



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

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

www.studioarhitekton.com

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

sa elementima preparcelacije

APART HOTEL - Vrnjačka Banja

Investitor: *Milorad Jovanović,*
adresa: *ul. Dejana Milenkovića br.27, 36210 Vrnjačka Banja*
lokacija: *KP. br. 1358/2; K.O. Vrnjačka Banja*
vrsta radova: *Rekonstrukcija, dogradnja vile Petrov dom i izgradnja APART HOTELA*

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

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

Pečat & potpis: _____

Direktor

rukovodilac izrade: *Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture*

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

Aleksandar KOSTADINOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni projektant idejnog rešenja, lic.br: 300 K950 12)

Broj tehničke dokumentacije: _____

UP-033/20

Mesto i datum: _____

Vrnjačka Banja, JULI 2020. god.

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji firme
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- Licenca odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
- Licenca odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta
- **Saglasnost suseda**
- **Saglasnost ZZSKKV**

PRAVNO-VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

- Kopija plana kp.br.1358/2 K.O. Vrnjačka Banja od 13.02.2020.god.
- Prepis lista nepokretnosti br.2141 od 13.02.2020.god.

USLOVI

- Informacija o lokaciji
- Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo br. 888/3 od 28.05.2019.god.
- OSA br. 350-287/20-1 od 26.02.2020.god.
- EPS DISTRIBUCIJA br.63449/2-20, od 07.05.2020.god.
- JP "BELIMARKOVAC" br.02-1344 od 13.05.2020.god.
- "TELEKOM" br.89036/2-2020 od.13.03.2020.god.
- "INTERKLIMA" br.2-775 od 28.02.2020.god.
- MUP br.217-3355/20 od 25.02.2020.god.

TEKSTUALNI DEO

- PRAVNI I PLANSKI OSNOV
- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE
- USLOVI I IZGRADNJE I UREĐENJA
- IZVOD IZ PLANA
- NAMENA
- REGULACIJA I GRAĐEVINSKE LINIJE
- PREDLOG PREPARCELACIJE
- GRAĐEVINSKE LINIJE
- NIVELACIJA
- PRISTUP PARCELI I SAOBRAĆAJNO REŠENJE
- PARKIRANJE
- NUMERIČKI POKAZATELJI
- UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
- NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
- ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

- ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA
- INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
- IDEJNO REŠENJE OBJEKTA – TEHNIČKI OPIS

GRAFIČKI DEO

- SNIMAK POSTOJEĆEG OBJEKTA VILE *PETROV DOM (ALEKSANDAR)* R 1:100
- KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN R 1:250
- URBANISTIČKI DEO
 - IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE R 1:500
 - PREDLOG PREPARCELACIJE
 - PLAN PARCELACIJE R 1:250
 - PLAN PO IZVRŠENOJ PREPARCELACIJI R 1:250
 - REGULACIJA I GRAĐEVINSKE LINIJE R 1:250
 - SAOBRAĆAJ I PARTERNO REŠENJE (OSN.PRIZEMLJA) R 1:250
 - SAOBRAĆAJ I PARTERNO REŠENJE (OSN.KROVA) R 1:250
 - SINHRON PLAN INSTALACIJA R 1:250
- IDEJNO REŠENJE OBJEKTA
 - OSNOVE R 1:200
 - PRESECI R 1:200
 - IZGLEDI R 1:200

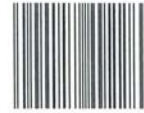
OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji firme
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- Licenca odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
- Licenca odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta
- **Saglasnost suseda**
- **Saglasnost ZZSKKV**



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000118492280

БД 87646/2016

Дана, 03.11.2016. године
Београд

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

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

са следећим подацима:

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

Скраћено пословно име: STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO

Регистарски број/Матични број: 21240141

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109772842

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено



Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 10.000,00 RSD

Уплаћен: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Душан Лазовић
ЈМБГ: 1006980890025
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 02.11.2016 године

Обавеза овере измена оснивачког акта: постоји

Адреса за пријем електронске поште: dusanarh@yahoo.com

Регистрација документа:


Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.11.2016 године.

Образложење

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

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



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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР



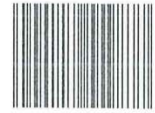
Мироslав Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000118559877

Регистар привредних субјеката

Бр.БД 88405/2016
Веза: БД 87646/2016

Дана, 07.11.2016. године
Београд

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

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

З А К Љ У Ч А К

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

Седишта привредног друштва:

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

Треба да стоји:

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

О б р а з л о ж е њ е

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

Регистарски/матични број: 21240141,

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 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 i 37/2019 i 9/2020- dr. zakon) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019), kao i pravilnicima za rad preduzeća donosim sledeće:

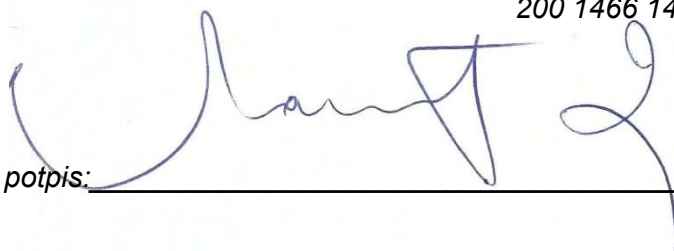
REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističkog projekta za rekonstrukciju i dogradnju vile Petrov dom – izgradnju apart hotela na KP. br. 1358/2 u K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.

broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis:



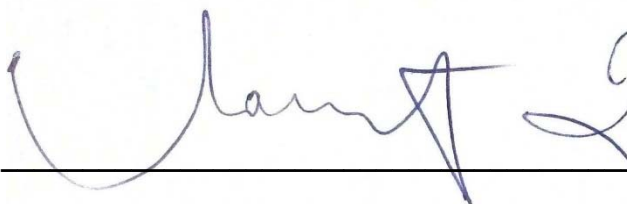
Projektant:

BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO
ADRESA: VRNJAČKA BANJA; UL. 15. OKTOBRA BR. 3; VRNJAČKA BANJA
PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta: Dušan LAZOVIĆ, direktor

d.i.a.

Pečat & potpis :



Broj tehničke dokumentacije:

UP-033/20

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, juli 2020. god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душан М. Лазовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06080077105

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1466 14



У Београду,
9. октобра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/384942
Београд, 07.07.2020. 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 Душан М. Лазовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1466 14

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 07.06.2021. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

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 i 37/2019 i 9/2020 - dr. zakon):

Odgovorni urbanista za izradu urbanističkog projekta za rekonstrukciju i dogradnju vile Petrov dom – izgradnju apart hotela na KP. br. **1358/2** u K.O. Vrnjačka Banja;

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.

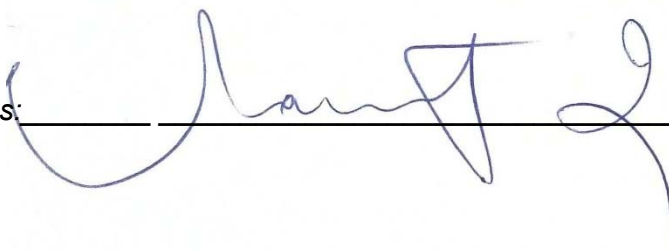
IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

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

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije: _____ UP-033/20

Mesto i datum: _____ Vrnjačka Banja, juli 2020. 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 i 37/2019 i 9/2020 - dr. zakon) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019), kao i pravilnicima za rad preduzeća donosim sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za rekonstrukciju i dogradnju vile Petrov dom i izgradnju apart hotela na KP. br. 1358/2 u K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni projektant: **Aleksandar Kostadinović d.i.a.;**

broj licence: **300 K950 12**

Lični pečat & potpis: _____



BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA

Projektant:

"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO

ADRESA: VRNJAČKA BANJA; UL. 15. OKTOBRA BR. 3; VRNJAČKA BANJA

PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta: _____

Dušan LAZOVIĆ, direktor

d.i.a.

Pečat & potpis : _____

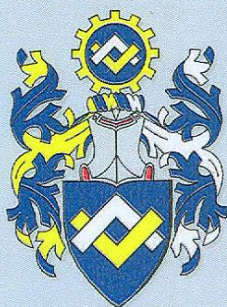


Broj tehničke dokumentacije: _____

UP-033/20

Mesto i datum: _____

Vrnjačka Banja, jul 2020. god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар Р. Костадиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0306981780053

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 K950 12



У Београду,
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 i 9/2020 - dr. zakon):

Odgovorni projektant za izradu urbanističkog projekta za rekonstrukciju i dogradnju vile Petrov dom – izgradnju apart hotela na KP. br. **1358/2** u K.O. Vrnjačka Banja;

Aleksandar Kostadinović d.i.a.; br.licence : 300 K950 12

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant:

Aleksandar Kostadinović d.i.a

broj licence:

300 K950 12

Lični pečat & potpis: _____



Broj tehničke dokumentacije: _____

UP-033/20

Mesto i datum: _____

Vrnjačka Banja, jul 2020. god.

САГЛАСНОСТ

Овим ја, Жарко Попчић из Врњачке Бање са ЈМБГ 1102971780615 у својству власника кат. парцеле 1359/1 КО Врњачка Бања дајем сагласност искључиво Јовановић Милораду из Врњачке Бање да може на својој кат. парцели 1358/2 КО Врњачка Бања да изгради објекат у складу са Урбанистичким пројектом за реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле Петров дом које је изградио Архитектон студио Врњачка Бања одг. урбаниста Душан Лазовић, диа.

У Врњачкој Бањи, дана 04.09.2020 год.

Давалац сагласности,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters, positioned below the text 'Давалац сагласности,'.



ГК

Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, тел/факс 036 321 025, e-mail: zzzskv@gmail.com

жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 796/2

31.08 2020 год.

