Београду,
9. октобра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2025-13641
Београд, 09.06.2025. године



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

ПОТВРДУ

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, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 07.06.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

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, 91/25) 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
3 stambena objekta "A, B i C", spratnosti Pr+1+Ps,
na KP. br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja;

IZJAVLJUJEM

*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:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh. urbanista
200 1466 14

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

UP-001/26

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, januar 2026.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, 91/25) 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:

REŠENJE

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za izgradnju
3 stambena objekta "A, B i C", spratnosti Pr+1+Ps,
na KP. br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni projektant:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture
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-059/22

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, septembar 2025 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

Prof. dr. Dragoslav Šumarić
Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-13640
Београд, 09.06.2025. године



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

ПОТВРДУ

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, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 07.06.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

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, 91/25) 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
3 stambena objekta "A, B i C", spratnosti Pr+1+Ps,
na KP. br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja;

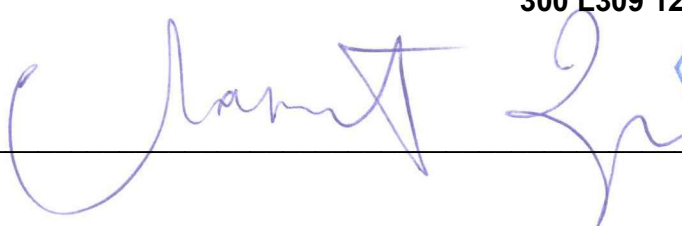
IZJAVLJUJEM

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:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture
300 L309 12

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

A-059/22

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, septembar 2025 god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

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

NARUČILAC PROJEKTA / Investitor:

INVESTITOR:



pečat / potpis



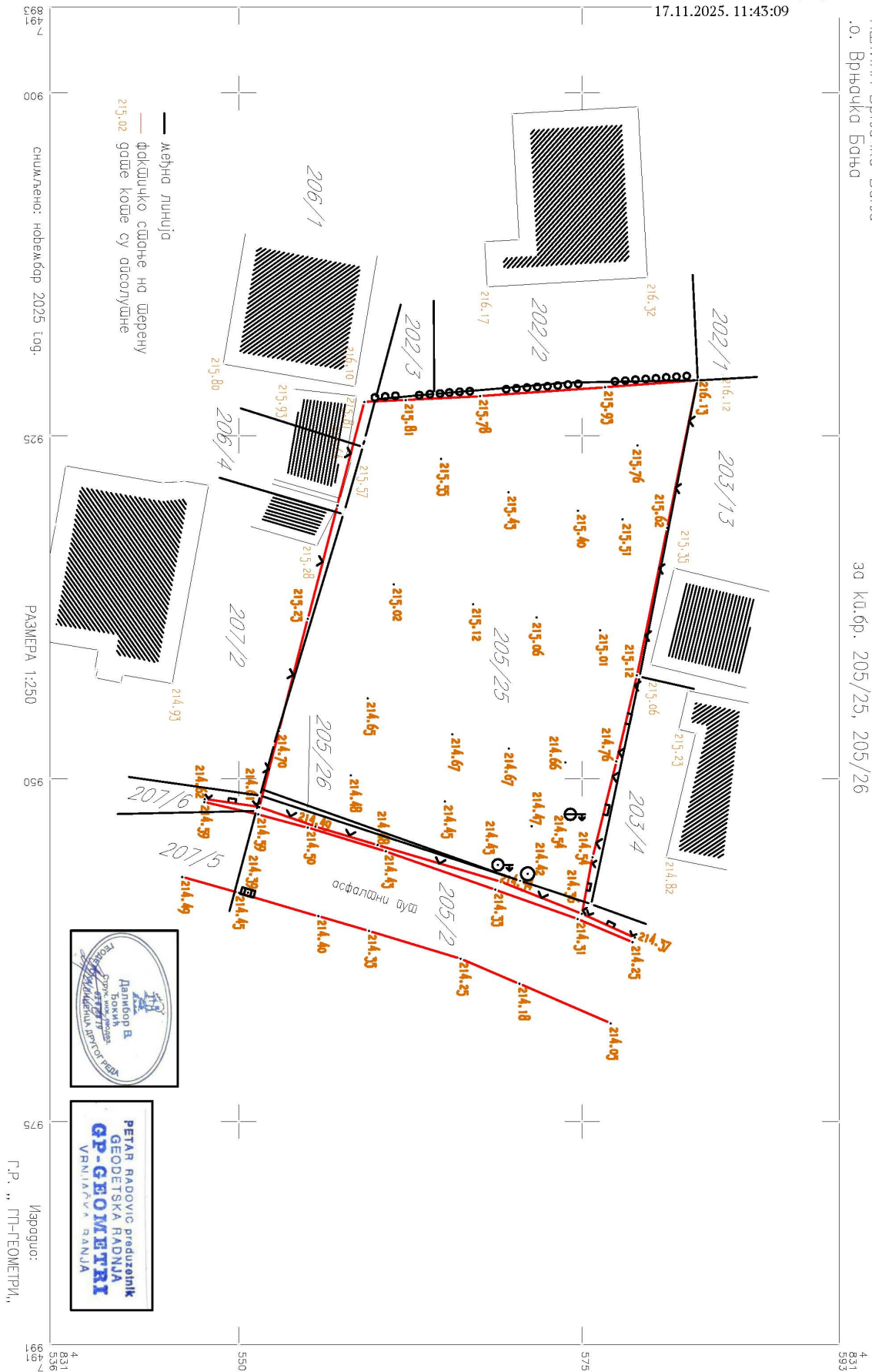
"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja"
MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34
opština Vrnjačka Banja

Broj tehničke dokumentacije: _____ UP-001/26
Mesto i datum: _____ Vrnjačka Banja, januar 2026.god.

IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 ПШТИНА Врњачка Бања
 .о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за к.о.бр. 205/25, 205/26





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

ДУШАН
ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign

Digitally signed by
ДУШАН ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Date: 2025.10.19
14:48:59 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.9.2025, 10:19:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	401d2d1d-6bcc-4b30-96d6-71d7e43ba349
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.09.2025, 14:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДУБРАВА
Број парцеле:	205/25
Површина m ² :	826
Број извода (*):	391
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЛИВАДА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	826
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"КОНДОР АС" ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број: 004971071 2025

Дана: 23.12.2025.

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 КОНДОР АС, 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. 1630/9 К.О. Врњачка Бања**

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 23.12.2025.

к.п.бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле

826 m²

врста и начин коришћења земљишта:

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

– **ЛИВАДА З. КЛАСЕ 826 m²**

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 објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр. **205/25** је у зони становање. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, **не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. **205/25 К.О. Врњачка Бања** обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» К.п.бр. 205/25 : ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА "С2"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» **205/25** источни део ка појасу саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана.

-III зона заштите - шира зона санитарне заштите је формирана у складу са релевантним елаборатима заштите изворишта, па нешто проширена ширим обухватом водоносних слојева Врњачке Бање применом различитих релевантних критеријума од којих је најшири - сливно подручје геоморфологије Врњачке Бање, које је усмерено према водоносним зонама. Одређене мере санитарне заштите (чл.27 Правилника) су уграђене у правила уређења и грађења овог плана у целини. Осим осталих, најбитније мере заштите се односе на :

- санирање и правилно уклањање свих септичких јама и депонија;
- изградњу, санацију и реконструкцију фекалне и атмосферске мреже;
- уклањање свих видова организованог-концентрисаног узгоја стоке и интензивне (хемијски и биолошки) третиране пољопривредне производње,
- изградња објеката регулације токова река узводно од изворишта,
- посебну контролу превоза опасних материја у зонама санитарне заштите и
- еколошке мере заштите од загађења ваздуха, воде и земљишта.

Мере заштите III зона заштите – забрањено је :

- трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде.
- производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде.
- комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата.
- испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења.
- изградња саобраћајнице без канала за одвод атмосферских вода.
- експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина.
- неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем.
- неконтролисано крчење шума.
- изградња и коришћење ваздушне луке,
- површински и подповршински радови, мињање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања.
- одржавање ауто и мото трка.

Напомена:

У III зони заштите могуће је изузетно одобрити превоз опасних материја и изградњу хелидрома, у колико се одговарајућим Елаборатом о процени утицаја те активности на заштиту изворишта (уз учешће стручних лица хидрогеолога) – утврди таква могућност.

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:

12177 7491948.30 4831536.82

12210 7491950.76 4831551.69

12354 7491962.04 4831583.42

Линија 205/25 : 12177-12210-12354 источна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 5,0м.

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

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева

за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

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

- **Елементи урбанистичке регулације :**

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

- **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површина основе објекта :

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

Процент 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)

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- као полуатријумски - објект 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 објекта су дата посебним правилима грађења. Испади на објекту су делови објекта и за њих важе поменута правила минималне удаљености.

Објект 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 објект).

Када позиционирање објекта на парцели зависи од удаљености од суседних изграђених објекта (ако није другачије одређено посебним правилима) – минимална удаљеност објекта 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 објекта. Правила о међусобној удаљености објекта 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 5м.

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

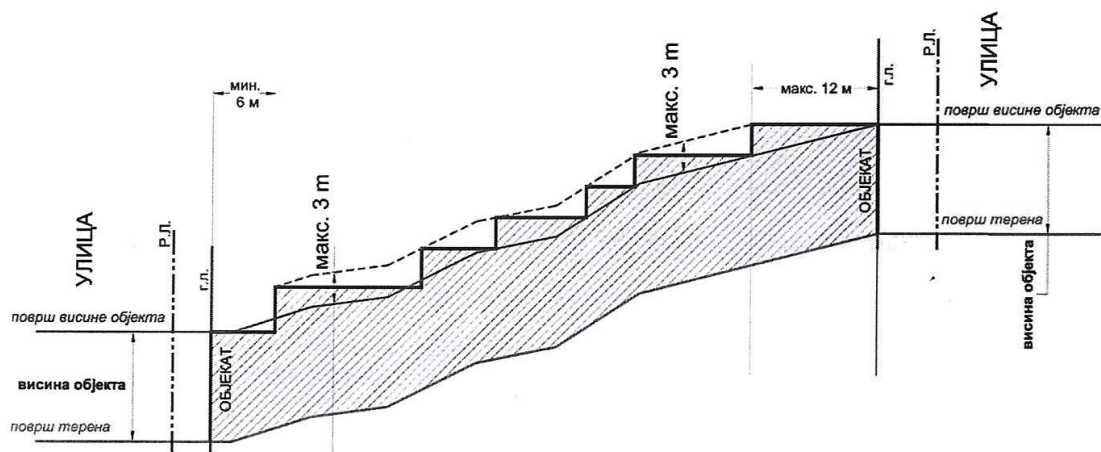
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

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 **поверх вистине објекта** за више од 3,0 м.

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

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етаже у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од које приступне саобраћајнице, односно јавне површине на коју је 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 ЦИ-БУС :

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

Нулта 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 рачунају увучени делови повученог спрата (1,5 м) или коси делови кровних равни).

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

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

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

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

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улици у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објекта 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 венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину

венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - ката 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 1,6 т 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 саобраћајнице, 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

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

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 т виша 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 је максимално 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, дократи) макс. до 1,2м, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надstreшнице са и без стубова, надstreшнице 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 фасада равна. Грађевинска линија се односи на главну фасадну равну, а не на еркере.

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 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. $0,5\text{ м}^2$ по дужном метру фасаде али не мањи од 6 м^2 .

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испода), 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 испода 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 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 м, на висини изнад 3,00 м

Подземни делови објеката :

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

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (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 $\angle 30^{\circ}$.

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради равна кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5 м 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 (баци, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи $1/3$ дужине венца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројекта 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 нежељених мириса, буке, прашина, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог 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%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају 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 условима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег 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 1200 m² БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја 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 парпет 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 м у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
 - до 1,5 м у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
 - до 2,0 м у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

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

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

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну 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: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист општине Врњачка Бања", број 2/20),
- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

Недостајућа паркинг места која се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком. (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварасти ван регулационелиније.

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

У зонама центра није дозвољено оградавање.

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

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

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од које тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину оgrade 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 оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парапета транспарентне оgrade је 0,40 м.

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,0%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- 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 ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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 СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА "С2"

Намена :

- ова зона је претежно планирана за породично становање бањског типа
- дозвољена изградња производних /пословних саржаја-макс. 30% БГП
- није дозвољено колективно становање
- нема ограничења за делатности које не угрожавају становање

Парцелација :

- минимална величина парцеле : 400 m²
- минимална величина парцеле за објекте у низу : 250 m²
- инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- минимална ширина парцеле на улици : 12 m.

