



Предузеће за пројектовање грађевинских
Објеката и консалтинг МИПРОЈЕКТ д.о.о.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1 –ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ГИП Нова Југославија д.о.о., Београд – Стари град, Драчка бр. 3, Стари град - Београд
Објекат:	Нова градња стамбено пословног објекта спратности По+П+5+Пс на ГП1 настале препарцелацијом кп.бр. 6836 КО Врање 1, град Врање
Врста техничке документације:	ИДР пројекат за потребе израде урбанистичког пројекта
Назив и ознака дела пројекта:	Пројекат архитектуре
Врста радова:	НОВА ГРАДЊА
Пројектант:	МИПРОЈЕКТ д.о.о. Предузеће за пројектовање грађевинских објеката и консалтинг Захумска бр.10, Београд
Одговорно лице пројектанта:	Милорад Повреновић дипл.инж.арх.
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Милорад Повреновић дипл.инж.арх.
Број лиценце:	300 X534 09
Потпис:	
Број дела пројекта:	ИДР0012026
Место и датум:	Београд, јануар 2026.

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај пројекта	
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација -Технички опис	
1.6.	Нумеричка документација -Рекапитулација површина и урбанистичких параметара	
1.7	Гrafичка документација 1. Ситуација са основом крова P1:200 2. Ситуација са основом приземља P1:200 3. Ситуација са приказом саобраћајног решења P1:200 4. Ситуација са приказом синхрон плана инсталација P1:200 5. Основа подрума P1:100 6. Основа приземља P1:100 7. Основа првог спрата P1:100 8. Основа типског спрата P1:100 9. Основа повученог спрата P1:100 10. Пресеци 1-1, 2-2 P1:100 11. Пресеци 3-3, 4-4 P1:100 12. Пресек 5-5 P1:100 13. Фасаде P1:100 14. Фасаде P1:100	

1.3 РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду ИДР пројекта за потребе израде урбанистичког пројекта **Нова градња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+5+Пс на ГП1 настале препарцелацијом кп.бр. 6836 КО Врање 1, град Врање** одређује се:

Милорад Повреновић, дипл.инж.арх. број лиценце ИКС 300 Н534 09

Пројектант:

МИПРОЈЕКТ д.о.о.

Предузеће за пројектовање грађевинских објеката и консалтинг Захумска бр.10, Београд

Одговорно лице пројектанта:

Милорад Повреновић дипл.инж.арх.

Потпис:



Број дела пројекта:

ИДР0012026

Место и датум:

Београд, јануар 2026.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант ИДР пројекта за потребе израде урбанистичког пројекта **Нова градња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+5+Пс на ГП1 настале препарцелацијом кп.бр. 6836 КО Врање 1, град Врање**

Милорад Повреновић дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни пројектант:

Милорад Повреновић дипл.инж.арх.
број лиценце **300 X534 09**

Потпис:



Број дела пројекта:

ИДР0012026

Место и датум:

Београд, јануар 2026.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

уз ИДР пројекат за потребе израде урбанистичког пројекта
за нову градњу вишепородичног СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
спратности По+П+5+Пс
на кат.парц. ГП1 настале препарцелацијом кп. бр. 6836 КО Врање 1, град Врање

Локација

Предметна грађевинска працела ГП1 настала је препарцелацијом постојеће катастарске парцеле 6836 КО Врање 1 у Улици Пчињска бр. 20, у Врању.
Према плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централана зона („Службени гласник града Врања”, број 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 14/25) предметна катастарска парцела се налази у Типичној урбаној зони 1.3, намена Становање средњих густина.

Предметна парцела ГП 1 испуњава све захтеване услове у складу са важећим планом за формирање грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта, односно има површину већу од 600 m² и улични фронт дужи од 20m.

На предметној локацији тренутно се налази више објеката који су предвиђени за рушење. Постојећи објекти на локацији су уписани у катастру и означени као што је наведено у следећој табели, а као такви су и учртани на катастарско топографском плану:

Број дела парцеле	КТП	Спратност	БРГП	Укупна БРГП
1	зграда пословних услуга	П+1	934	1868
2	зграда графичке индустрије	П	358	358
3	зграда пословних услуга	П	285	285
4	зграда графичке индустрије	П	219	219
5	зграда графичке индустрије	П	141	141
6	зграда графичке индустрије	П	135	135
7	зграда графичке индустрије	П	95	95
8	зграда графичке индустрије	П	90	90
9	зграда трговине	П	51	51
11	зграда графичке индустрије	П	39	39
12	помоћна зграда	П	92	92
15	помоћна зграда	П	35	35
16	помоћна зграда	П	23	23