КРАЉЕВО

Жарко Попчић, пуномоћник

ВРЊАЧКА БАЊА
Мила Јеленковића 2

ПРЕДМЕТ: Мишљење

На основу вашег захтева број 796/1 од 05.08.2020. године за издавање сагласности на Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле *Петров дом* на катастарској парцели 1358/2 КО Врњачка Бања, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у достаљени Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле *Петров дом* на катастарској парцели 1358/2 КО Врњачка Бања, који је израдио *АРХИТЕКТОН студио* Врњачка Бања, одговорни урбаниста Душан Лазовић, д.а. (лиценца број 200 1466 14), утврђено је да је израђен у свему у складу са Условима чувања, одржавања и коришћења и мерама заштите број 888/3 од 28.05.2019. године.



в.д. директор Завода

Катарина Грујовић Брковић
мр Катарина Грујовић Брковић

PRAVNO VLASNIČKA DOKUMENTACIJA
o parceli i vlasništvu

- Kopija plana od 13.02.2020.god.
- Prepis lista nepokretnosti br.2141 od 13.02.2020.god.

КОПИЈА ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Служба за кат. непокретности : ВРЊАЧКА БАЊА

Катастарска општина : ВРЊАЧКА БАЊА

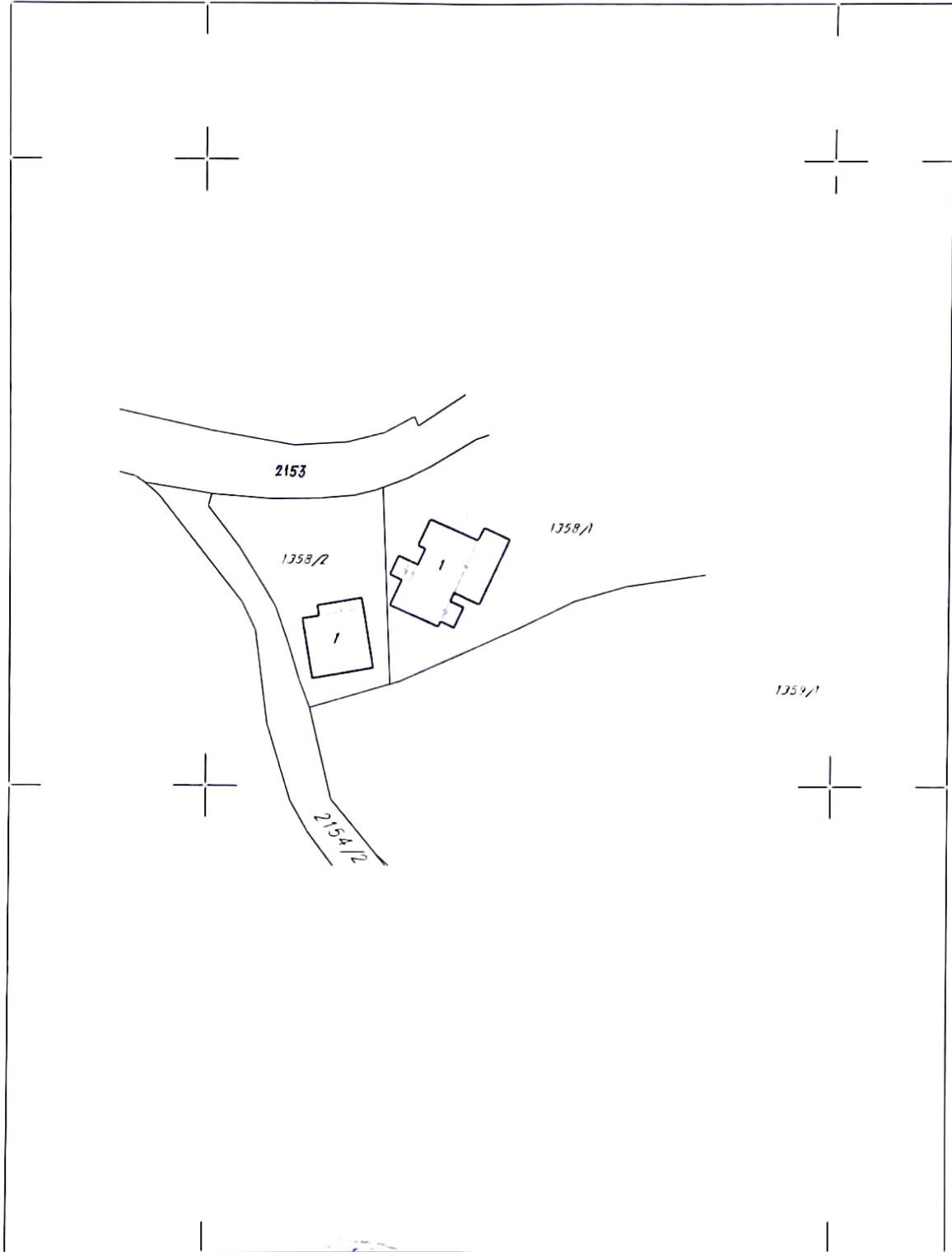
Лист непокретности : 2141

Поседник :

Адреса :

Број : 953-1-054-36/20

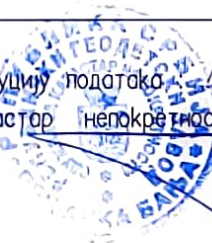
РАЗМЕРА 1 : 1000



Овлашћено лице за дистрибуцију података

Руководилац службе за катастар непокретности :

Датум : 13.02.2020.



Црнотлавац М.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА
Број : 952-1-054/2020-334
Датум : 13.02.2020
Време : 11:20:01

ПРЕПИС

лисџа непокретности број: 2141
к.о.: ВРЊАЧКА БАЊА

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	1
В лисџ - 2 део	сџрана	нета
Г лисџ	сџрана	1



ОВЛАШЉЕНО ЛИЦЕ

МИХАЈЛО САРИЉ, дипл. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2141

Кашасџарска оштина: ВРЉАЧКА БАЊА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ЈОВАНОВИЋ МИЛОРАД (МИЛЕТА), ВРЉАЧКА БАЊА, ДЕЈАНА МИЛЕНКОВИЋА Б (ЈМБГ:2002963780613)	Својина	Приватна	1/1

x Напомена

Посљоји решене које није КОНАЧНО
11:19:58 13.02.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2141

Капашарска општина: ВРЧАЧКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и капашарска класа	Површина ха а м ²	Капашарски приход	Врста земљишта
1358/2	1	ЈОВАНА ЦВИЈИГА 4А	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 09		Градско грађевинско земљиште
			ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	5 00		Градско грађевинско земљиште
			ВОЂЊАК 1. класе	24	0.38	Градско грађевинско земљиште
				6 33	0.38	
		У К У П Н О :	6 33	0.38		

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2141

Катастарска општина: ВРЉАЧКА БАЊА

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна Грађевинска	Број ешажа				Правни својински објект	Адреса објекта Назив улице, насеље или поштен и кућни број	Носилац њих на објекту Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста њих Облик својине	Обим Удела
				ПО	ПР	СП	ПК					
1358/2	1	Породична својинска зграда		1				Објект изграђен пре доношења протокола о изградњи објекта	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 4А	ЈОВАНОВИЋ МИЛОРАД (МИЛЕТА), ВРЉАЧКА БАЊА, ДЕЈАНА МИЛЕНКОВИЋА 6 (ЈМБГ:2002963700613)	Својина Привајна	1/1

× Напомена:

Последи решење које није КОНАЧНО
11:20:00 13.02.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2141

Кашасџарска оџштина: ВРЉАЧКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Обис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					<p>*****</p> <p>ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА НИЈЕ КОНАЧНА</p> <p>952-02-9-054-10487/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 1358/2</p> <p>952-02-9-054-10487/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 1358/2, ОБЈЕКТУ 1</p>		

* Напомена:

USLOVI

- Informacija o lokaciji
- Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo br. 888/3 od 28.05.2019.god.
- OSA br. 350-287/20-1 od 26.02.2020.god.
- EPS DISTRIBUCIJA br.63449/2-20, od 07.05.2020.god.
- JP "BELIMARKOVAC" br.02-1344 od 13.05.2020.god.
- "TELEKOM" br.89036/2-2020 od.13.03.2020.god.
- "INTERKLIMA" br.2-775 od 28.02.2020.god.
- MUP br.217-3355/20 od 25.02.2020.god.



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Број: 350-57/20

Дана: 04.08.2020.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Жарко Попчић 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 I 37/19), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и ПГР Врњачке Бање ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр. 27/2016, 3/2019 I 20/2019-испр), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 1358/2 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 04.08.2020.

к.п.бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	633 m ²
--	--------------------

врста и начин коришћења земљишта:

- Градско грађевинско земљиште
- земљиште под зградом и другим објектом 109м²
- земљиште уз зграду и други објекат 500м²
- воћњак прве класе 24м²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.1358/2 Јовановић Милорад (својина приватна 1/1)

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

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

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања обухваћене су ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 27/2016,3/2019 и 20/2019), налази се у оквиру урбанистичке целине 1.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА СТАНОВАЊА: АПАРТАМАНИ И ПАНСИОНИ 1 – "АП1"

» **ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ –**

1358/2 северни део у појасу регулације саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

1358/2 јужни део у појасу регулације саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана применом *Правила грађења и уређења*.

Услови завода за заштиту споменика културе Краљево. Вила Александар четврти степен заштите.

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:

(8309)	X=7491928.55	Y=4829848.39
(8128)	X=7491907.22	Y=4829846.29
P-3,0		
(8107)	X=7491904.72	Y=4829845.20
(8102)	X=7491904.14	Y=4829842.53
(8105)	X=7491904.66	Y=4829840.97
(8114)	X=7491905.71	Y=4829838.56
P-17,9		
(8127)	X=7491907.10	Y=4829836.34
P-26,00		
(8164)	X=7491911.14	Y=4829830.38
P-26		
(8189)	X=7491913.58	Y=4829823.62
(8206)	X=7491916.89	Y=4829806.58

К.п.бр.1358/2: -Линија 8309-8128-8107 северна регулациона линија прати линију парцеле, а грађевинска линија је паралелна са регулационом и налази се на 7м од ње.

К.п.бр.1358/2: -Линија 8107-8102-8105-8114-8127-8164-8189-8206 источна регулациона линија прати линију парцеле, а грађевинска линија је паралелна са регулационом и налази се на 1м од ње.

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновањем различитих параметара.

