

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJA
STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P.BR. 728/2
KO VRNJAČKA BANJA

Investitor: **BEAVER INVESTMENTS d.o.o., BEOGRAD**
ELEMENTUM d.o.o., VRNJAČKA BANJA

Lokacija: **VRNJAČKA BANJA, K.P.BR. 728/2**

Namena objekta: **STAMBENO POSLOVNI**

Projektant: **„GP LEŠEVIĆ doo KRALJEVO**

Odgovorno lice projektanta: **Gordan Lešević**

Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: **Danijela M. Mladenović, d.i.a.**

Broj licence: **200 0302 03**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

09-03/25

Datum:

mart 2025.god.

SADRŽAJ

- **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

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

- **DOKUMENTACIJA INVESTITORA**

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

- **USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**

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

- **TEKSTUALNI DEO**

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

- **GRAFIČKI DEO**

- URBANISTIČKI PROJEKAT**

- Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
 - Sinhron plan instalacija
 - Nivelaciono regulaciono rešenje sa građevinskom linijom
 - Planirano kompoziciono parterno uređenje sa zelenilom
 - Izgledi objekta

OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

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

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za rušenje postojećih objekata i izgradnju stambeno poslovnog objekta na k.p.br. 728/2,
KO Vrnjačka Banja, određuje se:

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

Projektant:

GP LEŠEVIĆ d.o.o. Kraljevo,

ul. Cara Dušana 25/5

Odgovorno lice projektanta:

Gordan Lešević

Pečat i potpis:



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
ођује да је

Данијела М. Младеновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1301968785617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0302 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0302 03

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

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja za rušenje postojećih objekata i izgradnju stambeno poslovnog objekta na

k.p.br. 782/2

KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Irena Miljević Đošović, diplomirani inženjer arhitekture..... lic. br. **300 D893 06**

Projektant: **STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD,**
Vrnjačka Banja

Odgovorno lice projektanta: **Irena Miljević Đošović dipl. inž. arh.**

Pečat i potpis:

Broj projekta:

09-03/25

Datum:

mart 2025 god.

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

IZJAVLJUJEM

da je UP za rušenje postojećih objekata i izgradnju stambeno poslovnog objekta na k.p.br. 728/2, KO Vrnjačka Banja, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista: **Danijela M. Mladenović**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0302 03**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

09-03/25

Datum:

mart 2025 god.

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

IZJAVLJUJEM

- 1. da je IDR za rušenje postojećih objekata i izgradnju stambeno poslovnog objekta na k.p.br. 728/2, KO Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke**
- 2.da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama**

Odgovorni projektant: **Irena Miljević Đošović dipl. inž. arh.**

Broj licence: **300 D893 06**

Lični pečat i potpis:

Broj projekta:

09-03/25

Datum:

mart 2025 god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznat i saglasni sa predloženim urbanističkim projektom za rušenje postojećih objekata i izgradnju stambeno poslovnog objekta na k.p.br. 728/2, KO Vrnjačka Banja.

BEAVER INVESTMENTS d.o.o., BEOGRAD

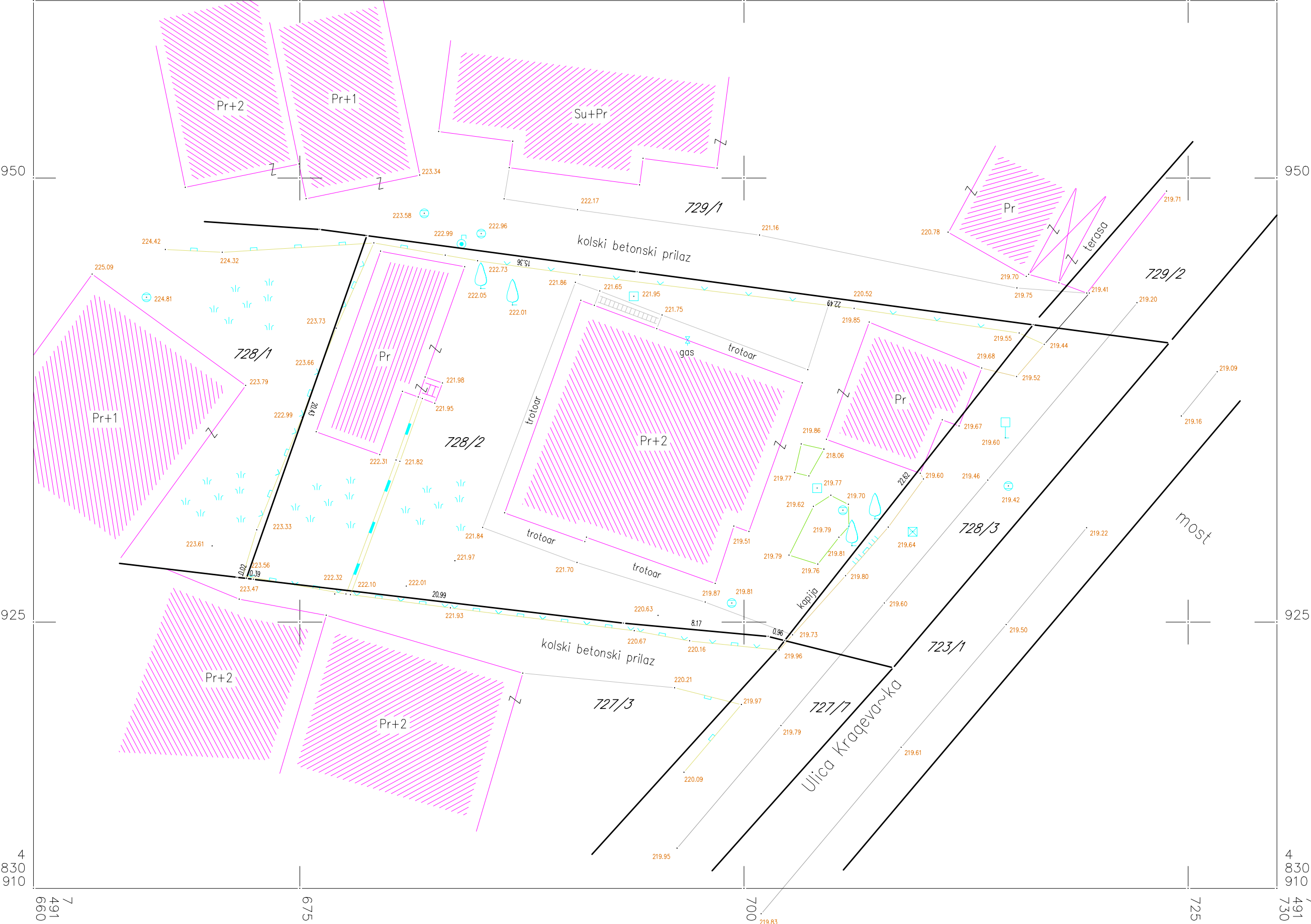
ELEMENTUM d.o.o., VRNJAČKA BANJA

Broj projekta:

09-03/25

Datum:

mart 2025 god.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 14:44:16

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7c4377e8-fd7e-451e-8757-e955e8f55188
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	25.03.2025. 14:31
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КРАЉЕВАЧКА
Број парцеле:	728/2
Површина m²:	673
Број извода (*):	2862
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	171
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	9/20
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	11/20
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КРАЉЕВАЧКА
Кућни број:	16
Кућни подброј:	

Површина m²:	171
Корисна површина m²:	410
Грађевинска површина m²:	505
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Забележка објекта

Датум:	14.3.2025. 0:00:00
Број предмета:	952-02-20-054-9319/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-20-054-9319/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 14:44:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e69c1d16-c4bf-4ee8-8fd3-1505550e411a
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	25.03.2025. 14:31
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КРАЉЕВАЧКА
Број парцеле:	728/2
Површина m²:	673
Број извода (*):	2862
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	51
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	9/20
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	11/20
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	КРАЉЕВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m²:	51
Корисна површина m²:	44
Грађевинска површина m²:	51
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Забележка објекта

Датум:	14.3.2025. 0:00:00
Број предмета:	952-02-20-054-9319/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-20-054-9319/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 14:44:42

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	822d3058-fa11-410e-baec-5185c1a082bf
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	25.03.2025. 14:31
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КРАЉЕВАЧКА
Број парцеле:	728/2
Површина m²:	673
Број извода (*):	2862
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	441
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	9/20
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	11/20
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 14:43:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1784fe87-fdf0-498a-8f4d-f83118876f1f
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	25.03.2025. 14:31
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КРАЉЕВАЧКА
Број парцеле:	728/2
Површина m²:	673
Број извода (*):	2862
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	10
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEAVER INVESTMENTS ДОО БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	9/20
Назив:	ELEMENTUM ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	11/20
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-539/24

Дана:04.10.2024.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Мирослава Чеперковића, 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. 728/2 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 03.10.2024.

к.п.бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле

670 m²

врста и начин коришћења земљишта:

градско грађевинско земљиште

– земљиште под зградом и другим објектом 163 m²

-земљиште уз зграду и други објект 500 m²

-воћњак 2.класе 7 m²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.728/2 Попадић (Бранимир) Анђелка

(својина приватна, удео 2/4) , Попадић (Драган) Ненад (својина приватна, удео 1/4) и Попадић (Драган) Предраг (својина приватна,удео 1/4)

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) и представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања налази се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашена је, односно утврђена је као грађевинско земљиште па сходно томе **није потребно платити промену намене пољопривредног земљишта.**

Кат. парцела бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине I.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ЦЕНТРА: ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР "Ц2"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» 728/2 западни део парцеле у регулацији у појасу саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда урбанистичког пројекта.

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 иматерија које се не смеју директно или индиректно уносити у воде.
- производња, превоз и манипулисање опасним материјама иматеријама 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 саобраћајница 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, минирање 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.
урађено.

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:

(7822)	X=7491636.37	Y=4830927.54
(7825)	X=7491636.82	Y=4830936.73
(7823)	X=7491636.63	Y=4830949.28
(7846)	X=7491638.41	Y=4830958.69

Линија I: 7822-7825-7823-7846 источна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. Зелени булевар) 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 :

Површинаоснове објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, 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 објеката, граница парцела и сл.

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

- На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, 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 - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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

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

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

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

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

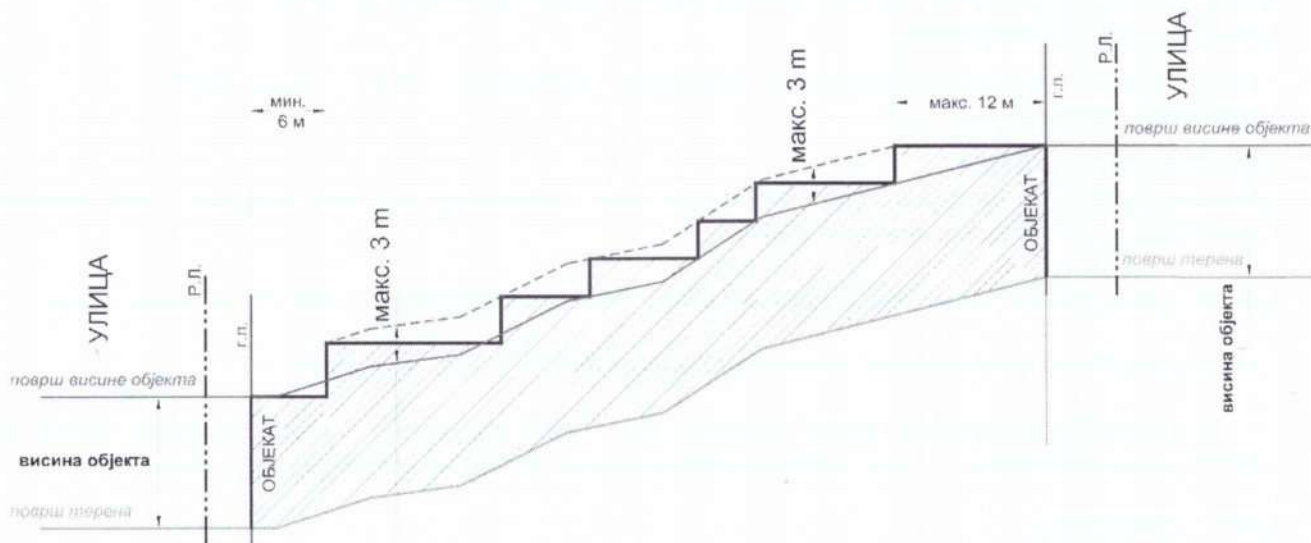
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

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 **површ висине објекта** за више од 3,0 м.

За објекте на регулационој линији и на растојању од 5 m 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 ЦП-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 m) или коси делови кровних равни).

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 40цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни

објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) – у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

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

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

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

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

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

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање 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 - кота приземља може бити максимално 0,20 т виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 т савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

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

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб 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, која приземља нестамбене намене јемаксимално 1,6 м 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 надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.
- Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

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

Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни (45° хоризонталан 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 6м^2 .

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

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

Подземни делови објеката :

- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију (до границе парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Ови подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија за објекте јавног интереса у свим зонама 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 раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од 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 ППР 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 нивоа 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 угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.

- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и 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 објекта
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парпет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објекта/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „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 m у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
 - до 1,5 m у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
 - до 2,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

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

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

позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колку саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (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 катије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Врата и катије на уличној огради не могу се отворати ван регулационелиније.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградају. Парцеле за објекте од општег интереса не оградају 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, оградају 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 оградити зиданом оградом висине до 2,20 m.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте 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 оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина паркета 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 ЦЕНТАР 2: ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР „Ц2“:

Намена :

- зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и људи
- претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање.
- дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.)
- није дозвољено: производња-осим занатске радионице до 50 m² , садржаја као : шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.
- расподела намене : обавезно у делу приземља које је орјентисано према јавној површини - јавне функције и пословање.

Парцелација :

- минимална величина парцеле : 200 m²
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4

Висина објекта макс.: венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m

- Ако је у граф. прилогу регулације другачије одређено :
 - П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m
 - П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m
- Референтна нивелета висине објекта је кота тротора улица или јавне површине на коју је орјентисан објект (или део објекта).

Индекс изграђености „и“ макс. : 4,0

Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле +

- 1ПМ по стану или 1ПМ/100m² BRGP

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу (прекинути и непрекинути низ),
- Предња страна објекта (фасада према улици или реци) мора бити постављена на грађевинску линију.
- У овим зонама на потесу дуж улица, инсистирати на блоковској форми организације - објекте орјентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да бочне стране објекта према суседима могу бити постављене на границу

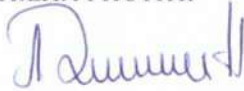
парцеле (једнострано или двострано узидани) – без сагласности суседа (ако је и сусед у истој зони намене), ако је испоштован услов удаљености од постојећег објекта.

- При изградњи атријумских, једнострано или двострано узиданих објеката – страна објекта која је постављена на границу парцеле - не саржи отворе; приликом синхронизоване градње на обе суседне парцеле (или уз сагласност) могуће је на овој страни објекта оставити светларник (атријум) исте величине и симетричан светларнику суседног (или постојећег) објекта.
- Међусобна удаљеност наспрамних страна објеката, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак – је минимално 1/2 висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на 1/4 ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење).
- Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално 1/4 висине објекта.
- Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :

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

ОБРАДИЛА:
АНЂЕЛА РИСТИЋ





ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-2230/24-1

Датум: 19.12.2024. год.

"BEAVER INVESTMENTS" DOO,

Раде Кончара 29А, Београд
ПИБ 114625739, МБ 22048708

"ELEMENTUM" DOO,

Липовачка 3а, Врњачка Бања
ПИБ 114625747, МБ 22048724

На основу захтева (наш број 350-2230/24 од 17.12.2024. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за стамбено пословни објекат са 44 стамбене јединице, 1 локал и 1 гаража на КП бр. 728/2 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуација плана са основом приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за стамбено пословни објекат са 44 стамбене јединице, 1 локал и 1 гаража на КП бр. 728/2 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП бр. 723/1 и 728/3 КО Врњачка Бања (улица Краљевачка), која је по фактичком стању и ПГР-у Врњачка Бања, асфалтни пут.

При изради Урбанистичког пројекта за стамбено пословни објекат са 44 стамбене јединице, 1 локал и 1 гаража на КП бр. 728/2 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП бр. 723/1 и 728/3 КО Врњачка Бања (улица Краљевачка), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП бр. 723/1 и 728/3 КО Врњачка Бања (улица Краљевачка).
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП бр. 723/1 и 728/3 КО Врњачка Бања (улица Краљевачка)
 - Полупречник лепезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.П.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања

- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења на КП бр. 723/1 и 728/3 КО Врњачка Бања (улица Краљевачка), је могуће остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (пожица напона 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 7.400,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-2230/24-1.

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

Обрадила:

Милена Миладиновић
Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Директор:
Бранислав Бсжановић, дипл.скон.



Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„BEAVER INVESTMENTS” d.o.o.

Раде Кончара бр. 29А

11000 Београд

256/200-Д.09.10-599/2/1-25
Наш број: 2541200-Д.09.10.-568914/2-24

Место, датум: Врњачка Бања, 05.02.2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 728/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачка бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.-568914/1-24 од 17.12.2024. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 728/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачка бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбено пословног објекта:

- 44 станова (1-44) - 11,04 kW;
- 1 локал - 17,25 kW;
- 1 гаража - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;

2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања” извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Зелени булевар нова” као слободностојећи објект на катастарској парцели к.п. 747/4 К.О. Врњачка Бања (у складу са Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 – трафостаница означена као ТС 20/0,4 kV) или на к.п. 728/2 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеним катастарским парцелама. Будућу трафостаницу лоцирати на прописаном растојању од улице, на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод коте приступне саобраћајнице;
- Прикључење будуће ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Зелени булевар нова” на 20 kV напон извести на следећи начин:

1. Формирати и опремити нову изводну ћелију 20 kV „Липова“ у ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“;
 2. Од ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ до ТС 20/0,4 kV „Грабак 3“, изградити нови кабловски вод 20 kV „Липова“ каблом типа ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm². Кабловски вод 20 kV поставити у претходно изграђеној кабловској канализацији са три ПЕВГ цеви 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Изградњом кабловског вода 20 kV „Липова“ преузима се део трафостаница са извода 20 kV „Пет храстова“ и ствара могућност прикључења будуће ТС на извод 20 kV „Пет храстова“;
 3. Извршити пресецање постојећег извода 20 kV „Пет храстова“, деоница кабловског вода 20 kV ТС 20/0,4 kV „Зелени булевар“ - ТС 20/0,4 kV „Грабак 2“ на принципу улаз-излаз, а затим изградити кабловски вод 20 kV каблом типа 2 x ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm² постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm, оптималном трасом до будуће ТС. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
- Из будуће ТС 20/0,4 kV „Зелени булевар нова“ формирати коридоре и изградити НН изводе у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућег стамбено пословног објекта који се гради на к.п. 728/2 К.О. Врњачка Бања;
 - На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
 - На приступачном месту у улазу објекта (или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
 - За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



М.П.

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.



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

Број: и- 26324
Датум: 19.12.2024. године

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП услова за изградњу стамбених објеката спратности По+Пр+03+2Пс, која се гради на К.П. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања инвеститора "Беавер Инвестментс" доо ул. Раде Кончара бр. 29А Београд и "Елементум" доо ул. Липовачка 3А Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-38919 од 17.12.2024.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

● ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Краљевачка на К.П. бр. 723/1 К.О. Врњачка Бања са источне стране парцеле(наведене улице), гледано према северу до реке на дубини од око 1,00-1,50м' постоји водоводна линија Л.Г. Ø 80мм, која задовољава потребе предметног објекта.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

- Да би се Инвеститор прикључио на водоводну линију неопходно је да изради документацију за прикључну линију и добије грађевинске дозволе за поменути документацију (скица у прилогу). Такође, потребно је да изради пројектну документацију, добије грађевинску дозволу и **изгради компензациони базен, као и да угради регулаторе притиска и протока**, како би за своје потребе обезбедио довољне количине воде, а да при том не угрози водоснабдевање постојеће кориснике.
- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објект (локација везе "А" скица у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 80 мм пн 10 бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради везу "Б" у постојећој водомерну шахт-затварачницу која се налази на К.П. 728/2 К.О. Врњачка Бања са пратећим фитингом као и прикључну водоводну линију ПЕ ДН 80 мм пн 10 бара (скица у прилогу) у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.



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

- Пројектом предвидети уградњу у посатојећи водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање - за будући објекат, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућих објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт поклопца не сме се предвидети као паркинг место.**
- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице на вези је 2,0*2,5м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главни водомер за стамбени објекат, док уградњу 45 (четрдесет пет) индивидуалних водомера предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 728/2 КО Врњачка Бања.
- Минимални притисак који можемо обезбедити је 2,0 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем, **потребно је пројектом предвидети посторјење за повећање притиска.**
- Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Реконструкција ФП Липова" што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/38919 дати технички услови **не важе.**



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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Краљевачка на КП број . 723/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од керамичких канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око 2,0-3,00 м' од коте терена.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Да би се извршило прикључење на постојећу фекалну канализациону мрежу неопходно је да инвеститор изради пројектну документацију за недостајећу инфраструктуру и добије грађевинску дозволу за исту. Прикључење будућег објекта на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменути фекалну канализациону линију у постојећу канализациону шахту која је обележена на скици "В" уз израду минимум једне канализационе шахте у парцели. 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 "Б" (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%.
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационом шахтама планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП "Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **не могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије. Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17 члан 65 став 2. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17 члан 65 став 3.



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

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

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

- Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.
- Атмосферске отпадне воде се морају спровести у природни репропицијент у свему према пропису и одлуци Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17.

НАПОМЕНА:

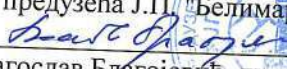
- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме, Одеска за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове.
- Технички услови се издају за потребе израде УП и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/38919 дати технички услови не важе.

Обрада,


Давид Радовић, дипл.инж.грађ

3^a Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.



2

ГЕО
Србија



54830089, 1491324 +

736/4



15m

Владана Благојевић

Вила Гар

ГРАДСКА КАНАЛ ИЗД. 140/14
БОДОВОДНА ЛИНИЈА А.Т.Ф. 80 мм "А"

ОБРАДА:

Levy Erolte

+ 54829909/1491199

Napomena: Nije javna isprava



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 4274/17/2024
Датум: 18.12.2024 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

„BEAVER INVESTMENTS“ d.o.o.
Рада Кончара 29А, Београд
ELEMENTUM DOO
Липовачка 3а, Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено- пословни објекат на к.п.бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 4274/2024 од 17.12.2024. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено- пословни објекат на к.п. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор „BEAVER INVESTMENTS“ d.o.o. из Београда и ELEMENTUM 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 типизиране 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 објект или пословни објект, 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 објект.





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: jkpbanjskozeleniloicistota@gmail.com

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“

Директор:

Момчило Крстић, мастер економиста



PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET

INTERKLIMA d.o.o.

Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija

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



Наш број : 2-1497
Датум: 20.12.2024.