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Вишепородично становање у вишеспратним стамбеним објектима на сопственим парцелама.
Параметри грађевинску парцелу према важећем плану:

- Максимални индекс заузетости – **60%**
- Максимална висина објекта – **18м**
- **Проценат озелењених површина у директном контакту са тлом – 20%**

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПРОПИСАНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА		
	ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ
Максимална спратност	-	По+П+5+Пс
Максимална висина објекта	Кота венца 18м	Кота венца 22,12м
Индекс заузетости - надземно	макс. 60% - 2.291,40 м ²	59,98% - 2.290,62 м ²
Индекс заузетости - подземно	-	76,40% - 2.917,53 м ²
проценат зелених површина:	20% (763,80м ²)	20% (764,40м ²)
индекс изграђености надземно:	-	2,80 (10.697,10м ²)
Индекс изграђености укупно:	-	3,56 (13.614,63м ²)
Број паркинг/гаражних места	77 станова x 1ГМ/стан = 77 4 пословна простора (2.027,95м ²) 1ГМ/100м ² = 20.27 укупно 21ГМ	98 гаражних места 77 ГМ - становање 21 ГМ – пословање (9 ГМ за инвалиде)

Положај објекта и хоризонтална регулација објекта према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању

- Планиран је слободностојећи објекат
- Минимално растојање грађевинске линије према улици, у складу са важећим Планом је 3м. Грађевинска линија планираног објекта, према улици је од регулационе линије удаљена 5м.
- Минимално растојање бочних и задње грађевинске линије према границама грађевинске парцеле у складу са планом износи 4м, планирани објекат је постављен на већем удаљењу од бочних и задње границе парцеле.

Објекат је постављен у области дефинисаној грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим Планским документом. Примењени су параметри пројектовања како у погледу урбаних коефицијента, тако и у погледу неопходних удаљености објекта у односу на прописану линију границе парцеле и суседних објеката. Објекат је постављен на грађевинску линију на удаљености од 5м у односу на регулациону линију са Пчињском улицом. Објекат се у најближој тачки, налази на удаљености од 4,24м, у односу на задњу границу парцеле, што је у складу са планом прописаној удаљености.

- Спратност објекта је По+П+5+Пс
- Кота венца објекта (висина ограде повученог спрата) износи 22,12м, односно апсолутна кота венца објекта износи 468,98мнВ.
- У оквиру објекта је планирана подрумска етажа у којој је пројектована гаража за стационирање возила, чији је капацитет одређен на основу норматива датих „Општим правилима грађења“

-Спратна висина подрума је 2,80м, односно 4,33м на денивелисаном делу ка Пчињској улици, спратна висина подрума ван надземне грађевинске линије ка Пчињској улици износи 3,93м.

Спратна висина приземља износи 4,90м, првог спрата 3,725м, другог, трећег, четвртог и петог спрата 3,10м, спратна висина повученог спрата је 3,20м.

Новопланирани објекат је пројектован са подрумском етажом намењеном за стационирање возила пословног и стамбеног дела са укупно 98 гаражних места, од тога 21 место за пословни део (трговина на мало), 77 гаражних места за стамбени део. Пројектована гаража садржи 89 гаражних места минималне димензије 250х500см и 9 гаражних места за особама са инвалидитетом која су пројектована у складу са прописима приступачности.

Подрумска етажа је поред гараже садржи и потребне техничке просторије, трансформаторску станицу и спринклер станицу.

Приземље објекта садржи четири пословна простора (трговина на мало), улаз у стамбени објекат са ветробраном, степеништем и два путничка лифта, и евакуациони излаз из гараже са степеништем и теретним лифтом.

Први спрат објекта је намењен становању и пројектован је са равном кровном озелељеном терасом изнад приземља намењеној за окупљање и игру деце. Кровна тераса намењена је искључиво за станаре објекта. Кровна тераса садржи спољашње евакуационо челично степениште.

Намена типских спратова и повученог спрата је становање.

Фасадни зидови повученог спрата увучени су за 150см у односу на фасадне равни типског спрата.

Слободне и зелене површине

Минимални проценат слободних површина у директном контакту са тлом на парцели дефинисан планским документом је 20%, пројектом је остварено 20%, односно 764,40м².

Планирано је озелењавање са репрезентативним зеленилом од претежно листопадног и у мањој мери зимзеленог и четинарског шибља као и перенских засада.