• Елементи урбанистичке регулације :

Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена.

- *Елементи искоришћења површине парцеле :*

Површина основе објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењене комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

спратност објекта - број и врста различитих етажа објекта; у овом плану је дато као - оријентациони параметар

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

На парцели на којој се гради 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 објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

Осим слободностојећих, објекат може бити постављен тако да додирује границу суседне парцеле (објекти у низу и полуатријумски) само у контексту изградње такве урбанистичке структуре (на више парцела) и уз сагласност власника тих суседних парцела.

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објекта.

ВИСИНА ОБЈЕКТА

Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником.

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 овим правилником.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је улица управна на правац пада терена - не сме да пређе задату висину објекта.

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 мањем од 5 м од рег. линије :

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

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију - 5 м и више :

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

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

У овом плану је усвојена **висина објекта** - као релевантни критеријум вертикалне регулације. Спратност је дата као орјентациони критеријум.

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) која приземља може бити максимално 0,20 m виша од које тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- излози локала - 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1m уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 m.
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 m
- Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата, не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. 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.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

КРОВОВИ

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. 1,2m повучена у односу на фасадну раван објекта.

Максимални нагиб косих кровова : 30°

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта

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

- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене површине) 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%, с тим, да остали параметри и услови остану задовољени . У том случају, објекат је могуће градити до границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила .
- Максимална величина појединачних објеката (једна форма, маса објекта изнад земље) у зони АП1 и АП2 је 750м² БРГП .
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

ПАРКИРАЊЕ

Простор за паркирање возила за потребе корисника простора и садржаја одређене намене, по правилу се обезбеђује на предметној грађевинској парцели изван површине јавне намене –према следећим критеријумима :

- стамбени објекти – мин. 1 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП.
- здравствена и образовна установа -мин. 1 ПМ на 70 м² корисног простора;
- банка, административна установа, агенције, бирои, пошта, управа и сл. - мин. 1 ПМ на 50 м² корисног простора;
- трговина на мало - мин. 1 ПМ на 50 м² + 1ПМ/на сваких додатних 30 м², корисног простора;
- угоститељски објекат - мин. 1 ПМ на 4- 8 столица;
- хотели - мин. 1 ПМ на 5- 10 кревета;
- позориште, биоскоп или галерија - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца;
- објекти спорта и рекреације - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца; 1 бус п.м./100 гледалаца
- производни и индустријски објекат - 1 ПМ на 70 м² корисног простора.

У изузетним случајевима као што су централне, пешачке зоне (зоне центара, хотели у пешачким зонама) - паркирање може бити организовано и на другој парцели или у оквиру заједничких и/или јавних паркиралишта – уз посебанаранжман/уговор (који одређује права и обавезе).

ОГРАДЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- *Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.*
- *Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.*
- *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.*
- *Настање 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 АП1 – АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1:

АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 - "АП 1"

- Намена :
 - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
 - није дозвољено : индустрија и производња
 - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
 - трговине макс. 20% БГП
- Парцелација :
 - величина парцеле : 400 м²; препоручена : 1000 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
 - ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17м
- Висина објекта макс.: венац- 9 м ; слеме- 12,5 м
Орјентациона спратност : П+1+Пк или П+2 повучено
- Процент заузетости : макс. 40%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 - Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта,
 - Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
 - Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 м а минимум 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
 - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 - Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м² БГП за становање
 - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

Обрадио:

Драгослав Пецић



ШЕФ ОДСЕКА:

Славица Стаменић





кг/ља

Завод за заштиту споменика културе Краљево

1000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, тел/факс 036 321 025, e-mail: zzzskv@gmail.com

жирос рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 888/3

28.05. 2019 ГОД.

К Р А Љ Е В О

Жарко Попчић, адвокат

Ул. Мила Јеленковића 2
36210 Врњачка Бања

Предмет: Услови чувања, одржавања и коришћења и утврђене мере заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле *Петров дом* на катастарској парцели 1358/2 КО Врњачка Бања

Поступајући по захтеву адвоката Жарка Попчића, пуномоћника Јовановић Милорада из Врњачке Бање, ул. Дејана Миленковића бр. 6, а по приложеном пуномоћју од 16.11.2018. године, који је заведен у овом Заводу под бројем 888/1 од 25.04.2019. године, на основу члана 107 Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр.71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон), Завод за заштиту споменика културе Краљево издаје следеће услове чувања, одржавања и коришћења за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле *Петров дом* на катастарској парцели бр. 1358/2 КО Врњачка Бања и то:

1. Извршити архитектонско снимање постојећег стања целог објекта у погодној размери (основе, изгледи, пресеци, детаљи...).
2. Током година неодржавања, објекат виле *Петров дом* делимично је девастиран, и изгубио је неке елементе оригиналног спољног изгледа, па ће у поступку израде пројекта бити неопходно коришћење података из оригиналне пројектне документације, уколико она постоји и са старих фотографија.
3. Обзиром на то да се планира доградња и надградња предметног објекта, те да је због облика парцеле и положаја постојеће виле немогуће задржати је као видљиви део, употребити постојећи улични изглед за пројектовање предњег дела новог објекта.
4. Доградња са предње стране не сме да угрози визуру на вилу *Топличанку* на суседној парцели. То подразумева да део који се дограђује испред постојећег објекта, а који заклања поглед са улице на *Топличанку* не сме бити виши од приземне спратности, док део који прелази границу визуре ка поменутом суседном објекту може бити надзидан према урбанистичким параметрима који важе за зону у којој се налазе.
5. Новопроектовани објекат треба да буде пројектован у савременом архитектонском маниру, не подражавајући ни један од историјских стилова.



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104
тел. 036 331 866, тел/факс 036 321 025, e-mail: zzzskv@gmail.com
жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

-2-

6. Приликом пројектовања доградње објекта водити рачуна да се положајем, величином и материјализацијом не угрозе, већ нагласе споменичка својства виле *Петров дом*.
7. Избор свих тонова (фасаде, столарије...) одредити у сарадњи са стручним сарадницима Завода..
8. Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал Извођач/Инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.
9. Извођач је дужан да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен. Трошкове ископавања и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

Објекат градитељског наслеђа вила *Петров дом* на катастарској парцели бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, налази се у оквиру евидентиране Целине Урбаног језгра Врњачке Бање са парком, редни број 34 од 02.04.2018. године, те као такав ужива заштиту на основу Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр.71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон).

Инвеститор је дужан да сачини нацрт планске документације и на исти прибави мишљење овог Завода.

С поштовањем,

За Завод

в.д. директора
Иван Милуновић

Достављено:
Односноцу захтева
- архиви






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

Број: 350-287/20-1

Датум: 26.02.2020 год.

Јовановић Милорад
Ул. Дејана Миленковића 6, Врњачка Бања

На основу вашег захтева(без броја), наш број 350-287/20 од 24.02.2020 год., упућеног „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ за издавање услова за израду **пројекта Гранди Хотел за изградњу новог објекта или реконструкцију и доградњу постојећег објекта виле Петров дом на КП бр. 1358/2 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14 и 83/18), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Нумерички подаци о планираном објекту и потребни капацитети
- Катастарско- топографски план
- Ситуациони план
- Копија плана
- Извод из листа непокретности
- Лична карта инвеститора
- Пуномоћје

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни објекат који је третиран Урбанистичким пројектом налази се дуж објеката из наше надлежности:

- Улица Јована Цвијића КП бр. 2153 КО Врњачка Бања
- Улица Мила Јеленковића КП бр. 2154/2 КО Врњачка Бања

При изради урбанистичког пројекта за изградњу Гранди Хотел, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018,) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14 и 83/18), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на улицу Јована Цвијића КП бр. 2153 и улицу Мила Јеленковића КП бр. 2154/2 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на улицу Јована Цвијића КП бр. 2153 и улицу Мила Јеленковића КП бр. 2154/2 КО Врњачка Бања.
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта Гранди Хотел, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Раскрсницу на улицу Јована Цвијића и Мила Јеленковића, могуће је формирати на кп.бр. 2153 и 2154/2 КО Врњачка Бања.
 - 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.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања улица Јована Цвијића КП бр. 2153 и улицу Мила Јеленковића на кп.бр. 2154/2 КО Врњачка Бања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.



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

- ✓ 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).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018), 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 за објекат Гранди Хотел на улици Јована Цвијића КП бр. 2153 и улици Мила Јеленковића на кп.бр. 2154/2 КО Врњачка Бања 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 путеви, 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(ножица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 1.200,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66, срха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-287/20-1.

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, инж. саобр.



Директор

Бранислав Бежановић
Бранислав Бежановић, дипл. екон.



Огранак Електродистрибуција Краљево
Погон Врњачка Бања

Милорад Јовановић

Наш број: 63449/2-20

ул. Дејана Миленковића бр. 27

Место, датум: Врњачка Бања, 07.05.2020.

36210 Врњача Бања

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Гарни хотела на к.п 1358/2 у К.О. Врњачка Бања

Поводом Вашег захтева, наш број 63449/1-20 од 25.02.2020 године и ситуационог плана са капацитетима инфраструктуре у прилогу захтева у којем тражите техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Гарни хотела на к.п. 1358/2 у К.О. Врњачка Бања, након обиласка лица места и увида у приложу документацију и документацију погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Вршна снага објекта: 103 kW

2. Технички услови:

2.1. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.

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:

- Постојећи НН блок у ТС 20/0,4 kV, 2x630/400 kVA „Врачар“ за снагу од 630 kVA са 8 извода који је у погону заменити новим НН блоком за снагу од 630 kVA са 10 НН извода што подразумева и пребацавање постојећих прикључних водова. Нови НН блок мора да буде са трополним изолованим осигурачким летвама од 400 А, главним прекидачем називне струје 1250 А са мерењем укупне електричне енергије и снаге.

- Постојеће кабловске везе од трансформатора до НН Блока заменити новим Си сабирницама пресека 3x(60x10)+60x5 mm.