Спратност : П+1+Пк

Проценат заузетости : макс. 30%

Проценат зелених површина на парцели : мин 30%

Максимална површина једног објекта : 750 m² БРГП

Позиција и распоред објеката :

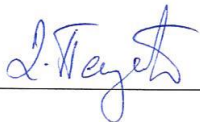
- Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1m;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m;
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 m;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 m.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Кров : обавезан коси кров

Паркирање на парцели према критеријумима из табеле + за становање :

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

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЉАНА НОВОСЕЛАЦ



TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA



AAAE6067323244235

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„КОНДОР АС д.о.о. Врњачка Бања“

Велибора Марковића бр. 34

36210 Врњачка Бања

Наш број: 2561200-Д.09.10.-502423/2-25

Место, датум: Врњачка Бања, 02.02.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 205/25 у (К.О. Врњачка Бања) (13. маја, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-502423/1-25 од 12.12.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 205/25 у (К.О. Врњачка Бања) (13. маја, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих објеката:

Објекат бр. 1

- **4 стамбених јединица (1-4) - 17,25 kW;**
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**

Објекат бр. 2

- **4 стамбених јединица (1-4) - 17,25 kW;**
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**

Објекат бр. 3

- **4 стамбених јединица (1-4) - 17,25 kW;**
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**

2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- У постојећој трафостаници ТС 20/0,4 kV „Шаранчић“ која је грађевински изведена за снагу 1000 kVA, потребно је извршити реконструкцију, што подразумева:
 1. Уградњу енергетског трансформатора (ЕТ) 20/0,42 kV, снаге 1000 kVA, уместо постојећег ЕТ 20/0,42 kV, снаге 630 kVA;

Страна 1 од 2

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

2. Уградњу нових бакарних (Cu) сабирница пресека $3 \times (80 \times 10) + 80 \times 5$ mm за повезивање новог НН блока и новог ЕТ-а;
3. Уградњу нисконапонског (НН) блока са 12 извода за снагу од 1000 kVA, што подразумева пребацивање и повезивање постојећих прикључних водова у нови НН блок, који мора да буде са трополним изолованим осигурачким летвама од 400 А, главним прекидачем називне струје 1600 А са мерењем укупне електричне енергије и снаге, без полја ЈО (замена уместо постојећег нисконапонског (НН) блока са 8 извода за снагу од 630 kVA);
4. Уградњу високонапонских осигурача (VVC) 24 kV, 63 А, уместо постојећих високонапонских осигурача (VVC) 24 kV, 40 А;

- Из постојеће ТС 20/0,4 kV „Шаранчић“ потребно је изградити НН извод у новопланираној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање три будућа стамбена објекта који се граде на к.п. 205/25 К.О. Врњачка Бања. Трасу кабловске канализације изградити оптималном трасом до будућих објеката, односно до КПК-е на бетонском постољу;
- На погодном месту на бетонском постољу, предвидети простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) одговарајућег типа;
- На бетонском постољу, поред кабловске прикључне кутије уградити слободностојећи мерно разводни орман који треба заштитити од атмосферских утицаја и поставити тако да буде увек на доступном месту за одржавање и експлоатацију;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

Инвеститор се обавезује да изврши измештање, односно усклађивање ЕЕО (закључи Уговор о измештању ЕЕО са ЕДС-ом), обзиром да се на к.п. 205/25, где се планира изградња објекта, налази НН мрежа (надземна и подземна) која угрожава изградњу будућих објеката. Трошкове измештања сноси инвеститор у целости.

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

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка
Мирко Савић
Мирко Савић, дипл.инж.ел.





PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET

INTERKLIMA d.o.o.

Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija

Sektor za gas: tel. +381 36 618 740, tel. +381 36 622 210, +381 36 622 211 • Direkcija: tel. +381 36 632 442
E-mail: gas@interklima.rs • www.interklima.rs • Matični broj 07378572 • PIB 100919962 • Šifra delatnosti 4322



Наш број : 2-1651

Датум: 15.12.2025.

„КОНДОР АС“ д.о.о.

Ул. Велибора Марковића 34

Врњачка Бања

МБ 07833997

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

На основу захтева од 28.11.2025. достављеног у „ИНТЕРКЛИМА“ д.о.о. 12.12.2025. од стране „АГ ПЛАН“ из Врњачке Бање, за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта, спратности Пр+1+Пс, са по 4 стамбене јединице, на к.п. бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања, инвеститор: „КОНДОР АС“ д.о.о. прописују се следећи услови:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У ул. 13. маја, у зони извођења предметних радова, на удаљености око 9,00 m источно од предметне катастарске парцеле, **изграђен је** дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви ПЕØ63mm и у непосредној близини северне стране предметне к.п. изграђен је гасни прикључак ПЕØ25mm за суседни објекат на к.п. бр. 203/4 К.О. Врњачка Бања.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

за прикључење објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу

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

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

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања

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

З

Оливера Башић



Директор
Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

Загорка Чеперковић

VRNJAČKA BANJA



Carol S.



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-2220/25-1

Датум: 15.12.2025. год.

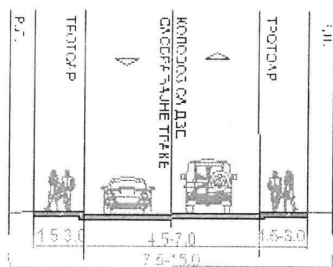
На основу захтева (наш број 350-2220/25 од 12.12.2025. год.), за издавање техничких услова за изградњу **3 стамбена објекта, спратности Пр+1+Пс на КП бр. 205/25 КО Врњачка Бања**, подносиоца захтева "КОНДОР АС" доо ул. Велибора Марковића бр. 34 Врњачка Бања, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и ситуационим планом, Општинска стамбена агенција издаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

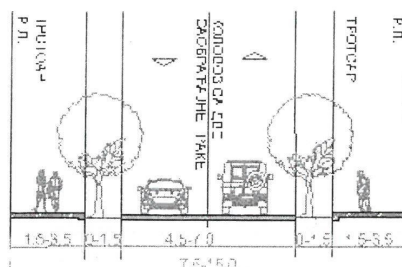
Саобраћајни прикључак за изградњу **3 стамбена објекта, спратности Пр+1+Пс на КП бр. 205/25 КО Врњачка Бања**:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на улицу 13. Маја, КП бр. 205/2 КО Врњачка Бања;
- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 2-2 (из ППР-а)

ПРОФИЛ 2-2 вар.1



ПРОФИЛ 2-2 вар.2



При изградњи **3 стамбена објекта, спратности Пр+1+Пс на КП бр. 205/25 КО Врњачка Бања**, потребно је испунити следеће услове:

- Планирано решење ускладити са **Законом о путевима** ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), **Закона о планирању и изградњи**(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), **Законом о безбедности саобраћаја на путевима** ("Сл. гласник РС"бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др.закон, 87/18, 23/19, 128/19, 128/20-др.закон и 76/23), **Правилник о саобраћајној сигнализацији** ("Сл.гласник РС", бр. 85/17 и 14/21), **Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута** ("Сл.гласник РС", бр. 50/11), као и са планским документом за то подручје.
- Саобраћајни прикључак планираног објекта планирати на саобраћајницу предвиђену Планом генералне регулације;
- Приступ објекту са/на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), је дозвољен из оба смера;
- У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка исти нивелационо прилагодити саобраћајници предвиђеној Планом генералне регулације;

- Улазно – излазне радијусе (лепезе) као коловозну конструкцију саобраћајног прикључка предвидети за меродавно возило;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода са саобраћајног прикључка тако да се не наруши систем одводњавања саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Пројектом предвидети саобраћајну сигнализацију планираног саобраћајног прикључка интерне саобраћајнице на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији;
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- Члан 92. Закона о планирању и изградњи, даје могућност да се грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити односно опремити средствима физичких и правних лица о чему се закључује уговор о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта.

Приликом свентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-2220/25-1.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се поднети жалба Општини Врњачка Бања, у року од 8 дана по пријему решења, уз приложени доказ о уплати прописане републичке административне таксе, непосредно или посредно преко Општинске стамбене агенције Врњачка Бања.



Директор

Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 27302/2-2026

ДАТУМ: 21.01.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

КОНДОР АС

Врњачка Бања
Велибора Марковића 34

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

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 28.12.2026. године, којим тражите услове за изградњу три стамбена објекта на КП бр. 205/25 Врњачка Бања, спратности Пр+1+Пс, утврђено је да на парцели не постоје ТК инсталације, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо **Окно измђу објекта А и Б ка улици 13 Маја**, димензија 1.2х 1.2 х 1.2 м и са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до сва три објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
2. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (завршне оптичке кутије (ЗОК) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
3. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.
2. С обзиром да се ради о пословном објекту где су две учионице и пратеће просторије, техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у на месту предвиђеном за концентрацију унтрашњих инсталација. Оптички кабл се у објекту завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између просторија и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. Набавка и уградња ZOKа је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију за ZOK. Простор у коме се налази ZOK мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
8. Пројектовати и положити једно негориво ребрasto црево пречника Ø50mm од ZOK до просторија (препорука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову).

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

С поштовањем,

Ivana
Nikolčević
200104410
Digitally signed
by Ivana
Nikolčević
200104410
Date: 2026.01.21
15:43:10 +01'00'

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



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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП за изградњу три породична стамбена објекта у сваком по 4 (четри) стамбене јединице, категорија Б, класификациони број 112221 спратности Пр+1+Пс, које се граде на К.П. бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "Кондор АС", улица Велибора Марковића број 34, 36210 Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-50006 од 12.12.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици 13.Маја на К.П. бр. 2205/2К.О. Врњачка Бања на десној страни пута, посматрано према северу, на дубини од око -1,50м' постоји водоводна линија Ø 2".

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 63мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекте уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу са пратећим фитингом као и прикључну водоводну линију ПЕ ДН 63мм пн 10 бара (скица у прилогу) у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредним близинама будућих објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливеногвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**





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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици 13.маја на КП број 205/2 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око -2,00 м' од коте терена, на удаљености око 5,00 м', као и постојећи ревизиони шахт.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Прикључење будућих објеката на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуто фекалну канализациону линију и поменути ревизини шахт. Такође, потребно је пројектом предвидети на западној страни предметне парцеле изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималног пречника Ø1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу прикључне линије од постојећег ревизионог канализацион фен.шахта до будућег ревизионог шахта, који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле и за исту прибавити сву неопходну пројектно-техничку документацију и све неопходне дозволе
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационим шахтима планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да регулише односе са предузећем ЈП"Белимарковца" посебним Уговором око услова и начина за прикључак на фекалну канализациону мрежу, као и приликом извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионих фекалних кан.шахти у предметној парцели до места прикључења у уличну фекалну кан.шахту КШ. У противном предметни објекат не може бити прикључен на градску фекалну канализациону мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број19 од 24.11.2014.године члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **не могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије. Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни урђај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 2. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноци корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 3.

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



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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У близини преднетне парцеле постоји изграђена атмосферска канализација.

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.

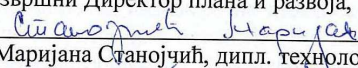
• Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

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/ 50006 од 12.12.2025. године дати технички услови не важе.
- Обавезује се инвеститор уколико наиђе на водоводне и канализационе инсталације унутра предметне парцеле, да изврши измештање о сопственом трошку.
- Технички услови се издају за потребе издавања локацијских услова и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања

28 Обрада, 

Ана Главчић, инж. грађ.

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог



Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",
Горан Кнежевић, дипл. инж. пољопривреде





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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 4032/19/2025
Датум: 15.12.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

„KONDOR AS“ doo
Велибора Марковића бр. 34
Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- 3 стамбена објекат на к.п.бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 4032/2025 од 12.12.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- 3 стамбена објекат на к.п. бр. 205/25 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор „KONDOR AS“ doo из Врњачке Бање, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

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

Члан 33

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



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

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

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

Члан 34

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

-код предузећа и установа на 200 m² поставља се један контејнер;

-код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m² поставља се један контејнер;

Уколико је пословни простор мањи од 50 m², власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;

Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;

Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

Члан 67д

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

II

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





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

Жике Ваљаревића бр.1, 35210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozeleniloicistoca@gmail.com

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“

Директор:

Момчило Крстић, мастер економиста



UVOD / CILJ IZRADE

Na katastarskoj parceli br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja, planirana je izgradnja 3 Stambena objekta sa po 4 stambene jedinice u svakoj, spratnosti Pr+1+Ps. Predmetni objekti su planirani za potrebe višeporodičnog stanovanja, a sve u skladu sa planiranom namenom iz PGR-a i projektnom zadatku investitora. Na osnovu pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015) objekat je klasifikovan:

KLASIFIKACIJA OBJEKTA	
stanovanje	kategorija objekta: B
klasifikacioni broj:	112221

Na osnovu uvida u **Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030** („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak) i informacije o lokaciji br. 350-506/24 od dana 21.10.2024.god., ustanovljeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu **URBANISTIČKE CELINE 2-2 – zona PORODIČNOG STANOVANJA BANJSKOG TIPA ("S2")**.

Obuhvat predmetne lokacije podrazumeva izradu Urbanističkog projekta za izgradnju ako se neki od urbanističkih parametara približe maksimalno predviđenim parametrima iz PGR-a ili nisu precizno definisani planiranim PGR-om.

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, 62/2023, 91/25),
- 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: 5.3.1.4. ZONA STANOVANJA "S2" PORODIČNO STANOVANJE BANJSKOG TIPA

- *Namena:*

ova zona je pretežno planirana za porodično stanovanje banjskog tipa dozvoljena izgradnja proizvodnih /poslovnih sadržaja - maks. 30% BGP, nije dozvoljeno kolektivno stanovanje, nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje.

Parcelacija:

minimalna veličina parcele: 400 m²

minimalna veličina parcele za objekte u nizu: 250 m²

insistirati na pravilnom pravougaonom obliku i proporcijama 1:1 -1:4

minimalna širina parcele na ulici: 12 m.

Spratnost: P+1+Pk

Procenat zauzetosti: maks. 30%

Procenat zelenih površina na parceli : min 30%

Maksimalna površina jednog objekta : 750 m² BRGP

Pozicija i raspored objekata:

Međusobna udaljenost novih objekata, osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu je 4,00 m, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele. Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata je za:

slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije - 1m;

slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta južne orijentacije - 3,00 m;

dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta - 5,00 m;

prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu - 2,50 m.

Za izgrađene stambene objekte čije je međusobno rastojanje manje od 3,0 m, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Parkiranje na parceli prema kriterijumima iz tabele + za stanovanje: min. 1,5 PM na jednu stambenu jedinicu; min.1 PM/100 m² BGP.