„BEAVER INVESTMENTS“ doo
Ул. Раде Кончар 29А
Београд
ПИБ 114625739

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

На основу Захтева од 16.12.2024. (достављеног у „Интерклима“ д.о.о. 20.12.2024.) за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено пословног објекта, на к.п. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститори: „BEAVER INVESTMENTS“ doo Београд и „ELEMENTUM“ doo Врњачка Бања, прописују се следећи услови:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У зони извођења предметних радова у ул. Краљевачка, **изграђен је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 бар од полиетиленских цеви ПЕ $\varnothing 90$ mm**

Постојећи објект (који мора бити срушен да би се изградио нови предметни објект) на к.п. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања, прикључен је на дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 бар ПЕ $\varnothing 90$ mm на к.п. бр. 728/3 К.О. Врњачка Бања. За постојећи објект изграђен је гасни прикључак од ПЕ цеви пречника ПЕ $\varnothing 32$ mm у дужини од око 25m од места прикључења на ПЕ $\varnothing 90$ mm на к.п. бр. 728/3 у делу тротоара до северне фасаде постојећег објекта на к.п. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања.

Положај изведеног дистрибутивног гасовода МОП ≤ 4 бар и гасног прикључка у зони предметне катастарске парцеле приказан је на скици у прилогу.

Пре почетка радова на рушењу постојећег објекта потребно је изместити или укинути постојећи гасни прикључак.

Постојећи објект се снабдева природним гасом, према уговору о снабдевању склопљеним са купцем: Попадић Момчило, ул. Краљевачка 16, Врњачка Бања.

Да би се изместио или укинуо постојећи гасни прикључак потребно је да корисник Попадић Момчило (шифра купца 00682) измири дуговање према доспелим рачунима за природни гас и прво поднесе **Захтев за прекид испоруке природног гаса за постојећи објект** на к.п. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања.

Након прекида испоруке природног гаса за постојећи објекат, а пре почетка радова на рушењу постојећег стамбеног објекта потребно је да инвеститор поднесе **Захтев за измештање и/или укидање постојећег ПЕ гасног прикључка ПЕØ32mm** који се налази на к.п. бр. 728/2 и 728/3 К.О. Врњачка Бања.

Пројектном документацијом предвидети измештање и/или укидање постојећег ПЕ гасног прикључка **ПЕØ32mm**.

Рад на искључењу са гасоводне мреже и измештању изведеног гасоводног прикључка у искључивој је надлежности дистрибутера гаса. По подношењу захтева за измештање гасног прикључка, дистрибутер ће изаћи на терен, утврдити чињенично стање, обрачунати стварне трошкове измештања и инвеститору доставити предрачун радова. Након измирења финансијских обавеза од стране инвеститора, дистрибутер ће извршити измештање и/или укидање гасоводног прикључка и обавестити инвеститора о томе.

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 следћих 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 $МОП \leq 4 \text{ bar}$, који се налази у зони предметних катастарских парцела, заштитни појас цевовода износи 1 m.
- 3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.
- 4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar ($МОП \leq 4 \text{ bar}$):

- 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.

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

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

за прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу

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

За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас изградњом гасног прикључка 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 објекта 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 зграде, са мерним сетом који напаја гасну котларницу или гасни генератор. У овој варијанти цела зграда би имала једно заједничко мерење потрошње гаса. Дистрибуција топлотне енергије од котларнице (или гасног генератора) до потрошача није у надлежности дистрибутера гаса.

Мернорегулациони сет се лоцира или на регулационој линији, или у непосредној близини објекта у складу са техничким прописима

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

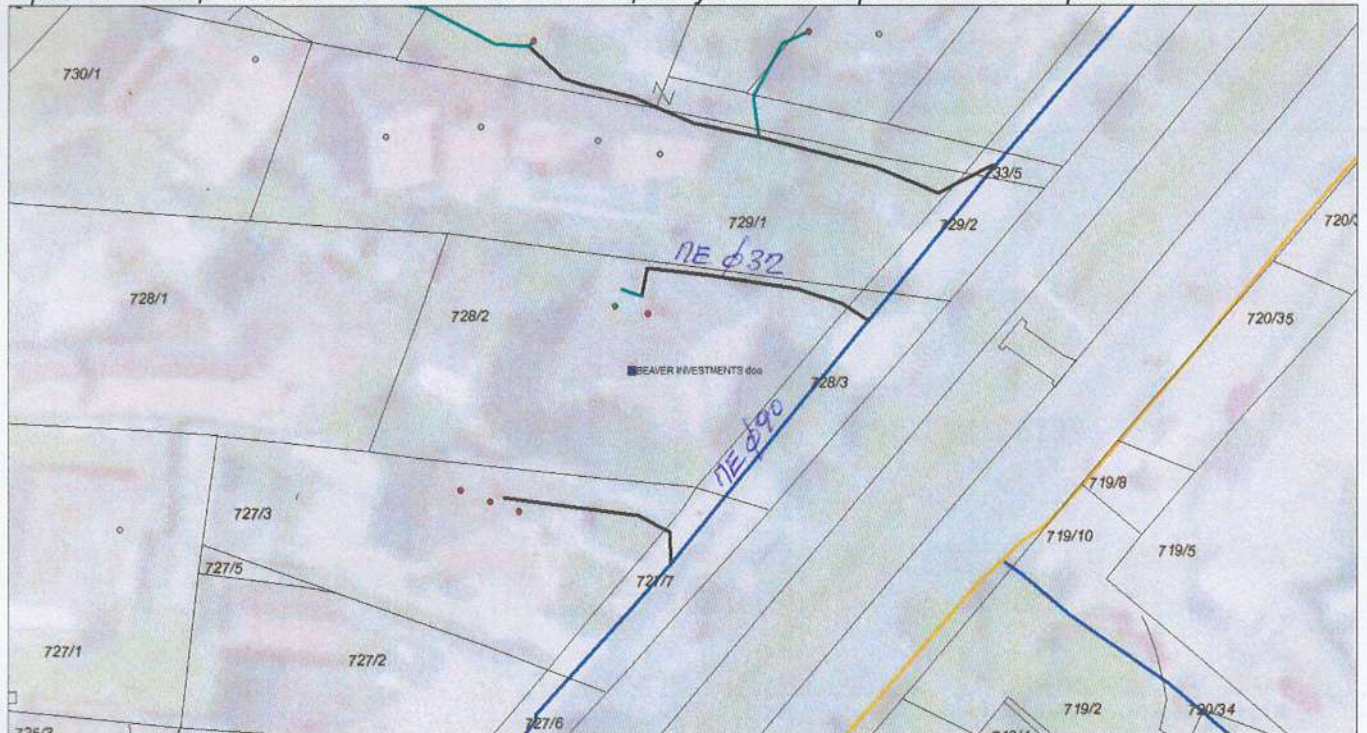
Варијанта 1: У свакој стамбеној јединици пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију, тако да се омогући независно читавање потрошње природног гаса за сваку од стамбених јединица. За сваку јединицу предвидети довођење УГИ до мерача одговарајућег типа и капацитета.

Варијанта 2: Предвидети заједничку гасну котларницу или гасни генератор за сваку целу зграду. 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 објекта, 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 учртаним 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. 728/2 К.О. Врњачка Бања



Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Данило Војиновић, маш.инж.



Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Својеручно

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 75617/2-2025

ДАТУМ: 21.02.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

BEAVER INVESTMENTS doo

Београд
Раде Кончара 29А

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

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 16.12.2024. године, којим тражите услове за изградњу **стамбеног објекта**, на КП 728/2 Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **не постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Од остojeћег окна ПКО 3.1(које се налази у тротоару улице Краљевачке) до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и да завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ОДО ормана па до завршне оптичке кутије (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.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

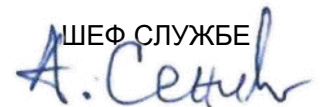
ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи 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,

ШЕФ СЛУЖБЕ


Александар Сенић, дипл.инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 9912/24
Дана: 24.12.2024. године
К р а љ е в о
/ М В / Д Ш /

“BEAVER INVESTMENTS” Д.О.О
Београд
ул. Раде Кончара 29А

ELEMENTUM Д.О.О
Врњачка Бања
ул. Липовачка 3а

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта у Врњачкој Бањи, спратности (По+Пр+3+2Пс), на кат. парц. бр. 728/2 К.О. Врњачка Бања.

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

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

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима ("Сл. гласник РС" бр. 83/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar- а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС У.Ј1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља ("Сл. гласник РС", бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама ("Сл. гласник РС", бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС", бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011(др. правника) и 24/2012).
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),

- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

пуковник полиције



Дејан Сеизовић

TEKSTUALNI DEO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

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

Planski osnov je Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030

("Sl. list opštine Vrnjačka Banja", br. 25/24).

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat -Obuhvat UP čini k.p.br. 728/2 KO Vrnjačka Banja.

Prema evidenciji RGZ, površina katastarskih parcela u obuhvatu iznosi ukupno 670m², vrsta zemljišta je zemljište u građevinskom području.

Parcelama je izgrađena. Planirana je rušenje postojeća tri objekata i izgradnja stambeno poslovnog objekta,

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA / TURISTIČKO KOMERCIJALNOG CENTRA –"C 2"

prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 728/2 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru planirane zone TURISTIČKO KOMERCIJALNOG CENTRA –"C 2".

TURISTIČKO KOMERCIJALNOG CENTRA –"C 2"

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

Namena :

- zona centralnih funkcija – glavni centar maksimalne koncentracije usluga i ljudi
- pretežna namena: poslovanje – usluge trgovina; kompatibilna namena – apartmani, kolektivno stanovanje
- dozvoljeno: poslovanje u smislu usluga, hoteli, restorani, kultura, zabava, obrazovanje (kancelarije, biroi, trgovine, bioskopi, galerije, ugostiteljstvo, mini škole i sl.)
- nije dozvoljeno: proizvodnja – osim zanatske radionice do 50 m², sadržaja kao: šivenje, grnčarija, sarač, fotograf, obučar i sl.
- raspodela namene: obavezno u delu prizemlja koje je orijentisano prema javnoj površini – javne funkcije i poslovanje.

Parcelacija :

- minimalna veličina parcele: 200 m²
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 do 1:4

Visina objekta maks: venac 13,5 m, sleme 16,5 m

◦ ako je u graf.prilogu regulacije drugačije određeno:

- P+2 - venac 10,5 m, sleme 13,5 m
- P+3 - venac
- 13,5 m, sleme 16,5 m

◦ referentna niveleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijentisan objekat (ili deo objekta).

Indeks izgrađenosti „i“ maks: 4,0

Parkiranje na parceli – prema kriterijumima iz tabele.

Pozicija i raspored objekata:

- Dozvoljeni su slobodnostojeći, atrijumski, poluatrijumski i objekti u nizu (prekinuti i neprekinuti niz),
- Prednja strana objekta (fasada prema ulici ili reci) mora biti postavljena na građevinsku liniju.
- U ovim zonama na potesu duž ulica, insistirati na blokovskoj formi organizacije - objekte orijentisati u pravcu prema regulacionoj liniji (ulici i/ili reci), odnosno unutrašnjem dvorištu, tako da bočne strane objekata prema susedima mogu biti postavljene na granicu parcele (jednostrano ili dvostrano uzidani) – bez saglasnosti suseda, ako je ispoštovan uslov udaljenosti od postojećeg objekta.
- Pri izgradnji atrijumskih, jednostrano ili dvostrano uzidanih objekata - strana objekta koja je postavljena na granicu parcele - ne sadrži otvore; prilikom sinhronizovane gradnje na obe susedne parcele (ili uz saglasnost) moguće je na ovoj strani objekta ostaviti svetlarnik (atrijum) iste veličine i simetričan svetlarniku susednog (ili postojećeg) objekta.
- Međusobna udaljenost naspramnih strana objekata, od kojih bar jedan ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak - je minimalno 1/2 visine višeg objekta. Ova udaljenost se može smanjiti na 1/4 ako se radi o servisnim, sanitarnim ili tehničkim prostorijama (sa otvorima za dnevno osvetljenje).
- Udaljenost objekta (ili dela objekta) koji ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak - od bočne granice parcele iste namene, je minimalno 1/4 visine objekta.

Ovo je atraktivna zona centralnih funkcija, velike koncentracije korisnika i očekuje se maksimalna uređenost svih elemenata prostora, naročito javnih površina i zelenila, najbolja arhitektonska rešenja i nivo izvođenja.

Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju, koji treba da sadrži:

- raspored objekata i svih elemenata parternog uređenja,
- rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
- rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture,
- nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
- raspored zelenila, način uređenja i održavanja,

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

- površina obuhvaćena zidovima - zatvoreni prostori

- površina obuhvaćena krovovima - pokriveni prostori

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

Površina zelenila:

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

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

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

Ostale površine - namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

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

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

- visina slemena: najviša tačka krova - celokupnog objekta.

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

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

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

Spratnost i etaže:

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteran i potkrovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi

različite spratnosti iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteran kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.

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

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

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

GRAĐEVINSKA PARCELA - veličina, oblik i organizacija

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

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

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

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

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

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

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

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

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

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

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

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

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

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

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

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

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

VISINA OBJEKTA

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

Kote terena su elementi geodetskog snimka - postojećeg stanja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPRATNOST OBJEKTA

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

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

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

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

KOTA PRIZEMLJA

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

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

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

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

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

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

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

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

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

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

- izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m
- konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati) maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m - i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.
- Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

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

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

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

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

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

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

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

Podzemni delovi objekata:

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

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

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

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zadatih visina objekta.

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

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

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasade objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

- Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tipova objekata i prostora.
- Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju na:

- raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zaštita od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.
- U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog pejzaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.- zakloniti neželjene sadržaje.

- Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka) - osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.
- U ZONAMA STANOVANJA - nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.
- U zonama mešovitog poslovanja „PM“ - poslovne i proizvodne delatnosti koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonodavne okvire.
- Za građevinske parcele koje su Planom namene površina - delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanistički parametri kao što su - indeks izgrađenosti i/ili procenat zauzetosti na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s tim, da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udaljiti min 2m od granice namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, moguće je rekonstruisati i dograđivati u skladu sa pravilima plana
- Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.
- Ukupno povećanje zauzetosti na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti veće od 20%.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m² BRGP.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m² BRGP.

- Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionirati na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvideti odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.
- Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetosti objekata.
- Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se tretiraju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.
- Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju imati parapet minimalne visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.
- Dati procenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.
- Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.
- U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenosti manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost - pripada parternom uređenju.
- U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.
- Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.
- Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta - moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfiguracije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti:
 - do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib do 10%
 - do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib od 10-20%
 - do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko:

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

Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:

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

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

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

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

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

PARKIRANJE

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

Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

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

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

- Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS) - do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju bilo kojoj zoni centra - do 15% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele.

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

- na drugoj parceli (koja nije udaljena više od 500 m od predmetne lokacije) izvan površine javne namene, uz adekvatno obezbeđenje tereta na planirani prostor za parkiranje,

- uplatom naknade za nedostajući broj parking mesta u skladu sa važećom opštinskom odlukom. (trenutno važeća: Odluka o izmenama i dopunama odluke o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta "Sl. list Opštine Vrnjačka Banja", broj 2/20),
- kupovinom (ili zakupom) garažnih ili parking mesta u javnim garažama.

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

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

OGRADE

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

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

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

U zonama *centra* nije dozvoljeno ograđivanje.

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

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

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

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

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

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

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

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

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

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

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.

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

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

REGULACIJA I NIVELACIJA

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

KOORDINATE TAČKA REGULACIONE LINIJE:

(7822) X = 7491636.37 Y = 4830927.54

(7825) X = 7491636.82 Y = 4830936.73

(7823) X = 7491636.63 Y = 4830949.28

(7846) X = 7491638.41 Y = 4830958.69

Linija I k.p. broj 192/38: 7822-7825-7823-7846 istočna regulaciona linija pristupne saobraćajnice prati liniju granice parcele i poklapa se sa građevinskom linijom.

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

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Predmetna lokacija nalazi se na KP br. 728/2, K.O. Vrnjačka Banja i u obuhvatu je Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/24). Parcela se nalazi u zoni "C2", turistički komercijalni centar. Prostire se pravcem severozapad- jugoistok. Pristup lokaciji je omogućen sa jugoistočne strane iz ulice Kraljevačke, sa K.P. br. 728/3, 723/1 KO Vrnjačka Banja.

Postojeće stanje:

Predmetna Katastarska parcela ima ukupnu površinu 670m². Teren parcele nepravilnog oblika je u padu od severozapadne granice ka jugoistočnoj, odnosno Kraljevačkoj ulici, sa visinskom razlikom od ~4,2m. Na parceli postoje tri izgrađena objekta koji se predviđaju za uklanjanje.

Novoprojektovano stanje:

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Novoprojektovani stambeno poslovni objekat je projektovan na KP 728/2 KO Vrnjačka Banja. Površina parcele je 670m². Sa jugoistočne strane parcele se nalazi pristupna saobraćajnica, ulica Kraljevačka, KP 728/3 i 723/1 KO Vrnjačka Banja. Sa ostalih strana lokacije nalaze se privatne parcele.

PRETHODNA ISTRAŽIVANJA

Na lokaciji su izvršena prethodna istraživanja geotehničkih osobina tla, što je prikazano u Elaboratu geotehničkih uslova fundiranja koji je sastavni deo ovog projekta za građevinsku dozvolu.

OPIS OBJEKTA

Priloženim projektom predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+3+2Ps sa 44 stambene jedinice, jednim poslovnim prostorom i jednom garažom. Objektu se pristupa sa jugoistočne strane parcele i to iz ulice Kraljevačke.

Ulaz u stambeni deo objekta je preko vetrobrana gde se dalje pristupa centralnom stepeništu i liftu koji ima stanice na svim etažama. U prostoru vetrobrana je predviđen smeštaj poštanskih ormarića i merno razvodnih elektro ormara. Na prvom, drugom, trećem i prvom povučenom spratu smešteno je po deset stambenih jedinica, a na drugom povučenom spratu četiri stambene jedinice. Prvi povučeni sprat je uvučen u odnosu na Regulacionu liniju odnosno fasadnu ravan prizemlja za 1,5m. Drugi povučeni sprat je formiran nad delom objekta koja je povučena u odnosu na Regulacionu liniju min 5,8m kako je to prikazano u grafičkom prilogu. Iznad povučenog sprata je projektovan neprohodan ravan krov.

U delu prizemlja koji je orijentisan ka ulici Kraljevačkoj je planiran poslovni prostor koji ima zaseban ulaz direktno sa terena. Takođe u prizemlju je planiran i pristup podrumskoj etaži – garaži preko grejane rampe i otvorenom parkingu iza objekta u nivou prizemlja preko pasaža.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Po+Pr+3+2Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima, stubovi, platna, greda i ploča. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine $d=16+4\text{cm}$ i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Zidani zidovi su predviđeni od blokova i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Fundiranje objekta vrši se na AB kontra ploči. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Za konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b i B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvode se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter ili klima blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija od stiropora debljine prema Elaboratu o energetske efikasnosti.
3. Fasada se obrađuje tankoslojnim akrilnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade ili dekorativnim kamenom.

Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov iznad povučene etaže se pokriva prirodnim kamenim oblucima preko hidro i termoizolacije. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikalna, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od aluminijuma, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su delom od metalnih kutijastih profila a delom zastakljene na ozidanim parapetima.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblože protivkliznom keramikom. Podovi u stanovima oblažu se parketom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u stanovima u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama zidovi se oblažu keramičkim pločicama na visini $h=1,5m$. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzionom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija

Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom završno lakirana.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA I POTROŠNJI

U objektu su projektovane sledeće instalacije:

-hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije

-elektroenergetske instalacije

-telekomunikacione i signalne instalacije

Sve instalacije biće detaljnije obrađene u projektima za građevinsku dozvolu i projekat za izvođenje.

PARKIRANJE

U podrumskoj etaži je planirana garaža sa 12 garažnih mesta. Na otvorenom parking u nivou prizemlja je planirano 8 parking mesta i 4 pojedinačna garažna mesta, što je ukupno 24 parking mesta za predmetni objekat. Bruto površina za stanovanje iznosi 2129m² za koje je potrebno 22PM. Neto površina poslovnog prostora iznosi 140,62m² za koji je potrebno 2PM. Na lokaciji je planiran dovoljan broj parking mesta prema normativima za parkiranje iz PGR-a za novoprojektovani objekat. Potreban broj PM 24 – ostvareno 24PM.

ZAŠTITA OD POŽARA

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

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

Pravilnim izborom i ugradnjom atestiranih materijala i opreme je obezbeđeno da se tokom izgradnje, upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena, zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečava se prekoračenje dozvoljenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu.

Priključenjem objekta na gradsku kanalizacionu mrežu je sprečeno ispuštanje opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište. Pravilnim izborom građevinskih sklopova je onemogućeno prisustvo vlage u njima ili na površinama unutar objekta.

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

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

ZAŠTITA OD BUKE

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

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

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

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

ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA

Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA

	ukupna površina parcele:	670,00 m2
	ukupna BRGP:	2602,00 m2
	ukupna BRGP izgrađena površina:	2924,00 m2
	ukupna NETO površina:	2522,76 m2
	ukupna NETO korisna površina:	2447,08 m2
	BRUTO površina prizemlja:	2447,08 m2
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	2447,08 m2
	Spratnost (nadzemnih I podzemnih etaža):	Po+Pr+3Ps+2Pc
	Visina objekta (venac, slime, povučeni sprat i dr.)	Slime:17,40m Venac:15,40m
	Apsolutna visinska kota (venac, slime, povučeni sprat i dr.)	Slime:237,60m Venac:234,50m
	spratna visina:	2,9m
posebni delovi objekta:	broj stanova:	44 stanova,
	broj poslovnih prostora:	1
	broj garaža:	16 GM,
	broj parking:	8 mesta
	materijalizacija fasade:	akril,kamen
	orijentacija slemena:	Jl-SZ
	nagib krova:	1%
materijalizacija objekta:	materijalizacija krova:	ravan krov/ pvc membrana
		395m2=30,22%
		37,95%

procenat zelenih povr.		69,0 m ² =10,30%
indeks zauzetosti:		473 m ² =70,60%
Indeks izgrađenosti:	4,0	2602 m ² =3,88
predračunska vrednost objekta		210 528 000,00 din

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Sa jugoistočne strane parcele se nalazi pristupna saobraćajnica, ulica Kraljevačka, KP 728/3 i 723/1 KO Vrnjačka Banja (Kraljevačka ulica). Sa ostalih strana lokacije nalaze se privatne parcele.

Kolski prilaz treba da ispunjava tehničkim uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja, br.350-2230/24-1 od 19.1.2024.g.i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2561200D0910-59912/1-25 od 05.02.2025.g.

U momentu izdavanja uslova **ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura** potrebnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem EE, potrebno je:

- u trafo polju T1 trafostanice TC110/20/10kV "Vrnjačka Banja" neohodno je izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora snage T1 110/20/10kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10kV snage 31,5 MVA;
- obezbediti lokaciju i izgraditi novu trafostanicu MBTS ili 3TS 20/0.4kV, 1000kVA „Zeleni bulevar nova“, kao slobodnostojeći objekat na katastarskoj parceli k.p. br 747/4 k.p. br 747/4 (u skladu sa Planom generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030- trafostanica označena kao TC 20/0,4kV) ili na k.p. br 728/2 KO Vrnjačka Banja ili u neposrednoj blizini koja gravitira navedenim parcelama.