- Из постојеће ТС 20/0,4 kV, 2x630/400 kVA „Врачар“ формирати нови коридор за изградњу кабловске канализације са припадајућим, кабловским окнима, према улици Јована Цвијића а затим низ улицу све до КПК-а на будућем објекту. Изградити нови прикључни Н.Н. вод 1 kV каблом типа XP00-A 4x150 mm² постављеним у предходно израђениј кабловској канализацији од ТС 20/0,4 kV, 2x630/400 kVA „Врачар“ до КПК-а на објекту са ПЕВГ цевима 90/80 mm. Број кабловских водова одредиће пројектант електричних инсталација.

Страна 1 од 2

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

прикључења објекта: ниски напон
прикључења објекта: ТС 20/0,4 kV, 2x630/400 kVA „Врачар“
прикључка: трофазни

начин прикључења:

- подземно
- тип и пресек прикључка: кабловима типа ХР00-А 4x150 mm², постављених у предходно изграђеној кабловској канализацији цевима ПЕВГ 90/80 mm.
- тип КПК : 3x400/Х израђене од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорне на УВ зраке, незапаљиве, електроизолационог својства, опремљене бравицама са тробридим кључевима.

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

2.7. Место уградње мерно разводних ормана: у будућем НН блоку.

2.8. Мерни уређаји:

Вишефункционално бројило за полуиндиректно мерење активне енергије класе 1, односно индекса класе В, реактивне енергије класе 3 и мерење петнаестоминутне снаге (вршног оптерећења) класе 1, са ДЛМС протоколом, ГПС ГПРС модемом за даљинско читавање и интегрисаним МТК пријемником, чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене за примену у АМИ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског читавања и управљања са ДЛМС протоколом).

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 103 (kW) мора да буде 150/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

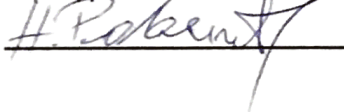
2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилу.

2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: у будућем НН блоку.

Обрадили

Душан Прибаковић

Ненад Равилић



М.П.

Директор огранка

Јовица Јевтић, дипл. инж. ел.



Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Предмет: Израда техничких услова за израду техничке документације, за потребе пројектовања за изградњу ГАРНИ ХОТЕЛА на КП бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститора Јовановић Милорад, ул. Дејана Миленковића бр.6, Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем 01-1079 дана 24.02.2020.године, а на основу снимања ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На предметној парцели К.П.бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања постоји изграђен објекат вила Петров дом, која је прикључен на градску водоводну мрежу.

Поред северне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, постоји изграђена водоводна линија од ЛГ водоводних цеви Φ 200мм у улици Јована Цвијића, као и затварачница – одоводни улични шахт-ВШ1.

Поред југозападне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, постоји изграђена водоводна линија од ПЕ водоводних цеви Φ 2" у улици Мила Јеленковића.

Будуће-планирано стање:

Поред северне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, постоји изграђена водоводна линија од ЛГ водоводних цеви Φ 200мм у улици Јована Цвијића, на растојању од око 8,0м¹ од предметне парцеле, као и затварачница – водоводни улични шахт-ВШ1, на растојању од око 13,0м¹ од предметне парцеле, одакле се може прикључити будући предметни објекат и изградити будућа водоводна линија за напајање истог.

Од овог уличног водоводног шахта-ВШ1, као места прикључења на уличну вод. линију од ЛГ водоводних цеви Φ 200мм изградиће се прикључна водоводна линија од ПЕ водоводних цеви (пречника које одреди пројектант) у укупној дужини од око 13,0м¹ од предметне парцеле.

Удаљеност будућег дворишног водомерног шахта-ВШ-д за смештај водомера, од ивице предметне парцеле (од улице) не сме бити већа од 5м¹ у односу на положај будуће-нове прикључне водоводне линије.

Притисак у водоводној мрежи на месту прикључења је око 3,0 бара у нормалним условима рада водоснабдевања и дистрибуције воде

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
" Б Е Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Како ће се потребе за водом повећавати инвеститор се обавештава да се за објекат не гарантује континуирано и дугорочно снабдевање водом, јер приоритет имају постојећи потрошачи.

У предметном захтеву је затражено :

- санитарна вода и
- За хидрантску мрежу (хидрант)

Дакле потребна је уградња једног водомера на даљинско читавање и то за цео објекат, као и један посебан водомер на даљинско читавање за хидрантску мрежу.

Пројектом предвидети израду дворишне водомерне шахте **ВШД**-склоништа за водомер према техничким прописима, где пројектант треба да предвиди уградњу једног водомера на даљинско читавање и то за цео објекат, као и један посебан водомер на даљинско читавање за хидрантску мрежу. Водоводни шахт мора бити урађен од водонепропусног бетона са хидроизолацијом, како не би дошло до продирања воде у исти. У супротном предметни објекат не може бити прикључен на водоводну мрежу.

Приликом одређивања димензија водомерне шахте **ВШД**- склоништа за водомере, водити рачуна да минимално растојање буде 30 цм између водомера као и између водомера и зидова шахти, а да дебљина зидова водомерне шахте буде најмање 20цм. Минималну дубину шахте дефинисати тако да од горње коте доње бетонске плоче, до доње коте горње бетноске плоче буде минимум 1,50м¹. Дубину исте водомерне шахте дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. Шахту предвидети у парцели инвестора на удаљености максимално 5м¹ од ивице парцеле у односу на будућу уличну водоводну линију од ПЕ водоводних цеви Φ 200мм са које се врши прикључење. Отвор у горњој плочи покрити ливено –гвозденим поклопцем тежине 30кг.

Обавезује се инвеститор да приликом ископа који мора бити према важећим стандардима и техничким прописима за ту врсту радова уколико наиђе на подземне инсталације водовода исте измести по условима које буде одредила техничка служба водовода и канализације.

• ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће стање:

На предметној парцели К.П.бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања постоји изграђен објекат вила Петров дом, који је прикључен на уличну градску фекалну канализациону линију у улици Мила Јеленковића, али на истој предметној парцели - на лицу места није пронађен дворишни канализациони шахт. Ова улична градска фекална канализациона линија у улици Мила Јеленковића, је изграђена са југозападне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања

Поред северне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, постоји изграђена улична градска фекална канализациона линија од ПВЦ канализационих цеви Φ 200мм у улици Јована Цвијића, као и улични ревизиони фекални канализациони шахт-**КШ1**, који је удаљен око 5,0м од североисточне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
" Б Е Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Будуће-планирано стање:

Будући објекат ГАРНИ ХОТЕЛ на КП бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, може се прикључити на уличну канализациону линију пречника Φ 200мм у улици Јована Цвијића, у улични ревизиони фекални канализациони шахт-**КШ1**, који је удаљен око 5,0м од североисточне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања.

Прикључну канализациону линију димензионисати према потребама будућег објекта. Прикључак предвидети у изведени улични ревизиони фекални канализациони шахт-**КШ1** у улици Јована Цвијића.

Прикључна канализациона цев мора бити на минимално 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној уличној главној ревизионој фекалној канализационој шахти **КШ1**.

Прикључак-прикључну фекалну канализациону линију предвидети на предметној парцели КП бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, на растојању максимално 5м¹, од ивице исте предметне парцеле КП бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, до будуће ревизионе дворишне фек. канализационе шахте- **КШд**, будућег предметног објекта.

Обавеза инвеститора је да у својој режији изради ревизиони фекални канализациони дворишни шахт – **КШд**, до којег ће довести канализационе инсталације од предметног објекта.

Минимални пречник канализационе цеви од објекта до планиране дворишне фекалне ревизионе шахте– **КШд**, треба да је 200 мм.

На градску канализациону мрежу се **НЕ ОДОБРАВА** прикључење подрумских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизања нивоа воде у канализационом систему, у складу са чл.65 одлуке о водоводу и канализацији (сл.лист Врњачка Бања бр.7 од 30.04.2013.) 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 инсталације. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка.

• **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Постојеће стање:

Поред југозападне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања постоји отворени бетонски атмосферски канал у улици Мила Јеленковића. У овај отворени атмосферски канал, се улива сва атмосферска воде са предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања и са платоа око сада постојећег објекта вила Петров дом .

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
" БЕ Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Будуће-планирано стање:

Атмосферке воде са предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, будућег предметног објекта ГАРНИ ХОТЕЛ и са платоа око истог будућег објекта предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, могу се прикључити на улични изведени отворени бетонски атмосферски канал у улици Мила Јеленковића, који је поред југозападне границе предметне парцеле К.П. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања.

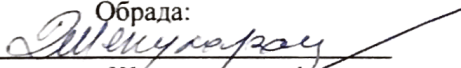
Атмосферске воде са објекта и платоа око истог се **НЕ СМЕЈУ** упуштати у фекалну канализацију.

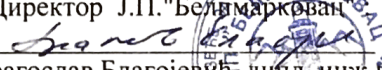
НАПОМЕНА:

Саставни део ових услова су ситуације : 1.) Канализација – скица и 2.) Водовод – скица. Технички услови се издају за израду пројектне документације водовода и канализације и у друге сврхе се не могу употребити.

Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету. Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерклиме и општинске инспекције за израду прикључка водоводне и канализационе линије. Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада:


Драгослав Шекуларац, грађ. инж

Директор Ј.П. "Белимарковац"

Драгослав Благојевић, дипл. инж. Грађ.



Доставити :

1. Именованом
2. Архиви

Прилог : 1. КАНАЛИЗАЦИЈА – скица
2. ВОДОВОД - скица

1. КАНАЛИЗАЦИЈА - СКИЦА



ЛЕГЕНДА

- • — ИЗВЕДЕНА ФЕК. КАН. ПБЦ $\varnothing 200$ ММ
- — — ИЗВЕД. ФЕК. КАН. КЕР. $\varnothing 200$ ММ
- ⊙ КЩА - ИЗВЕД. УЛ. ФЕК. КАНАЛИЗ. РЕВИЗИОНА ШАСТА
- ⊙ КЩБ - БУДУЋА ПРИКЉ. ФЕК. КАН. ЛИН. $\varnothing = 300$ ММ
- ⊙ КЩВ - БУДУЋИ ДВОРИШНИ ФЕК. КАНАЛИЗ. ШАСТ.
- — — — — ИЗВЕДЕНА АТМ. КАНАЛИЗ. — ОТВОРЕНИ БЕТОНСКИ КАНАЛ.