OBUHVAT PROJEKTA / LOKACIJA

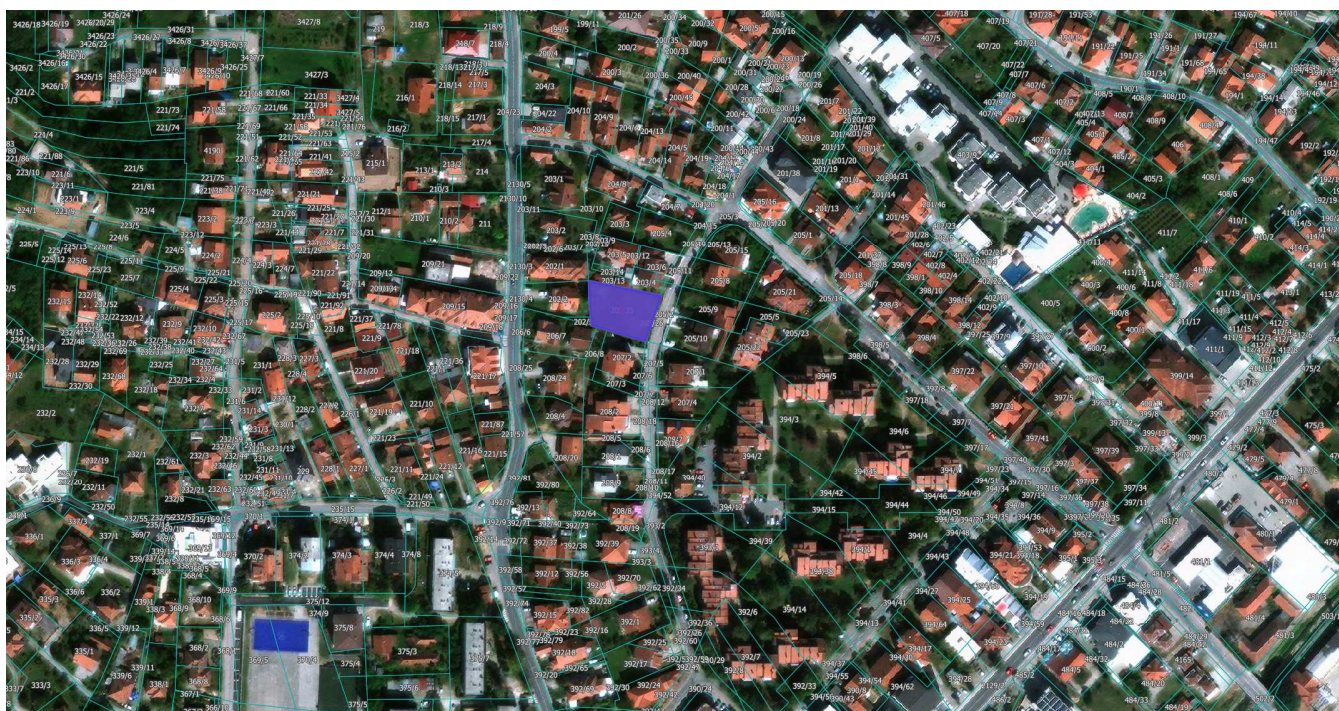
Predmetna lokacija se nalazi u Opštini Vrnjačka Banja, na KP br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja, nepravilnog je oblika, sa pristupom iz ulica 13. Maja odnosno sa K.P. br. 205/2 KO Vrnjačka Banja. Teren na lokaciji je u blagom padu od severozapada ka jugoistoku, od kote 216,13 mnv do kote 214,31 mnv.

Prema podacima iz lista nepokretnosti br. 391, parcela KP br. 205/25, K.O. Vrnjačka Banja je površine 826 m² i na njoj ne postoje izgrađeni objekti, vrsta zemljišta: zemljište u građevinskom području, bliže opisano u listu nepokretnosti RGZ SKN Vrnjačka Banja, priloženom u Imovinsko-pravnom delu projekta.

POSTOJEĆE STANJE

Parcela je nepravilnog trapezoidnog oblika, sa blagim nagibom terena u padu od zapada ka istoku. Parcela svojom istočnom stranom izlazi na Ul. 13. maja na KP br. 205/2 K.O. Vrnjačka Banja koja ujedno predstavlja i pristupnu javnu saobraćajnu površinu, u svemu prema grafičkom prilogu br. 1 – situacija – postojeće stanje i br. 5 saobraćajno rešenje.

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti.



ortophoto pogled na lokaciju

Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja "GEOPROJEKT" iz Vrnjačke Banje.

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 br. A-059/22 od septembra 2025.g.; odgovorni projektant: Dušan Lazović, dipl.inž.arh. (br.lic: 300 L309 12). Postupajući prema projektnom zadatku investitora, idejnim rešenjem je planirana izgradnja 3 Stambena objekta, spratnosti: Pr+1+Ps.

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. U konkretnom slučaju, novoprojektovani objekti su postavljeni unutar zadatih građevinskih linija, bliže prikazano u grafičkom prilogu na situacionom planu.

Osnovna namena objekata: stanovanje.

Predmetni objekat predstavljaju slobodnostojeće objekte, nepravilne pravoougaone osnove, međusobno smaknuti, kako bi svi stanovi bili podjednako osunčani i pravilno orijentisani. U okviru svakog objekta je formirano prizemlje, 1. sprat i povučen sprat, sa 4 stambene jedinice u svakom objektu, ukupno 12. Etaža prizemlja sadrži dve stambene jedinice, a etaže sprata po jednu stambenu

jedinicu. Centralno AB stepenište predstavlja toplu vezu između etaža. Krov je ravan, a u skladu sa uslovima iz PGR-a, formiran je i povučen sprat, poštujući visinsku regulaciju zadatu planom.

Stambeni objekat "A": BRUTO površina: 246,60 m² (BRGP nadzemnih etaža: 246,60 m²) i NETO površine: 203,52 m² (NETO korisne površine (redukovano 3%): 197,41 m²).

Stambeni objekat "B": BRUTO površina: 246,60 m² (BRGP nadzemnih etaža: 246,60 m²) i NETO površine: 203,52 m² (NETO korisne površine (redukovano 3%): 197,41 m²).

Stambeni objekat "C": BRUTO površina: 246,60 m² (BRGP nadzemnih etaža: 246,60 m²) i NETO površine: 203,52 m² (NETO korisne površine (redukovano 3%): 197,41 m²).

Opis i površine svih prostorija data su u numeričkom delu projekta. Osnovni urbanistički parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI:				
Površina parcele - UKUPNO	826	m²		
spratnost objekata:	Pr+1+Ps		br. stanova:	12
stanovanje / 3x4=12 stanova	171,06	m²	NETO površina stanova	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	739,80	m²	0,90	%
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 30%	247,80	m²	30,00	%
Zelene površine / min. 30%	378,00	m²	45,76	%
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m ² stanovanja	8		min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	10PM		parking mesta	

Glavni pešački ulaz u objekat je postavljen u nivou prizemlja. Ulaz je pozicioniran sa zabatne strane objekta, dok je jednom od stanova u prizemlju ulaz nezavistan u odnosu na gore pomenuti.

Glavni kolski ulaz na parcelu, planiran je iz pravca pristupne saobraćajnice na istočnoj strani parcele, gde je planirano parkiranje za 10 vozila.

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

Planirana namena: stanovanje

Regulacija: parcela je, nakon sprovođenja plana parcelacije, postavljena na regulacionu liniju, čime su ispoštovani parametri iz PGR-a prikazani na grafičkim prilogima. 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.

Građevinska linija je data PGR-om na 5m od regulacione linije. Objekat je postavljen unutar zadatih građevinskih linija, u skladu prema pravilima iz PGR-a, bliže prikazano u grafičkom prilogu.

REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE iz Plana, date su u grafičkim prilogima "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: Najviša kota postojećeg terena iznosi 216,13 mnv na severozapadnom delu parcele, dok je najniža 214,31mnv na severoistočnom delu parcele u kontaktu sa saobraćajnicom.

Nulta kota je definisana kao kota prizemlja, i data je posebno za svaki objekat, detaljnije prikazano na grafičkim prilogima u poprečnom i podužnom preseku.

Kota poda prizemlja objekta "A" je definisana na koti ±0,00 / 215,08mnv.

Kota poda prizemlja objekta "B" je definisana na koti ±0,00 / 215,33mnv

Kota poda prizemlja objekta "C" je definisana na koti ±0,00 / 215,78mnv

Visina venca objekat "A": +6,18 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota venca: 221,26 mnv.

Visina venca objekat "B": +6,18 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota venca: 221,51 mnv.
Visina venca objekat "C": +6,18 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota venca: 231,96 mnv.

Visina slemena objekat "A": +9,15 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota slemena: 224,23 mnv.
Visina slemena objekat "B": +9,15 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota slemena: 224,48 mnv.
Visina slemena objekat "C": +9,15 m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota slemena: 224,93 mnv.

Svi elementi objekta obuhvaćeni visinskom regulacijom su u parametrima zadatim planom.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čini **armirano-betonski masivni sistem** koji se sastoji od niza AB horizontalnih i vertikalnih serklaža, sa zidovima od giter i klima blokova.. Dispozicija konstruktivnih elemenata objekta uslovljena je funkcionalnim rešenjem, tj. organizacijom prostora. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu konstrukcije. Svi elementi biće definisani statičkim proračunom u okviru projekta konstrukcije.

Fundiranje objekata vrši se na AB trakastim temeljima ili AB temeljnoj ploči (u zavisnosti od projekta konstrukcije). Ispod temelja izvesti tampon sloj šljunka 20cm. Pre nasipanja tampona izvesti planiranje i zbijanje zemlje. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. 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 oplata sa osnovne konstrukcije. AB vertikalni serklaži su dimenzija 20/20 do 25/20cm. 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, u planu pozicija, postavljeni su AB seizmički zidovi debljine 20-25cm. Vertikalni konstruktivni elementi se izrađuju od betona MB30.

Horizontalnu konstrukciju čine pune AB ploče d=20cm. Ploče stepeništa su pune, kolenaste, armirano-betonske, debljine 15cm. Betonski noseći elementi konstrukcije su dimenzionisani prema teoriji graničnih stanja, u skladu sa Pravilnikom, 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 ravan, neprohodan, završno obrađen slojem šljunka, na prethodno zaštićenoj hidroizolacionoj membrani.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja, na osnovu koga će biti izveden 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. Na temeljima objekta, izvesti hidroizolacionu membranu, a oko objekta izvesti drenažne cevi Ø200, sa svim pratećim elementima.

Termoizolaciju svih spoljašnjih zidova objekta, kao i sloj termoizolacije krovne ploče iznad grejanog prostora, izvesti prema dimenzijama termoizolacije dobijenim u Elaboratu o energetske 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 ispoštovati sve smernice i obaveze definisane pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS br. 69/2012), na osnovu koga

mora biti urađen i elaborat o energetskej efikasnosti, prema kome energetski razred zgrade ne sme biti ispod **kategorije C**.

MATERIJALIZACIJA

Predmetni objekat je trajnog karaktera, konceptijski, funkcionalno i oblikovno rešen u svemu prema projektnom zadatku investitora, sopstvenoj nameni i uslovima na terenu. Objekat je projektovan sa materijalizovanom demit fasadom u kombinaciji sa kamenim pločama i listelama.

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, CE bela, dok je na delovima fasade označenim u projektu, planirano oblaganje dekorativnim kamenim pločama. Na delu povučenog sprata, planirana je čelična pergola.

Unutrašnja obrada – obloga **podova** svih unutrašnjih prostorija namenjenih apartmanima je parket I klase, dok su hodnici, ostave, kupatila i terase obloženi keramičkim, odnosno granitnim pločicama. Stepenište i zajedničke prostorije su obložene granitnim neklizajućim pločicama.

Zidovi prostorija su gletovani i obojeni poludisperzijom, osim kuhinjskih koji su obrađeni disperzijom i sanitarnih koji su obloženi keramičkim pločicama. **Plafoni** svih prostorija u objektu su takođe gletovani i obrađeni poludisperzijom.

Stolarija i bravarija – spoljašnja stolarija je aluminijumska, u boji 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: metalna, u svemu prema projektu.

SAOBRAĆAJ I KOMUNIKACIJE

Predmetna parcela sa svoje zapadne strane izlazi na Ul. 13. maja na KP br. 205/2 K.O. Vrnjačka Banja, koja predstavlja glavnu javnu pristupnu saobraćajnu površinu.

Glavni pešački i kolski prilaz je omogućen iz pravca navedene pristupne saobraćajnice, dok pristupne staze unutar parcele obezbeđuju prilaze do samih objekata.

Oko svih objekata su planirani trotoari i pešačke staze, dok stanovi u prizemlju imaju izlaz i na deo partera. Dimenzije svih komunikacija, površina, kao njihova nivelacija dati su u grafičkim prilogima.

PARKIRANJE (Izvod iz PGR-a) "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 100m ² BRGP
zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 parking mesto (PM) na 70m ² korisnog prostora
banke, administrativne ustanove, agencije, biro, pošte, uprava i sl.	min. 1 parking mesto (PM) na 50m ² korisnog prostora
trgovine na malo	min. 1 parking mesto (PM) na 80m ²
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
objekti sporta i rekreacije	min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
proizvodni, magacinski i industrijski objekti	min. 1 parking mesto (PM) na 200m ² korisnog prostora

Proračun parking mesta minimum: 1PM /100 m² stanovanja= 246,60*3=739,80m²/100=min.7,4 PM
Obezbeđeno: 10 PM na parceli.

Planirani broj parking mesta zadovoljava broj parking mesta propisan PGR-om.

POSEBNI USLOVI ZA PRISTUP JAVNIM POVRŠINAMA OSOBA SA INVALIDITETOM :

Pri uređenju javnih površina primenjene su Zakonom predviđene mere i rešenja koje omogućavaju licima sa posebnim potrebama u prostoru neometano i kontinualno kretanje, kako u objektu tako i izvan njega, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/2012). Nesmetan ulaz bez prepreka je omogućen na nivo ulaza u prizemlje.

INSTALACIJE / PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Sve instalacije biće priključene u skladu sa izdatim teh. uslovima javnih preduzeća i nadležnih organa, datim u prilogu.

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. Kompletan instalacija se štiti FID sklopom projektovane jačine. Svi osigurači u tabli su automatski. Od instalacija slabe struje u svakom apartmanu je predviđena elektronska brava i jedno mesto za priključak kablovske televizije. Na ulazu u objekat predvideti interfon i video nadzor. Za vođenje kablova kroz zidove i plafone koriste se gipbljiva creva. Sve radove izvesti stručno, prema pravilima i uputstvu projektanta za ovu vrstu radova. Nazivna struja 25A.