Buduću trafostanicu locirati na uvek dostupnom mestu kao i pristupni put za redovno održavanje EEO, opremiti je pripadajućom opremom, u skladu sa uslovima. Trafostanica neće biti ispod kote pristupne saobraćajnice;

- priključenje buduće TC110/0,4kV, 2x1000kVA "Zeleni bulevar nova" na napon 20 kV, na način u svemu prema izdatim tehničkim uslovima;
- iz buduće TS 20/0.4kV „Zeleni bulevar nova“ formirati koridore i izgraditi NN 1kV kablovske vodove u predhodno izrađenoj kablovskoj kanalizacijiza napajanje sa PEBG cevima 90/80mm za budući stambeno-poslovnog objekta koji će se graditi na k.p. br 728/2 KO Vrnjačka Banja;
- investitor će sa EDS zaključiti ugovor za sve navedene radove;

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

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

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

Mesto ugradnje mernih i zaštitnih uređaja: MRO.

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

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova И-26324 od 19.12.2024.g.

VODOVOD

U ulici Kraljevačkoj na K.P. br.723/1 K.O. Vrnjačka Banja sa istočne strane parcele (navedene ulice), gledano prema severu od reke na dubini od oko 1,00-1,50m postoji vodovodna linija L.G.Ø80mm, koja zadovolja potrebe predmetnog objekta.

Da bi se Investitor priključio na vodovodnu liniju neophodno je da izradi dokumentaciju za priključnu liniju i dobije građevinske dozvole za pomenutu dokumentaciju (skice su priložene uz uslove). Takođe je potrebno da se izradi projektna dokumentacija, dobije građevinska dozvola i izradi kompezacioni bazen, kao i da ugrade regulator pritiska i protoka, kako bi za svoje potrebe obezbedio dovoljne količine vode, a da pri tome ne ugrozi vodosnabdevanje postojećih korisnika.

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

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

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

Projektom predvideti i postrojenje za povećanje pritiska.

FEKALNA KANALIZACIJA

U ulici Kraljevačkoj, na k.p.br.723/1 KO Vrnjačka Banja, postoji izgrađena kanalizaciona linija Ø200mm, na dubini od 2,0-3,0m od kote terena.

Priključna fekalna kanalizaciona linija je min Ø200mm, a priključna cev na min 20cm visinskog rastojanja od gornje kote kinete u priključnoj šahti "B"(KŠ) uz obavezan pad cevi 1.5%-2.5%.

Revizionim kanalizacionim šahtama na parceli mora se obezbediti neometan pristup.

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Atmosferske vode sa platoa i oko objekta ne sme se uključiti u fekalnu kanalizaciju mrežu na osnovu Odluke o vodovodu i kanalizaciji, već se mora sprovesti u prirodni recipijent

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

USLOVI ZA SPOLJNU TK INFRASTRUKTURU

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 75617/ -2025 od 21.02.2025.g.

PRIVODNA KABLOVSKA KANALIZACIJA

1. Od ostojećeg okna PKO 3.1(koje se nalazi u trotoaru ulice Kraljevačke) do objekta najbližim putem kroz, po mogućstvu zajedničke podrumске prostorije, položiti 2 PE cevi Ø40 mm do ODO ormara, i da završiti ih na pogodnom mestu na zidu zajedničke prostorije (hodnik u prizemlju ili garažni prostor u suterenu) gde su dovedene usponske cevi za TK instalaciju.
2. Pri polaganju PE cevi voditi računa o uglu savijanja; poluprečnik krivine treba da iznosi minimalno $r = 2,3m$, radi nesmetanog provlačenja kablova. Mesto savijanja cevi se ne sme zatrti dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
3. Svi optički kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, (od ODO ormara pa do završne optičke kutije (ZOK) u stanu biće negorivi (LSZH) po ardu G.657A. Njih isporučuje i ugrađuje Telekom o svom trošku. Takođe, sva creva koja se pominju moraju biti negoriva (LSZH) i njihova nabavka i ugradnja je obaveza investitora.
4. Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti geodetski snimljena. 21.02.2025.

USLOVI ZA KUĆNU TK INSTALACIJU

S obzirom da se objekat gradi u zoni gde je planirana GPON mreža (Gigabitna pasivna optička mreža), odnosno optika do stana (FTTH)), potrebno je da projektant prilikom projektovanja objekta, kao i celokupne infrastrukture potrebne za izgradnju objekta, ispoštuje sledeće uslove:

1. Za razliku od do sada uobičajenih načina rešavanja kućnih instalacija, kod ovog rešenja nisu potrebni bakarni DSL kablovi unutar zgrade kao ni ITO ormani i reglete. Prenos signala od Telekomove mreže do svakog stana vrši se putem optičkog kabla kao medija i podrazumeva da je kućna instalacija u objektu urađena u skladu sa važećim standardima strukturnog kabliranja objekata.
2. S obzirom da se radi o poslovno-stambenom objektu gde su stanovi sa jednom ili više soba (garsonjere, jednosobni, dvosobni stanovi), tehničkim rešenjem se predviđa da se optički kabl završi u dnevnoj sobi i to na mestu u blizini planiranog TV uređaja i računara. Optički kabl se ustanu završava na Završnoj Optičkoj Kutiji (ZOK) sa koje se peč kordom povezuje optički modem.
3. Na pomenuti modem se, putem UTP kabla, povezuju računari i STB uređaji (jedan ili više) koji služe za prenos TV signala i za vezu sa TV uređajem. STB uređaj je potrebno da stoji u blizini TV uređaja kako bi se što lakše međusobno povezali.
4. Modem i STB uređaj su aktivni elementi i zahtevaju monofazni naizmenični napon od 220V.
5. Projektant, zavisno od arhitektonskog rešenja, bi trebalo da predvidi najpogodnije mesto za završetak optičkog kabla kako bi se veze sa modemom i drugim uređajima (računar i STB) ostvarile sa što kraćim kablovima.
6. Kako se preporučuje da ZOK i modem budu u dnevnoj sobi, projektantu se preporučuje da predvidi razvod sa UTP kablovima između soba (za stambene jedinice sa više soba) i da pomenute kablove završi na RJ45 utičnicama. Na ovaj način se omogućava lakše povezivanje računara i STB uređaja koje se ne nalaze u istoj prostoriji u kojoj je i modem.
7. ZOK u svakoj stambenoj jedinici povezati rebrastim crevom Ø16mm sa ugradnom razvodnom kutijom dimenzija 150h150mm koju bi trebalo planirati iznad ulaznih vrata sa spoljne strane stana. Nabavka i ugradnja ZOK (završne optičke kutije) je obaveza Telekoma.
8. U prizemlju ili u podrumskim prostorijama zgrade, na odgovarajućem mestu sa koga je pogodno povući usponske kablove, predvideti mesto za montažu ODO ormara (optički distributivni orman) koji predstavlja tačku gde se spajaju optički usponski kablovi, optički spliteri kao i optički kabl koji povezuje zgradu sa

Telekomovom optičkom mrežom. ODO orman se montira na zid i prostor koji je neophodno obezbediti je 700x600x300mm (VhŠhD). Visina montaže donje ivice kabineta je na 1 do 1,2m od poda.

9. Nabavka i ugradnja ODO ormana kao i splitera je obaveza Telekoma. U toku projektovanja je neophodno definisati tačnu poziciju ODO ormana (prizemlje, podrumске prostorije zgrade ili neka druga lokacija po predlogu projektanta kao što je namenska prostorija za ovaj tip opreme). Prostor u kome se nalazi ODO orman mora da bude pristupačan radnicima Telekoma koji rade na održavanju I na mestu na kome neće biti izložen mehaničkim oštećenjima.
10. ODO orman treba uzemljiti primenom posebnog uzemljivača u odnosu na gromobransko i EE uzemljenje maksimalnog otpora uzemljenja $< 30 \Omega$, ili ako objekat ima temeljne uzemljivače onda od ODO ormana do najbliže sabirnice položiti kabl P/F $\varnothing 16\text{mm}^2$.
11. Radi obezbeđenja kontinuiteta položenih creva, zbog provlačenja optičkih kablova od ODO ormana do predviđenog mesta ZOK-a u stanu, na svakoj etaži objekta predvideti prostor za ugradnju ugradne spratne kutije dimenzija 430x300x200 mm. Ove kutije moraju imati mogućnost da se zaključavaju.
12. Spratna kutija predstavlja mesto spajanja horizontalnih i vertikalnih negorivih rebrastih creva kroz koje će se provlačiti optički kablovi kao i mesto spajanja usponskog optičkog kabla sa kablom koji se provlači od pomenute kutije do ZOK u stanu. Od pomenute spratne kutije na svakoj etaži projektovati i položiti po jedno negorivo rebrasto crevo prečnika $\varnothing 16\text{mm}$ do mesta ugradnje razvodne kutije dimenzija 150h150mm sa spoljne strane stana. Od ove kutije pa na dalje se nastavlja kontinuitet postavljanja rebrastih creva do ZOK kutije.
13. Projektovati i položiti jedno negorivo rebrasto crevo prečnika $\varnothing 50\text{mm}$ od ODO ormana do poslednje spratne kutije (preporuka da se sa pomenutom cevi izađe na krov zbog kasnijeg povezivanja opreme koja bi se eventualno montirala na krovu). Pomenuto rebrasto crevo mora da uđe u spratne kutije na svakoj etaži.
14. Nabavka i ugradnja horizontalnih i vertikalnih negorivih rebrastih creva od ODO ormana do spratnih kutija kao i od spratnih kutija do planiranog mesta ZOK- a u stanu je obaveza investitora.
15. Spratne kutije bi trebalo da imaju otvore kako bi se vertikalno rebrasto crevo $\varnothing 50\text{mm}$ uvelo u kutiju kao i otvore za uvod rebrastih creva koja polaze od spratne kutije ka stanovima. Zbog lakšeg provlačenja kablova potrebno je u sva rebrasta creva uvući FeZn žicu. Otvori se moraju grupisati na određeni način kako bi se mogla ugraditi Telekomova oprema. Radnici Telekoma će dati predlog pozicije otvora saglasno poziciji koja se ostavlja za nju. Rekapitulacija međusobnih obaveza po pitanju unutrašnjih instalacija Obaveza investitora je nabavka i ugradnja negorivih creva odgovarajućeg prečnika unutar objekta, zatim negorivih creva za vertikalni i horizontalni razvod optičkog i bakarnog kabla unutar zgrade, nabavka i ugradnja ugradnih spratnih ormana i razvodnih kutija, kao i ugradnja bakarnih pristupnih I instalacionih kablova. Obaveza investitora je takođe i razvodna mreža UTP kablovima po stanu.

Telekom će, prema zahtevu investitora za uslugama, kroz creva koje je položio investitor provlačiti optičke kablove, od okna, do ZOK-a. Puštanje u rad novih veza i seoba, koji su predmet izdatih uslova, biće izvršeno na zahtev investitora, po priključenju objekta na pristupnu mrežu Telekoma.

1. Projekat izrade tk instalacije i privodne tk kanalizacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata, Zakonom o elektronskim komunikacijama, Pravilniku o tehničkim i drugim zahtevima pri izgradnji prateće infrastrukture EKM u zgradama, upustvima, standardima i propisima o izradi tehničke dokumentacije, i dostaviti na saglasnost Preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. Ukoliko se ovi projekti rade odvojeno, svaki projekat treba da sadrži potvrdu projekatanta da je izvršeno međusobno usaglašavanje, kao i saglasnost na urađene projekte izdate od Preduzeća „Telekom Srbija“ a.d..
2. Planirane trase komunalnih instalacija moraju biti postavljene na propisanom rastojanju u odnosu na trase planiranih tk objekata. U skladu sa važećim pravilnikom, unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja infrastrukturnih instalacija drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod planirane kablovske tk kanalizacije, osim na mestima ukrštanja.
3. Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na projektovanje i izgradnju predmetnog objekta i privodne tk kanalizacije, broj ili vrstu potrebnih tk priključaka, gabarit objekta i slično, u obavezi ste da nastale promene prijavite i zatražite izmenu uslova.
4. Važnost obnovljenih uslova je dve godine od dana izdavanja obnovljenih lokacijskih uslova. Posle tog roka investitor je u obavezi da traži obnovu važnosti istih.
5. Pre početka radova na izgradnji TK kanalizacije u obavezi ste da pismeno izvestite Službu za planiranje i izgradnju mreže u čijoj nadležnosti ce nalazi zona planirane izgradnje radi vršenja stručnog nadzora.
6. Prilikom izbora izvođača, angažovati licencirane izvođače koji su registrovani za obavljanje delatnosti iz oblasti telekomunikacija radi što boljeg kvaliteta izvedenih radova.
7. Po završetku radova na izgradnji TK kanalizacije potrebno je izvršiti kvalitetni i tehnički prijem radova, kao i prenos privodne TK kanalizacije u orist Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d., pri čemu bi preuzeli obavezu održavanja iste i garantovali neprekidnost servisa.
8. Objekat koji ce gradi, odnosno čije je građenje završeno bez građevinske dozvole, ne može biti priključen na postojeću telekomunikacionu mrežu shodno članu 160 Zakona o planiranju i izgradnji (objavljenog u Službenom glasniku PC br. 72/2009, 81/2009-ispravljen, 64/2010 odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013 odluka US, 98/2013 odluka US, 132/2014 i 145/2014).
9. Dati uslovi i saglasnost ce odnose samo na izradu tk instalacije, tk koncentracije i privodne tk kanalizacije. Nakon obavljenog kvalitetnog i tehničkog prijema radova od strane Komisije Preduzeća „Telekom Srbija“ a.d., potrebno je da investitor podnese Zahtev za povezivanje na tk mrežu (uz Zahtev je neophodno priložiti Komisijski zapisnik kvalitetnog i tehničkog prijema).

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima “Interklima” d.o.o., br. 2-1497 od 20.12.2024.g.

U ul. Kraljevačkoj izrađen je distributivni gasovod MOP do 4bara (PEØ90mm). Postojeći objekat koji se rušena k.p.br.728/2 K.O.Vrnjačka Banja, priključen je na distributivnu gasovod na k.p.br.728/2 K.O.Vrnjačka Banja u delu trotoarado severne fasade postojećeg objekta.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

PREMA TEHNIČKIM USLOVIMA JKP “BANJSKO ZELENILLO I ČISTOĆA” br. 4274/1/2024 od 18.12.2024.g.

Za sakupljanje komunalnog otpada koristiće se tipizirani kontejneri za smeće; planirano je postavljanje 3 kontejnera (za zgrade na 15 stambenih jedinica postavlja se jedan kontejner za odlaganje komunalnog otpada-po članu 34.).

Prostor za kontejnere označen je u grafičkim prilogima

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Osnovne mere bezbednosti i zaštite objekta od požara su date kroz tehnička rešenja, izbor materijala i opreme, propisana rastojanja od drugih - susednih objekata i poštovanje drugih uslova sadržanih u zakonima, standardima i pravilnicima. Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su od strane **MUP RS, Sektora za vanredne situacije, urbanistički uslovi u pogledu potrebnih mera zaštite od požara, 07.16.1 br. 217-9912/24 od 24.12.2024.god, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanističkog projekta.**

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

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

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

Zelene površine: projektovane su kao zelenilo na tlu (69.0 m²).

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

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

- Doslovno sprovoditi projektovani obim i vrste radova na realizaciji projekta prema tehničkoj dokumentaciji, tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izvođenje ovakvih projekata,
- Obezbediti i pridržavati se svih neophodnih uslova koje su propisale nadležne ustanove i institucije,
- Uspostaviti odgovarajuću organizaciju izvođenja radova, u cilju postizanja kontrole nad aktivnostima koje za rezultat mogu imati narušavanje životne sredine.
U cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranih sadržaja na životnu sredinu potrebno je:
- prilikom ozelenjavanja prostora, koristiti autohtone vrste, otporne na aerozagađenje,
- za saobraćajne i manipulativne površine koristiti vodonepropusne materijale otporne na naftu i naftne derivate,
- u svim fazama izgradnje, obavezno je:
 - gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti,
 - radove izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve faze radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama,
 - definisati posebne prostore za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala i obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada,
 - po završetku radova, sanirati sve degradirane površine koje su po bilo kom osnovu korišćene u toku izgradnje.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Predmetna lokacija nalazi se na KP br. 728/2; K.O. Vrnjačka Banja i u obuhvatu je Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/24). Parcela se nalazi u zoni "C2", turistički komercijalni centar. Prostire se pravcem severozapad- jugoistok. Pristup lokaciji je omogućen sa jugoistočne strane iz ulice Kraljevačke, sa K.P. br. 728/3, 723/1 KO Vrnjačka Banja.

Postojeće stanje:

Predmetna Katastarska parcela ima ukupnu površinu 670m². Teren parcele nepravilnog oblika je u padu od severozapadne granice ka jugoistočnoj, odnosno Kraljevačkoj ulici, sa visinskom razlikom od ~4,2m. Na parceli postoje tri izgrađena objekta koji se predviđaju za uklanjanje.

Novoprojektovano stanje:

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Novoprojektovani stambeno poslovni objekat je projektovan na KP 728/2 KO Vrnjačka Banja. Površina parcele je 670m². Sa jugoistočne strane parcele se nalazi pristupna saobraćajnica, ulica Kraljevačka, KP 728/3 i 723/1 KO Vrnjačka Banja. Sa ostalih strana lokacije nalaze se privatne parcele.

PRETHODNA ISTRAŽIVANJA

Na lokaciji su izvršena prethodna istraživanja geotehničkih osobina tla, što je prikazano u Elaboratu geotehničkih uslova fundiranja koji je sastavni deo ovog projekta za građevinsku dozvolu.

OPIS OBJEKTA

Priloženim projektom predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+3+2Ps sa 44 stambene jedinice, jednim poslovnim prostorom i jednom garažom. Objektu se pristupa sa jugoistočne strane parcele i to iz ulice Kraljevačke.

Ulaz u stambeni deo objekta je preko vetrobrana gde se dalje pristupa centralnom stepeništu i liftu koji ima stanice na svim etažama. U prostoru vetrobrana je predviđen smeštaj poštanskih ormarića i merno razvodnih elektro ormara. Na prvom, drugom, trećem i prvom povučenom spratu smešteno je po deset stambenih jedinica, a na drugom povučenom spratu četiri stambene jedinice. Prvi povučeni sprat je uvučen u odnosu na Regulacionu liniju odnosno fasadnu ravan prizemlja za 1,5m. Drugi povučeni sprat je formiran nad delom objekta koja je povučena u odnosu na Regulacionu liniju min 5,8m kako je to prikazano u grafičkom prilogu. Iznad povučenog sprata je projektovan neprohodan ravan krov.

U delu prizemlja koji je orijentisan ka ulici Kraljevačkoj je planiran poslovni prostor koji ima zaseban ulaz direktno sa terena. Takođe u prizemlju je planiran i pristup podrumskoj etaži – garaži preko grejane rampe i otvorenom parkingu iza objekta u nivou prizemlja preko pasaža.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Po+Pr+3+2Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima, stubovi, platna, greda i ploča. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine d=16+4cm i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Zidani zidovi su predviđeni od blokova i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Fundiranje objekta vrši se na AB kontra ploči. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Za konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b i B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvode se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter ili klima blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija od stiropora debljine prema Elaboratu o energetskej efikasnosti.
3. Fasada se obrađuje tankoslojnim akrilnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade ili dekorativnim kamenom.

Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov iznad povučene etaže se pokriva prirodnim kamenim oblucima preko hidro i termoizolacije. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikal, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od aluminijuma, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su delom od metalnih kutijastih profila a delom zastakljene na ozidanim parapetima.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblože protivkliznom keramikom. Podovi u stanovima oblažu se parketom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u stanovima u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama zidovi se oblažu keramičkim pločicama na visini $h=1,5m$. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzionom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija

Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom završno lakirana.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA I POTROŠNJI

U objektu su projektovane sledeće instalacije:

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

Sve instalacije biće detaljnije obrađene u projektima za građevinsku dozvolu i projekat za izvođenje.

PARKIRANJE:

U podrumskoj etaži je planirana garaža sa 12 garažnih mesta. Na otvorenom parking u nivou prizemlja je planirano 8 parking mesta i 4 pojedinačna garažna mesta, što je ukupno 24 parking mesta za predmetni objekat. Bruto površina za stanovanje iznosi 2129m² za koje je potrebno 22PM. Neto površina poslovnog prostora iznosi 140,62m² za koji je potrebno 2PM. Na lokaciji je planiran dovoljan broj parking mesta prema normativima za parkiranje iz PGR-a za novoprojektovani objekat. Potreban broj PM 24 – ostvareno 24PM.

ZAŠTITA OD POŽARA

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

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

Pravilnim izborom i ugradnjom atestiranih materijala i opreme je obezbeđeno da se tokom izgradnje, upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena, zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečava se prekoračenje dozvoljenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu.

Priključenjem objekta na gradsku kanalizacionu mrežu je sprečeno ispuštanje opasnih

supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište. Pravilnim izborom građevinskih sklopova je onemogućeno prisustvo vlage u njima ili na površinama unutar objekta.

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

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

ZAŠTITA OD BUKE

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

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

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

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

ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA

Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

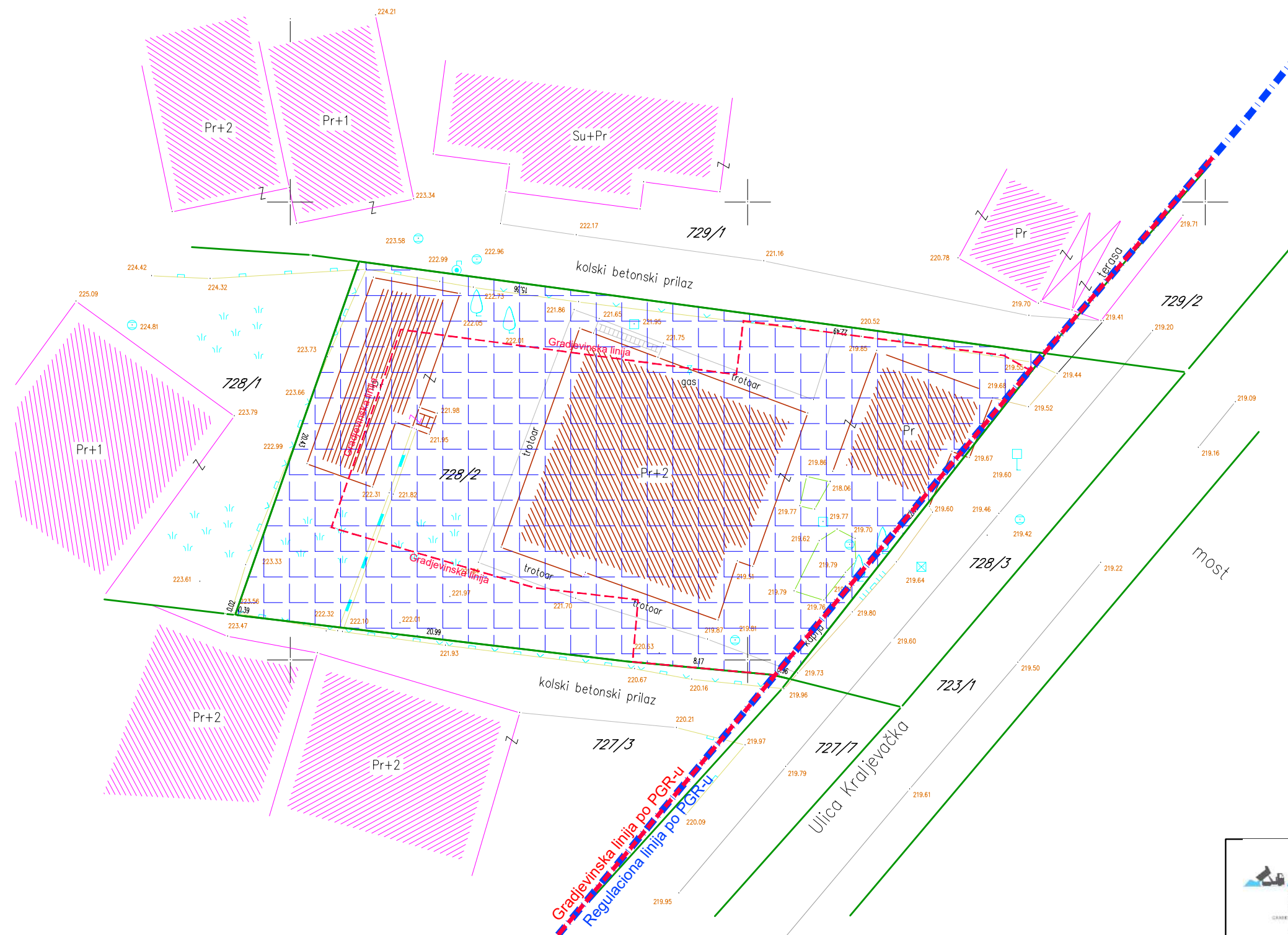
Odgovorni urbanista

Danijela M. Mladenović, dipl.inž.arh.