Legenda:
Katastarsko stawe: _____
Fakti~ko stawe: _____

$R_{KЩ} = 2,70 \text{ M}$

ОБРАДНО:
Шекирау

РАЗМЕРА 1:250
Ekvidistancija 0.25 m

Izradio:
Geo Plan

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 89036/2 -2020

ДАТУМ: 13 03 2020

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за фиксну приступну мрежу

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

„Гарни Хотел-Јовановић Милорад“

Врњачка Бања
Дејана Миленковића бр.6

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Гарни Хотел-Јовановић Милорад

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 04.03.2020. године којим тражите услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Гарни Хотела-Јовановић Милорад на КП бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова постоје телекомуникационе инсталације-оптички кабл магистралног ранга, приказани у скици у прилогу , па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

На простору предметних парцела назначеним у приложеној документацији (Ситуациони план) изграђена је телекомуникациони каблови .

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

како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима;

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

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

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

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

Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.
2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.
3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

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

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради канализацију од по 2 цеви РЕ Ø 40 мм, којом ће повезати ново изграђено ревизионо окно А1 (**окно треба изградити на нашим постојећим цевима**) са такође новим ревизионим окном А2 испред улаза 1 (које ће изградити на улазу цеви у објект). Ревизиона окна треба да буду димензија 1.2x 1.2x 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва

црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња, обавеза инвеститора.

4. Новоизграђена спољна инфраструктура мора бити геодетски снимљена.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

С обзиром да се објект 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 поменуто кутије до ZOK у стану. Од поменуто 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 Телекома опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

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

С поштовањем,

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

Прилог: Ситуација Трасе

Telekom Srbija

Naziv objekta:

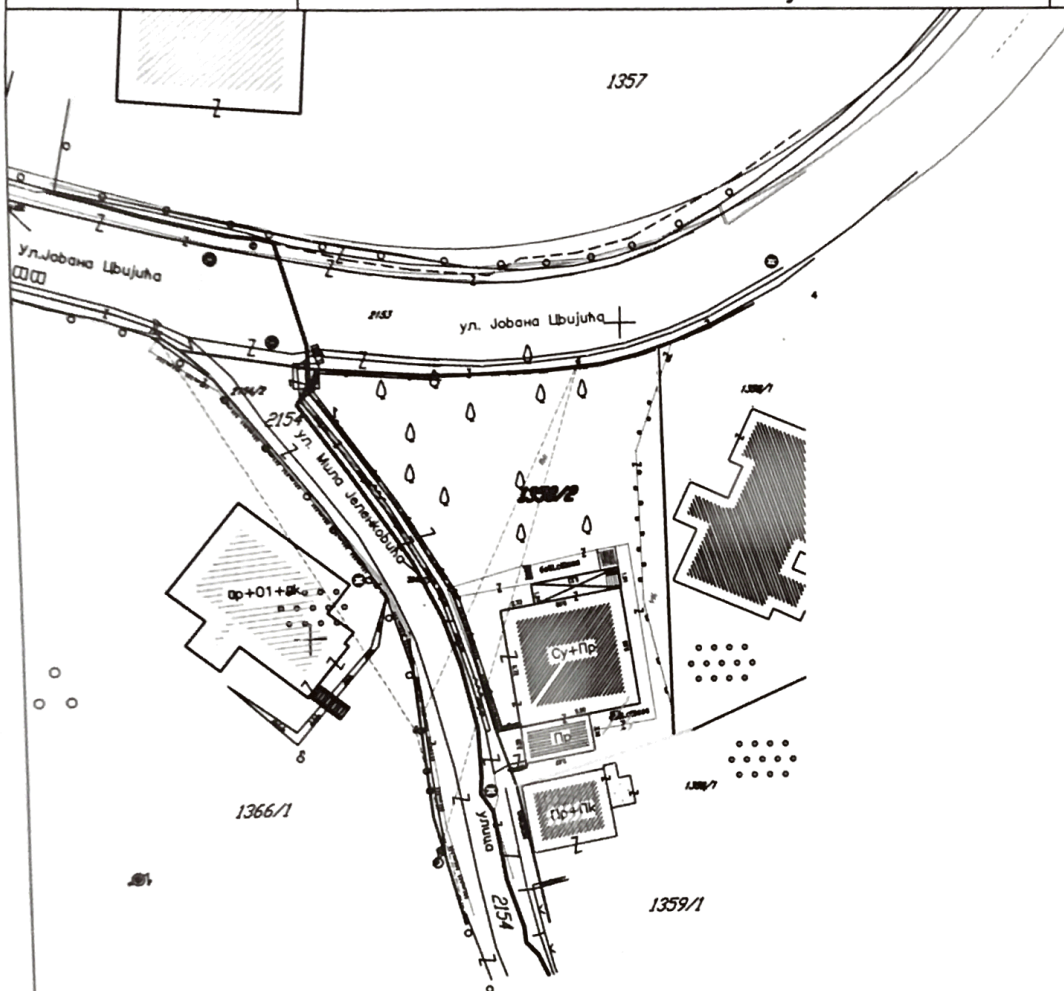
Garni Hotel-Jovanović Milorad
Telekom Situacija

Razmera:

1:1000

List:

1



Trasa postojeće podzemne OK instalacije
"Telekoma Srbije"

Telekom Srbija
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
Sektor za fiksnu pristupnu mrežu
Služba za planiranje i izgradnju
mreže Kragujevac

Branimir Nikolić, tehn.tel.

Mart
2020

Šef Službe za planiranje i izgradnju
mreže Kragujevac
Senić Aleksandar, dipl.ing.

**Tehnički uslovi za potrebe
izrada projekta za izgradnju
Urbanističkog projekta
-Garni Hotel-Jovanović
Milorad, na K.P. br. 1358/2
K.O. Vrnjačka Banja**

br 89036 / 2 - 2020. 05.03. 2020. god.



PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET

INTERKLIMA d.o.o.

Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija



Sektor za gas: tel/fax: +381 36 618 740, tel. +381 36 622 210, +381 36 622 211 • Direkcija: tel. +381 36 632 442, fax +381 36 632 444
E-mail: gas@interklima.rs • www.interklima.rs • Registarski broj 1-1449-00 • Matični broj 07378572 • PIB 100919962 • Šifra delatnosti 4322

ИП-09/01

Наш број: 2-775
Датум: 28.02.2020.

Јовановић Милорад
Дејана Миленковића 6
Врњачка Бања

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

На основу захтева од 19.02.2020. достављеног од стране пуномоћника инвеститора Жарка Попчића за издавање услова из наше надлежности за израду идејног решења, за изградњу ГАРНИ ХОТЕЛА на к.п. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања, Инвеститор – Милорад Јовановић. прописују се следећи

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ за изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У улици Мила Јеленковића, у непосредној близини к.п. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања на којој је предвиђена изградња објекта – ГАРНИ ХОТЕЛ, изведена је дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ цеви пречника Ø63mm. Положај изведеног гасовода у зони к.п. бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, дат је на скици у прилогу.

У случају да је потребно извршити ископ у близини изведеног гасовода, обавезно назначити у пројекту габарите ископа, ради одређивања површине у којој је потребно вршити ручни ископ. Ручни ископ се мора вршити на минималном одстојању од 1м од изведеног гасовода и обавезно уз присуство дистрибутера.

На местима укрштања будуће инфраструктуре објекта са постојећом гасоводном мрежом, предвидети минимално светло растојање од 20 цм, а при паралелном вођењу подземних водова са постојећим гасоводом, светло растојање од мин 40 цм. На местима укрштања обавезно предвидети ручни ископ уз обавезно присуство Дистрибутера.

Није дозвољено постављање објекта изнад изведеног гасовода.

Удаљеност темеља од гасовода мора да износи минимум 1,00 м.

Пре почетка извођења земљаних радова ради израде прикључне инфраструктуре, инвеститор је у обавези да поднесе Захтев Интерклими д.о.о. за обележавање постојећих гасних инсталација и за добијање сагласности за извођење радова у зони гасовода.

Сви трошкови настали због евентуалног измештања гасовода и санације истог иду на терет извођача радова, односно инвеститора.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас уградњом мернорегулационог сета одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 *bar* и одговарајућег излазног притиска.

Како би се поменути објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити прикључни вод, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви квалитета S-5. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у ул. Мила Јеленковића у непосредној близини к.п. бр. 1358/2 К.О. Врњачка Бања у складу са приложеном ситуацијом.

Кућни мернорегулациони сет, одговарајућег максималног капацитета, је самостојећи и лоцира се или на регулационој линији или у непосредној близини објекта у складу са техничким прописима. Тачан положај сета биће дефинисан у Енергетској сагласности – *Решењу о одобрењу прикључења* коју издаје дистрибутер.

За издавање Енергетске сагласности – *Решења о одобрењу прикључења* потребно је да Инвеститор поднесе *Захтев за прикључење 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)
- намени објекта
- опис објекта (спратност, број стамбених и пословних јединица, просечна површина јединице за грејање и др.)
- потребном капацитету
- радном притиску гаса који је потребан на објекту
- максималној часовној потрошњи природног гаса
- намени потрошње природног гаса

Након издавање Енергетске сагласности – *Решења о одобрењу прикључење објекта*, следи потписивања *Уговора за изградњу гасног прикључка* за предметни објекта, између инвеститора и дистрибутера („Интерклима д.о.о.“). Уговором о прикључењу ближе ће се регулисати обавезе уговорних страна, трошкови прикључења, начин плаћања, рокови изградње, као и остале одредбе.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) пројектовати у свему према претходно прибављеном *Решењу о одобрењу прикључења објекта на ДГМ*, Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Службени лист СРЈ бр.20/1992) и изменама и допунама овог Правилника (Службени лист СРЈ бр.33/1992), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СРЈ“, бр. 10/1990 и бр. 52/90), према Закону о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Закону о енергетици (Службени гласник РС бр. 145/2014), Уредби о условима за испоруку природног гаса (Службени гласник РС бр. 47/06, 3/10 и 48/10), као и интерним техничким прописима за пројектовање и извођење УГИ и гасних котларница издатих од стране дистрибутера.