Planirana električna energija za napajanje objekta:

3 x 4 stana + 3 x 1 zajednička potrošnja: UKUPNO 15.

STAMBENI OBJEKTI "A" + "B" + "C"					
OPIS	Br. jedinica	Maksimalna jednovremena snaga po jedinici (kW)	Br. brojila	Vrsta brojila	Lim. (A) po brojilu
Stambene jedinice "A"+"B"+"C": 4+4+4=12	12	17,25	12	max 60 A	3 x 16
Zajednička potrošnja "A"+"B"+"C": 1+1+1=3	3	11,04	3	max 60 A	3 x 16
UKUPNA INSTALISANA SNAGA		240,12	15		

Grejanje se vrši preko elektro kotlova

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-interfonski sistem.

VODOVOD I KANALIZACIJA je planirana prema potrebama za predmetni objekat, odnosno prema teh. uslovima JKP-a i datom broju i rasporedu sanitarnih uređaja, na osnovu koga će se uraditi projekat ViK-a. Priključak izvesti prema izdatim tehničkim uslovima na osnovu kojih je planiran nov priključak na vodovodnu mrežu. Projekat uraditi u skladu sa važećim propisima i normativima za izvođenje unutrašnjih instalacija, kao i važećim propisima protivpožarne zaštite. Vodovod i fekalne otpadne vode iz sanitarnih uređaja i sa poda cevnom mrežom putem vertikalna i horizontalnog razvoda izvesti iz objekta na min. 1,00m.

A.B. VODOMERNI ŠAHT: (dim: 2,0m x 2,0m x 1,8m) / Glavni vodomerni (Ø32)

objekat "A": sanitarna mreža Ø 32: 4 stana = 4 vodomera

objekat "B": sanitarna mreža Ø 32: 4 stana = 4 vodomera

objekat "C": sanitarna mreža Ø 32: 4 stana = 4 vodomera

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 atmosferske vode sa objekta je predviđen olukom R12 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od

pocinkovanog lima $d=0.55\text{mm}$. Planirani priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju min. $\varnothing 300$, odnosno u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

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 odbacivanjem 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 kanizacionih 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 spoljnog prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodol trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE (SISTEM GREJANJA)

Planiran način zagrevanja stanova je na električnu energiju preko elektrokotlova sa niskopotrošnim Norveškim radijatorima sa centralnom regulacijom, u kombinaciji sa toplotnim pumpama i kotlovima na gas. 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 temperature kod grejanja: $28-85^{\circ}\text{C}$
- Sigurnosni graničnik temperature: 95°C .
- Napon napajanja: $3\times 230\text{V}/400\text{V}+\text{N}+\text{PE}$, 50 Hz.
- Nominalna jačina struje osigurača: 10 A.
- Poprečni presek (pun provodnik): 6 mm^2 .
- Zapremina ekspanzione posude: 8 lit.

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 na delu parcele oko objekta i parkinga, ima ulogu stvaranja prirodne ambijentalne celine.

Planirani zeleni parter je sa biljnim vrstama listopadnih i zimzelenih sadnica karakterističnim za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom (poležuće kleke i tuje, fotinije, pampas trave i sl).

Zelene površine na lokaciji obuhvataju $378,00\text{ m}^2$ površina u dodiru sa tlom, što čini 45,76% površine parcele, što zadovoljava parametre propisane PGR-om (min. 30 % zelene vodopropusne površine parcele u direktnom kontaktu sa tlom).

MERE ZAŠTITE OD POŽARA - rukovodeći se Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/2009, 20/2015 i 87/2018) na objektu je potrebno primeniti sve propisane mere zaštite od požara, primenom adekvatnih materijala i instalacija, iako sam objekat ne podpada pod kategoriju objekata za koju je potrebna protivpožarna saglasnost MUP-a – sektora za vanredne situacije.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje ovim UP-om 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 lokaciji koja se obrađuje ovim UP-om nisu proglašena ili evidentirana posebna nepokretna kulturna i prirodna dobra.

MERE ZA SPROVOĐENJE I REALIZACIJU / PRIMENA PLANA:

Zona predmetne lokacije spada u oblast primene plana primenom Pravila građenja i uređenja, uz obaveznu izradu i potvrdu urbanističkog projekta za izgradnju i teh. uslova EMS-a (datim u projektu).

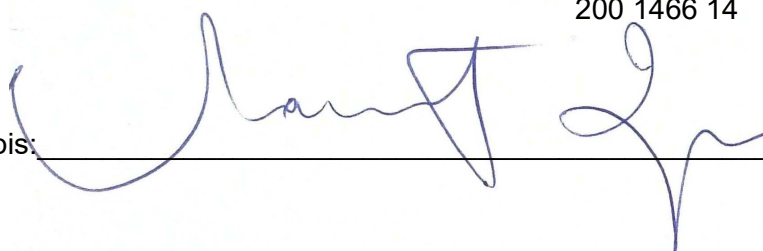
FAZE IZGRADNJE

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

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
200 1466 14

Lični pečat & potpis:



NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI USLOVI NADLEŽNIH ORGANA

INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI

Od strane investitora pribavljeni su tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na lokalnu infrastrukturu:

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	Teh.uslovi JKP "Belimarkovac" Vrnjačka Banja: br. i/38 od 09.01.2026.god.
Priključak na nn elektro mrežu	Tehnički uslovi JP "EPS distribucija" d.o.o. Beograd; pogon Vrnjačka Banja br. 2561200-D.09.10.-502423/2-25 od 02.02.2026.god.
Priključak na gasnu instalaciju	Tehnički uslovi "Interklima" d.o.o. Vrnjačka Banja br. 2-1651 od dana 15.12.2025.god.
Priključak na putnu infrastrukturu	Tehnički uslovi Opštinske stambene agencije Vrnjačke Banje br. 350-2220/25-1 od dana 15.12.2025.god.
Priključak na telekomunikacije	Tehnički uslovi TELEKOM Srbija br. 27302/2-2026 od dana 21.01.2026.god.
Održavanje javne čistoće parkova, zelenih i rekreacionih površina	Tehnički uslovi JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" Vrnjačka Banja br. 4032/1/2025 od dana 15.12.2025.god.

POSEBNI USLOVI:

--	--

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	izgradnja novog objekta	
kategorija objekta:	B	
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikacioni br: 112221
	100 %	Stambena zgrada sa 3 ili više stanova do 2000 m²...
naziv urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2020 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024 dodatak)	
mesto:	Opština Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	KP br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	KP br. 205/25 i 205/26; K.O. Vrnjačka Banja	
broj / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	KP br. 205/2; K.O. Vrnjačka Banja Ulica 13. Maja	

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 m ²	P = 826 m ²
Širina parcele prema ulici	min. 12 m	25,40 m
Planirana namena	Zona STANOVANJA "S2" – porodično stanovanje banjskog tipa –	STANOVANJE
Broj objekata na parceli	-	3
Položaj objekta	slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu	slobodnostojeći
Indeks zauzetosti	max. 30%	30% (247,80m ²)
Stepen zauzetosti podzemne etaže / garaže	max. 100%	-
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	min. 30%	45,76 % (378m ²)
Spratnost objekta	P+1+Pk	P+1+Ps
Visina venca / visina slemena	-	kota venca: 6,18 kota krova: 9,15
Građevinska linija	zadata PGR-om	ispoštovana
Rastojanje od susednih objekata / parcela	Minimalno rastojanje objekta od susedne parcele:	2,5 m (južna orijentacija) 1,5 m (severna orijentacija) 3,58m (zapadna orijentacija)
Međusobna udaljenost novih objekata	min. 4,0m	4,0m i 7,0m
Nulta kota	pristupna saobraćajnica / trotoar	214,43m ^{nv}
Nulta kota	objekat	objekat "A" = 215,08m ^{nv} objekat "B" = 215,33m ^{nv} objekat "C" = 215,78m ^{nv}
Broj stambenih jedinica	max. 4 po objektu	4 ukupno: 3x4=12
Poslovni prostori	-	0
Parkiranje	stanovanje: 1PM / 100m ² BRGP min: 246,60 m ² x3 =739,80 m ² /100=7,40PM	Ukupno: 10 PM

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing. arh.
200 1466 14

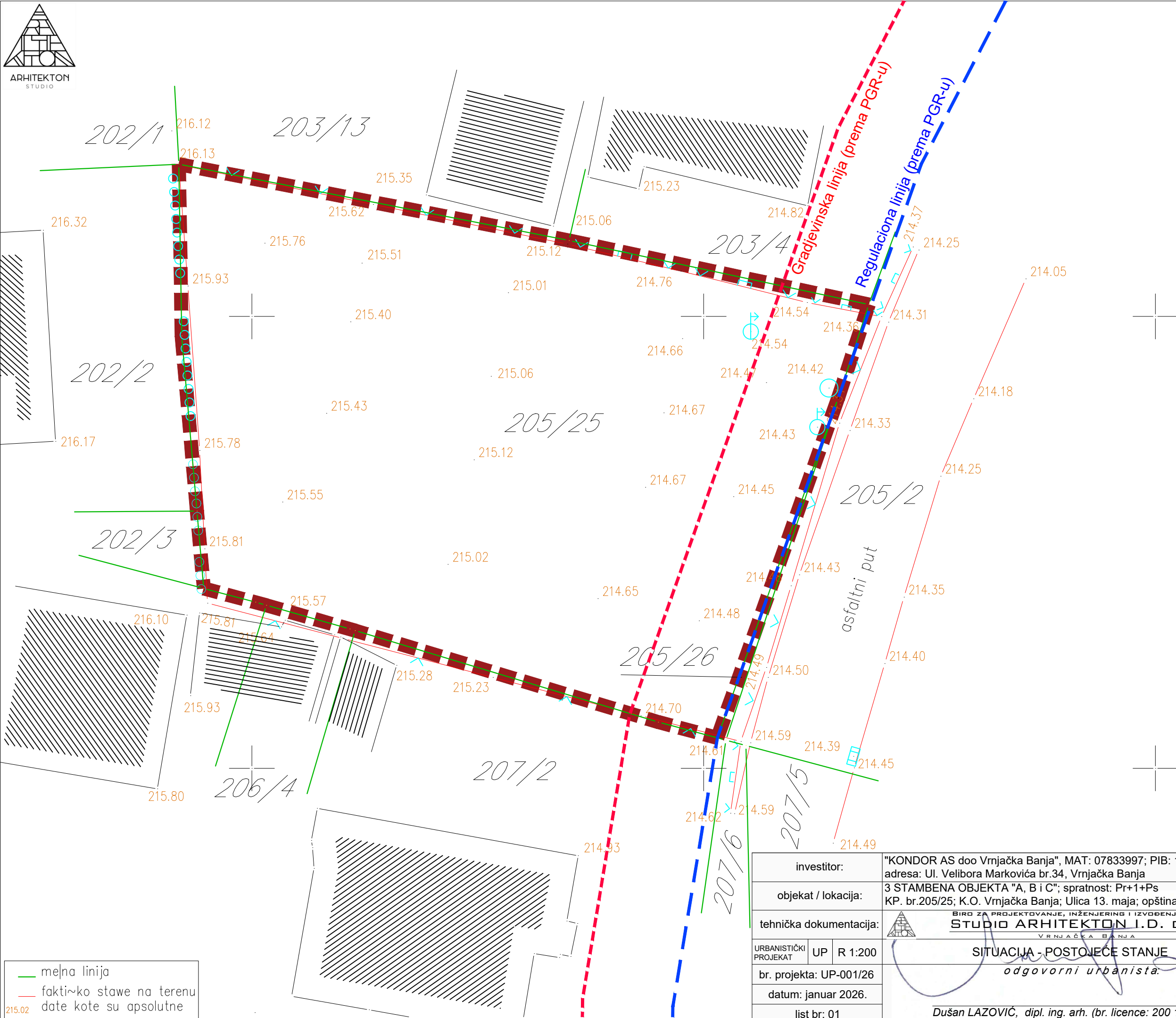
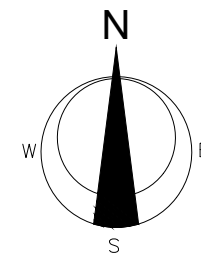
Lični pečat & potpis:



GRAFIČKI PRILOZI

- URBANISTIČKI PROJEKAT -

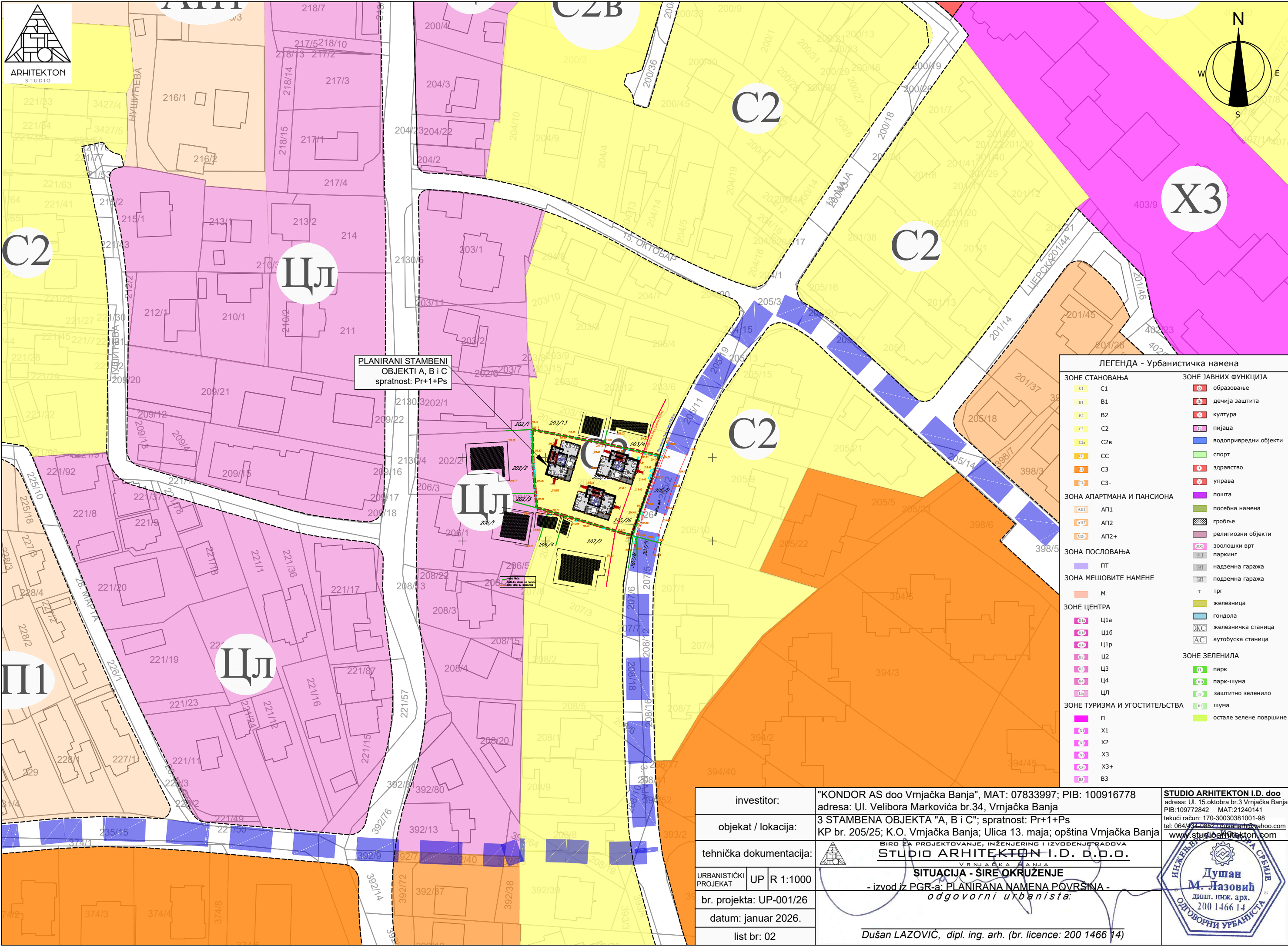
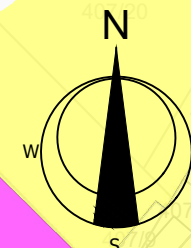
1. SITUACIJA: KTP – POSTOJEĆE STANJE
2. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA – NAMENA / ŠIRE OKRUŽENJE
3. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA - REGULACIJA
4. PLANIRANO ARHITEKTONSKO REŠENJE – SITUACIJA sa osnovom prizemlja
5. SAOBRAĆAJ / PARKIRANJE / HORTIKULTURALNO UREĐENJE
6. INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI



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

— melna linija
— faktičko stanje na terenu
215.02 date kote su apsolutne

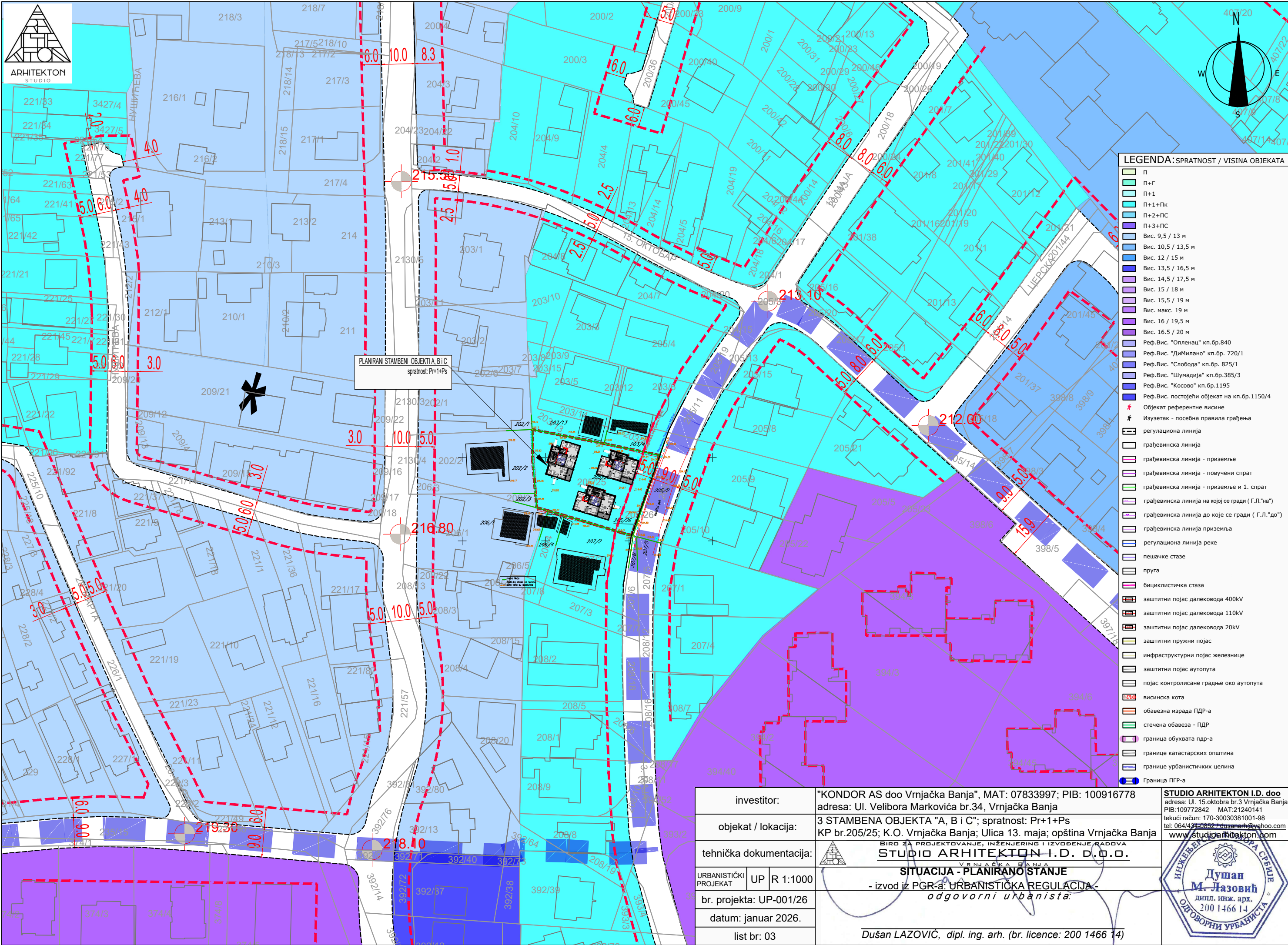
investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3 Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekon.com
objekat / lokacija:	3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C"; spratnost: Pr+1+Ps KP. br.205/25; K.O. Vrnjačka Banja; Ulica 13. maja; opština Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP R 1:200	
br. projekta:	UP-001/26	
datum:	januar 2026.	
list br:	01	Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)



PLANIRANI STAMBENI
OBJEKTI A, B I C
spratnost: Pr+1+Ps

ЛЕГЕНДА - Урбанистичка намена	
ЗОНЕ СТАНОВАЊА	ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА
C1	образовање
B1	дечија заштита
B2	култура
C2	пијаца
C2в	водоприливни објекти
CC	спорт
C3	здравство
C3-	управа
ЗОНА АПАРТАМАНА И ПАНСИОНА	пошта
АП1	посебна намена
АП2	гробље
АП2+	религиозни објекти
ЗОНА ПОСЛОВАЊА	зоолошки врт
ПТ	паркинг
ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ	надземна гаража
М	подземна гаража
ЗОНЕ ЦЕНТРА	трг
Ц1а	железница
Ц1б	гондола
Ц1р	железничка станица
Ц2	аутобуска станица
Ц3	ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА
Ц4	парк
Цл	парк-шума
ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА	заштитно зеленило
П	шума
X1	остале зелене површине
X2	
X3	
X3+	
B3	

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3 Vrnjačka Banja PIB:109772842 MAT:21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/6300822 rousanin@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C"; spratnost: Pr+1+Ps KP br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja; Ulica 13. maja; opština Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP R 1:1000	
br. projekta:	UP-001/26	
datum:	januar 2026.	
list br:	02	SITUACIJA - ŠIRE OKRUŽENJE - izvod iz PGR-a: PLANIRANA NAMENA POVRŠINA - odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)



STAMBENI OBJEKT "C"
spratnost: Pr+1+Ps

STAMBENI OBJEKT "A"
spratnost: Pr+1+Ps

STAMBENI OBJEKT "B"
spratnost: Pr+1+Ps

REKAPITULACIJA POVRŠINA

naziv etaže	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
PRIZEMLJE	64,43	82,00
1. SPRAT	70,05	82,60
POVUČEN SPRAT	69,04	82,00
UKUPNO	203,52	246,60
UKUPNO NETO STANOVİ (- 3%)	171,06	
UKUPNO NETO (- 3%)	197,41	

UKUPNO B.R.G.P. nadzemnih etaža **246,60**

URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele - UKUPNO	826 m²	nakon parcelacije	
spratnost objekata:	Pr+1+Ps	br. stanova:	12
stanovanje / 3x4=12 stanova	171,06 m²	NETO površina stanova	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	739,80 m²		0,90 %
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 30%	247,80 m²		30,00 %

LEGENDA

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

investitor: "KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja
objekat / lokacija: 3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C"; spratnost: Pr+1+Ps
KP br.205/25; K.O. Vrnjačka Banja; Ulica 13. maja; opština Vrnjačka Banja

tehnička dokumentacija:
URBANISTIČKI PROJEKT
br. projekta: UP-001/26
datum: januar 2026.
list br. 04

BIRD ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA
STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
VRNJAČKA BANJA
SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA
- PLANIRANO STANJE -
odgovorni urbanista:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)

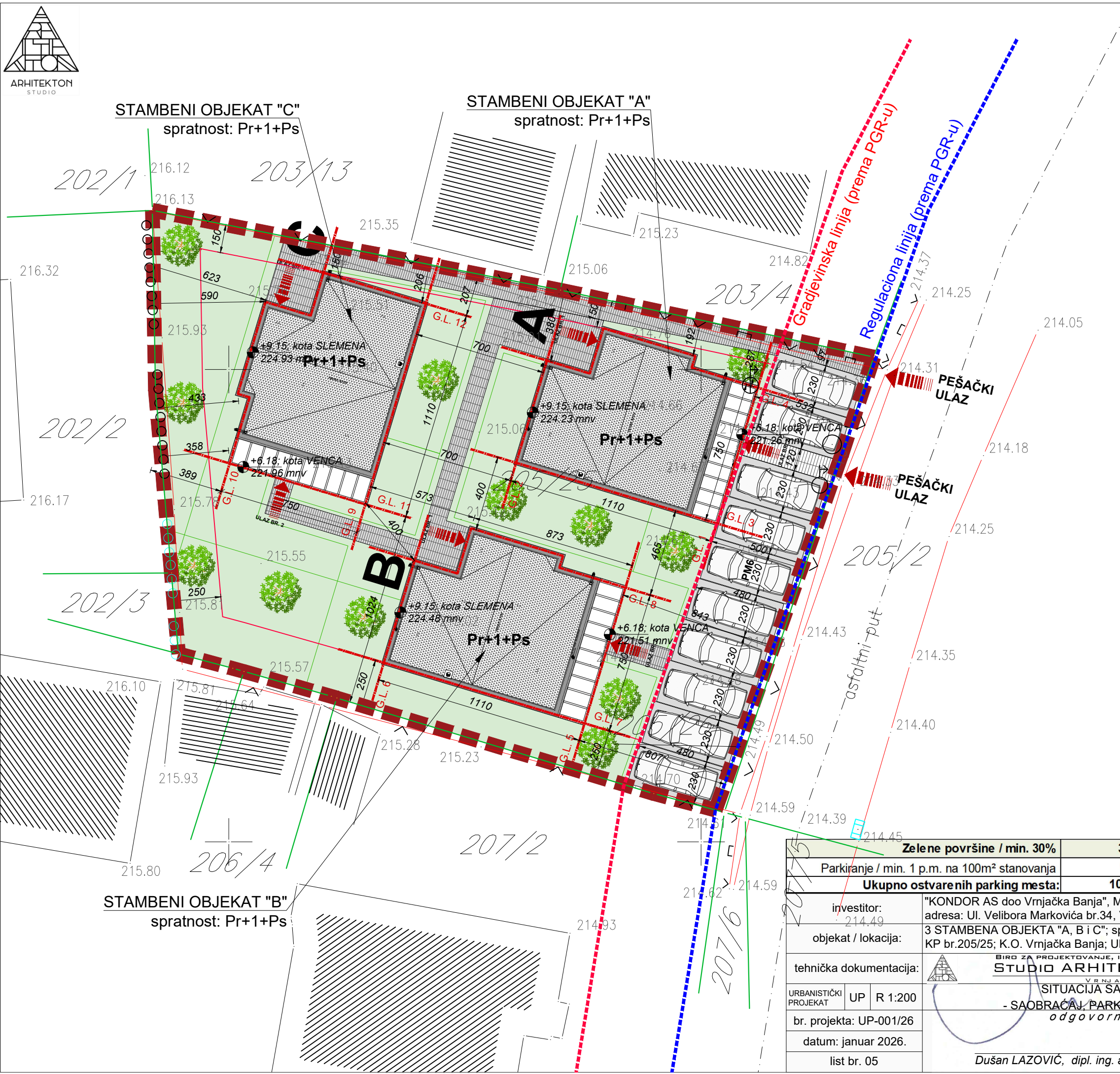
STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3 Vrnjačka Banja
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekon.com



STAMBENI OBJEKT "C"
spratnost: Pr+1+Ps

STAMBENI OBJEKT "A"
spratnost: Pr+1+Ps

STAMBENI OBJEKT "B"
spratnost: Pr+1+Ps



LEGENDA

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

Zelene površine / min. 30%	378,00	m ²	45,76	%
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m ² stanovanja	8		min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	10PM		parking mesta	