(licenca br. 200 3020 30)



GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT -



LEGENDA

- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Postojeća saobraćajnica
- Postojeće visinske kote
- Objekti koji se ruše
- NAMENA PREMA PGR-u
- C2

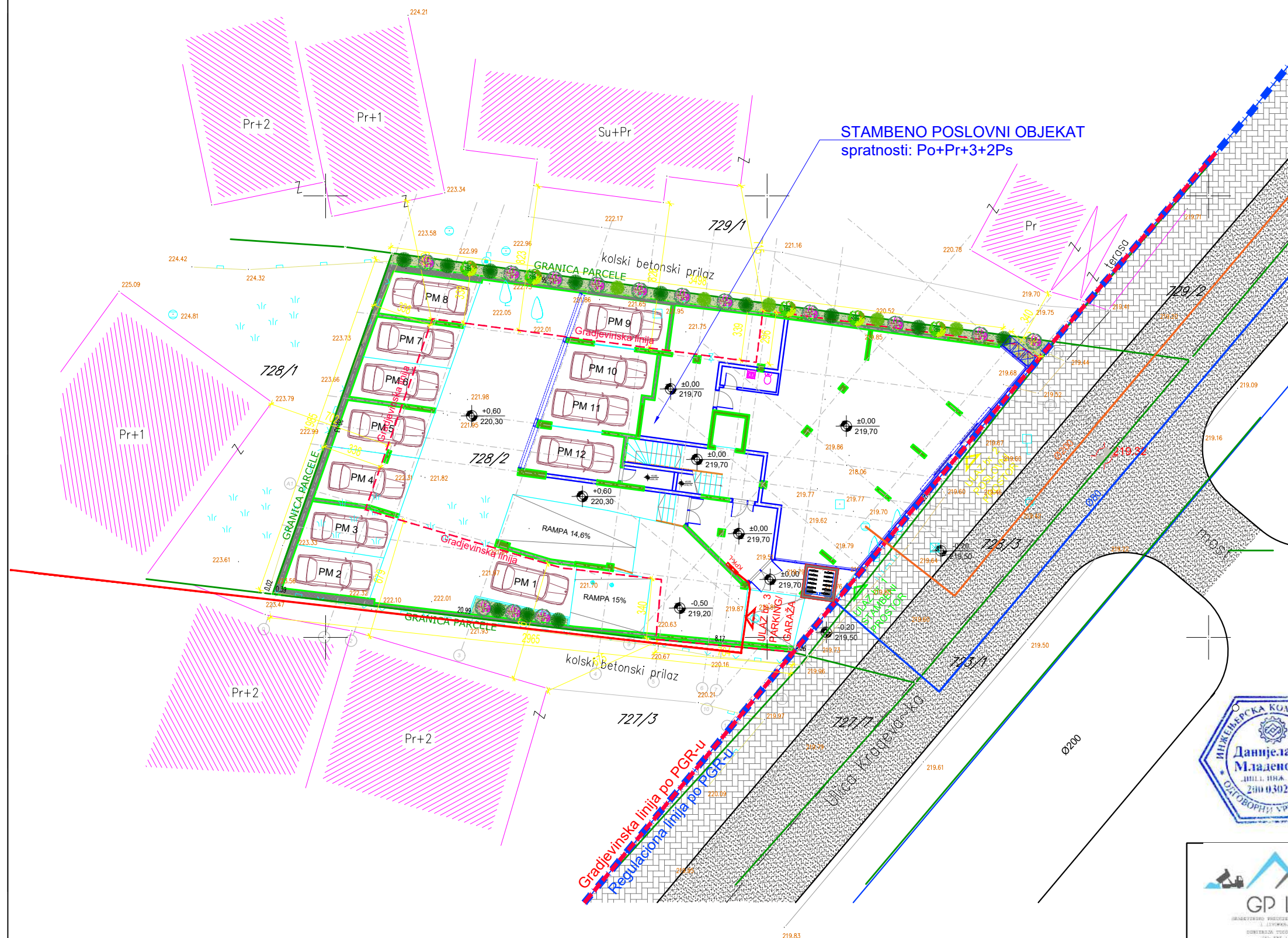


	investitor: BEAVER INVESTMENS d.o.o. BEOGRAD ELEMENTUM d.o.o. VRNJAČKA BANJA			
	objekat: RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJA POSLOVNOSTAMBENOG OBJEKTA			
	naziv crteza: POSTOJEĆE STANJE			
	odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENović, d.i.a. br. licence 200 0302 03	br. projekta 09-03/2025	datum: 03.2025	razmera: 1:250
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT		br. crteza: 1		
katastarske parcele: K.P.728/2 KO Vrnjačka Banja				



LEGENDA

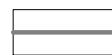
- Granica UP-a
- 792/10 Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Saobraćajnice
- Trotoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeći objekti
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Kolsko pešački pristup
- Kolski pristup
- Zidna tabla sa brojlama KPK-L
- Vodovodne šahte
- Kanalizaciona šahta
- Gasovod

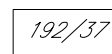


 odgovorni urbanista: DANIJELOVA M. MLADENOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 0302 03		investitor: BEAVER INVESTMENTS d.o.o. BEOGRAD ELEMENTUM d.o.o. VRNJAČKA BANJA	
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTIČKI PROJEKAT		objekat: RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJA POSLOVNOSTAMBENOG OBJEKTA	
katastarske parcele: K.P.728/2 KO Vrnjačka Banja		naziv crteza: SINHRON PLAN INSTALACIJA	
br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
09-03/2025	03.2025	1:250	2



LEGENDA

- 

Granica UP-a
- 

Broj katastarske parcele
- 

Granica parcele
- 

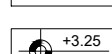
Regulaciona linija po PGR-u
- 

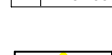
Građevinska linija po PGR-u
- 

Saobraćajnice
- 

Parking mesta
- 

Zelene površine
- 

Postojeće visinske kote
- 

Visinske kote
- 

Ulaz br 2. - poslovni prostor
- 

Ulaz br 1. - stambeni prostor
- 

Ulaz br.3.- parking / garaža



odgovorni urbanista:
DANIJELA M MLADENOVIĆ, d.i.a.
br. licence 200 0302 03

vrsta teh. dokumentacije:
UBANISTIČKI PROJEKAT

katastarske parcele:
K.P.728/2 KO Vrnjačka Banja

investitor:
BEAVER INVESTMENS d.o.o. BEOGRAD
ELEMENTUM d.o.o. VRNJAČKA BANJA

objekat:
RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I
IZGRADNJA POSLOVNOSTAMBENOG OBJEKTA

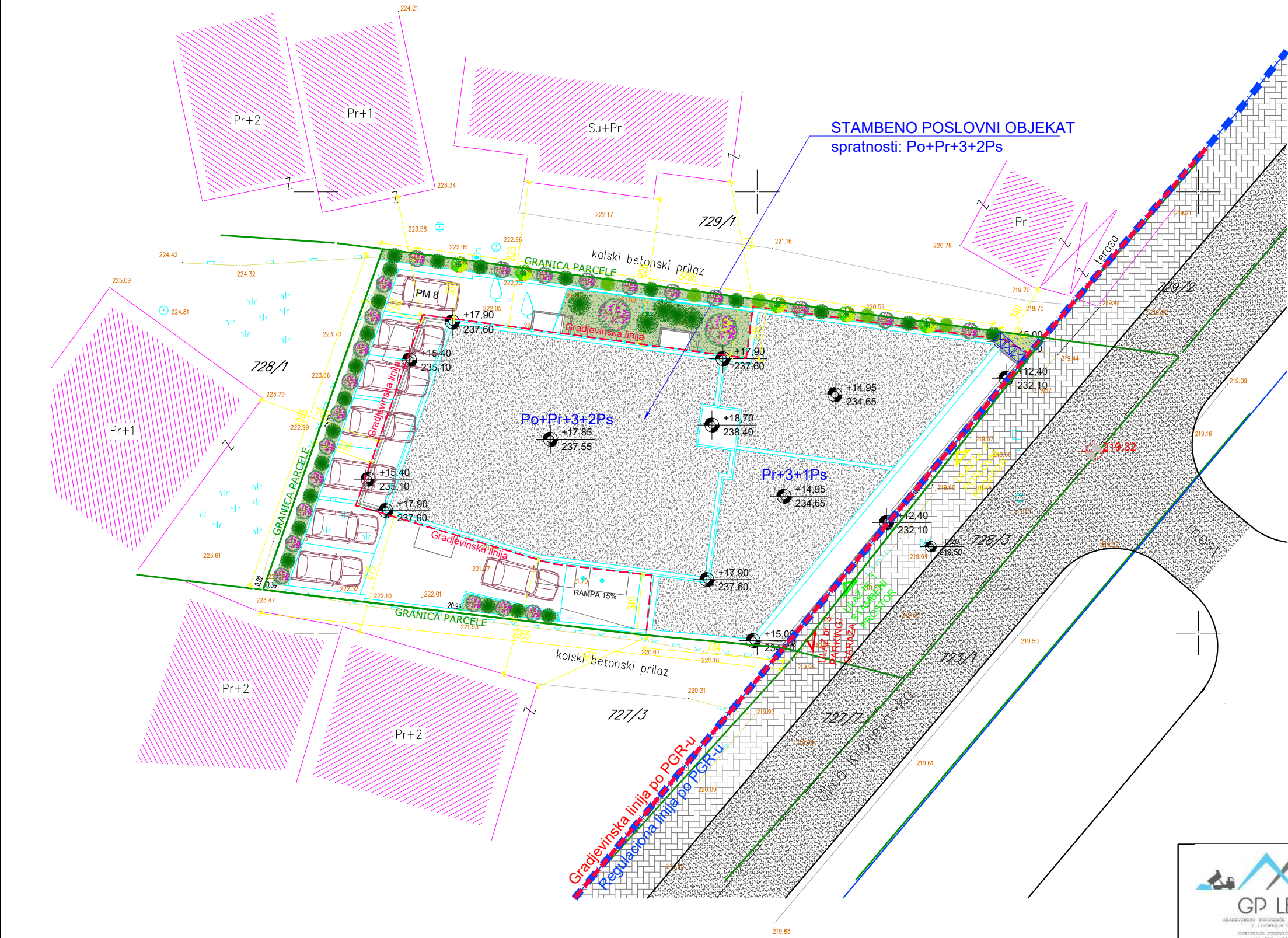
naziv crteža:
NIVELACIONO REGULACIONO REŠENJE
SA GRAĐEVINSKOM LINIJOM

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteža:
09-03/2025	03.2025	1:250	3



LEGENDA

- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Trotaoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote
- Ulaz br 2. - poslovni prostor
- Ulaz br 1. - stambeni prostor
- Ulaz br.3.- parking / garaža
- 4. KONTEJNERA ZA KOMUNALNI OTPAD
- LISTOPADNO VISOKO ZELENILLO
- ČETINARSKO VISOKO ZELENILLO

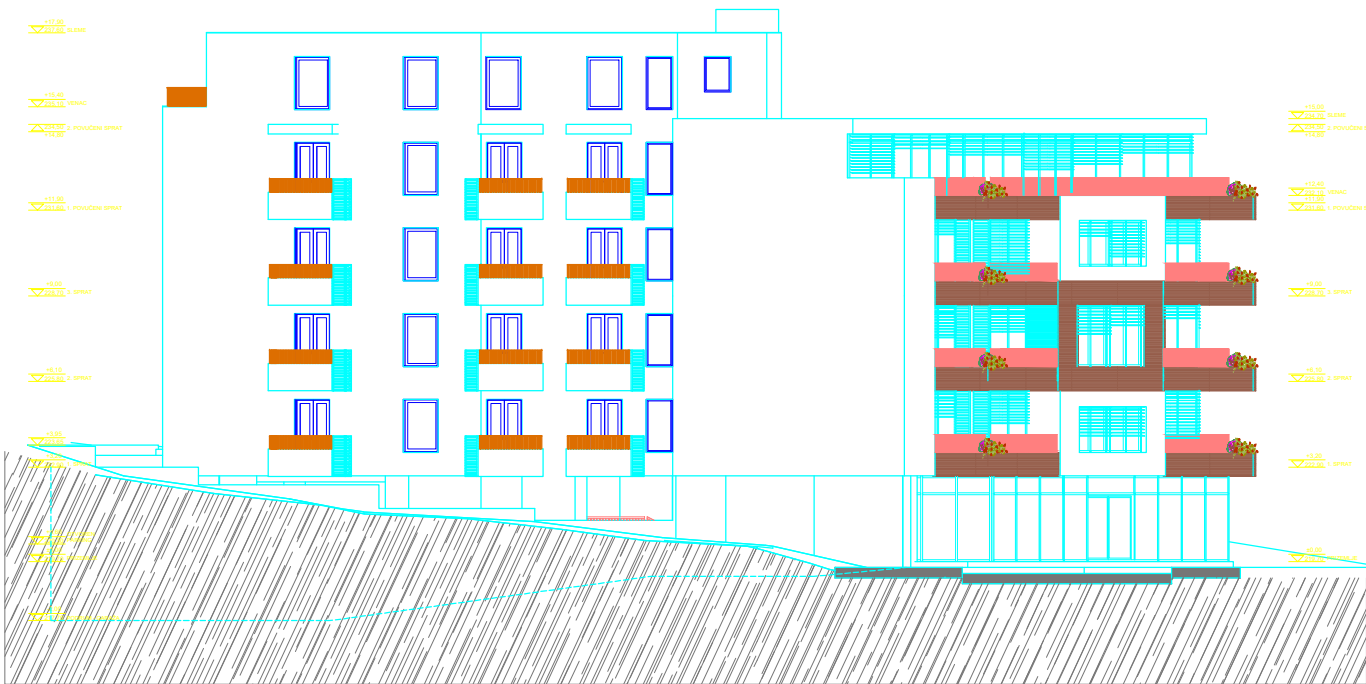


 odgovorni urbanista: DANIJELA M MLADENović, d.i.a. br. licence 200 0302 03 vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT katastarske parcele: K.P.728/2 KO Vrnjačka Banja		investitor: BEAVER INVESTMENS d.o.o. BEOGRAD ELEMENTUM d.o.o. VRNJAČKA BANJA objekat: RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJA POSLOVNOSTAMBENOG OBJEKTA naziv crteza: PLANIRANO KOMPOZICIONO PARTERNO UREĐENJE SA ZELENILLOM	
br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
09-03/2025	03.2025	1:250	4

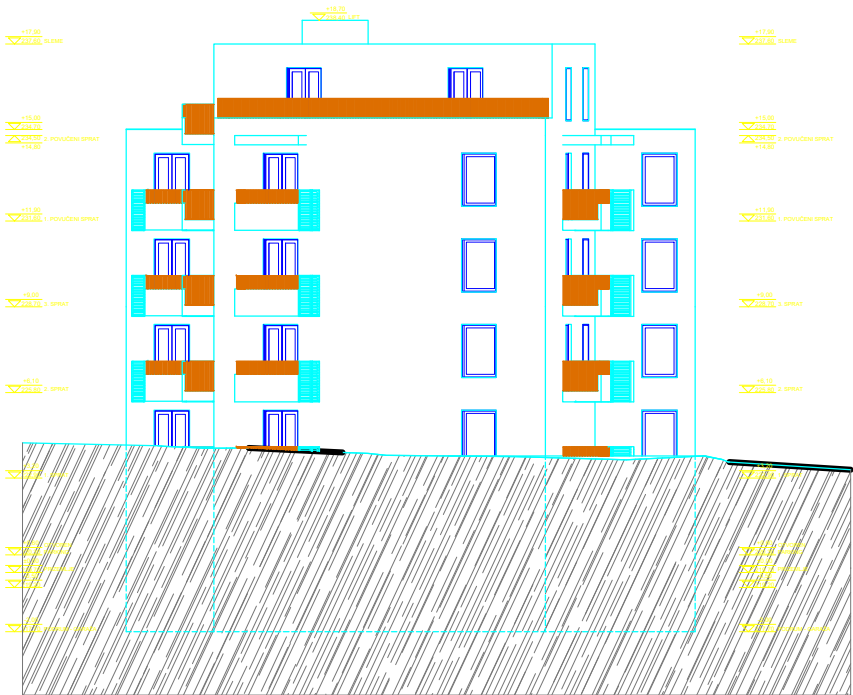
ISTOČNA FASADA



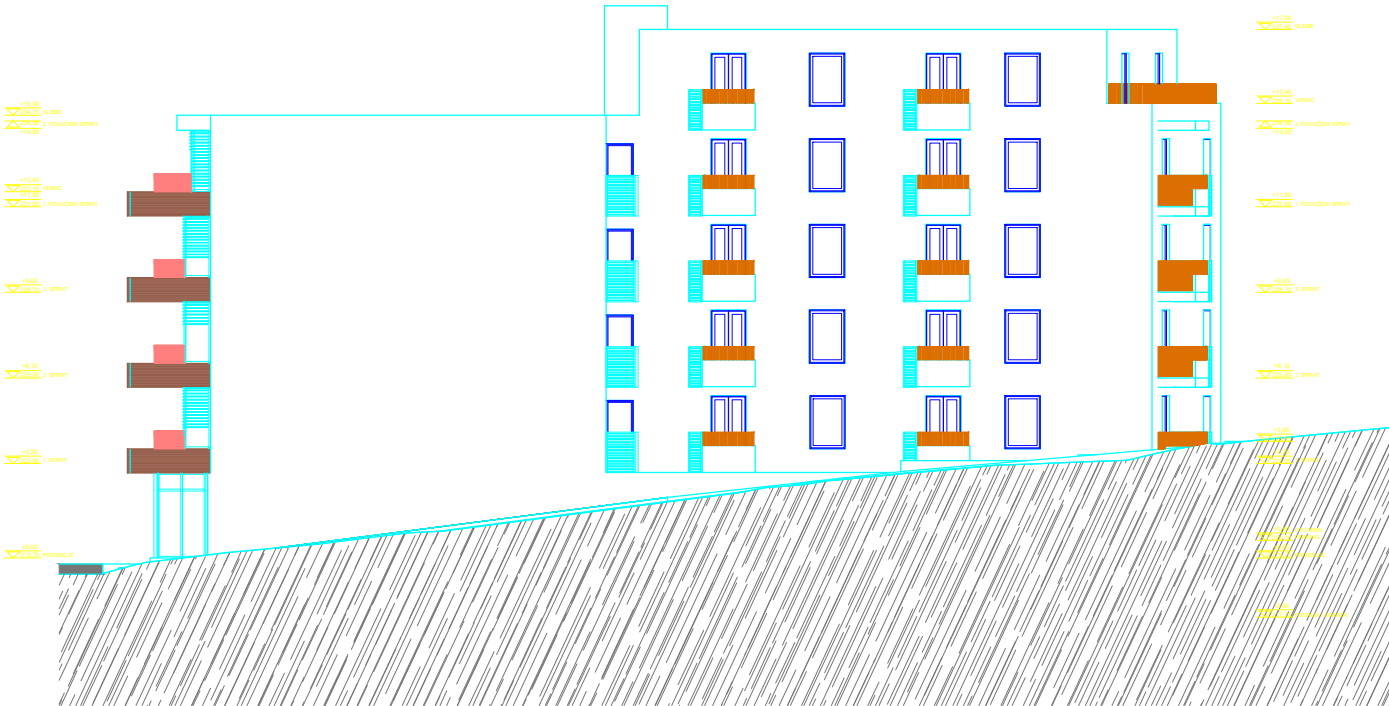
JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA



odgovorni urbanista:
DANIJELA M MLADENović, d.i.a.
br. licence 200 0302 03
vrsta teh. dokumentacije:
UBANISTČKI PROJEKAT
katastarske parcele:
K.P.728/2 KO Vrnjačka Banja

investitor: BEAVER INVESTMENS d.o.o. BEOGRAD ELEMENTUM d.o.o. VRNJAČKA BANJA			
objekat: RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA I IZGRADNJA POSLOVNOSTAMBENOG OBJEKTA			
naziv crteza: IZGLEDI-FASADE			
br. projekta 09-03/2025	datum: 03.2025	razmera: 1:250	br. crteza: 5

GRAFIČKI DEO

- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA -



STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD
ul. Heroja Čajke br.8
Vrnjačka Banja, Srbija
tel: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститори:

"BEAVER INVESTMENTS" д.о.о.,
ул. Раде Кончара 29А, Београд
ПИБ 114625739, МБ 22048708

"ELEMENTUM" д.о.о.,
ул. Липовачка 3А, Врњачка Бања
ПИБ 114625747, МБ 22048724

Објекат:

Стамбено пословни објекат
К.П. бр. 728/2, КО Врњачка Бања

Врста техничке документације:

ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта:

1- пројекат архитектуре

Врста радова:

нова градња са уклањањем постојећих објеката

Печат и потпис:

Пројектант:

Studio za projektovanje iD
ул. Хероја Чајке бр.8., Врњачка Бања
Ирена Миљевић Ђошовић



Печат и потпис:

Одговорни пројектант:

Ирена Миљевић Ђошовић дипл.инж.арх.
300 D893 06



Број дела пројекта:

01-12/24

Место и датум:

Врњачка Бања, децембар 2024 године

1.2. САДРЖАЈ

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

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон 9/2020, 52/2021, 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбено пословног објекта са уклањањем постојећих објеката, на К.П. бр. 728/2, КО Врњачка Бања одређује се:

Ирена Миљевић Ђошовић дипл.инж.арх.....300 D893 06

Пројектант:

Studio za projektovanje iD
ул. Хероја Чајке бр.8.,
Врњачка Бања

Одговорно лице пројектанта:

Ирена Миљевић Ђошовић

Потпис:

Број дела пројекта:

01-12/24

Место и датум:

Врњачка Бања, децембар 2024 године

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу стамбено пословног објекта са уклањањем постојећих објеката, на К.П. бр. 728/2, КО Врњачка Бања

Ирена Миљевић Ђошовић дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни пројектант : Ирена Миљевић Ђошовић дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 D893 06

Потпис:



Број дела пројекта: 01-12/24
Место и датум: Врњачка Бања, децембар 2024 године

3/1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предметна локација налази се на КП бр. 728/2; К.О. Врњачка Бања и у обухвату је Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/24). Парцела се налази у зони "Ц2", туристички комерцијални центар. Простире се правцем северозапад- југоисток. Приступ локацији је омогућен са југоисточне стране из улице Краљевачке, са К.П. бр. 728/3, 723/1 КО Врњачка Бања.