Саобраћајни услови и услови за стационирање возила према важећем Плану

- 1ПМ/стан
- 1ПМ на 100м² трговина на мало
- 1ПМ на 70м² пословног (административног) простора

Идејним решењем је остварен број паркинг места у складу са параметрима из важећег плана.

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПРОПИСАНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПАРКИНГ МЕСТА	
БРОЈ СТАНОВА	77
ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА параметар (1 ПМ х број станова)	77
ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (м ²)	2027.95
ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА параметар (1 ПМ на 100м ² ПП)	21
ПОТРЕБАН БРОЈ УКУПНО за стамбени и пословни простор	98
ОСТВАРЕНО ПРОЈЕКТОМ	98 гаражних/паркинг места (9 ГМ за особе са инвалидитетом)
гаража - подрум ниво -1	98 гаражних места

Паркирање возила и гаража

Број паркинг места по једном стану одређен је се у складу са планским документом према нормативима: становање: 1 ПМ на 1 стамбену јединицу и 1пм на 100м² пословног простора-трговина на мало, што износи укупно 98 гаражних места.

Од тога су 9 гаражних места димензионисана у складу са правилима приступачности.

До гаражних места се приступа са две двосмерне колске рампе, једне нагиба 9% и 15% и једне грејане колске рампе нагиба 15%.

Гаража је повезана са стамбеним степенишним језгром преко тампон просторије (ЗК1) са надпритиском површине 10,12м². Минимална ширина просторије је 130см.

Гаража је денивелисана. Виши ниво гараже (Г1) је директно повезан са Пчињском улицом преко две двосмерне колске рампе, укупна нето површина дела Г1 је 1.483,18м². Нижи ниво гараже (Г2) повезан је преко двосмерне колске рампе са падом од 15% са вишим нивоом (Г1), укупна нето површина дела Г2 је 904,91м².

Укупна нето површина гараже на нивоу подрума је 2.388,09м² (гаражна места и саобраћајнице). Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, није мања од 220см, мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме. Најмања димензија паркинг места за паркирање је 250/500 см. Нагиб приступне рампе за гаражу износи 15% (грејана колска рампа), односно 9%. Рампа је заштићена од залеђивања. У централном делу гараже пројектовано је евакуационо степениште (ЗК5) са две тампон просторије (ЗК4 површине 5,05м², и ЗК6 површине 5,10м²) и теретни лифт са предпростором (ЗК8) и тампон просторијом (ЗК7 површине 5,30м²). Евакуационо степениште и теретни лифт су повезани са нивоом приземља, односно са евакуационим излазом на нивоу приземља.

Приступне површине

Колски и пешачки приступ на парцелу обезбеђен је из Пчињске улице. Кота колског приступа је 446,14мнв, односно 446,54мнв. Приступ колским рампама обезбеђен је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Пешачки приступ стамбеном и пословним улазима је директно са тротоара у паду ка улици који је димензионисан у складу са правилима приступачности.

За приступ пешака и возила згради планиране се уређене површине. Пешачки приступ код улаза у зграду је минималне ширине 150 см.

Денивелација улаза у зграду у односу на приступ згради планирана је у складу са ПРАВИЛНИКОМ О ТЕХНИЧКИМ СТАНДАРДИМА ПЛАНИРАЊА, ПРОЈЕКТОВАЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА, КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Простори за кретање у стамбеној згради

Улаз у зграду

Улазни простор у зграду пројектован је тако да је омогућен надзор над улазом у објект, комуникација посетилаца са станарима (интерфон) и достава поште, у складу са прописима приступачности.

На улазу у стамбену зграду предвиђен је ветробран у складу са бројем станара који га користе, као и према опреми. Дубина ветробрана главног улаза у зграду износи 500см, а најмања ширина износи 280см. Најмања светла висина просторије ветробрана износи 280 см.

Улазна врата у стамбену зграду су минималне светле ширине 120 см и отварају се према спољашњем простору.

Простори за хоризонтално кретање

Простори за хоризонтално кретање којима је омогућено повезивање станова и других простора у згради на истом нивоу су димензија: најмања светла ширина 140 см; најмања светла висина 240см.

Димензије помоћних или техничких простора за хоризонтално кретање су: најмања светла ширина износи 120 см; најмања светла висина износи 220 см.