За изведену унутрашњу гасну инсталацију потребно је организовати технички преглед изведених радова и исходовати употребну дозволу од Одељења за планирање и изградњу општинске управе, Општине Врњачка Бања у свему према Закону о планирању и изградњи објеката.

Након успешно обављееног техничког прегледа УГИ и исходовања употребне дозволе за изведену УГИ, Корисник покреће процедуру за пуштање гаса у изведену инсталацију, подношењем „Интерклима д.о.о.“ *Захтева за пуштање природног гаса*, у свему према Закону о енергетици и Уредби о условима за испоруку природног гаса.

Пуштање гаса у објекат који се прикључује одобриће се када се утврди да уређаји и инсталације објекта који се прикључује испуњавају услове прописане законом, техничким и другим прописима којима се уређују услови и начин експлоатације тих објеката и да је Инвеститор склопио уговор о снабдевању природним гасом са лиценцираним снабдевачем.

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

Прилог:

1. Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п. 1358/2 К.О. Врњачка Бања.

Обрадила:



Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Директор:



Загорка Чеперковић, дипл.инж.маш.



Preduzeće za Inženjering i promet

INTERKLINA d.o.o.

Br. 2-775

28.02.20

VRNJAČKA BANJA

● Vidakovic Milosija

NE TACOBOL ϕ 63 mm

2154/2

1358/2

1358/1

● Marinkovic Milija

ϕ 25

● Popovic Zarko

■ Milorad Jovanovic

NE TACOBOL ϕ 63 mm

1366/1

LUBICE



Handwritten signature

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
09/16/1 Број: 217- 3355/20
Дана: 25.02.2020. године
Краљ е во
/ Г В /

Милорад Јовановић

Врњачка Бања

Ул. Дејана Миленковића бр.6

**ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за потребе пројектовања изградње ГАРНИ ХОТЕЛА,
на кат.парц. бр. 1358/2 КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.**

Разматрајући Ваш захтев и приложену 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 објеката.
- планским документом предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- планским документом предвидети могућност евакуације и спасавања људи.
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77 и "Сл. гласник Републике Србије", 53/93, 67/93, 48/94, 101/05),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима ("Сл. гласник РС" бр. 83/18),
- 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),

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/15, 67/17 и 103/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- 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,
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/15 и 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005),

- применити одредбе Правилника о смештају и држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/67),
- 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),
- 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),
- применити Опште одредбе СРПС 3.Ц2.020 - Ручни и превозни апарати за гашење пожара - Опште одредбе,
- 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. 68/19) и чл. 16 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

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. 68/19), потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта са Главним пројектом заштите од пожара.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције



Дејан Сеизовић

TEKSTUALNI DEO

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DELA

PRAVNI I PLANSKI OSNOV	2
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE	2
USLOVI I IZGRADNJE I UREĐENJA	2
IZVOD IZ PLANA	2
NAMENA	5
REGULACIJA I GRAĐEVINSKE LINIJE	5
PREDLOG PREPARCELACIJE.....	5
GRAĐEVINSKE LINIJE.....	6
NIVELACIJA.....	6
PRISTUP PARCELI I SAOBRAĆAJNO REŠENJE.....	6
PARKIRANJE	7
NUMERIČKI POKAZATELJI	7
UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA.....	7
NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	8
ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA	8
ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA	8
INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI	8
IDEJNO REŠENJE OBJEKTA – TEHNIČKI OPIS.....	9

Predmet izrade ovog Urbanističkog projekta (UP) je izgradnja GARNI HOTELA na kp.br. 1358/2 K.O. Vrnjačka Banja uz uslove rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta vile *Petrov dom*.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13-odluka US i 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službenom glasniku RS", br.32/2019).

Planski osnov

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje (Sl. list opštine Vrnjačka Banja br.27/2016), Izmene i dopune (Sl. list opštine Vrnjačka Banja br.3/2019.), Ispravka tehn. gr. (Sl. list opštine Vrnjačka Banja br.20/2019.),

OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE

Obuhvat ovog urbanističkog projekta (UP) je kp.br.1358/2 na K.O. Vrnjačka Banja - sa neposrednom kontaktnom zonom regulacije obodnih ulica Mila Jelenkovića i Jovana Cvijića . Okruženje su zelene površine sa objektima stambene namene i pansiona.

UP je urađen na overenoj katastarsko topografskoj poslozi koju je uradilo preduzeće "Geo Plan" iz Vrnjačke Banje.

Postojeće stanje predmetne parcele predstavlja travnato dvorište sa nekoliko voćnih stabala; teren je u padu prema raskrsnici obodnih ulica a najveći pad terena je od istoka prema zapadu (ul Mila Jelenkovića). Ovo je ugaona parcela sa istaknutim sužavanjem prema raskrsnici obodnih ulica.

Na južnom delu pomenute parcele se nalazi stari stambeni objekat – vila Petrov dom. Objekat je u lošem stanju usled nekorišćenja i neodržavanja, pojedini delovi podrumskih zidova imaju ugrožena konstruktivna svojstva. Ova vila se nalazi na spisku evidencije potencijalno značajnih objekata kulturnog nasleđa što je evidentirano u PGR (IV stepen zaštite).

Na susednoj kp.br.1358/1 se nalazi, u smislu zaštite, značajniji objekat vile „Ratarka“ (III stepen zaštite).

USLOVI I IZGRADNJE I UREĐENJA

IZVOD IZ PLANA

U izdatim Lokacijskim uslovima su dati urbanistički parametri koji se odnose na predmetnu zonu - Apartmani i pansioni 1 (AP1). Pojedini urbanistički parametri projektovanog rešenja ovog Apart-hotela prelaze dozvoljene parametre za predmetnu zonu namene (koristeći mogućnost datu u Završnim odredbama plana) kako bi se dobili relativno upotrebljivi okviri za organizaciju i klasifikaciju ovog malog hotela, tako da su u ovom delu teksta priloženi i urbanistički parametri zone hotela najmanje izgrađenosti „H3“ radi lakšeg poređenja i procene prilikom odlučivanja Komisije za planove.

Ovde su izdvojeni delovi teksta važećeg PGR-a koji su relevantni za ovaj UP :

1.11. ZAŠTITA OBJEKATA , AMBIJENTALNIH CELINA I SPOMENIKA KULTURE

1.11.3. VREDNI OBJEKTI GRADITELJSKOG NASLEĐA :

U ovu grupu spadaju objekti koji po različitim kriterijumima zaslužuju neku vrstu zaštite, koja je nižeg nivoa i manjeg obima i koja je određena uslovima službe.

U grafičkom prilogu je dat spisak objekat koji pripada ovoj grupi.

Ova grupa objekata je podeljena u dva stepena zaštite:

Treći stepen zaštite

Ovi objekti u se mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa uslovima nadležne službe i pravilima građenja ovog plana. Uslovi zaštite se odnose na celokupne objekte. Moguće je da uslovi zaštite objekata u nekoj meri ograniče urbanističke uslove za određenu zonu.

Četvrti stepen zaštite

Ovo su objekti nižeg stepena zaštite kod kojih se ne radi o zaštiti celokupne forme i celog objekta. Uslovi zaštite koje određuje nadležna služba treba da afirmišu prepoznate arhitektonske vrednosti (karakteristike) i ne mogu da predstavljaju restrikciju urbanističkih parametara koji su određeni ovim planom.

Na ovim parcelama je moguće ostvariti maksimalne urbanističke parametre iz pravila građenja .

2.2. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

2.2.3. VISINA OBJEKTA

Za objekte na regulacionoj liniji i na rastojanju manjem od 5 m 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 orjentisana fasada (saobraćajnica, pešačka staza pored reke, park, promenada i sl.);

2.2.5. GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući horizontalnu projekciju ispada), i to:

- konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00, na visini iznad 3,00 m
- Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata, ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja .

2.2.6. KROVOVI

Kada se gradi povučena poslednja etaža, iznad nje (nije dozvoljen tavan) se radi ravan krov ili plitak kosi krov (do 15o). Povučena etaža je min. 1,2m povučena u odnosu na fasadnu ravan objekta.

2.2.7. OPŠTA PRAVILA :

- Maksimalna veličina pojedinačnih objekata (jedna forma, masa objekta iznad zemlje) u zoni AP1 i AP2 je 750m2 BRGP .

2.2.8. PARKIRANJE

Prostor za parkiranje vozila za potrebe korisnika prostora i sadržaja određene namene, po pravilu se obezbeđuje na predmetnoj građevinskoj parceli izvan površine javne namene –prema sledećim kriterijumima :

- ugostiteljski objekat - min. 1 PM na 4- 8 stolica;
- hoteli - min. 1 PM na 5- 10 kreveta;

2.3. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA

2.3.2.1. APARTMANI I PANSIONI 1 - "AP 1"

- Namena :

- ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
- nije dozvoljeno : industrija i proizvodnja

- osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
- trgovine maks. 20% BGP
- Parcelacija :
 - veličina parcele : 400 m²; preporučena : 1000 m²
 - insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
 - širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17m
- Visina objekta maks.: venac- 9 m ; sleme- 12,5 m
- Orientaciona spratnost : P+1+Pk ili P+2 povučeno
- Procenat zauzetosti : maks. 40%
- Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
- Pozicija i raspored objekata :
 - Dozvoljeni su slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu
 - Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - Međusobna udaljenost slobodnostojećih i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu najmanje polovinu visine višeg objekta,
 - Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).
 - Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,0 m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
 - Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
 - Pri izgradnji objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.
- Parkiranje na parceli- prema kriterijumima :
 - 1 parking mesto / stanu ili 1PM/ 100 m² BGP za stanovanje
 - plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele
- Preporučuje se izrada Urbanističkog projekta za izgradnju