Постојеће стање:

Предметна Катастарска парцела има укупну површину 670м². Терен парцеле неправилног облика је у паду од северозападне границе ка југоисточној, односно Краљевачкој улици, са висинском разликом од ~4,2м. На парцели постоје три изграђена објекта који се предвиђају за уклањање.

Новопроековано стање:

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Новопроековани стамбено пословни објекат је пројектован на КП 728/2 КО Врњачка Бања. Површина парцеле је 670м². Са југоисточне стране парцеле се налази приступна саобраћајница, улица Краљевачка, КП 728/3 и 723/1 КО Врњачка Бања. Са осталих страна локације налазе се приватне парцеле.

ПРЕТХОДНА ИСТРАЖИВАЊА

На локацији су извршена претходна истраживања геотехничких особина тла, што је приказано у Елаборату геотехничких услова фундирања који је саставни део овог пројекта за грађевинску дозволу.

ОПИС ОБЈЕКТА

Приложеним пројектом предвиђена је изградња стамбено пословног објекта спратности По+Пр+3+2Пс са 44 стамбене јединице, једним пословним простором и једном гаражом. Објекту се приступа са југоисточне стране парцеле и то из улице Краљевачке.

Улаз у стамбени део објекта је преко ветробрана где се даље приступа централном степеништу и лифту који има станице на свим етажама. У простору ветробрана је предвиђен смештај поштанских ормарића и мерно разводних електро ормара. На првом, другом, трећем и првом повученом спрату смештено је по десет стамбених јединица, а на другом повученом спрату четири стамбене јединице. Први повучени спрат је увучен у односу на Регулациону линију односно фасадну раван приземља за 1,5м. Други повучени спрат је формиран над делом објекта која је повучена у односу на Регулациону линију мин 5,8м како је то приказано у графичком прилогу. Изнад повученог спрата је пројектован непроходан раван кров.

У делу приземља који је оријентисан ка улици Краљевачкој је планиран пословни простор који има засебан улаз директно са терена. Такође у приземљу је планиран и приступ подрумској етажи – гаражи преко грејане рампе и отвореном паркингу иза објекта у нивоу приземља преко пасажа.

КОНСТРУКТИВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Објект је пројектован као зграда спратности По+Пр+3+2Пс. Тип конструкције је арморано бетонска скелетна просторна конструкција са АБ зидовима, стубови, платна, греда и плоча. Хоризонталну конструкцију чине ЛМТ-ФЕРТ таванице дебљине $d=16+4\text{cm}$ и пуне аб плоче. Плоче степеништа су коленасте пуне армирано бетонске, дебљине 15cm. Зидани зидови су предвиђени од блокова и зидају се након демонтаже оплате са основне конструкције. Они немају улогу интегралног садејства са основном конструкцијом нити су третирани у прорачуну конструкције (осим као оптерећење). Фундирање објекта врши се на АБ контра плочи. Испод темеља извести слој тампона који се уграђује у слојевима са машинским збијањем док се не постигне модул стишљивости од 50МПа. За конструкцију објекта примењени су следећи материјали: Бетон: МБ 30 - С 25/30. Арматура: Б500б и Б500А. Сви бетонски елементи конструкције изводе се на лицу места и то од бетона марке МБ 30 и армирају арматуром Б500б.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Спољна обрада

Зидање спољних фасадних зидова је предвиђено двослојним зидом:

1. Гитер или клима блок дебљине 20cm,
2. Термоизолација од стиропора дебљине према Елаборату о енергетској ефикасности.
3. Фасада се обрађује танкослојним акрилним малтером преко термоизолације у систему контактне фасаде или декоративним каменом.

Сви подови на отвореним терасама се облажу спољним подним керамичким плочицама са прописаном фугом за тај тип. Непроходан раван кров изнад повучене етаже се покрива природним каменом облацима преко хидро и термоизолације. Одводњавање се врши преко спољашњих олучних вертикала, постављених на бочне фасаде. Сва спољна браварија је предвиђена од алуминијума, застакљена трослојним термо-пакет стаклом са испуном од аргона и нискоемисионим премазом. Ограде на терасама су делом од металних кутијастих профила а делом застакљене на озиданим парапетима.

Унутрашња обрада

Обрада подова

Главно комуникационо степениште у згради се обложе противклизном керамиком. Подови у становима облажу се паркетом лепљеним на цементну кошуљицу. Подови у кухињама, оставама и санитарним чворовима облажу се керамичким плочицама. Сви подови у санитарним чворовима морају имати слој хидро изолације.

Обрада зидова

Зидови у становима у свим санитарним чворовима облажу се керамиком до висине плафона. У кухињама зидови се облажу керамичким плочицама на висини $h=1,5\text{m}$. Остали зидови се глетују и боје дисперзионом белом бојом.

Обрада плафона

Плафони се глетују и боје дисперзивном белом бојом у целом објекту.

Унутрашња столарија

Предвиђена је сувомонтажна столарија од МДФа, бојена полиуретанским бојама или фурнирана природним фурниром завршно лакирана.

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТОВАНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА И ПОТРОШЊИ

У објекту су пројектоване следеће инсталације:

- хидротехничке инсталације водовода и канализације
- електроенергетске инсталације
- телекомуникационе и сигналне инсталације

Све инсталације биће детаљније обрађене у пројектима за грађевинску дозволу и пројекат за извођење.

ПАРКИРАЊЕ:

У подрумској етажи је планирана гаража са 12 гаражних места. На отвореном паркингу у нивоу приземља је планирано 8 паркинг места и 4 појединачна гаражна места, што је укупно 24 паркинг места за предметни објекат. Бруто површина за становање износи 2129м² за које је потребно 22ПМ. Нето површина пословног простора износи 140,62м² за који је потребно 2ПМ. На локацији је планиран довољан број паркинг места према нормативима за паркирање из ППР-а за новопроектовани објекат. Потребан број ПМ 24 – остварено 24ПМ.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У случају дејства пожара, изабраним конструктивним елементима и материјалима је обезбеђена потребна носивост конструкције, спречава се ширење дима и ватре унутар објекта. Распоредом фасадних отвора се спречава ширење ватре на суседне објекте, а организацијом унутрашњих простора је омогућена сигурна и безбедна евакуација људи.

ХИГИЈЕНА, ЗДРАВЉЕ И ЖИВОТНА СРЕДИНА

Правилним избором и уградњом атестираних материјала и опреме је обезбеђено да се током изградње, употребе или уклањања објекта не угрожава хигијена, здравље и безбедност радника, корисника или суседа, и спречава се прекорачење дозвољених граничних вредности утицаја на животну средину или климу.

Прикључењем објекта на градску канализациону мрежу је спречено испуштање опасних супстанци у подземне воде, површинске воде или земљиште. Правилним избором грађевинских склопова је онемогућено присуство влаге у њима или на површинама унутар објекта.

БЕЗБЕДНОСТ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРИЛИКОМ УПОТРЕБЕ

Безбедност приликом употребе објекта је обезбеђена избором неклизајућих подних површина на приступним коридорима, постављањем прописних ограда на свим отворима и степеништима. Све инсталације су пројектоване са мерама заштите у случају нормалне употребе, чиме се спречавају повреде корисника и сл.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштита од буке корисника или суседа се постиже градњом са масивним зидовима и таваницама, системским лаким зидовима са високим нивоом звучне заштите, додатном термо и звучном изолацијом објекта и употребом прозора са троструким застакљењем.

Просторије за рад, одмор и спавање у оквиру станова су позициониране тако да се не граниче са бучним просторијама и уређајима.

ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Избор термичке заштите објекта је детаљно обрађен у Елаборату енергетске ефикасности, који је део овог пројекта. Према прорачуну, а на основу избора термичке изолације, инсталације грејања, објекат је сврстан у Б категорију потрошње енергије.

ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Већина уграђених материјала омогућава њихово поновно коришћење или рециклажу након уклањања објекта. У градњи се користе атестирани еколошки материјали који немају штетан утицај на околину и кориснике. Објекат је пројектован да траје више генерација и са те стране оптимизује коришћење природних ресурса.

ПРОЈЕКТАНТ:

Ирена Миљевић Тошковић дипл.инж.арх.



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

PREGLED POVRŠINA			
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT			
K.P. Br. 728/2, KO Vrnjačka Banja			

OSNOVA PODRUMA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

GARAŽA			
1.	Saobraćajnica	120.43	116.82
2.	Garažno mesto br. 1	12.28	11.91
3.	Garažno mesto br. 2	12.70	12.32
4.	Garažno mesto br. 3	15.16	14.71
5.	Garažno mesto br. 4	13.47	13.07
6.	Garažno mesto br. 5	11.71	11.36
7.	Garažno mesto br. 6	11.72	11.37
8.	Garažno mesto br. 7	12.36	11.99
9.	Garažno mesto br. 8	14.30	13.87
10.	Garažno mesto br. 9	13.23	12.83
11.	Garažno mesto br. 10	12.48	12.11
12.	Garažno mesto br. 11	13.67	13.26
13.	Garažno mesto br. 12	18.23	17.68
Σ HETO		281.74	273.29

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Predprostor sa nadpritiskom	5.62	5.45
2.	Hodnik	1.60	1.55
Σ HETO		7.22	7.00

Ukupna neto površina podruma:	288.96
Ukupna neto korisna površina podruma:	280.29
Površina pod građevinskim elementima:	41.71
Ukupna bruto površina podruma:	322.00

OSNOVA PRIZEMLJA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Pristupni plato	8.91	8.64
2.	Vetrobran	15.80	15.33
3.	Hodnik	9.09	8.82
4.	Stepenice ka podrumu	4.31	4.18
5.	Lift	3.06	2.97
Σ HETO		41.17	39.93

POSLOVNI PROSTOR			
POSLOVNI PROSTOR BR. 1			
1.	Lokal	137.19	133.07
2.	Toalet	3.43	3.33
3.	Ostava	35.02	33.97
Σ HETO		175.64	170.37

OTVOREN PARKING			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Pasaž	61.08	59.25
2.	Pešačka staza	13.95	13.53
3.	Natkriveni plato	85.91	83.33
Σ HETO		160.94	156.11

GARAŽA			
1.	Garažno mesto br. 13	14.56	14.12
2.	Garažno mesto br. 14	13.51	13.10
3.	Garažno mesto br. 15	12.74	12.36
4.	Garažno mesto br. 16	14.08	13.66
5.	Ostava uz garažno mesto br. 16	2.99	2.90
Σ HETO		57.88	56.14

Ukupna neto površina prizemlja:	435.63
Ukupna neto korisna površina prizemlja:	422.56
Površina pod građevinskim elementima:	50.44
Ukupna bruto površina prizemlja:	473.00

OSNOVA 1. SPRATA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
STAN BR. 1			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.63	17.10
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Spavaća soba	10.90	10.57
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.35	33.32

STAN BR. 2			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.59	19.00
2.	Kupatilo	3.61	3.50
3.	Spavaća soba	8.62	8.36
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.22	33.19

STAN BR. 3			
1.	Hodnik	3.11	3.02
2.	Kupatilo	3.56	3.45
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.44	14.98
4.	Spavaća soba	9.94	9.64
5.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.45	33.42

STAN BR. 4			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.32	14.86
5.	Terasa	2.41	2.34
Σ NETO		31.15	30.22

STAN BR. 5			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	14.03	13.61
5.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		29.02	28.15

STAN BR. 6			
1.	Hodnik	2.80	2.72
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	13.31	12.91
4.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		21.10	20.47

STAN BR. 7			
1.	Hodnik	5.82	5.65
2.	Kupatilo	4.11	3.99
3.	Spavaća soba	9.54	9.25
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.09	16.58
5.	Terasa	2.21	2.14
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 8			
1.	Hodnik	2.49	2.42
2.	Kupatilo	3.47	3.37
3.	Spavaća soba	10.53	10.21
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.93	20.30
5.	Terasa	4.44	4.31
Σ NETO		41.86	40.60

STAN BR. 9			
1.	Hodnik	2.79	2.71
2.	Kupatilo	3.47	3.37
3.	Spavaća soba	9.26	8.98
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.26	18.68
5.	Terasa	3.99	3.87
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 10			
1.	Hodnik	2.69	2.61
2.	Kupatilo	3.28	3.18
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.61	19.99
4.	Spavaća soba	12.48	12.11
5.	Spavaća soba	9.63	9.34
6.	Terasa	3.88	3.76
Σ NETO		52.57	50.99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Stepenice	5.60	5.43
2.	Hodnik	36.63	35.53
Σ NETO		42.23	40.96

Ukupna neto površina 1. sprata:	398.49
Ukupna neto korisna površina 1. sprata:	386.54
Površina pod građevinskim elementima:	84.46
Ukupna bruto površina 1. sprata:	471.00

OSNOVA 2. SPRATA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
STAN BR. 11			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.63	17.10
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Spavaća soba	10.90	10.57
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.35	33.32

STAN BR. 12			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.59	19.00
2.	Kupatilo	3.61	3.50
3.	Spavaća soba	8.62	8.36
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.22	33.19

STAN BR. 13			
1.	Hodnik	3.11	3.02
2.	Kupatilo	3.56	3.45
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.44	14.98
4.	Spavaća soba	9.94	9.64
5.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.45	33.42

STAN BR. 14			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.32	14.86
5.	Terasa	2.41	2.34
Σ NETO		31.15	30.22

STAN BR. 15			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	14.03	13.61
5.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		29.02	28.15

STAN BR. 16			
1.	Hodnik	2.80	2.72
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	13.31	12.91
4.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		21.10	20.47

STAN BR. 17			
1.	Hodnik	5.82	5.65
2.	Kupatilo	4.11	3.99
3.	Spavaća soba	9.54	9.25
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.09	16.58
5.	Terasa	2.21	2.14
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 18			
1.	Hodnik	2.49	2.42
2.	Kupatilo	3.47	3.37
3.	Spavaća soba	10.53	10.21
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.93	20.30
5.	Terasa	4.44	4.31
Σ NETO		41.86	40.60

STAN BR. 19			
1.	Hodnik	2.79	2.71
2.	Kupatilo	3.47	3.37
3.	Spavaća soba	9.26	8.98
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.26	18.68
5.	Terasa	3.99	3.87
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 20			
1.	Hodnik	2.69	2.61
2.	Kupatilo	3.28	3.18
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.61	19.99
4.	Spavaća soba	12.48	12.11
5.	Spavaća soba	9.63	9.34
6.	Terasa	3.88	3.76
Σ NETO		52.57	50.99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Stepenice	5.60	5.43
2.	Hodnik	36.63	35.53
Σ NETO		42.23	40.96

Ukupna neto površina 2. sprata:	398.49
Ukupna neto korisna površina 2. sprata:	386.54
Površina pod građevinskim elementima:	84.46
Ukupna bruto površina 2. sprata:	471.00

OSNOVA 3. SPRATA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
STAN BR. 21			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.63	17.10
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Spavaća soba	10.90	10.57
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.35	33.32

STAN BR. 22			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.59	19.00
2.	Kupatilo	3.61	3.50
3.	Spavaća soba	8.62	8.36
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.22	33.19

STAN BR. 23			
1.	Hodnik	3.11	3.02
2.	Kupatilo	3.56	3.45
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.44	14.98
4.	Spavaća soba	9.94	9.64
5.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.45	33.42

STAN BR. 24			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.32	14.86
5.	Terasa	2.41	2.34
Σ NETO		31.15	30.22

STAN BR. 25			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	14.03	13.61
5.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		29.02	28.15

STAN BR. 26			
1.	Hodnik	2.80	2.72
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	13.31	12.91
4.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		21.10	20.47

STAN BR. 27			
1.	Hodnik	5.82	5.65
2.	Kupatilo	4.11	3.99
3.	Spavaća soba	9.54	9.25
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.09	16.58
5.	Terasa	2.21	2.14
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 28			
1.	Hodnik	7.33	7.11
2.	Kupatilo	3.68	3.57
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	21.07	20.44
4.	Terasa	4.44	4.31
5.	Spavaća soba	9.79	9.50
6.	Spavaća soba	9.92	9.62
Σ NETO		56.23	54.54

STAN BR. 29			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.00	18.43
2.	Kupatilo	3.41	3.31
3.	Terasa	3.99	3.87
Σ NETO		26.40	25.61

STAN BR. 30			
1.	Hodnik	2.69	2.61
2.	Kupatilo	3.28	3.18
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.61	19.99
4.	Spavaća soba	12.48	12.11
5.	Spavaća soba	9.63	9.34
6.	Terasa	3.88	3.76
Σ NETO		52.57	50.99

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Stepenice	5.60	5.43
2.	Hodnik	34.66	33.62
Σ NETO		40.26	39.05

Ukupna neto površina 3. sprata:	398.52
Ukupna neto korisna površina 3. sprata:	386.56
Površina pod građevinskim elementima:	84.44
Ukupna bruto površina 3. sprata:	471.00

OSNOVA 1. POVUČENOG SPRATA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
STAN BR. 31			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.63	17.10
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Spavaća soba	10.90	10.57
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.35	33.32

STAN BR. 32			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.59	19.00
2.	Kupatilo	3.61	3.50
3.	Spavaća soba	8.62	8.36
4.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.22	33.19

STAN BR. 33			
1.	Hodnik	3.11	3.02
2.	Kupatilo	3.56	3.45
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.44	14.98
4.	Spavaća soba	9.94	9.64
5.	Terasa	2.40	2.33
Σ NETO		34.45	33.42

STAN BR. 34			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15.32	14.86
5.	Terasa	2.41	2.34
Σ NETO		31.15	30.22

STAN BR. 35			
1.	Hodnik	2.75	2.67
2.	Kupatilo	3.35	3.25
3.	Spavaća soba	7.32	7.10
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	14.03	13.61
5.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		29.02	28.15

STAN BR. 36			
1.	Hodnik	2.80	2.72
2.	Kupatilo	3.42	3.32
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	13.31	12.91
4.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		21.10	20.47

STAN BR. 37			
1.	Hodnik	5.82	5.65
2.	Kupatilo	4.11	3.99
3.	Spavaća soba	9.54	9.25
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	17.09	16.58
5.	Terasa	2.21	2.14
Σ NETO		38.77	37.61

STAN BR. 38			
1.	Hodnik	2.86	2.77
2.	Kupatilo	2.97	2.88
3.	Spavaća soba	7.70	7.47
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.00	18.43
5.	Terasa	9.27	8.99
Σ NETO		41.80	40.55

STAN BR. 39			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	18.32	17.77
2.	Kupatilo	2.97	2.88
3.	Spavaća soba	7.70	7.47
4.	Terasa	8.78	8.52
Σ NETO		37.77	36.64

STAN BR. 40			
1.	Hodnik	4.26	4.13
2.	Kupatilo	3.28	3.18
3.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.49	18.91
4.	Spavaća soba	12.48	12.11
5.	Spavaća soba	6.71	6.51
6.	Terasa	7.29	7.07
Σ NETO		53.51	51.90

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Stepenice	5.60	5.43
2.	Hodnik	36.63	35.53
Σ NETO		42.23	40.96

Ukupna neto površina 1. povučenog sprata:	398.37
Ukupna neto korisna površina 1. povučenog sprata:	386.42
Površina pod građevinskim elementima:	84.58
Ukupna bruto površina 1. povučenog sprata:	471.00

OSNOVA 2. POVUČENOG SPRATA			
ozn. prost.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA	NETO POVRŠINA 3%
		P /m²/	P /m²/

STAMBENI DEO			
STAN BR. 41			
1.	Hodnik	5.98	5.80
2.	Kupatilo	4.20	4.07
3.	Spavaća soba	10.30	9.99
4.	Spavaća soba	7.22	7.00
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.43	18.85
Σ NETO		47.13	45.72

STAN BR. 42			
1.	Hodnik	4.26	4.13
2.	Kupatilo	4.26	4.13
3.	Spavaća soba	9.29	9.01
4.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	22.38	21.71
5.	Terasa	6.14	5.96
Σ NETO		46.33	44.94

STAN BR. 43			
1.	Hodnik	2.99	2.90
2.	Kupatilo	3.70	3.59
3.	Spavaća soba	8.07	7.83
4.	Terasa	1.57	1.52
5.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	22.29	21.62
6.	Terasa	6.57	6.37
Σ NETO		45.19	43.83

STAN BR. 44			
1.	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.38	19.77
2.	Hodnik	2.42	2.35
3.	Kupatilo	4.22	4.09
4.	Spavaća soba	8.07	7.83
5.	Terasa	1.57	1.52
Σ NETO		36.66	35.56

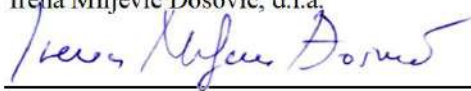
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
1.	Stepenice	5.60	5.43
2.	Hodnik	23.39	22.69
Σ NETO		28.99	28.12

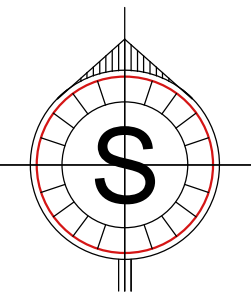
Ukupna neto površina 2. povučenog sprata:	204.30
Ukupna neto korisna površina 2. povučenog sprata:	198.17
Površina pod građevinskim elementima:	46.83
Ukupna bruto površina 2. povučenog sprata:	245.00

Ukupna neto površina objekta:	2522.76
Ukupna neto korisna površina objekta:	2447.08
Ukupna neto korisna površina stambeni prostor:	1554.16
Ukupna neto korisna površina poslovni prostor:	170.37
Ukupna bruto površina objekta nadzemno:	2602.00
Ukupna bruto površina objekta:	2924.00

Odgovorni projektant

Irena Miljević Došović, d.i.a.





STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT
spratnosti: Po+Pr+3+2Ps

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U
- GRANICA PARCELE
- SAOBRAĆAJNICE
- POPLOČANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- VISINSKE KOTE



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Investitori:
"BEAVER INVESTMENTS" D.O.O.
ul. Rade Končara br. 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o.
ul. Lipovačka 3A, Vrnjačka Banja

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.i.a.
br.licence :300 D893 06

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Faznost gradnje:

Saradnik:
Ivan Đošović d.i.a.

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Razmera:
1:200

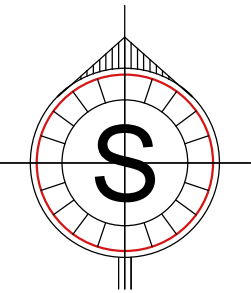
Saradnik:

Naziv crteža:
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

Br.crteža:
01

Datum izrade:
decembar 2024.

ref. broj projekta:
01-12/24



STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT
spratnosti: Po+Pr+3+2Ps

LEGENDA

- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U
- GRANICA PARCELE
- SAOBRAĆAJNICE
- POPLOČANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- VISINSKE KOTE



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Investitori:
"BEAVER INVESTMENTS" D.O.O.
ul. Rade Končara br. 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o.
ul. Lipovačka 3A, Vrnjačka Banja

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.i.a.
br.licence :300 D893 06

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Faznost gradnje:

Saradnik:
Ivan Đošović d.i.a.