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
objekat / lokacija:	adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja 3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C"; spratnost: Pr+1+Ps KP br.205/25; K.O. Vrnjačka Banja; Ulica 13. maja; opština Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRD ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP R 1:200
br. projekta:	UP-001/26
datum:	januar 2026.
list br. 05	

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

Душан
М. Лазовић
ДИПЛ. ИНЖ. АРХ.
200 1466 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)

STAMBENI OBJEKT "C"
spratnost: Pr+1+Ps

STAMBENI OBJEKT "A"
spratnost: Pr+1+Ps

ELEKTRO-INSTALACIJE:

PLANIRANA SNAGA:

Stambeni objekat "A": 5 brojila

4 stana *17.25kW

1 zajednička potrošnja *11,04kW

Stambeni objekat "B": 5 brojila

4 stana *17.25kW

1 zajednička potrošnja *11,04kW

Stambeni objekat "C": 5 brojila

4 stana *17.25kW

1 zajednička potrošnja *11,04kW

NAZIVNA STRUJA GLAVNIH OSIGURAČA: 25A

A.B. VODOMERNI ŠAHT:
dim: 2,4m x 2,4m x 2,2m)
(unutrašnja dim: 2,0m x 2,0m x 1,8m)
sanitarna mreža: (Ø50) 1 glavni vodomerni
+ 12 sekundarnih vodomera

LEGENDA

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

STAMBENI OBJEKT "B"
spratnost: Pr+1+Ps

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
objekat / lokacija:	adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja 3 STAMBENA OBJEKTA "A, B i C"; spratnost: Pr+1+Ps KP br.205/25; K.O. Vrnjačka Banja; Ulica 13. maja; opština Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
URBANISTIČKI PROJEKAT	UP R 1:200
br. projekta:	UP-001/26
datum:	anuar 2026.
lis. br. 06	

SITUACIONI PLAN - PLANIRANO STANJE
INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI
odgovorni urbanista:

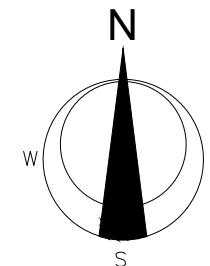
Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)

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



GRAFIČKI PRILOZI

- IDEJNO REŠENJE -



PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "C"
spratnost: Pr+1+Ps

PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "A"
spratnost: Pr+1+Ps

PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "B"
spratnost: Pr+1+Ps

REKAPITULACIJA POVRŠINA

naziv etaže	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
PRIZEMLJE	64,43	82,00
1. SPRAT	70,05	82,60
POVUČEN SPRAT	69,04	82,00
UKUPNO	203,52	246,60
UKUPNO NETO STANOVİ (- 3%)	171,06	
UKUPNO NETO (- 3%)	197,41	

UKUPNO B.R.G.P. nadzemnih etaža 246,60

URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele - UKUPNO	826 m²	nakon parcelacije	
spratnost objekata:	Pr+1+Ps	br. stanova:	12
stanovanje / 3x4=12 stanova	171,06 m²	NETO površina stanova	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	739,80 m²	0,90 %	
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 30%	247,80 m²	30,00 %	
Zelene površine / min. 30%	378,00 m²	45,76 %	
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m² stanovanja	8	min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	10PM	parking mesta	

LEGENDA/MATERIJALI

GRANICA PARCELE	G.L. po PGR-u	POPLOČANE POVRŠINE
POSTOJEĆI OBJEKTI	G.L. OBJEKTA	PARKING MESTO
POSTOJEĆI VISINSKE KOTE	PLANIRANE VISINSKE KOTE	ZELENILO - travnate površine
R.L. po PGR-u	SAOBRAĆAJNICA	ZELENILO - lišćari & četinari

investitor: "KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Uli. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

objekat / lokacija: PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps
KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

tehnička dokumentacija: BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA
STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
VRNJAČKA BANJA

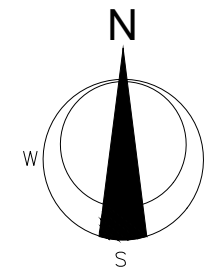
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

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





PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "C"
spratnost: Pr+1+Ps

PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "A"
spratnost: Pr+1+Ps

PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT "B"
spratnost: Pr+1+Ps

REKAPITULACIJA POVRŠINA

naziv etaže	ukupno NETO korisna površina (m²)	ukupno BRUTO površina (m²)
PRIZEMLJE	64,43	82,00
1. SPRAT	70,05	82,60
POVUČEN SPRAT	69,04	82,00
UKUPNO	203,52	246,60
UKUPNO NETO STANOVİ (- 3%)	171,06	
UKUPNO NETO (- 3%)	197,41	

UKUPNO B.R.G.P. nadzemnih etaža 246,60

URBANISTIČKI PARAMETRI:

Površina parcele - UKUPNO	826 m²	nakon parcelacije	
spratnost objekata:	Pr+1+Ps	br. stanova:	12
stanovanje / 3x4=12 stanova	171,06 m²	NETO površina stanova	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	739,80 m²	0,90 %	
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 30%	247,80 m²	30,00 %	
Zelene površine / min. 30%	378,00 m²	45,76 %	
Parkiranje / min. 1 p.m. na 100m² stanovanja	8	min. parking mesta	
Ukupno ostvarenih parking mesta:	10PM	parking mesta	

LEGENDA/MATERIJALI

GRANICA PARCELE	G.L. po PGR-u	POPLOČANE POVRŠINE
POSTOJEĆI OBJEKTI	G.L. OBJEKTA	PARKING MESTO
POSTOJEĆI VISINSKE KOTE	PLANIRANE VISINSKE KOTE	ZELENILO - travnate površine
R.L. po PGR-u	SAOBRAĆAJNICA	ZELENILO - lišćari & četinari

investitor: "KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

objekat / lokacija: PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps
KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

tehnička dokumentacija: BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA
STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
VRNJAČKA BANJA

IDR 1-A R 1:200 SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

br. projekta: A-059/22-1A

datum: septembar 2025

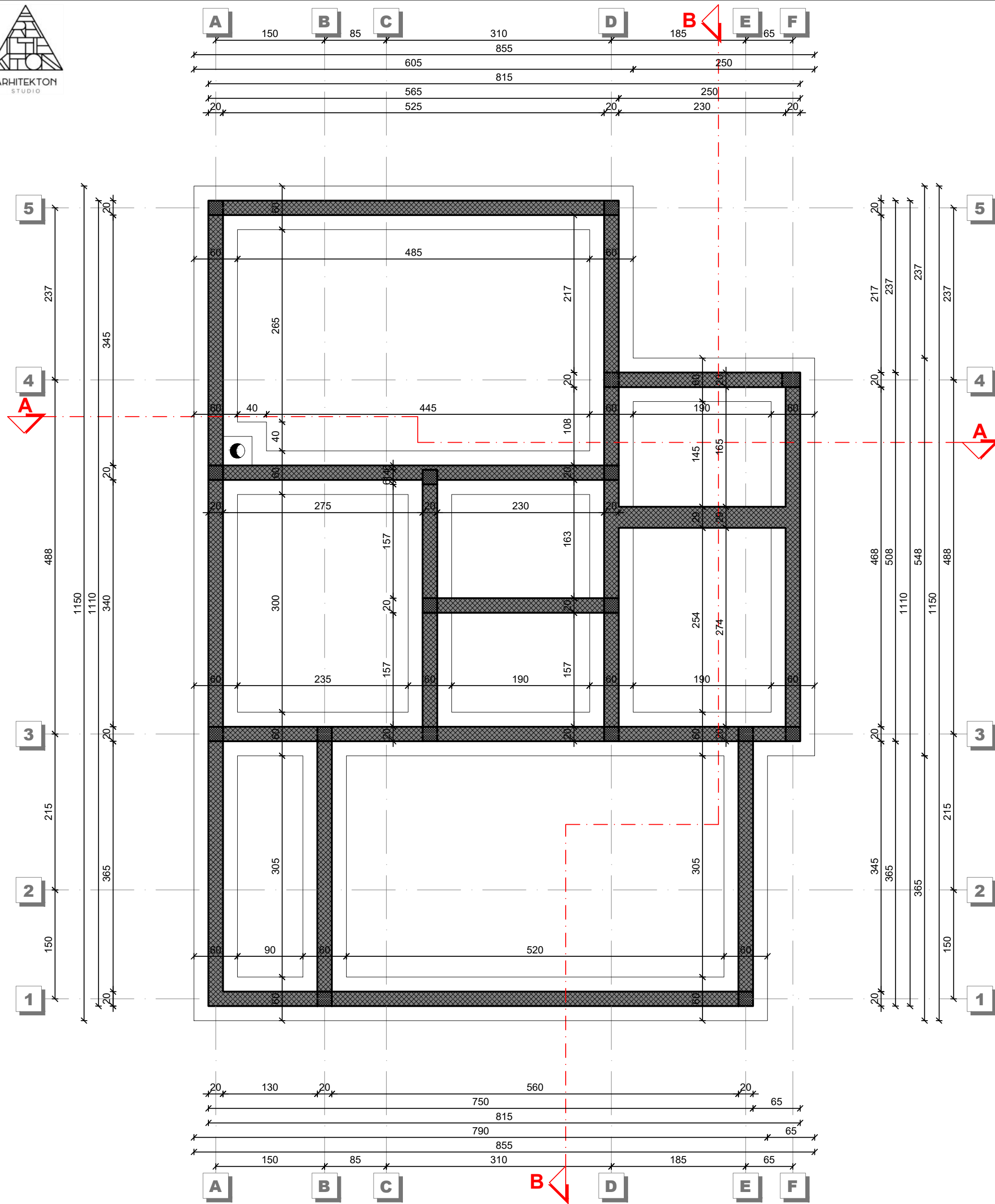
list br. 02

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

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





LEGENDA / MATERIJALI

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

ZONA GRAĐENJA

ARMIRANI BETON

NABIJENI BETON

TERMOIZOLACIJA

HIDROIZOLACIJA

ŠLJUNAK

POPLOČANE POVRŠINE

ZELENILO - travnate površine

ZELENILO - lišćari & četinari

investitor:

objekat / lokacija:

tehnička dokumentacija:

IDR

1-A

R 1:50

br. projekta: A-059/22-1A

datum: septembar 2025

list br. 03

"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778

adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps

KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

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)

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo

adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja

PIB:109772842, MAT:21240141

tekuići račun: 170-30030381001-98

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

www.studioarhitehton.com

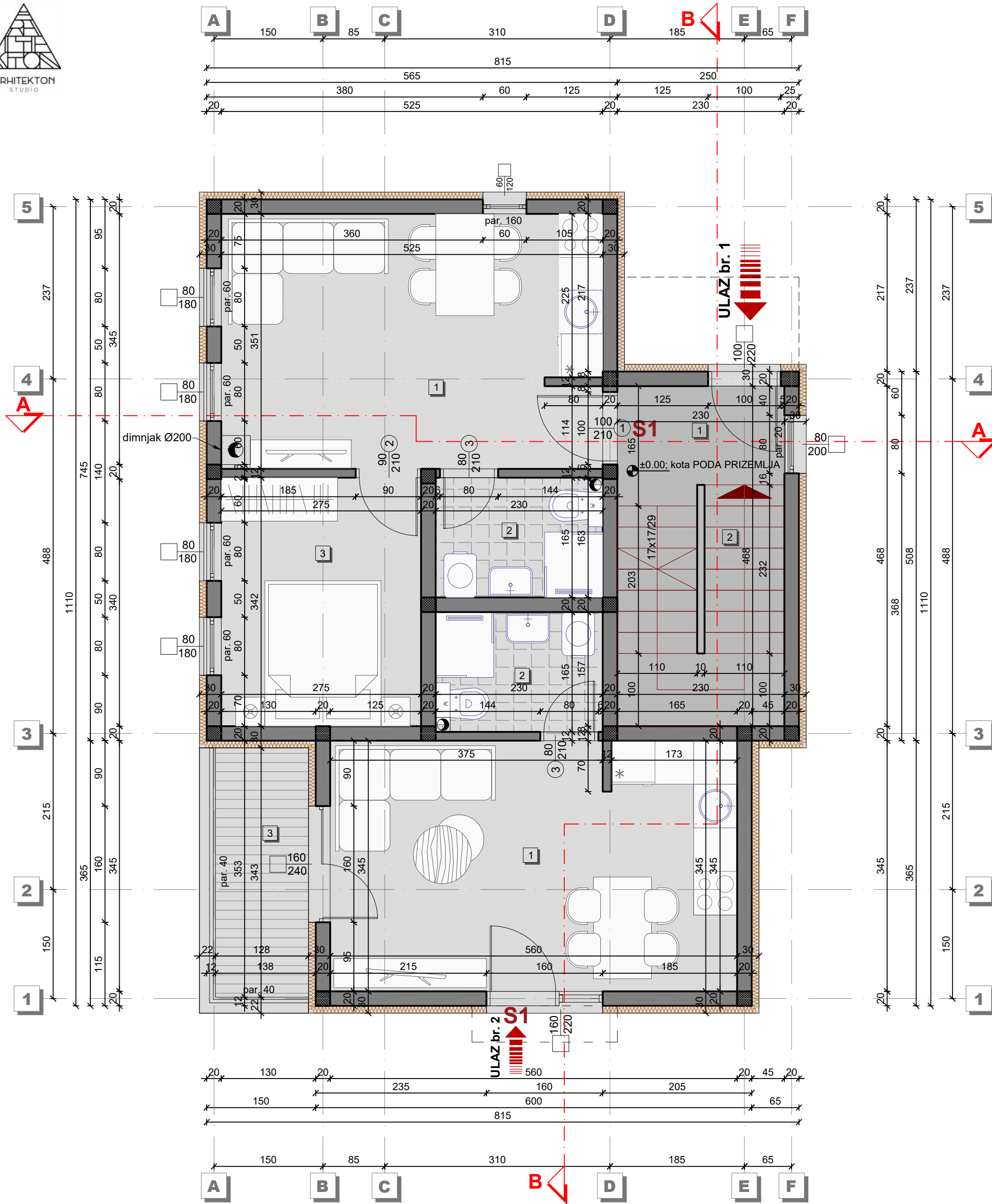
Душан

М. Лазовић

дипл. инж. арх.