2.3.5.3. **HOTELI H3**

- Namena :
 - zona hotela
 - dozvoljeno : poslovanje u smislu usluga kompatibilnih sa hotelskom ponudom (trgovina, usluge, restorani, kafei, kultura, zabava, rekreacija i sl.)
 - nije dozvoljena : proizvodnja, skladišta, stanovanje
 - Sva projektovana rešenja –u skladu sa pravilnikom i standardima za klasifikaciju hotela
- Parcelacija :
 - minimalna veličina parcele : 500 m²
 - minimalna širina parcele na ulici - 12m
- Visina objekta maks.: venac- 11m ; sleme - 13,5 m (osim ako u graf. prilogu regulacije-nije drugačije određeno) .
- Orientaciona spratnost : P+2
- Procenat zauzetosti parcele maks. : 60%
- Procenat pešačkih i zelenih površina : 30%
- Parkiranje na parceli - prema kriterijumima iz tabele; insistirati, gde je to moguće, na podzemnim parkiralištima.
- Pozicija i raspored objekata :
 - Dozvoljeni su slobodnostojeći , dvojni i objekti u nizu
 - Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata najmanje 1/2 visine višeg objekta; udaljenost od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ne može biti manja od 5,0m
 - Najmanja dozvoljena udaljenost objekta od granice parcele je 2,0 m
- Ovo je atraktivna zona turističke ponude i sadržaja 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
- potrebne elemente protivpožarne zaštite na parceli,

3.5. ZAVRŠNE ODREDBE

Za objekte hotela, javnih i poslovnih objekata je obavezna izrada UP za izgradnju. Kada se gradi hotel u nekoj drugoj zoni namene, u kojoj je to kompatibilna namena, moguće je manje odstupanje u odnosu na druge objekte u zoni (za potrebe postizanja nivoa kategorije hotela) - uz saglasnost Komisije za planove.

NAMENA

Prema PGR-u ova parcela pripada zoni APARTMANA I PANSIONA – AP1, koja je pretežno planirana za apartmane i pansionere. Osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje.

Kako „apartmani i pansioni“ čine deo turističke ponude smeštajnih kapaciteta Vrnjačke Banje - hoteli su potpuno kompatibilna namena.

REGULACIJA I GRAĐEVINSKE LINIJE

U grafičkom prilogu “Izvod iz PGR” je data planirana regulacija, koordinate tačaka regulacionih linija I planirane građevinske linije.

Na osnovu tih parametara je urađen Predlog parcelacije, i formirana parcela za projektovanje novog objekta.

PREDLOG PREPARCELACIJE

POSTOJEĆE STANJE

Preparcelacija obuhvata kp. br.1358/2, 2154/2 i 2153 K.O.Vrnjačka Banja. Sve parcele spadaju u gradsko građevinsko zemljište, obuhvaćene PGR Vrnjačke Banje.

U katastarskom operatu :

- **Kp.br. 1358/2** – zemljište pod zgradom I drugim objektom, zemljište uz zgradu I dr. objekat I voćnjak 1. Klase ; privatna svojina; vlasnik Jovanović (Mileta) Milorad 1/1; površina : 6ar 33m²
- **Kp.br. 2153** – zemljište pod zgradom I drugim objektom; svojina : Republika Srbija, držalac I korisnik Opština Vrnjačka Banja; najvećim delom – ulica Jovana Cvijića; površina : 31ar 94m²
- **Kp.br. 2154/2** – zemljište pod zgradom I drugim objektom; svojina : Republika Srbija, držalac i korisnik Opština Vrnjačka Banja; najvećim delom – ulica Mila Jelenkovića; površina:10ar 94m²

PREPARCELACIJA

Ovim predlogom preparcelacije se realizuje planirana regulacija iz PGR-a, na sledeći način :

I faza – izdvajanje delova parcela (Graf. prilog : *Predlog preparcelacije- plan parcelacije*) :

- Od kp.br.1358/2 se odvaja deo parcele br.2 = 35.73 m²
- Od kp.br.2153 se odvaja deo parcele br.3 = 5.32m²
- Od kp.br. 2154/2 se odvaja deo parcele br.4 = 1.75m²

II faza – spajanje delova – formiranje novih parcela (Graf. prilog : *Predlog preparcelacije -plan po izvršenoj preparcelaciji*) :

- Delovi parcela br.3 I 4 se spajaju sa ostatkom kp.br. 1358/2 = novoformirana parcela br. 1- kp.br. 1358/2 površine 604 m²

- Deo parcele br.2 se spaja sa ostatkom kp.br. 2154/2
= novoformirana parcela br.2 - kp.br. 2154/2 površine 1.128 m²
- Ostatak od kp.br.2153 je
=novoformirana parcela br.3 - kp.br.2153 površine 3.189 m²

GRAĐEVINSKE LINIJE

Osim uslova koji proizilaze iz PGR-a, urbanistička postavka I kompozicija objekta je urađena na osnovu Uslova Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo (ZZSKKV) br. 888/3 od 28.05.2019.god. U odnosu na date parametre i postojeću poziciju objekta, novi Apart hotel je postavljen na građevinsku liniju prema ulici Mila Jelenkovića.

Građevinska linija spratova prema ulici Jovana Cvijića je postavljena prema uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo (ZZSKKV), tako da ne ugrožava sagledavanje vile "Ratarka" na susednoj parceli (pravac bočnog zida vile Ratarka ofsetovan za 1m). Građevinska linija prizemlja, prema istim uslovima, prati zadatu građevinsku liniju iz plana, neznatno uvučena u parcelu.

Građevinska linija istočnog dela objekta je rezultat ograničenja udaljenosti od granice parcele (2.5m) i udaljenosti od susednog objekta : 5m – gde ima otvora za dnevno osvetljenje prostorija za boravak, a 4m – gde ih nema. Postojeći objekat vile "Ratarka" na desnom krilu zapadne fasade u prizemlju nema otvora, a na spratu ima prozor koji je u nivou ograde prostora bazena. Najistureniji deo tog objekta prema parceli 1358/2 je naknadno dograđeno otvoreno stepenište za zaseban pristup spratu. Građevinska linija južnog dela objekta je postavljena uz dogovor i saglasnost suseda (kp.br.1359/1) – **priložena saglasnost u delu Opšta dokumentacija.**

Građevinska linija maksimalnog ispada terasa prema regulaciji ul. Mila Jelenkovića je maks. 1,6m, a linija povučenog sprata je više od 1,2m – prema pravilima plana.

NIVELACIJA

Nivelacija parcele prati postojeću nivelaciju celokupnog terena. U skladu sa kotama postojećeg stanja izvedenih ulica i planiranom kotom raskrsnice, projektovana je nivelacija parcele – pristup ulici Jovana Cvijića i parking. Vertikalno pozicioniranje novog objekta prema ulici Mila Jelenkovića je projektovano tako da ulazna zona hotela bude u ravni sa trotoarom, dok je južni deo ukopan, tako da površina prizemne etaže (restoran, foaje, pab) bude ravna-u istom nivou.

Jugoistočni deo parcele je sada ukopan u odnosu na konfiguraciju terena okolnih parcela; novoprojektovano rešenje ublažava postojeću izgrađenu denivelaciju (podrumske prostorije su ispod nivoa terena pristupne staze) tako da konfiguracija terena šireg konteksta ima svoj prirodni kontinuitet do objekta hotela.

Referentna kota je na najvišoj tački parcele prema ul. Mila Jelenkovića (aps. kot.= 243.30).

Kota prizemlja je projektovana na 242.50.

Kota venca je na **253.05** - što je za 75 cm više od planom dozvoljene visine venca za zonu AP1 od 9.0m; kota slemena je **256.87** – što je za 87cm više od planom dozvoljene visine od 12.5m (dato na graf. prilogu -Izgled sa zapada)

PRISTUP PARCELI I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup parceli je projektovan u skladu sa uslovima OSA br. 350-287/20-1 od 26.02.2020.god.- iz ulice Jovana Cvijića (graf. prilog saobraćaj) – interna pristupna staza (2.5m) tehničke prirode duž istočne granice parcele.

Parkiranje iz ul. Jovana Cvijića, u parceli, upravno na regulaciju, nivelacijom prati nivelaciju ulice. Ivičnjaci trotoara u zoni pristupa parking -su oboreni, visine 8cm. Sa obzirom na činjenicu da planirani pojas regulacije sadrži trotoar za kretanje pešaka (šir. 2m) a pristup parkingu seče tu komunikaciju, paralelno sa druge strane parkinga, u parceli je projektovana dodatna pešačka staza.

Pešački pristup hotelu je iz ul Mila Jelenkovića – glavni ulaz u objekat i pristup bašti. Zbog uske planirane regulacije ove ulice-uskih trotoara za kretanje pešaka, u okviru ove parcele je projektovano proširenje na 2m u odnosu na datu ivicu kolovoza iz plana.

Svi parametri saobraćajnog rešenja su dati u grafičkom prilogu - *Saobraćaj I parterno rešenje*.

PARKIRANJE

Prema uslovima iz plana za potrebe gostiju GARNI-hotela je potrebno 3 parking mesta (28 ležaja). Iako je restoranski deo dimenzionisan i namenjen potrebama gostiju hotela, projektom je predviđeno 2-3 parking mesta + 1 pm za upravu hotela. UKUPNO 7 pm.

Projektovana parking mesta su prosečne širine 2,5m i dužine 4,8 m.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Ovaj objekat hotela se nalazi u zoni vila i apartmana, pa su u izvodu iz pravila građenja PGR-a priloženi planirani parametri izgradnje za zonu „AP1“ i za hotelsku zonu „H3“ (najmanji hoteli).

Površina novoformirane parcele :	604,24 m ²
Horizontalna projekcija objekta na teren :	279,48 m ²
Procenat zauzetosti parcele (vertikalna projekcija gabarita) :	45,8 %
Procenat fizičkog zauzeća parcele – prizemlje	40,4%
Procenat zelenih površina :	31 %
Spratnost :	Po+P+2+Ps

Visina venca : 9,75 m

Visina slemena : 13,37 m

BRGP Podrum:	104,35 m ²
Prizemlje:	244,42 m ²
I sprat:	279,48 m ²
II sprat:	235,26 m ²
Povučeni sprat:	218,30 m ²

BRGP Σ nadzemno : 977,46 m²

BRGP Σ ukupno : 1.081,81 m²

UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

U grafičkom prilogu *Saobraćaj i parterno rešenje* je dat prikaz zelenih površina i parternog uređenja parcele sa nivelacijom.