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Razmera:
1:200

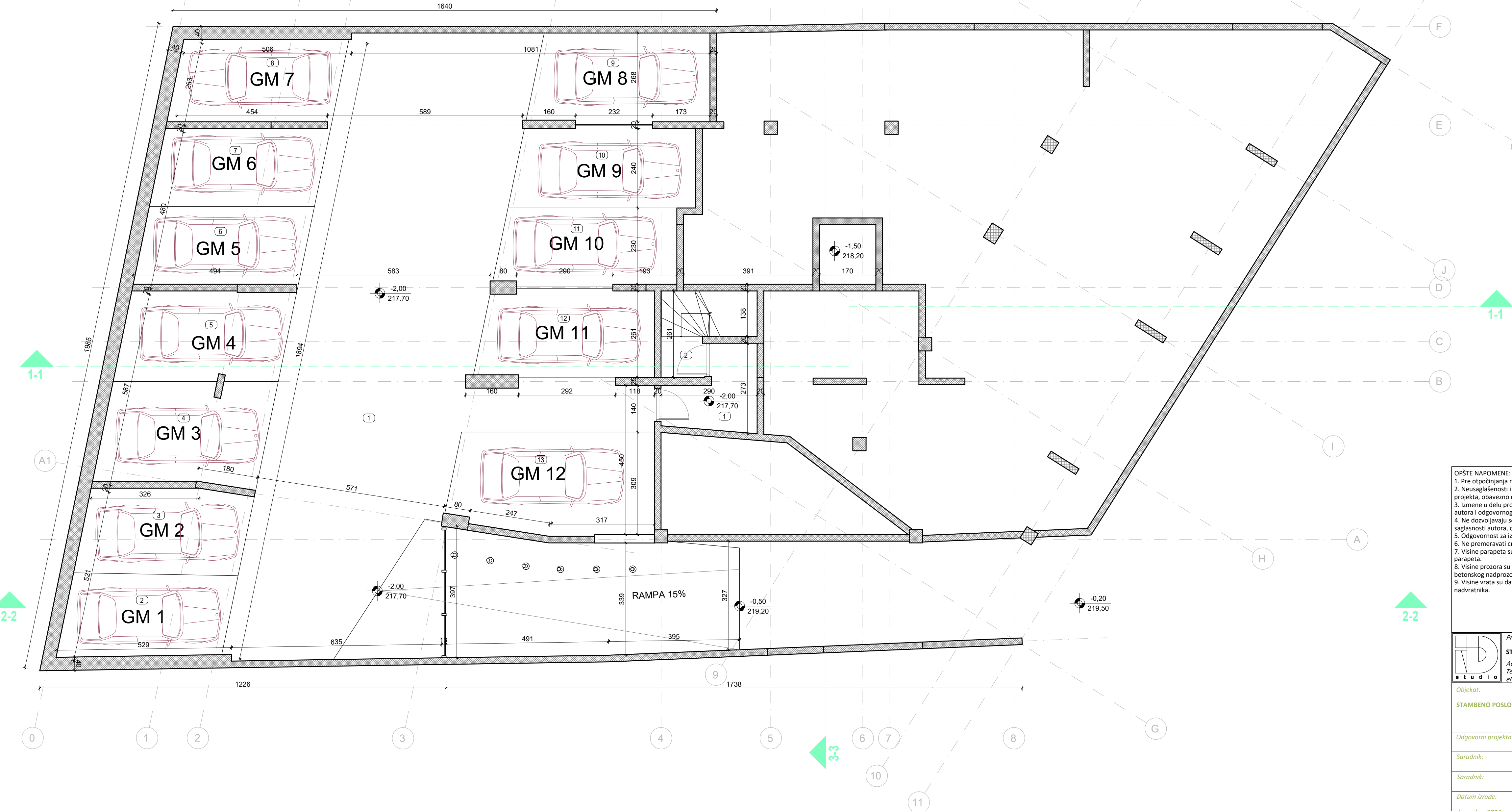
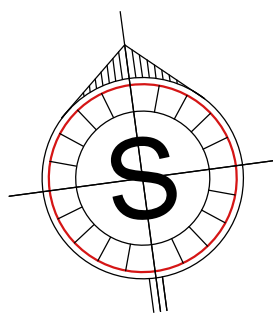
Saradnik:

Naziv crteža:
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

Br.crteža:
02

Datum izrade:
decembar 2024.

ref. broj projekta:
01-12/24



OSNOVA PODRUMA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
-------------	-------------------	--------------------------------

1.	Saobraćajnica	120,43
2.	Garažno mesto br. 1	12,28
3.	Garažno mesto br. 2	12,70
4.	Garažno mesto br. 3	15,16
5.	Garažno mesto br. 4	13,47
6.	Garažno mesto br. 5	11,47
7.	Garažno mesto br. 6	11,71
8.	Garažno mesto br. 7	11,72
9.	Garažno mesto br. 8	12,36
10.	Garažno mesto br. 9	14,30
11.	Garažno mesto br. 10	13,23
12.	Garažno mesto br. 11	12,67
13.	Garažno mesto br. 12	18,23

Ukupno: 281,74

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

1.	Predprostor	5,62
2.	Hodnik	1,60

Ukupno: 7,22

Ukupno neto površina podruma:	288,96
Ukupno neto korisna površina podruma:	280,29
Ukupno bruto površina podruma:	322,00

OPŠTE NAPOMENE:

- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
- Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
- Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
- Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
- Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
- Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
- Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
- Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
- Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

ARMIRANI BETON	POPLOČANJE
NEARMIRANI BETON	DEMIT FASADA
GITER BLOK 20cm	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
OPEKA 12cm	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
ZEMLJA	OZNAKA PROSTORIJE
NASUTA ZEMLJA	OZNAKA STOLARIJE
ŠLJUNAK	OZNAKA BRAVARIJE
TRAVNATA POVRŠINA	±0.00=219,70



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Investitori:
"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Objekat:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Lokacija:

K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:
Ivan Đošović d.l.a.

Saradnik:
Naziv crteža:
OSNOVA PODRUMA

Datum izrade:
decembar 2024.

MP:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:
OSNOVA PODRUMA

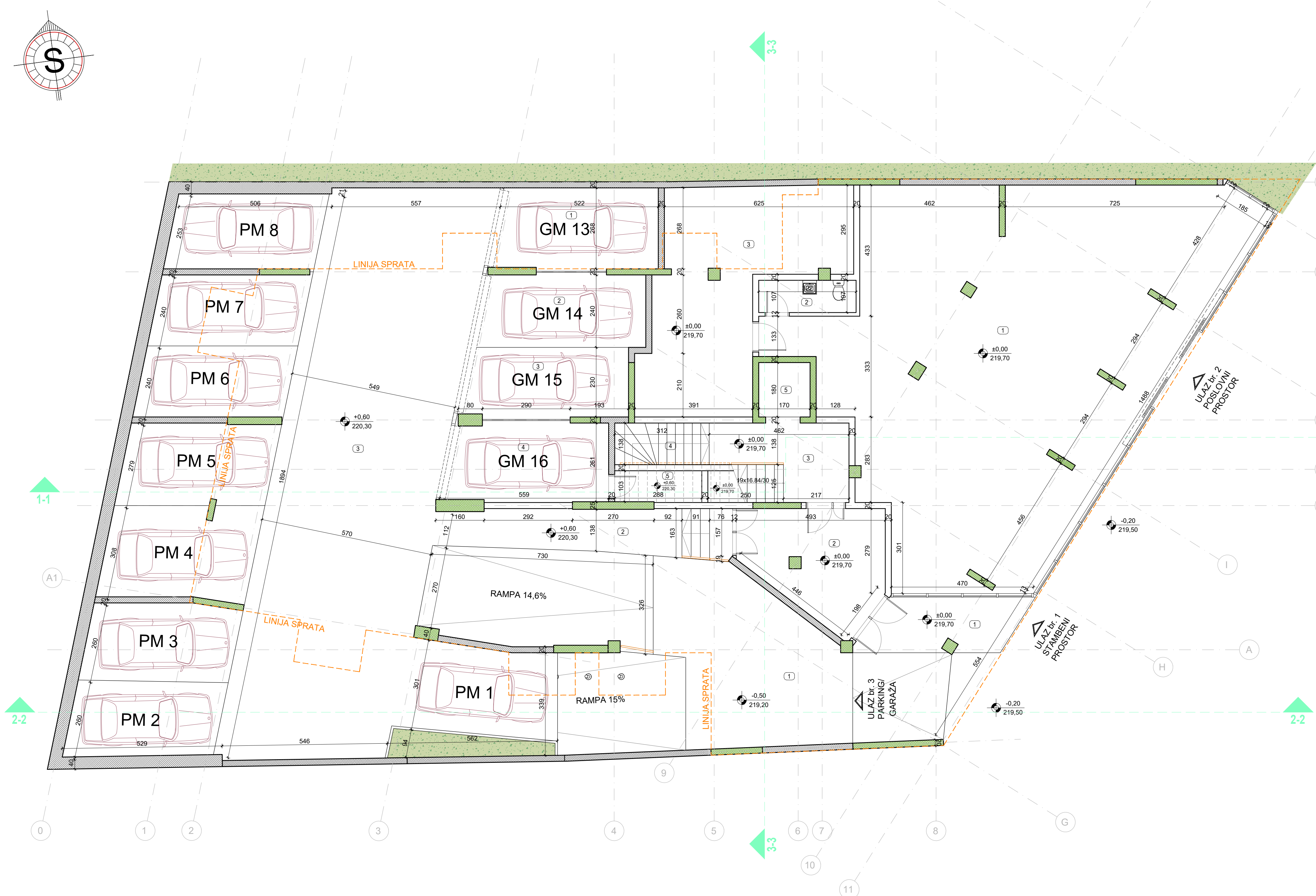
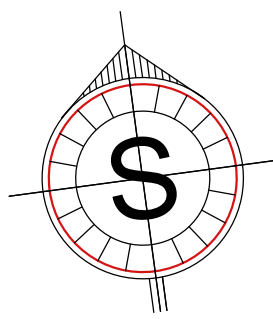
ref. broj projekta:
01-12/24

Faznost gradnje:

Razmera:
1:75

Br. crteža:
03

Br. strane:



OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m²
STAMBENI DEO		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Pristupni plato	8,91
2.	Vetrobran	15,80
3.	Hodnik	9,09
4.	Stepenice ka podrumu	4,31
5.	Lift	3,06
Ukupno:		41,17

POSLOVNI DEO		
POSLOVNI PROSTOR BR. 1		
1.	Lokal	137,19
2.	Toalet	3,43
3.	Ostava	35,02
Ukupno:		175,64

OTVOREN PARKING		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Pasaž	61,08
2.	Pešačka staza	13,95
3.	Natkriveni plato	85,91
Ukupno:		160,94

GARAŽA		
1.	Garažno mesto br. 13	14,56
2.	Garažno mesto br. 14	13,51
3.	Garažno mesto br. 15	12,74
4.	Garažno mesto br. 16	14,08
5.	Ostava uz garažno mesto br. 16	2,99
Ukupno:		57,88

Ukupno neto površina prizemlja:		435,63
Ukupno neto korisna površina prizemlja:		422,56
Ukupno bruto površina prizemlja:		473,00

OPŠTE NAPOMENE:

- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
- Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
- Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
- Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
- Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
- Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
- Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
- Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
- Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

ARMIRANI BETON	POPLOČANJE
NEARMIRANI BETON	DEMIT FASADA
GITER BLOK 20cm	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
OPEKA 12cm	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
ZEMLJA	OZNAKA PROSTORIJE
NASUTA ZEMLJA	OZNAKA STOLARIJE
ŠLJUNAK	OZNAKA BRAVARIJE
TRAVNATA POVRŠINA	±0.00=219,70



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Investitor:
"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:
Ivan Đošović d.l.a.

Saradnik:
OSNOVA PRIZEMLJA

Datum izrade:
decembar 2024.

MP:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:
OSNOVA PRIZEMLJA

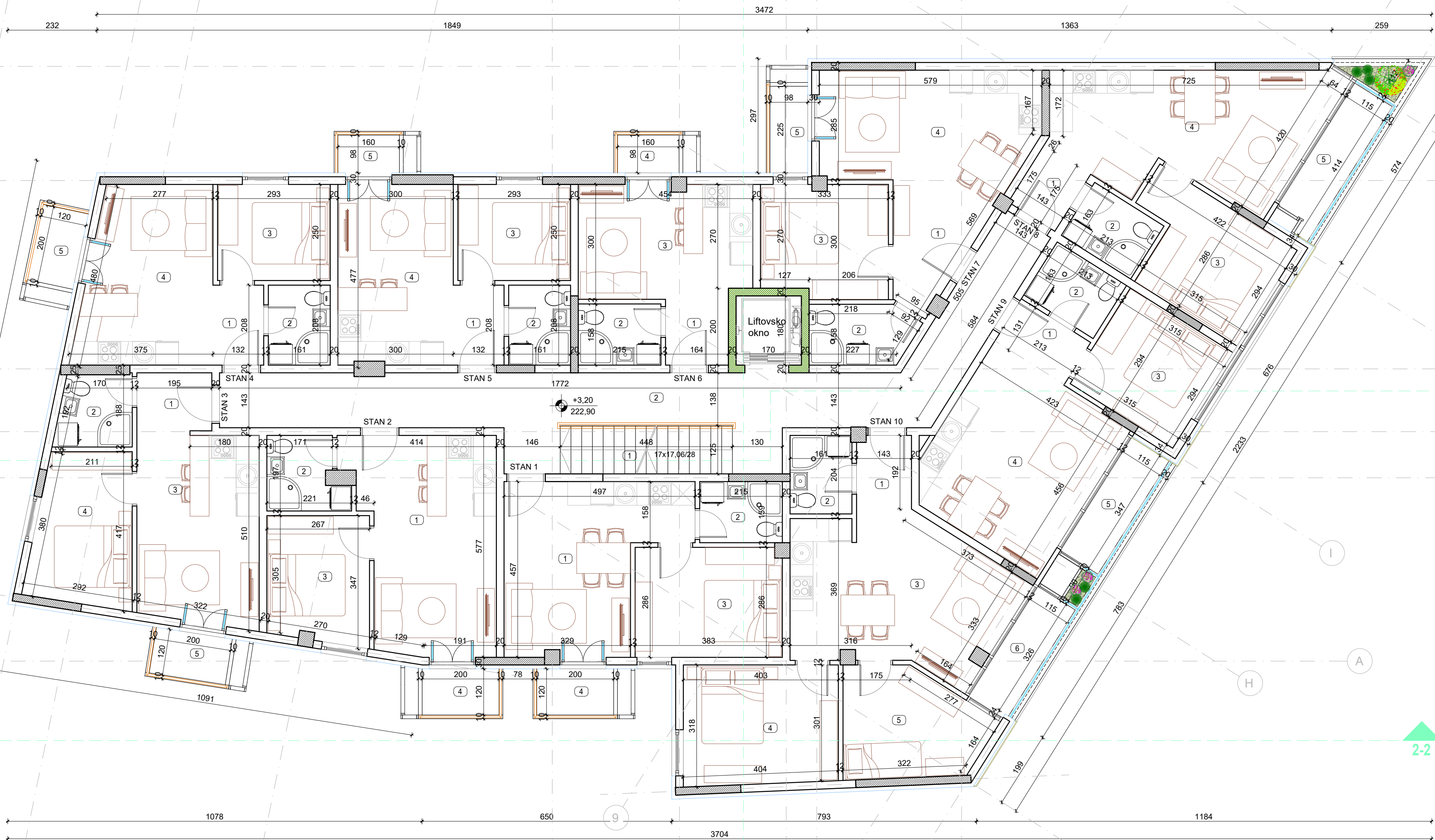
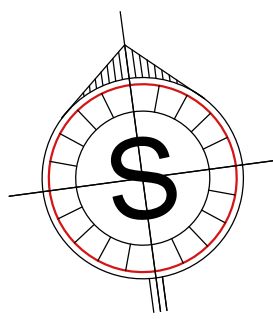
ref. broj projekta:
01-12/24

Faznost gradnje:

Razmera:
1:75

Br. crteža:
04

Br. strane:



OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
-------------	-------------------	--------------------------------

STAMBENI DEO

STAN BR. 1	
1. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,63
2. Kupatilo	3,42
3. Spavaća soba	10,90
4. Terasa	2,40
Ukupno:	34,35

STAN BR. 2	
1. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,59
2. Kupatilo	3,61
3. Spavaća soba	8,62
4. Terasa	2,40
Ukupno:	34,22

STAN BR. 3	
1. Hodnik	3,11
2. Kupatilo	3,56
3. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,44
4. Spavaća soba	9,94
5. Terasa	2,40
Ukupno:	34,45

STAN BR. 4	
1. Hodnik	2,75
2. Kupatilo	3,35
3. Spavaća soba	7,32
4. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,32
5. Terasa	2,41
Ukupno:	31,15

STAN BR. 5	
1. Hodnik	2,75
2. Kupatilo	3,35
3. Spavaća soba	7,32
4. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	14,03
5. Terasa	1,57
Ukupno:	29,02

OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
-------------	-------------------	--------------------------------

STAN BR. 6

1. Hodnik	2,80
2. Kupatilo	3,42
3. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	13,31
4. Terasa	1,57
Ukupno:	21,10

STAN BR. 7

1. Hodnik	5,82
2. Kupatilo	4,11
3. Spavaća soba	9,54
4. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,09
5. Terasa	2,21
Ukupno:	38,77

STAN BR. 8

1. Hodnik	2,49
2. Kupatilo	3,47
3. Spavaća soba	10,53
4. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,93
5. Terasa	4,44
Ukupno:	41,86

STAN BR. 9

1. Hodnik	2,79
2. Kupatilo	3,47
3. Spavaća soba	9,26
4. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,26
5. Terasa	3,99
Ukupno:	38,77

STAN BR. 10

1. Hodnik	2,69
2. Kupatilo	3,28
3. Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,61
4. Spavaća soba	12,48
5. Spavaća soba	9,63
6. Terasa	3,88
Ukupno:	52,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

1. Stepenice	5,60
2. Hodnik	36,63
Ukupno:	42,23
Ukupno neto površina 1. sprata:	398,49
Ukupno neto korisna površina 1. sprata:	386,54
Ukupno bruto površina 1. sprata:	471,00

- OPŠTE NAPOMENE:
- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
 - Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
 - Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
 - Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
 - Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
 - Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
 - Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
 - Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
 - Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

ARMIRANI BETON	POPLOČANJE
NEARMIRANI BETON	DEMIT FASADA
GITER BLOK 20cm	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
OPEKA 12cm	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
ZEMLJA	OZNAKA PROSTORIJE
NASUTA ZEMLJA	OZNAKA STOLARIJE
ŠLJUNAK	OZNAKA BRAVARIJE
TRAVNATA POVRŠINA	±0.00=219,70

Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:
Ivan Đošović d.l.a.

Saradnik:

Datum izrade:
decembar 2024.

Investitor:
"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

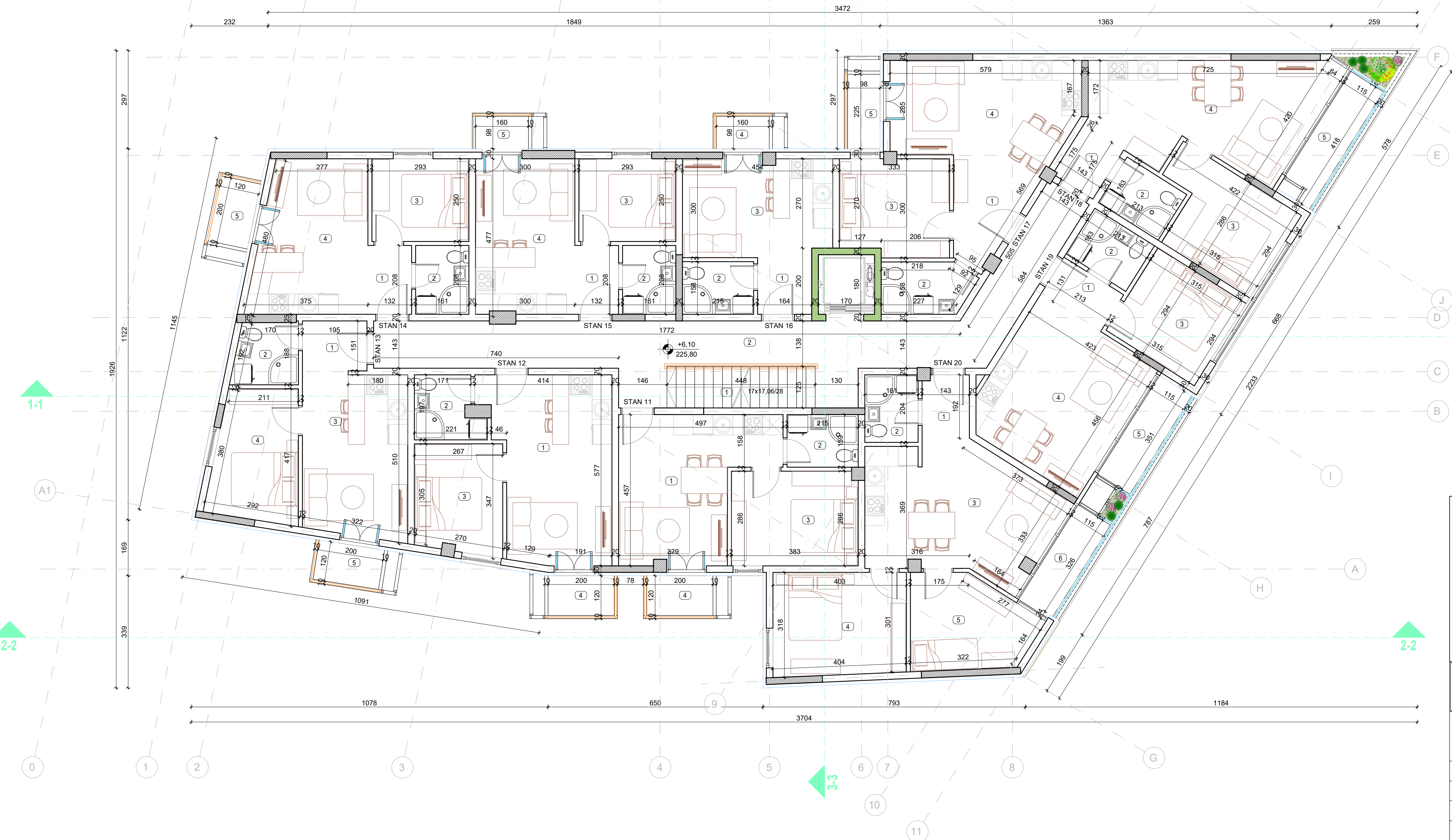
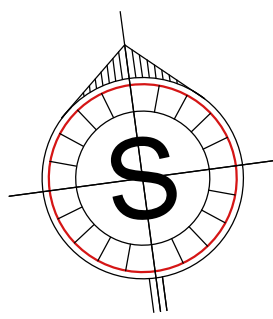
Naziv crteža:
OSNOVA PRVOG SPRATA

ref. broj projekta:
01-12/24

Faznost gradnje:
Razmera: 1:75

Br. crteža:
05

Br. strane:



OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
STAMBENI DEO		
STAN BR. 11		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,63
2.	Kupatilo	3,42
3.	Spavaća soba	10,90
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,35

STAN BR. 12		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,59
2.	Kupatilo	3,61
3.	Spavaća soba	8,62
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,22

STAN BR. 13		
1.	Hodnik	3,11
2.	Kupatilo	3,56
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,44
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,45

STAN BR. 14		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,32
5.	Terasa	2,41
Ukupno:		31,15

STAN BR. 15		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	14,03
5.	Terasa	1,57
Ukupno:		29,02

OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
STAN BR. 16		
1.	Hodnik	2,80
2.	Kupatilo	3,42
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	13,31
4.	Terasa	1,57
Ukupno:		21,10

STAN BR. 17		
1.	Hodnik	5,82
2.	Kupatilo	4,11
3.	Spavaća soba	9,54
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,09
5.	Terasa	2,21
Ukupno:		38,77

STAN BR. 18		
1.	Hodnik	2,49
2.	Kupatilo	3,47
3.	Spavaća soba	10,53
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,93
5.	Terasa	4,44
Ukupno:		41,86

STAN BR. 19		
1.	Hodnik	2,79
2.	Kupatilo	3,47
3.	Spavaća soba	9,26
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,26
5.	Terasa	3,99
Ukupno:		38,77

STAN BR. 20		
1.	Hodnik	2,69
2.	Kupatilo	3,28
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,61
4.	Spavaća soba	12,48
5.	Spavaća soba	9,63
6.	Terasa	3,88
Ukupno:		52,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenice	5,60
2.	Hodnik	36,63
Ukupno:		42,23

Ukupno neto površina 2. sprata:		398,49
Ukupno neto korisna površina 2. sprata:		386,54
Ukupno bruto površina 2. sprata:		471,00

OPŠTE NAPOMENE:

- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
- Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
- Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
- Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
- Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
- Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
- Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
- Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
- Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

ARMIRANI BETON	POPLOČANJE
NEARMIRANI BETON	DEMIT FASADA
GITER BLOK 20cm	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
OPEKA 12cm	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
ZEMLJA	OZNAKA PROSTORIJE
NASUTA ZEMLJA	OZNAKA STOLARIJE
ŠLJUNAK	OZNAKA BRAVARIJE
TRAVNATA POVRŠINA	±0.00=219,70



Projektant:

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Objekat:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Investitor:

"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:

K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:

Irena Miljević Došović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:

Ivan Došović d.l.a.