300 L309 12

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ



OPIS I POVRŠINA PROSTORIJA					
PRIZEMLJE					
N°	naziv prostorije	obrađa podova	obrađa zidova	obrađa plafona	neto površina [m²]
STAMBENI DEO - ULAZ br. 1					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	HODNIK	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	3,12
2.	OSTAVA ISPOD STEPENIŠTA	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	2,55
UKUPNO		neto korisna površina			5,67
		(redukovano 3%)			5,50
S1 - JEDNOIPOSOBAN					
1.	VIŠENAMENSKA SOBA	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	18,15
2.	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3,79
3.	SPAVAĆA SOBA	parket	poludisperzija	poludisperzija	9,40
UKUPNO		neto korisna površina			31,34
		(redukovano 3%)			30,40
STAMBENI DEO - ULAZ br. 2					
S1 - GARSONJERA					
1.	VIŠENAMENSKA SOBA	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	19,24
2.	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3,79
3.	TERASA	keramika	fasada	fasada	4,39
UKUPNO		neto korisna površina			27,42
		(redukovano 3%)			26,60
UKUPNO: NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					64,43
UKUPNO: NETO POVRŠINA PRIZEMLJA (-3%)					62,50
UKUPNO: BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					82,00

LEGENDA / MATERIJALI		
GRANIČA PARCELE	ARMIRANI BETON	ŠLJUNAK
GRAĐEVINSKA LINIJA	NABIJENI BETON	POPLOČANE POVRŠINE
REGULACIONA LINIJA	TERMOIZOLACIJA	ZELENILO - travnate površine
ZONA GRAĐENJA	HIDROIZOLACIJA	ZELENILO - lišćani & četinari

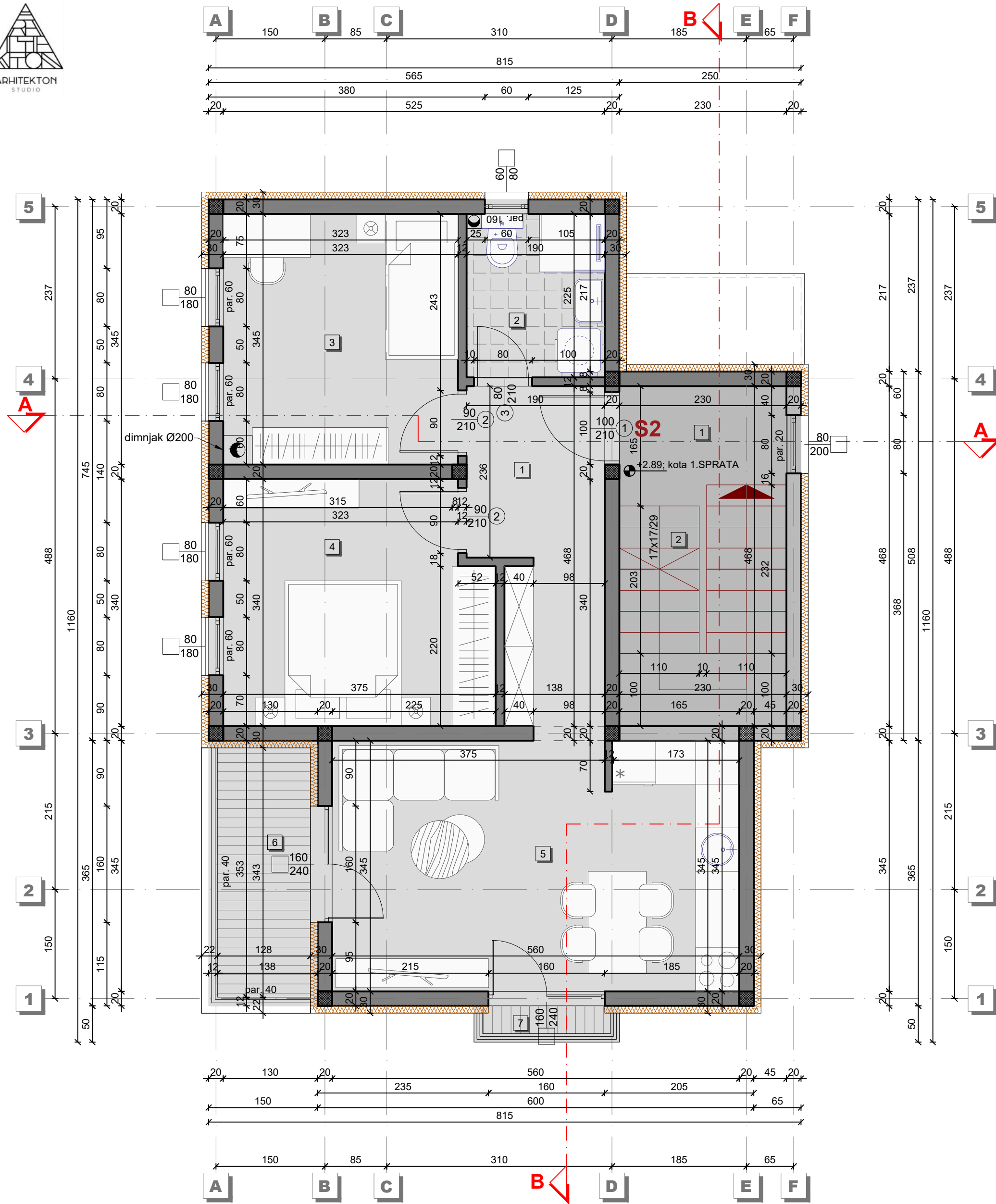
investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842, MAT: 21240141 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekon.com
objekat / lokacija:	PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR	1-A	R 1:50
br. projekta:	A-059/22-1A	
datum:	septembar 2025	
list br. 04		

OSNOVA PRIZEMLJA

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

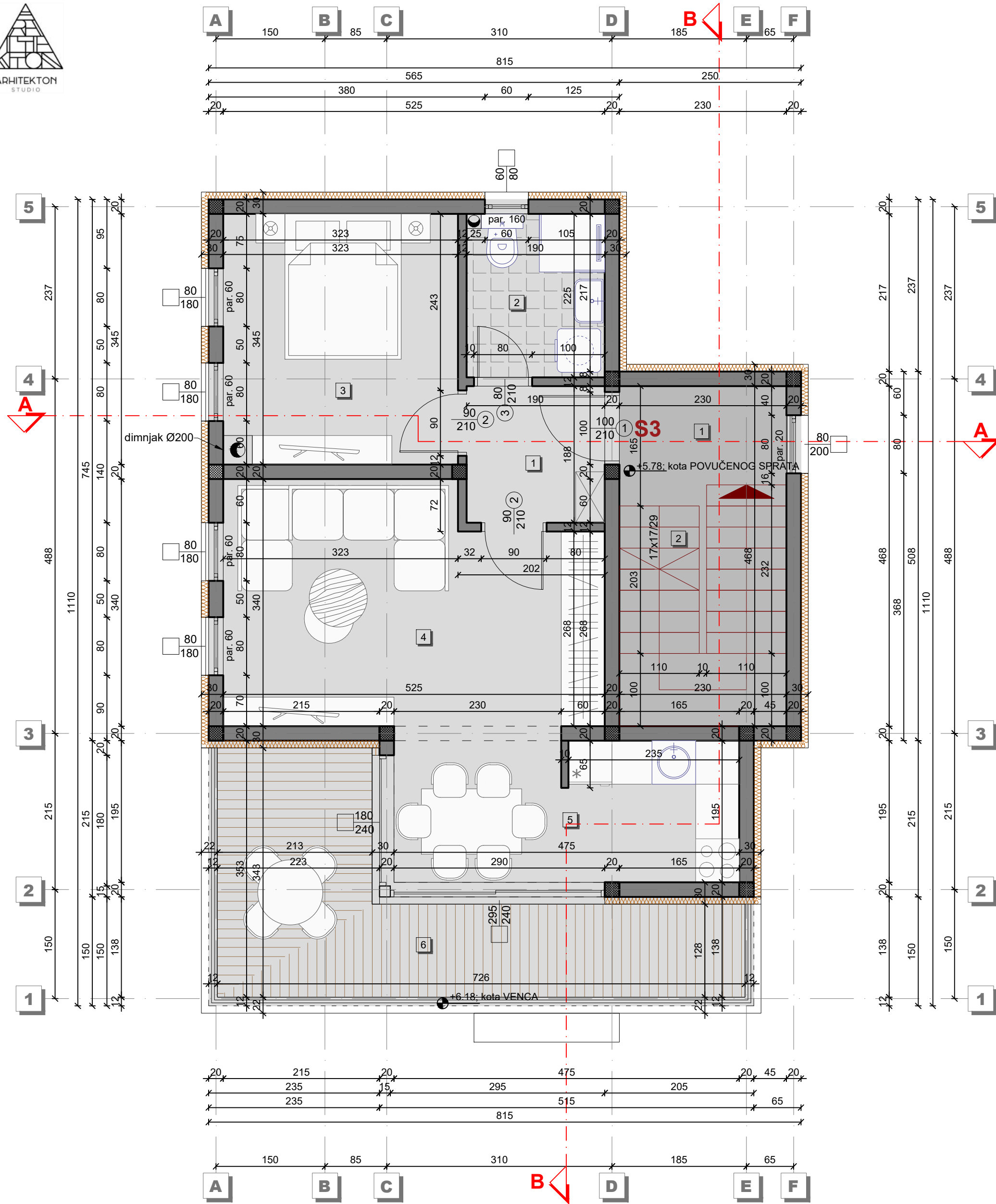




OPIS I POVRŠINA PROSTORIJA					
1. SPRAT					
N°	naziv prostorije	obrađa podova	obrađa zidova	obrađa plafona	neto površina [m²]
STAMBENI DEO - ULAZ br. 1					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	HODNIK	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	3,12
2.	STEPENIŠTE	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	7,63
UKUPNO		neto korisna površina			10,75
				(redukovano 3%)	10,43
S2 - DVOIPOSOBAN					
1.	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	7,64
2.	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	4,27
3.	DEČIJA SOBA	parket	poludisperzija	poludisperzija	10,98
4.	SPAVAĆA SOBA	parket	poludisperzija	poludisperzija	12,12
5.	VIŠENAMENSKA SOBA	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	19,25
6.	TERASA	keramika	fasada	fasada	4,39
7.	BALKON	keramika	alubond	alubond	0,65
UKUPNO		neto korisna površina			59,30
				(redukovano 3%)	57,52
UKUPNO: NETO POVRŠINA 1. SPRATA					70,05
UKUPNO: NETO POVRŠINA 1. SPRATA (-3%)					67,95
UKUPNO: BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA					82,60

LEGENDA / MATERIJALI		
	GRANIČA PARCELE	ARMIRANI BETON
	GRAĐEVINSKA LINIJA	NABIJENI BETON
	REGULACIONA LINIJA	TERMOIZOLACIJA
	ZONA GRAĐENJA	HIDROIZOLACIJA
	ŠLJUNAK	POPLOČANE POVRŠINE
	ZELENILO - travnate površine	ZELENILO - lišćani & četinari

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778	
objekat / lokacija:	adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; 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-059/22-1A	OSNOVA 1. SPRATA
datum:	septembar 2025	
list br. 05		odgovorni projektant: Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)



OPIS I POVRŠINA PROSTORIJA					
POVUČEN SPRAT					
N°	naziv prostorije	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	neto površina [m ²]
STAMBENI DEO - ULAZ br. 1					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	HODNIK	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	3,12
2.	STEPENIŠTE	granitne pločice	poludisperzija	poludisperzija	7,63
UKUPNO		neto korisna površina			10,75
		(redukovano 3%)			10,43
A3 - DVOIPOSOBAN					
1.	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	3,57
2.	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	4,27
3.	SPAVAČA SOBA	parket	poludisperzija	poludisperzija	10,98
4.	VIŠENAMENSKA SOBA	parket / keramika	poludisperzija	poludisperzija	16,40
5.	KUHINJA & TRPEZARIJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	9,20
6.	TERASA	keramika	fasada	fasada	13,87
UKUPNO		neto korisna površina			58,29
		(redukovano 3%)			56,54
UKUPNO: NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA					69,04
UKUPNO: NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA (-3%)					66,97
UKUPNO: BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA					82,00