Površine parkinga i pristupne kolske staze su od betonskih raster kocki sa posejanom travom u zemljanom delu – u obračunu površina zelenila 50%.

Pešačke staze unutar parcele - su od „behaton“ i granitnih kocki .

Pešačke staze na obodu parcele koje su projektovane kao proširenje trotoara ulica su u asfaltu; nisu kalkulisane u zelene površine. Zelene površine travnjaka su strogo nivelisane i ravne; posejana trava redovno košena. Žbunaste forme kupastog ili loptastog oblika. Forme visokog rastinja- raspored i dimenzije u skladu sa grafičkim prilogom; niz pored parkinga = kuglaste forme javora (ili sl.) podrezivane u projektovanoj veličini, svi iz istog rasada, probrane iste veličine i starosti (posađeno u „kaci“).

Osim na zemlji, projektom je predviđeno zelenilo u žardinjerama, koje između ostalog ima i funkciju zaštite od pogleda = kuglaste i izdužene forme žbunova (jasne geometrije) ; četinari; svi iz istog rasada, veličine i starosti; redovno održavanje forme i projektovane veličine.

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Pribavljeni uslovi su sastavni deo ovog Urbanističkog projekta :

- Uslovi EPS DISTRIBUCIJA br.63449/2-20, od 07.05.2020.god.
- Uslovi JP "BELIMARKOVAC" br.02-1344 od 13.05.2020.god.
- "TELEKOM" br.89036/2-2020 od.13.03.2020.god.
- "INTERKLIMA" br.2-775 od 28.02.2020.god.

Svi relevantni podaci za priključke na infrastrukturu su dati u graf. prilogu *Sinhron plan instalacija*.

ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Zaštita u ovoj oblasti na osnovu uslova ZZSKKV (br. 888/3 od 28.05.2019.god.) :

U skladu sa planom vila *Petrov dom* pripada IV stepenu zaštite – objekti najnižeg stepena zaštite – (na kojim parcelama je moguće ostvariti planom date urbanističke parametre); afirmacija vrednih elemenata oblikovanja; kompletno snimanje-čuvanje kroz dokumentaciju. Objekat je u lošem stanju usled nekoriscenja i neodržavanja, pojedini delovi podrumskih zidova imaju ugrožena konstruktivna svojstva. Novi objekat je projektovan uz maksimalno poštovanje postojećih gabarita zidova kako bi se zadržali konstruktivno stabilni elementi konstrukcije.

Zaštita objekta vile "Ratarka" (na susednoj kp br.1358/1) koja je po vrednosti značajnija (III stepen zaštite u PGR-u) ostvarena je restrikcijom planirane građevinske linije u delu svih spratova iznad prizemlja – iz čega proizilazi specifični oblik novoprojektovanog objekta.

Priložena saglasnost ZZSKKV u delu *Opšta dokumentacija*.

ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA

U obuhvatu UP nema zaštićenih prirodnih dobara; u blizini je Zaštićeno prirodno dobro – Banjski park.

Obuhvat ovog UP pripada III zoni zaštite mineralnih izvorišta (kao i kompletna centralna zona Vrnjačke Banje) u neposrednoj blizini II zone zaštite izvorišta "Snežnik" i "Topla voda". Osim ostalih, najbitnije mere zaštite se odnose na :

- saniranje i uklanjanje svih septičkih jama i deponija;
- izgradnju, sanaciju i rekonstrukciju fekalne i atmosfenske mreže;
- ekološke mere zaštite od zagađenja vazduha, vode i zemljišta.

Ukupna realizacija planiranih i projektovanih sadržaja realizuje planiranu zaštitu su svakom smislu, prvenstveno u sanaciji i novoj izgradnji kanizacionih instalacija.

INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI



Za izradu ovog UP ne postoje relevantni inženjersko geološki uslovi koji su mogli biti pribavljeni.

Svi raspoloživi podaci govore da se radi o terenu koji ima karakteristike u okvirima standardnih vrednosti za teritoriju Vrnjačke Banje, bez značajnog uticaja na predloženo rešenje.

U skladu sa Zakonom, u daljem procesu projektovanja će biti obavljeno detaljno sondiranje tla i Elaborat geotehničkih uslova.

ODGOVORNI URBANISTA :

Dušan Lazović d.i.a.



IDEJNO REŠENJE OBJEKTA – TEHNIČKI OPIS

Sadržaji objekta i oblik GARNI HOTELA su postavljeni u odnosu na zadate parametre urbanističke regulacije, pozicije objekta na parceli i relevantne pravce pristupa. Pozicija objekta na ugaonoj parceli sugerirše orijentaciju glavnih sadržaja prema pristupnim saobraćajnicama.

Program i sadržaj su koncipirani na zahtev investitora u skladu sa kriterijumima klasifikacije i kategorizacije hotelskih objekata.

Poslovna odluka investitora i projektanta o izboru ciljne grupe budućih gostiju i korisnika je doneta na osnovu analize tržišta hotelske ponude Vrnjačke Banje i očekivanih zahteva korisnika. Objekat je projektovan za gornju srednju klasu korisnika koji očekuju neku vrstu posebnosti i ekskluzivnosti, komfora i relativnog mira pomalo izmeštene iz zona velike frekvencije centra, ljubitelje dobrog vina, sira i sl.

PROGRAM

Objekat *Garni hotel* : Po+P+2+Ps

Podrum : toaleti, ostava, magacin, vešernica/servis

Prizemlje : restoran sa kuhinjom, foaje, bar/pub/vinoteka i kancelarija

I sprat : 6 hotelskih soba, bazen sa terasom

II sprat : 6 hotelskih soba

PS : 2 apartmana

OPIS ORGANIZACIJE PROSTORA

Glavni ulaz je u sredini dela objekta orijentisanog prema ul. Mila Jelenkovića, kojim se ulazi u foaje koji predvaja zonu restorana na severnoj strani i paba/vinoteke na južnoj. Celokupni ugostiteljski deo prizemlja je visine 4.03/3.63 m, otvoreno staklenom fasadom prema pristupnim ulicama i bašti na severnoj strani. Prostor paba/vinoteke je delimično ukopan zbog denivelacije u odnosu na trotoar. Na pravcu ulaza se nalazi recepcija i stepenišni blok sa liftom. Desno je sanitarni blok na poluetaži podruma, a sasvim desno, pored šanka je vidljivi deo vinskog podruma. Levo je - mala kuhinja koja omogućava servisiranje usluge doručka u smislu pripreme hrane manjeg obima i/ili organizovanja „švedskog stola“. Sasvim levo- restoran je otvoren staklenom fasadom i komunikacijom prema bašti na severnom delu objekta. Iz bašte se sagledava celokupna raskrsnica, pravac glavnog banjanskog parka, parking, prostor bazena na I spratu i sadržaji restoranskog dela celokupnog prizemlja.

Naniže : Podrumski deo na poluetaži (-1,32) sadrži toalete za potrebe sadržaja prizemlja, a na podrumskom nivou : tehničke prostorije vešeraja, magacina, opreme sa mogućnošću proširenja za opcioni prostor spa sadržaja (sauna, parno kupatilo, masaža i sl.).

Naviše, na poluetaži (mezanin) je prostor za kancelariju i magacinski boks uz recepciju.

Na I i II spratu su -po 6 dvokrevetnih smeštajnih jedinica od kojih dve mogu biti povezane za potrebe veće porodice.

Prosečna hotelska soba je površine oko 15 m² sa kupatilom 4-5 m², terasom 4,3 m², predprostorom 2-2,5 m² = ukupno cca 27 m². Na ovoj etaži je otvoreni bazen sa terasom za potrebe gostiju hotela. Na povučenoj etaži su projektovana dva veća ekskluzivna apartmana sa komfornim dnevnim boravkom, većim terasama sa otvorenim jakuzijem, dobrim pogledom i zelenilom.

Svi sadržaji hotela unutar i izvan objekta su dostupni osobama sa invaliditetom :

- Pristup u ravni ili rampama na terenu;
- lift za vertikalnu komunikaciju;

- poseban zajednički toalet;
- smeštajne jedinice posebno prilagođene.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem je armirano betonski skelet sa AB jezgrima i punim AB pločama; pravilan pravougaoni raster najvećeg osnovog raspona 6.16/4.07 m.

Zidovi : podrum – armirani beton; nadzemno, osim AB jezgra, sitnokomorni keramički termo blok.

Stolarija/bravarija : Al/drvo + termoizolaciono staklo;

ograde : staklo kaljeno armirano dvoslojno samonosivo.

Limarija : bakar

Krov : ravan ili lim na drvenoj podkonstrukciji, ventiliran.

Obrada površina :

Unutra :

zidovi : malter, gletovano i bojeno, drvo – u smeštajnom delu;

malter, opeka dersovana, drvo, kamen u restoranskom delu;

kupatila : keramičke pločice, staklo;

podovi : kupatila : keramičke pločice;

sobe : parket, keramika, kamen;

hodnici i stepeništa : kamen, keramika;

restoran i pab : keramika, kamen, drvo;

Enterijer restoranskog dela : puno drvo, dersovana opeka i kamen; aplikacije i mobilijar :

liveno gvožđe, staklo i drvo.

Spolja :

spolja zidovi : malter, aluminijum

bašta, bazen : keramika, kamen, drvo;

parking : betonske šuplje raster ploče, granit;

pešačke staze : betonske ploče, granit.

OPREMA I INSTALACIJE

Objekat je opremljen instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektro instalacije jake struje, centralnog grejanja (gas), klimatizacije, telefonom, internetom, televizijom i radiom i dr.

Grejanje i klimatizacija – centralni sistem : fan coil + podno

ZELENILO

Projektom je predviđeno zelenilo u žardinjerama, koje između ostalog ima i funkciju zaštite od pogleda = kuglaste i izdužene forme žbunova (jasne geometrije) ; četinari; svi iz istog rasada, veličine i starosti; redovno održavanje forme i projektovane veličine.

ODGOVORNI PROJEKTANT :

Aleksandar Kostadinović d.i.a.