Saradnik:

Datum izrade:

decembar 2024.

MP:

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:

1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:

OSNOVA DRUGOG SPRATA

ref. broj projekta:

01-12/24

Faznost gradnje:

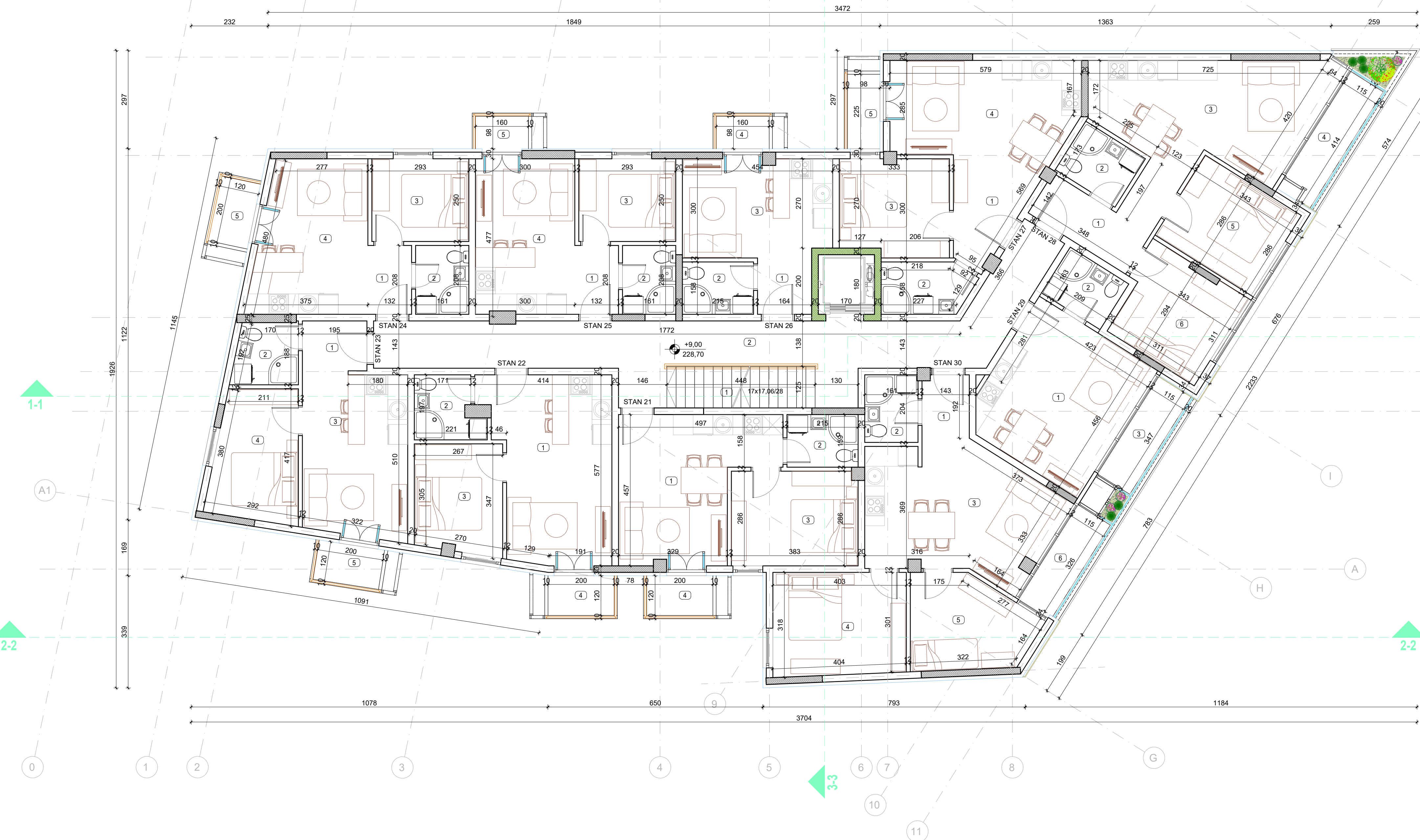
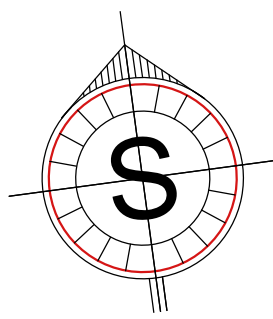
Razmera:

1:75

Br.crteža:

06

Br.strane:



OSNOVA 3. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
STAMBENI DEO		
STAN BR. 21		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,63
2.	Kupatilo	3,42
3.	Spavaća soba	10,90
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,35

STAN BR. 22		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,59
2.	Kupatilo	3,61
3.	Spavaća soba	8,62
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,22

STAN BR. 23		
1.	Hodnik	3,11
2.	Kupatilo	3,56
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,44
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,45

STAN BR. 24		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,32
5.	Terasa	2,41
Ukupno:		31,15

STAN BR. 25		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	14,03
5.	Terasa	1,57
Ukupno:		29,02

OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
STAN BR. 26		
1.	Hodnik	2,80
2.	Kupatilo	3,42
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	13,31
4.	Terasa	1,57
Ukupno:		21,10

STAN BR. 27		
1.	Hodnik	5,82
2.	Kupatilo	4,11
3.	Spavaća soba	9,54
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,09
5.	Terasa	2,21
Ukupno:		38,77

STAN BR. 28		
1.	Hodnik	7,33
2.	Kupatilo	3,68
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	21,07
4.	Terasa	4,44
5.	Spavaća soba	9,79
6.	Spavaća soba	9,92
Ukupno:		56,23

STAN BR. 29		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,00
2.	Kupatilo	3,41
3.	Terasa	3,99
Ukupno:		26,40

STAN BR. 30		
1.	Hodnik	2,69
2.	Kupatilo	3,28
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20,61
4.	Spavaća soba	12,48
5.	Spavaća soba	9,63
6.	Terasa	3,88
Ukupno:		52,57

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenice	5,60
2.	Hodnik	34,66
Ukupno:		40,26

Ukupno neto površina 3. sprata:		398,52
Ukupno neto korisna površina 3. sprata:		386,56
Ukupno bruto površina 3. sprata:		471,00

OPŠTE NAPOMENE:

- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
- Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
- Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
- Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
- Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
- Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
- Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
- Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
- Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

ARMIRANI BETON	POPLOČANJE
NEARMIRANI BETON	DEMIT FASADA
GITER BLOK 20cm	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
OPEKA 12cm	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
ZEMLJA	OZNAKA PROSTORIJE
NASUTA ZEMLJA	OZNAKA STOLARIJE
ŠLJUNAK	OZNAKA BRAVARIJE
TRAVNATA POVRŠINA	±0.00=219,70



Projektant:

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Objekat:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Investitor:

"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:

K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:

Irena Miljević Došović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:

Ivan Došović d.l.a.

Saradnik:

Datum izrade:

decembar 2024.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:

1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:

OSNOVA TREĆEG SPRATA

ref. broj projekta:

01-12/24

Faznost gradnje:

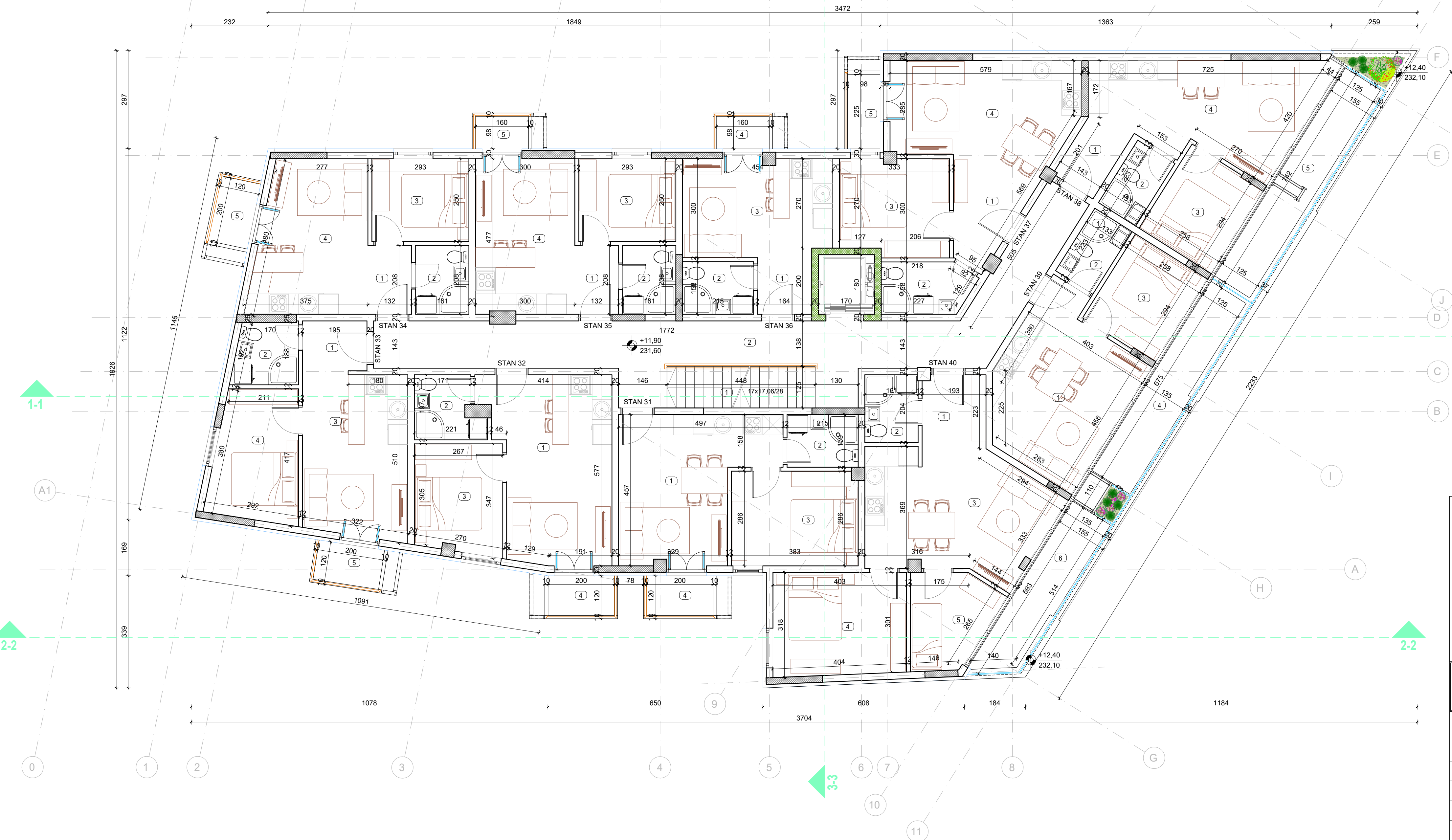
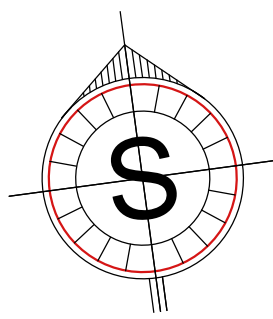
Razmera:

1:75

Br. crteža:

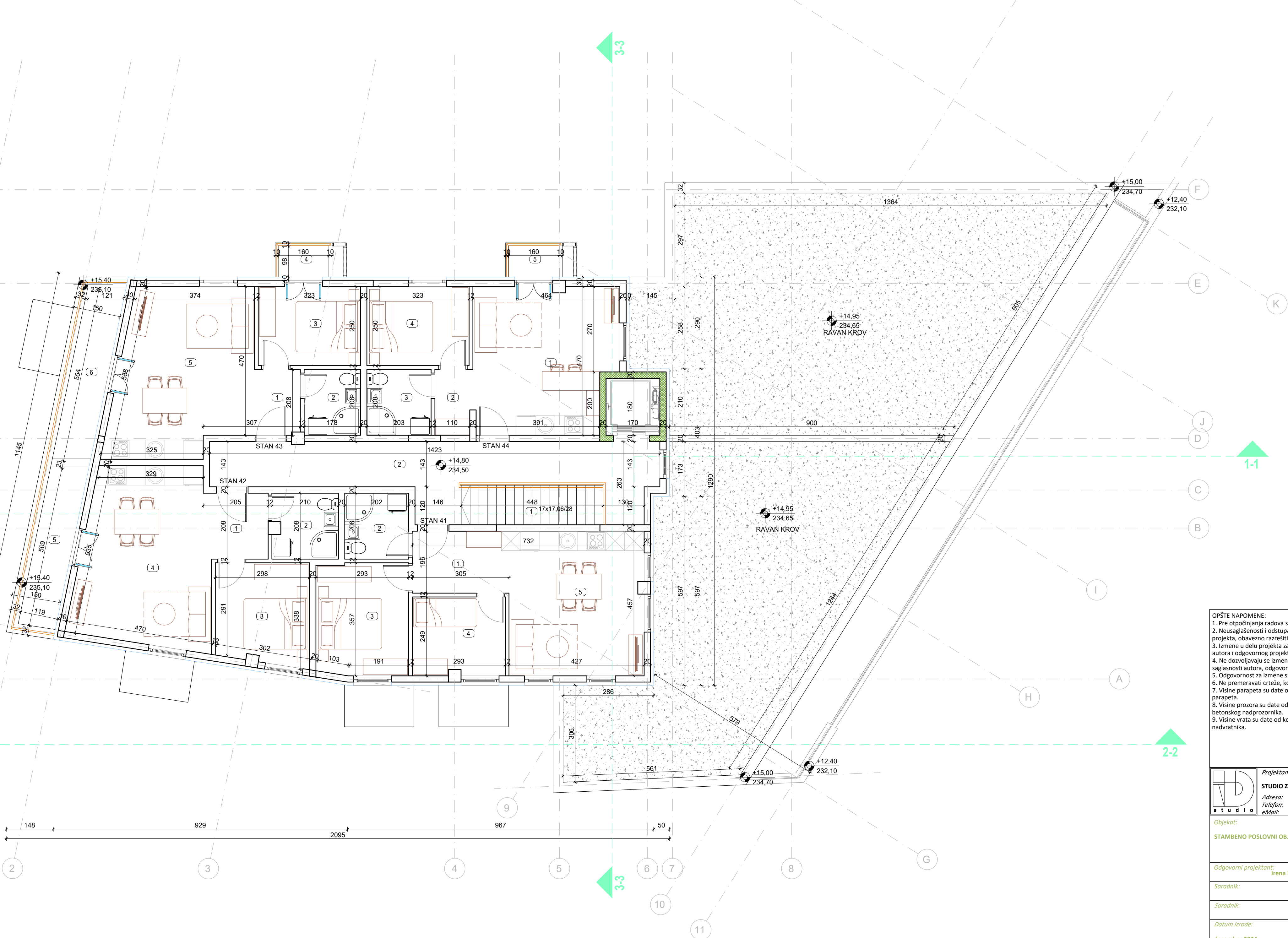
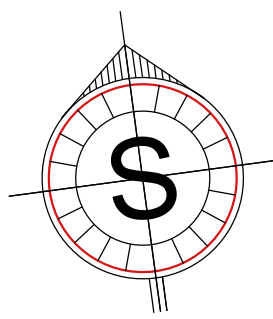
07

Br. strane:



OSNOVA 1. POVUČ. SPRATA		
OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ²
STAMBENI DEO		
STAN BR. 31		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,63
2.	Kupatilo	3,42
3.	Spavaća soba	10,90
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,35
STAN BR. 32		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,59
2.	Kupatilo	3,61
3.	Spavaća soba	8,62
4.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,22
STAN BR. 33		
1.	Hodnik	3,11
2.	Kupatilo	3,56
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,44
4.	Spavaća soba	9,94
5.	Terasa	2,40
Ukupno:		34,45
STAN BR. 34		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,32
5.	Terasa	2,41
Ukupno:		31,15
STAN BR. 35		
1.	Hodnik	2,75
2.	Kupatilo	3,35
3.	Spavaća soba	7,32
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	14,03
5.	Terasa	1,57
Ukupno:		29,02
STAN BR. 36		
1.	Hodnik	2,80
2.	Kupatilo	3,42
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	13,31
4.	Terasa	1,57
Ukupno:		21,10
STAN BR. 37		
1.	Hodnik	5,82
2.	Kupatilo	4,11
3.	Spavaća soba	9,54
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	17,09
5.	Terasa	2,21
Ukupno:		38,77
STAN BR. 38		
1.	Hodnik	2,86
2.	Kupatilo	2,97
3.	Spavaća soba	7,70
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,00
5.	Terasa	9,27
Ukupno:		41,80
STAN BR. 39		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	18,32
2.	Kupatilo	2,97
3.	Spavaća soba	7,70
4.	Terasa	8,78
Ukupno:		37,77
STAN BR. 40		
1.	Hodnik	4,26
2.	Kupatilo	3,28
3.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19,49
4.	Spavaća soba	12,48
5.	Spavaća soba	6,71
6.	Terasa	7,29
Ukupno:		53,51
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenice	5,60
2.	Hodnik	36,63
Ukupno:		42,23
Ukupno neto površina 1. ps:		388,37
Ukupno neto korisna površina 1. ps:		386,42
Ukupno bruto površina 1. ps:		471,00

OPŠTE NAPOMENE: 1. Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta. 2. Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom. 3. Izmene u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta. 4. Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora. 5. Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo. 6. Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne. 7. Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta. 8. Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika. 9. Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.		LEGENDA ARMIRANI BETON NEARMIRANI BETON GITER BLOK 20cm OPEKA 12cm ZEMLJA NASUTA ZEMLJA ŠLJUNAK TRAVNATA POVRŠINA POPLOČANJE DEMIT FASADA VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA OZNAKA PROSTORIJE OZNAKA STOLARIJE OZNAKA BRAVARIJE ±0.00=219,70	
Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com		Investitor: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
Odgovorni projektant: Irena Miljević Došović d.l.a. br.licence: 300 D893 06		Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje	Faznost gradnje:
Saradnik: Ivan Došović d.l.a.		Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture	Razmera: 1:75
Saradnik:		Naziv crteža: OSNOVA 1 POVUČENOG SPRATA	Br. crteža: 08
Datum izrade: decembar 2024.	MP:	ref. broj projekta: 01-12/24	Br. strane:



OSNOVA 1. POVUČ. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTINA / m ² /
-------------	-------------------	----------------------------------

STAMBENI DEO

STAN BR. 41		
1.	Hodnik	5.98
2.	Kupatilo	4.20
3.	Spavaća soba	10.30
4.	Spavaća soba	7.22
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	19.43
Ukupno:		47.13

STAN BR. 42		
1.	Hodnik	4.26
2.	Kupatilo	4.26
3.	Spavaća soba	9.29
4.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	22.38
5.	Terasa	6.14
Ukupno:		46.33

STAN BR. 43		
1.	Hodnik	2.99
2.	Kupatilo	3.70
3.	Spavaća soba	8.07
4.	Terasa	1.57
5.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	22.29
6.	Terasa	6.57
Ukupno:		45.19

STAN BR. 44		
1.	Dn. soba sa kuhinjom i trpezarijom	20.38
2.	Hodnik	2.42
3.	Kupatilo	4.22
4.	Spavaća soba	8.07
5.	Terasa	1.57
Ukupno:		36.66

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1.	Stepenice	5.60
2.	Hodnik	23.39
Ukupno:		28.99

Ukupno neto površina 2. ps:		204.30
Ukupno neto korisna površina 2. ps:		198.17
Ukupno bruto površina 2. ps:		245.00

OPŠTE NAPOMENE:

- Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.
- Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.
- Izмене u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.
- Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.
- Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.
- Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.
- Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.
- Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.
- Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.

LEGENDA

	ARMIRANI BETON		POPLOČANJE
	NEARMIRANI BETON		DEMIT FASADA
	GITER BLOK 20cm		VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
	OPEKA 12cm		VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
	ZEMLIJA		OZNAKA PROSTORIJE
	NASUTA ZEMLIJA		OZNAKA STOLARIJE
	ŠLJUNAK		OZNAKA BRAVARIJE
	TRAVNATA POVRŠINA		

±0.00=219,70



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja
Telefon: +381 64 2208 703
eMail: idstudio@live.com

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Investitor:
"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Đošović d.l.a.
br.licence: 300 D893 06

Saradnik:
Ivan Đošović d.l.a.

Saradnik:

Datum izrade:
decembar 2024.