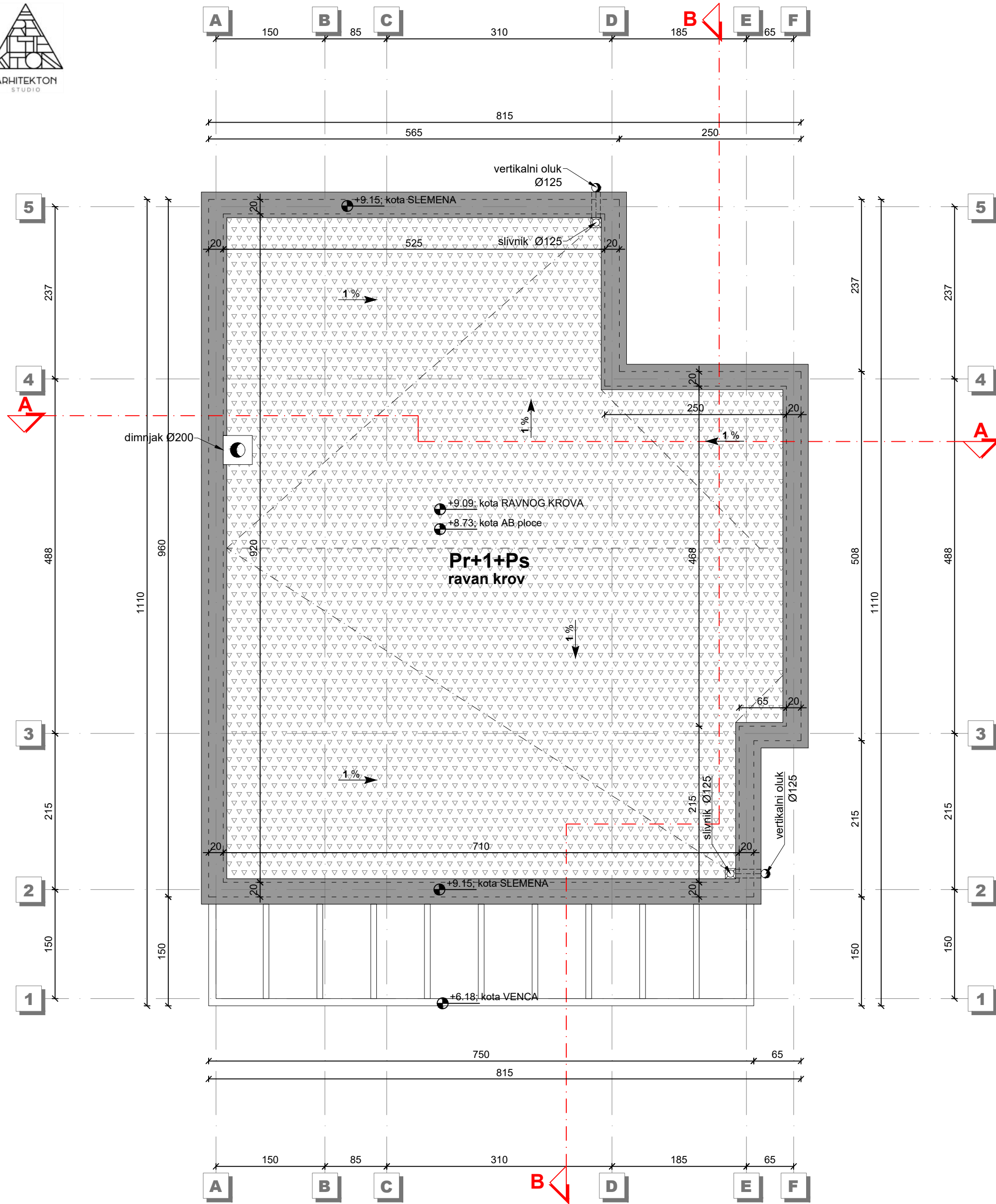
LEGENDA / MATERIJALI		
	GRANIČA PARCELE	ARMIRANI BETON
	GRAĐEVINSKA LINIJA	NABIJENI BETON
	REGULACIONA LINIJA	TERMOIZOLACIJA
	ZONA GRAĐENJA	HIDROIZOLACIJA
	ŠLJUNAK	POPLOČANE POVRŠINE
	ZELENILO - travnate površine	ZELENILO - lišćani & četinari

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB:109772842, MAT:21240141 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitehton.com
objekat / lokacija:	PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR	1-A	R 1:50
br. projekta:	A-059/22-1A	
datum:	septembar 2025	
list br. 06		

OSNOVA PUVUČENOG SPRATA

odgovorni projektant:
Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

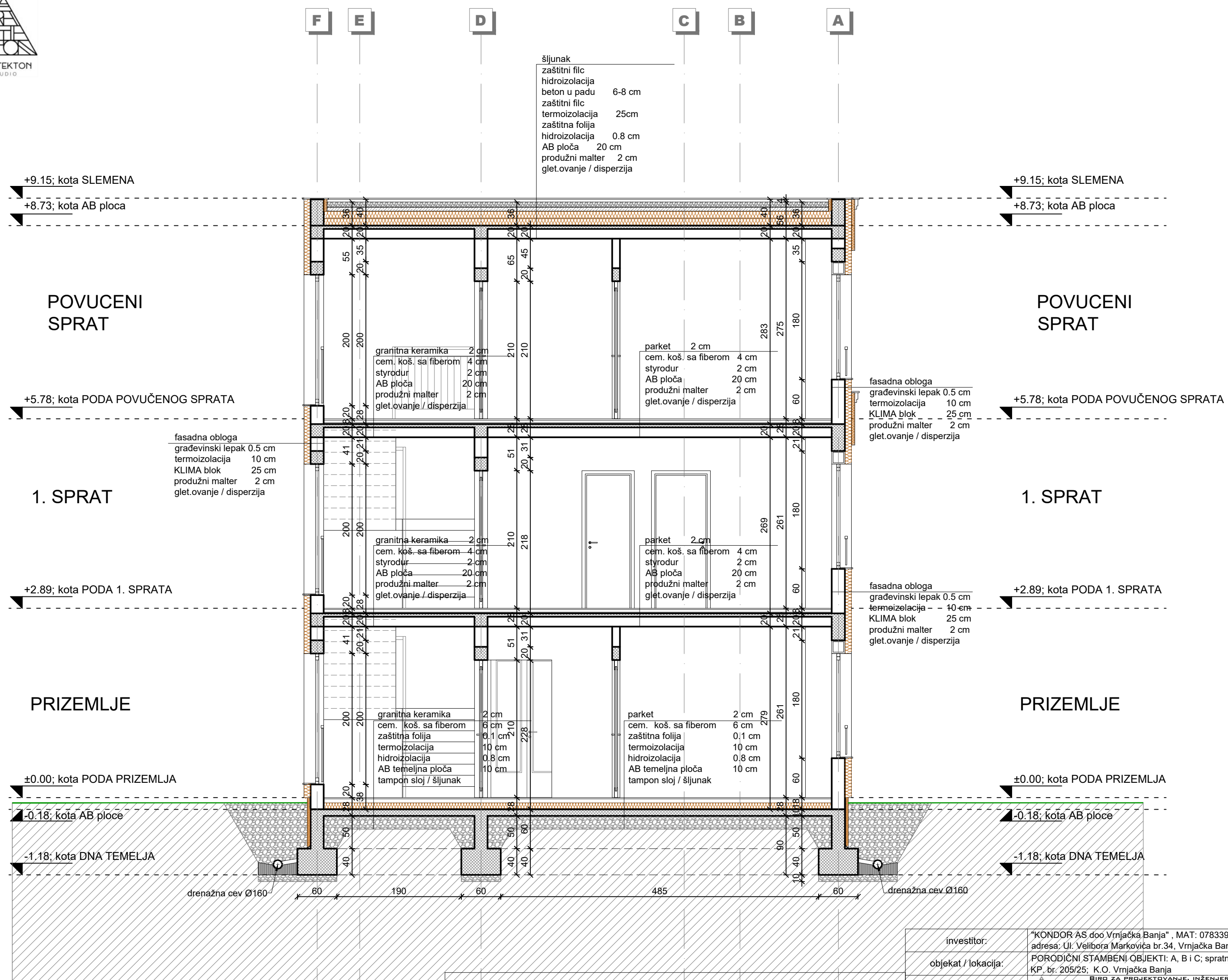




LEGENDA / MATERIJALI

	GRANICA PARCELE		ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	GRAĐEVINSKA LINIJA		NABIJENI BETON		POPLOČANE POVRŠINE
	REGULACIONA LINIJA		TERMOIZOLACIJA		ZELENILO - travnate površine
	ZONA GRAĐENJA		HIDROIZOLACIJA		ZELENILO - lišćani & četinari

investitor:			"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja		STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. adresa: Ul. 15 oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT:21240141 tekuci račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekon.com
objekat / lokacija:			PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; 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 KROVNIH RAVNI		
br. projekta: A-059/22-1A			odgovorni projektant:		
datum: septembar 2025					
list br. 07			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		



LEGENDA/MATERIJALI		
	GRANICA PARCELE	 ARMIRANI BETON
	GRAĐEVINSKA LINIJA	 NABIJENI BETON
	REGULACIONA LINIJA	 TERMOIZOLACIJA
	ZONA GRAĐENJA	 HIDROIZOLACIJA
		 ŠLJUNAK
		 POPLOČANE POVRŠINE
		 ZELENILLO - travnate površine
		 ZELENILLO - lišćari i četinari

investitor:			"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778 adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja			STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO adresa: Ul. 15 oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT:21240411		
objekat / lokacija:			PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja			tekuci račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekon.com		
tehnička dokumentacija:			 BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA					
IDR	1-A	R 1:50	PRESEK A-A					
br. projekta: A-059/22-1A			odgovorni projektant:					
datum: septembar 2025			Dušan LAZOVIĆ, dipl. inq. arh. (br. licence: 300 L309 12)					
list br. 08								

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

-0.18; kota AB ploce

-1.18; kota DNA TEMELJA

1

2

3

4

5

šljunak
zaštitni filc
hidroizolacija
beton u padu 6-8 cm
zaštitni filc
termoizolacija 22cm
zaštitna folija
hidroizolacija 0.8 cm
fert tavanica 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

keramika 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
termoizolacija 20 cm
fert tavanica 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 4 cm
styrodur 2 cm
fert tavanica 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 4 cm
styrodur 2 cm
fert tavanica 20 cm
produžni malter 2 cm
glet.ovanje / disperzija

parket 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
zaštitna folija 0.1 cm
termoizolacija 10 cm
hidroizolacija 0.8 cm
AB temeljna ploča 10 cm
tampon sloj / šljunak

granitna keramika 2 cm
cem. koš. sa fiberom 6 cm
zaštitna folija 0.1 cm
termoizolacija 10 cm
hidroizolacija 0.8 cm
AB temeljna ploča 10 cm
tampon sloj / šljunak

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

-0.18; kota AB ploce

-1.18; kota DNA TEMELJA

investitor:

objekat / lokacija:

tehnička dokumentacija:

IDR

1-A

R 1:50

br. projekta: A-059/22-1A

datum: septembar 2025

list br. 09

"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778

adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps

KP, br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA

STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.

VRNJAČKA BANJA

PRESEK B-B

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo

adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja

PIB:109772842 MAT:21240141

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

www.studioarhitehton.com

VRNJAČKA BANJA

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

ОПШТИНА ПРОЈЕКТАНТ

LEGENDA/MATERIJALI

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
ZONA GRAĐENJA

ARMIRANI BETON
NABIJENI BETON
TERMOIZOLACIJA
HIDROIZOLACIJA

ŠLJUNAK
POPLOČANE POVRŠINE
ZELENILO - travnate površine
ZELENILO - lišćari & četinari

A B C D E F

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+6.18; kota VENCA

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+6.18; kota VENCA

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

LEGENDA/MATERIJALI

GRANICA PARCELE	ARMIRANI BETON	ŠLJUNAK
GRAĐEVINSKA LINIJA	NABIJENI BETON	POPLOČANE POVRŠINE
REGULACIONA LINIJA	TERMOIZOLACIJA	ZELENILO - travnate površine
ZONA GRAĐENJA	HIDROIZOLACIJA	ZELENILO - lišćari & četinari

investitor:	"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br. 3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842, MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR	1-A R 1:50	
br. projekta:	A-059/22-1A	
datum:	septembar 2025	PREDNJA FASADA <i>odgovorni projektant:</i> Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)
list br.	10	

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

5

4

3

2

1

+0.05

±0.00

+0.05

±0.00

PERGOLA

-2.35

-1.50

-0.05

-3.75

-1.50

-0.05

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+6.18; kota VENCA

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

LEGENDA/MATERIJALI

	GRANICA PARCELE		ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	GRAĐEVINSKA LINIJA		NABIJENI BETON		POPLOČANE POVRŠINE
	REGULACIONA LINIJA		TERMOIZOLACIJA		ZELENILO - travnate površine
	ZONA GRAĐENJA		HIDROIZOLACIJA		ZELENILO - lišćari & četinari

investitor:

"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

objekat / lokacija:

PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps
KP, br. 205/25; 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-059/22-1A

datum: septembar 2025

list br. 11

BOČNA FASADA

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja
PIB: 109172842, MAT: 21240141
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com



F E D C B A

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

LEGENDA/MATERIJALI

	GRANICA PARCELE		ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	GRAĐEVINSKA LINIJA		NABIJENI BETON		POPLOČANE POVRŠINE
	REGULACIONA LINIJA		TERMOIZOLACIJA		ZELENILO - travnate površine
	ZONA GRAĐENJA		HIDROIZOLACIJA		ZELENILO - lišćari & četinari

investitor:

"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

objekat / lokacija:

PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps
KP, br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

tehnička dokumentacija:

STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
VRNJAČKA BANJA

IDR 1-A R 1:50

ZADNJA FASADA

br. projekta: A-059/22-1A

odgovorni projektant:

datum: septembar 2025

list br. 12

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

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



1

2

3

4

5

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

PERGOLA

-0.60

-0.65

-0.60

-0.65

±0.00

-2.45

-2.50

-2.45

-2.50

+9.15; kota SLEMENA

+8.73; kota AB ploca

POVUCENI
SPRAT

+6.18; kota VENCA

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

POVUCENI
SPRAT

+5.78; kota PODA POVUČENOG SPRATA

1. SPRAT

+2.89; kota PODA 1. SPRATA

PRIZEMLJE

±0.00; kota PODA PRIZEMLJA

LEGENDA/MATERIJALI

- GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
ZONA GRAĐENJA

- ARMIRANI BETON
NABIJENI BETON
TERMOIZOLACIJA
HIDROIZOLACIJA

- ŠLJUNAK
POPLOČANE POVRŠINE
ZELENILO - travnate površine
ZELENILO - lišćari & četinari

investitor:

objekat / lokacija:

tehnička dokumentacija:

IDR 1-A R 1:50

br. projekta: A-059/22-1A

datum: septembar 2025

list br. 13

"KONDOR AS doo Vrnjačka Banja", MAT: 07833997; PIB: 100916778
adresa: Ul. Velibora Markovića br.34, Vrnjačka Banja

PORODIČNI STAMBENI OBJEKTI: A, B i C; spratnost: Pr+1+Ps
KP. br. 205/25; K.O. Vrnjačka Banja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA
STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.
VRNJAČKA BANJA

BOČNA FASADA

odgovorni projektant:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)

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



GRAFIČKI PRILOZI

- 3D MODEL -