MP:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:
OSNOVA 2 POVUČENOG SPRATA

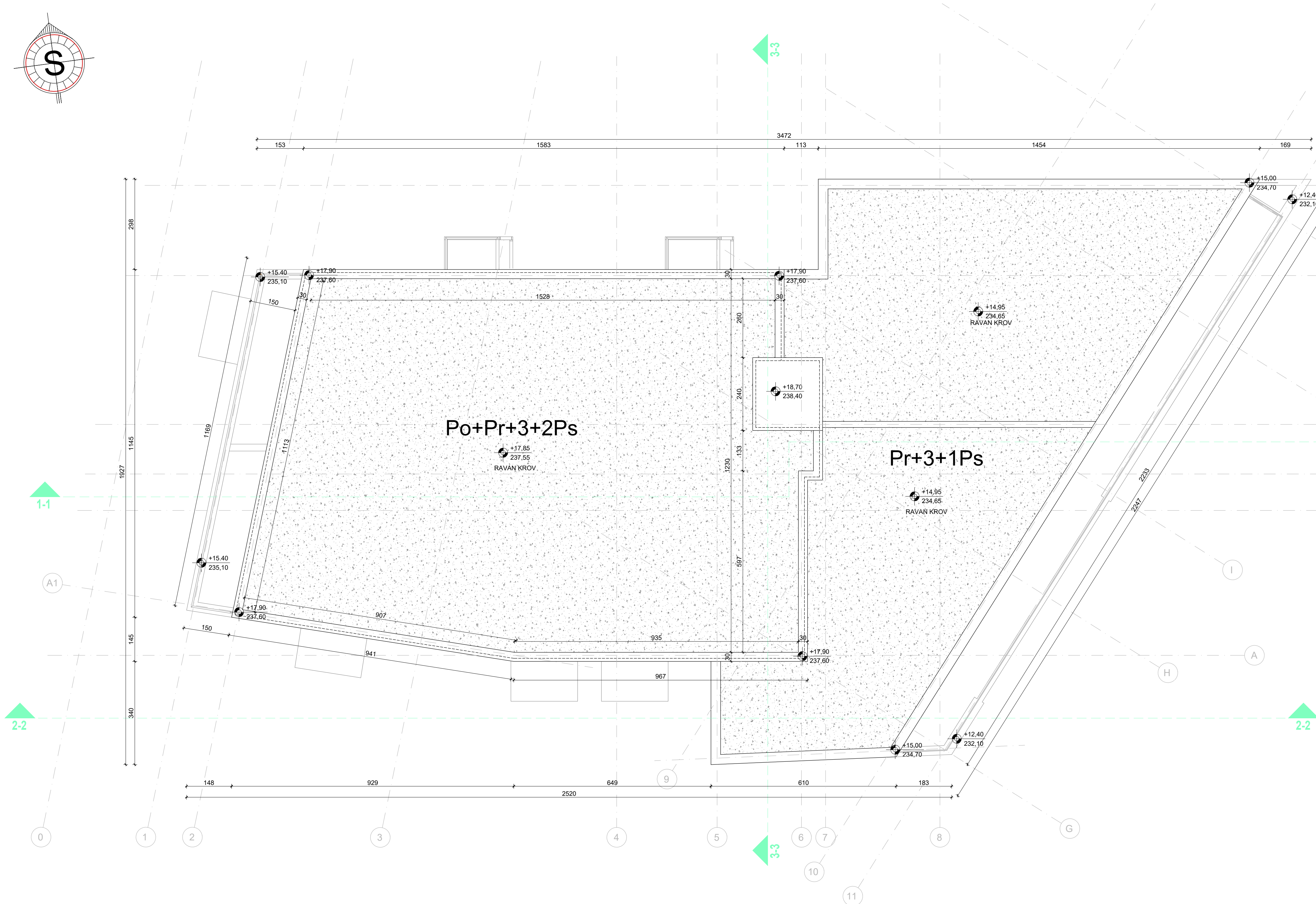
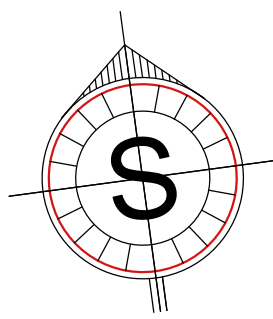
ref. broj projekta:
01-12/24

Faznost gradnje:

Razmera:
1:75

Br. crteža:
09

Br. strane:



OPŠTE NAPOMENE:	
1. Pre otpočinjanja radova sve mere proveriti na licu mesta.	
2. Neusaglašenosti i odstupanja u crtežima i/ili tekstualnim prilogima projekta, obavezno razrešiti sa autorom i odgovornim projektantom.	
3. Izmene u delu projekta za vreme građenja, vršiti samo uz saglasnost autora i odgovornog projektanta.	
4. Ne dozvoljavaju se izmene na gradilištu za vreme izvođenja radova, bez saglasnosti autora, odgovornog projektanta i tehničkog nadzora.	
5. Odgovornost za izmene snosi lice koje je te izmene odobrilo.	
6. Ne premeravati crteže, kote u projektu su merodavne.	
7. Visine parapeta su date od kote konstrukcije do kote zidanog dela parapeta.	
8. Visine prozora su date od kote zidanog dela parapeta do kote betonskog nadprozornika.	
9. Visine vrata su date od kote konstrukcije do kote betonskog nadvratnika.	

LEGENDA	
	ARMIRANI BETON
	NEARMIRANI BETON
	GITER BLOK 20cm
	OPEKA 12cm
	ZEMLJA
	NASUTA ZEMLJA
	ŠLJUNAK
	TRAVNATA POVRŠINA
	POPLOČANJE
	DEMIT FASADA
	VISINSKE KOTE KONSTRUKCIJE
	VISINSKE KOTE GOTOVOG PODA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA STOLARIJE
	OZNAKA BRAVARIJE
±0.00=219,70	

	Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD		Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
	Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT				
Odgovorni projektant: Irena Miljević Došović d.l.a. br.licence :300 D893 06		Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje		Faznost gradnje:
Saradnik: Ivan Došović d.l.a.		Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture		Razmera: 1:75
Saradnik:		Naziv crteža: IZGLED KROVA		Br. crteža: 10
Datum izrade: decembar 2024.		ref. broj projekta: 01-12/24		Br. strane:

+17.90
237.60 SLEME

+15.40
235.10 VENAC

234.50 2. POVUČENI SPRAT
+14.80

+11.90
231.60 1. POVUČENI SPRAT

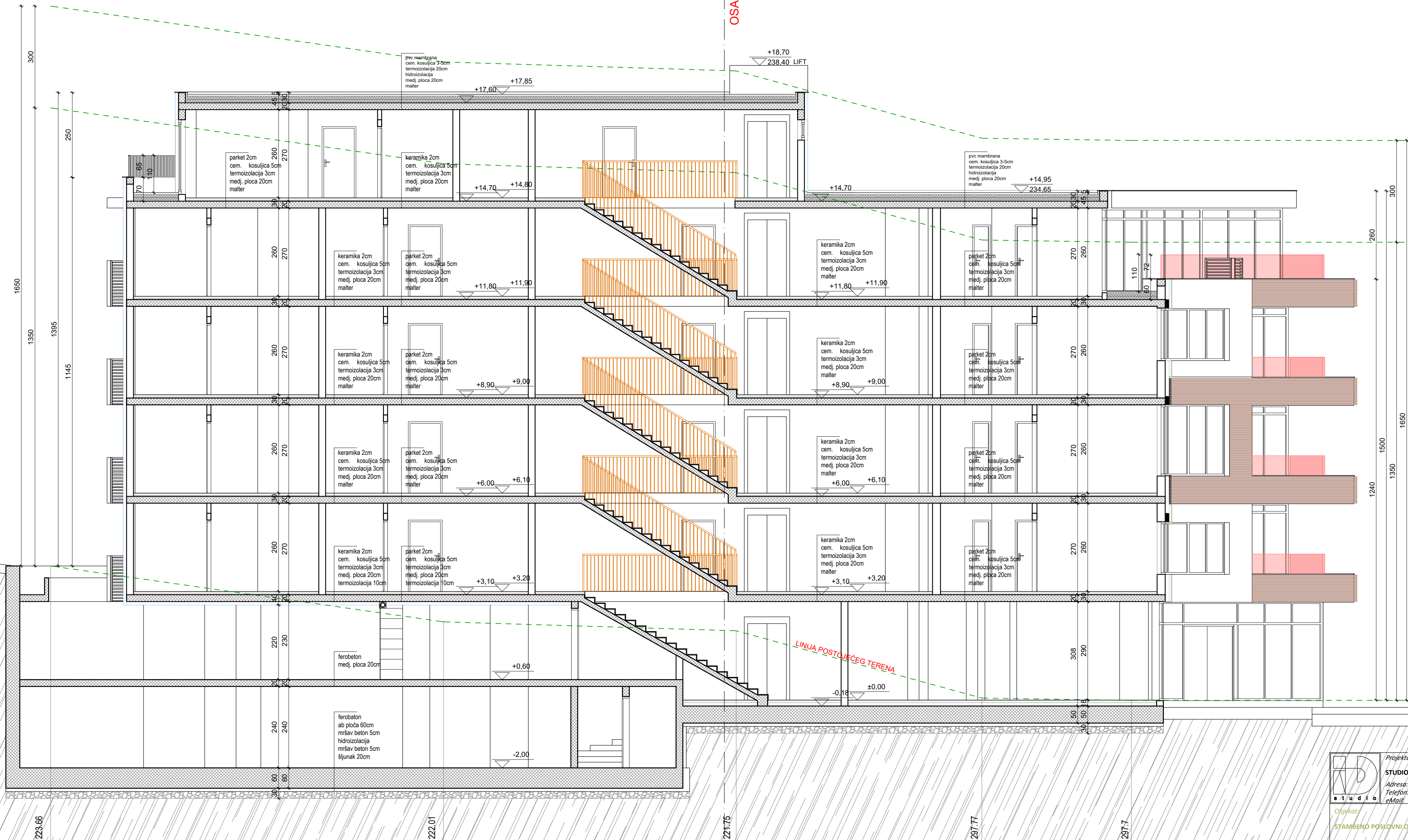
+9.00
228.70 3. SPRAT

+6.10
225.80 2. SPRAT

+3.95
223.65
+3.20
222.90 1. SPRAT

+0.60 OTVOREN
220.30 PARKING
+0.00
219.70 PRIZEMLJE

-2.00
217.70 PODRUM - GARAŽA
-2.60
217.10 TEMELJ



+15.00
234.70 SLEME

234.50 2. POVUČENI SPRAT
+14.80

+12.40
232.10 VENAC
+11.90
231.60 1. POVUČENI SPRAT

+9.00
228.70 3. SPRAT

+6.10
225.80 2. SPRAT

+3.20
222.90 1. SPRAT

±0.00
219.70 PRIZEMLJE

±0.00=219,70



Projektant:
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID
Adresa: **Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja**
Telefon: **+381 64 2208 703**
eMail: **idstudio@live.com**

Objekat:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Investitori:
"BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd
"ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja

Lokacija:
K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja

Odgovorni projektant:
Irena Miljević Došović d.l.a.
br.licence :300 D893 06

Saradnik:
Ivan Došović d.l.a.

Saradnik:
PRESEK 1-1

Datum izrade:
decembar 2024.

MP:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR - Idejno rešenje

Naziv projekta:
1 - Projekat Arhitekture

Naziv crteža:
PRESEK 1-1

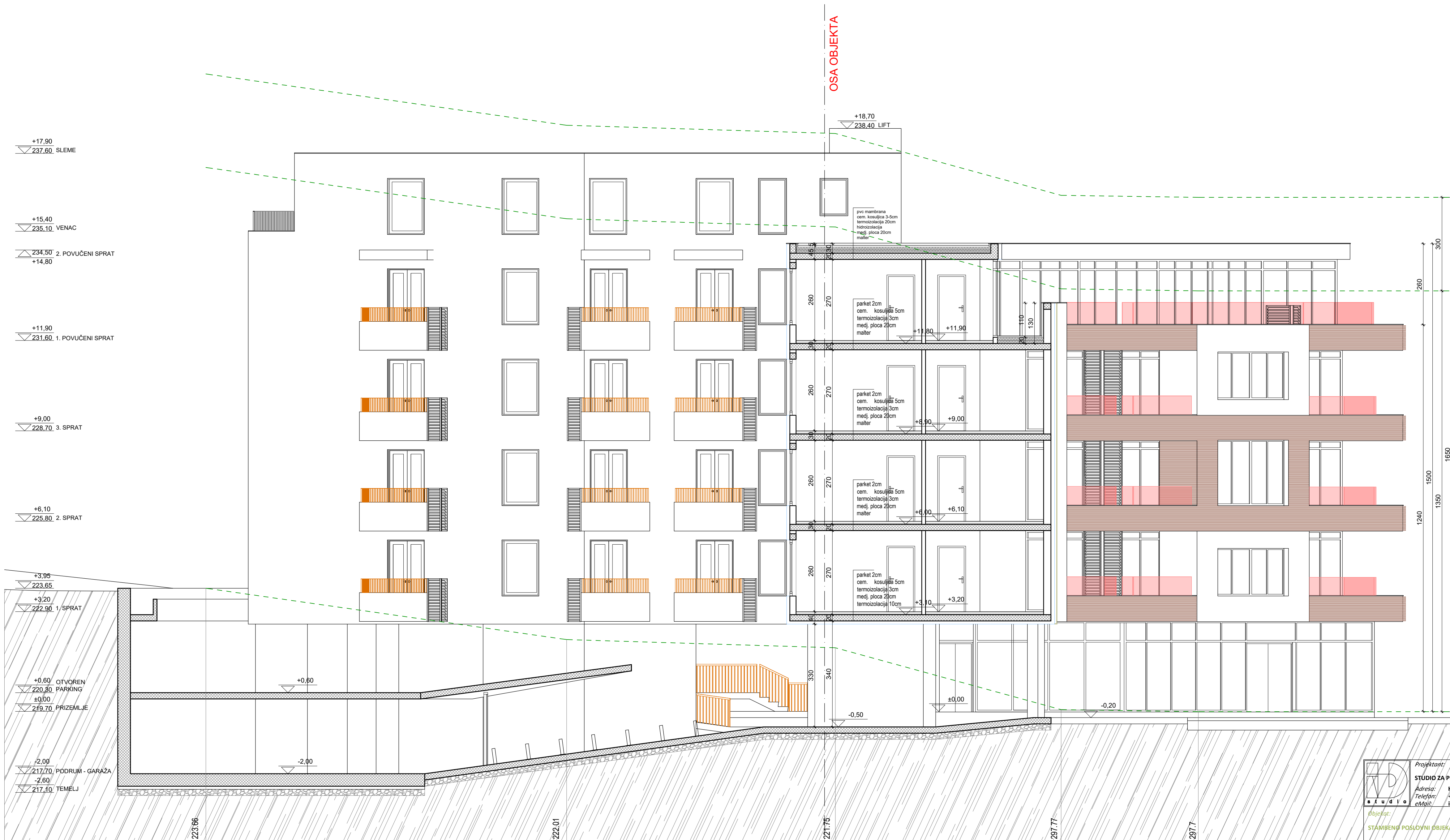
ref. broj projekta:
01-12/24

Faznost gradnje:

Razmera:
1:75

Br.crteža:
11

Br.strane:



+17,90
▽ 237,60 SLEME

+15,40
▽ 235,10 VENAC

▽ 234,50' 2. POVUČENI SPRAT
+14,80

+11,90
▽ 231,60 1. POVUČENI SPRAT

+9,00
▽ 228,70 3. SPRAT

+6,10
▽ 225,80 2. SPRAT

+3,95
▽ 223,65

+3,20
▽ 222,90 1. SPRAT

+0,60 OTVOREN
▽ 220,30 PARKING

±0,00
▽ 219,70 PRIZEMLJE

-2,00
▽ 217,70 PODRUM - GARAŽA

-2,60
▽ 217,10 TEMELJ

+15,00
▽ 234,70 SLEME

▽ 234,50' 2. POVUČENI SPRAT
+14,80

+12,40
▽ 232,10 VENAC

+11,90
▽ 231,60 1. POVUČENI SPRAT

+9,00
▽ 228,70 3. SPRAT

+6,10
▽ 225,80 2. SPRAT

+3,20
▽ 222,90 1. SPRAT

±0,00
▽ 219,70 PRIZEMLJE

±0.00=219,70

STUDIO STUDIO Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID Adresa: Heraja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja		
Odgovorni projektant: Irena Miljević Došović d.l.a. br.license: 300 0893 06	Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja		
Saradnik: Ivan Došović d.l.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje	Faznost gradnje: Razmera: 1:75	
Saradnik:	Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture	Br. crteža: 12	Br. strane:
Datum izrade: decembar 2024.	ref. broj projekta: 01-12/24		



studio Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com		Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
Odgovorni projektant: Irena Miljević Došović d.i.a. br.license: 300 D893 06	izdatnik: Studio Projektovanje iD	Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje	Faznost gradnje:
Saradnik: Ivan Došović d.i.a.	izdatnik: Studio Projektovanje iD	Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture	Razmera: 1:75
Saradnik:	izdatnik: Studio Projektovanje iD	Naziv crteža: PRESEK 3-3	Br.crteža: 13 Br.strane:
Datum izrade: decembar 2024.	MP:	ref. broj projekta: 01-12/24	

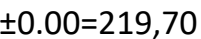


±0.00=219,70

id studio	Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD		Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
	Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
	Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT		Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje	
	Odgovorni projekant: Irena Miljević Đošović d.i.a. br.licence :300 D893 06		Faznost gradnje:	
Saradnik: Ivan Đošović d.i.a.		Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture		Razmera: 1:75
Saradnik:		Naziv crteža: ISTOČNA FASADA		Br.crteža: 14
Datum izrade: decembar 2024.		ref. broj projekta: 01-12/24		



</	
---	--



	Projektant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ID		Investitor: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
	Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com			
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT			Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
Odgovorni projektant: Irena Miljević Došović d.i.a. br.licence : 300 0893 06			Vista tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje	
Saradnik: Ivan Došović d.i.a.			Faznost gradnje: Razmera: 1:75	
Saradnik:			Naziv projekta: 1 - Projektar Arhitekture	
Datum izrade: MP: decembar 2024.			Naziv crteža: ZAPADNA FASADA	
projektovanje i izrada: Irena Miljević Došović d.i.a. / 300 0893 06 / 300 0893 06			Br. crteža: 16	
			ref. broj projekta: 01-12/24	
			Br. strane:	



+15,00
234,70 SLEME

+12,40
232,10 VENAC
+11,90
231,60 1. POVUČENI SPRAT

+9,00
228,70 3. SPRAT

+6,10
225,80 2. SPRAT

+3,20
222,90 1. SPRAT

±0,00
219,70 PRIZEMLJE

+17,90
237,60 SLEME

+15,40
235,10 VENAC

+11,90
231,60 1. POVUČENI SPRAT

+9,00
228,70 3. SPRAT

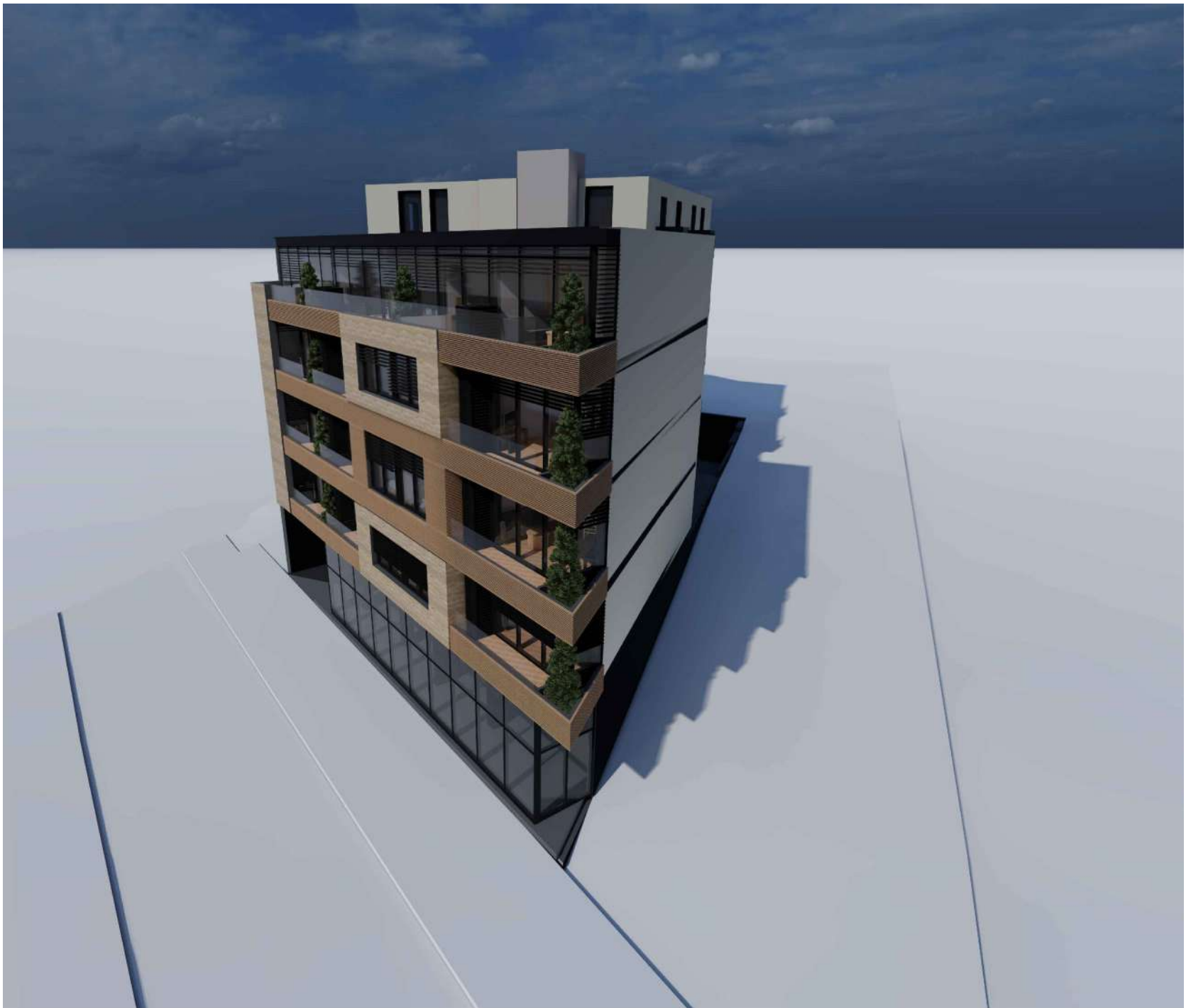
+6,10
225,80 2. SPRAT

+3,95
223,65

+3,20
222,90 1. SPRAT

+0,60 OTVOREN
220,30 PARKING
±0,00
219,70 PRIZEMLJE

-2,00 217,70 PODRUM - GARAZA		Projekant: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 Email: idstudio@live.com		Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja			
Odgovorni projektant: Irena Mijević Došović d.i.a. br.licence :300 D893 06		Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje		Faznost gradnje:	
Saradnik: Ivan Došović d.i.a.		Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture		Razmera: 1:75	
Saradnik:		Naziv crteža: SEVERNA FASADA		Br.crteža: 17	
Datum izrade: decembar 2024.		ref. broj projekta: 01-12/24			



id studio Projekat: STUDIO ZA PROJEKTOVANJE iD Adresa: Heroja Čajke 8, 36210 Vrnjačka Banja Telefon: +381 64 2208 703 eMail: idstudio@live.com Investitori: "BEAVER INVESTMENTS" d.o.o., Rade Končara 29A, Beograd "ELEMENTUM" d.o.o., Lipovačka 3a, Vrnjačka Banja		Lokacija: K.P. 728/2, KO Vrnjačka Banja	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT		Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje Faznost gradnje: Razmera: 1:75	
Odgovorni projekat: Irena Miljević Đošović d.i.a. Saradnik: Ivan Đošović d.i.a.		Naziv projekta: 1 - Projekat Arhitekture Naziv crteža: 3D PRIKAZ OBJEKTA	
Datum izrade: decembar 2024.		ref. broj projekta: 01-12/24	