Простори за вертикално кретање

Степенишним простором омогућен је приступ просторима за хоризонтално кретање. Минималне димензије пројектованог степенишног простора су:

- светла ширина степенишног крака и подеста износи 120 см;
- светла ширина простора испред улаза у друге просторије, станове или лифт износи мин.150 см;
- светла висина између два степенишна крака износи 220 см;

– висина степеника износи највише 18 cm, а ширина базила износи најмање 28 cm, осим за степенице ка подруму или тавану или другим помоћним односно техничким просторима у згради, чије димензије су максимално 20 cm висине, а минимално 25 cm ширине базила.

Лифт је одговарајућег капацитета и карактеристика у складу са стандардима приступачности и прописима којима се уређује ова област. Испод возног окна лифта се не налазе стамбене и пословне просторије и склоништа.

Помоћни простори у стамбеној згради

Простор за смештај прибора за одржавање хигијене зграде

У згради је предвиђена просторија за смештај прибора за одржавање хигијене зграде на првом спрату, минималне површине пода 2,0 m² и најмање светле висине 220 cm са тачећим местом са сливником у поду, а површине подова и зидова ове просторије омогућавају мокро чишћење.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

ПОДРУМ – техничке просторије, трансформаторска станица, спринклер станица и гаража до које се стиже са две двосмерне колске рампе. У гаражи је пројектовано 98 гаражних места, од тога је 9 предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу подрума пројектовано је степенишно језгро са тампон просторијом и два путничка лифта, евакуационо степениште са две тампон просторије и теретни лифт са предпростором и тампон просторијом.

ПРИЗЕМЉЕ - У оквиру етажe, пројектован је улаз у стамбени део објекта са ветробраном степенишно језгро са два путничка лифта, четири пословна простора за трговину на мало, улаз у гаражу са ветробраном и евакуационим степеништем из гараже и теретни лифт са предпростором.

ПРВИ СПРАТ - На првом спрату је планирано осам стамбених јединица, степенишно језгро са два путничка лифта, просторија за одржавање зграде и равна озелењена кровна тераса изнад приземља.

ДРУГИ СПРАТ - На другом спрату пројектовано је 15 станова са хоризонталним и вертикалним комуникацијама.

ТРЕЋИ СПРАТ - На трећем спрату пројектовано је 15 станова са хоризонталним и вертикалним комуникацијама.

ЧЕТВРТИ СПРАТ – На четвртм спрату пројектовано је 15 станова са хоризонталним и вертикалним комуникацијама.

ПЕТИ СПРАТ – на петом спрату пројектовано је 15 станова са хоризонталним и вертикалним комуникацијама.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ - На повученом спрату пројектовано је 9 станова са хоризонталним и вертикалним комуникацијама. Степенишно језгро на нивоу повученог спрата пројектовано је са светларником са прозорима за одимљавање са аутоматским отварањем у случају инцидента. У зони предпростора лифтова предвиђене су пењалице за излаз на кров.

НИВО		БРУТО ПОВРШИНЕ (m ²)
-1	ПОДРУМ -1	2917.53
УКУПНО ПОДЗЕМНО		2,917.53
1	ПРИЗЕМЉЕ	2,290.62
2	1.СПРАТ	2,282.64
3	2.СПРАТ	1,226.95
4	3.СПРАТ	1,226.95
5	4.СПРАТ	1,226.95
6	5.СПРАТ	1,226.95
7	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	1,216.04
УКУПНО НАДЗЕМНО		10,697.10
		13,614.63

Становање

Број стамбених јединица, као и структура станова су пројектовани у складу са жељом инвеститора, а у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службеном гласнику РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.лист Београда бр. 32 / III/ 83, 5/88).

Величина стана одређена је нето корисном површином стана израчунатом према стандарду СРПС.У.Ц2.100:2002.

Пројектом је предвиђена изградња 77 стамбених јединица укупне нето површине 5.424,29м².

У табели је дат број стамбених простора по етажама.

ЕТАЖА	ОЗНАКА СТАНА	СТРУКТУРА	НЕТО површина	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА
ПРВИ СПРАТ	стан С1	трособан стан	73.00m ²	785.29m ²
	стан С2	четворособан стан	92.00m ²	
	стан С3	четворособан стан	95.10m ²	
	стан С4	четворособан стан	103.84m ²	
	стан С5	трособан стан	83.16m ²	
	стан С6	четворособан стан	132.88m ²	
	стан С7	трособан стан	129.04m ²	
	стан С8	трособан стан	76.27m ²	
ТИПСКИ СПРАТ	стан С9,24,39,54	трособан стан	65.89m ²	932.32m ²
	стан С10,25,40,55	четворособан стан	83.49m ²	
	стан С11,26,41,56	четворособан стан	68.45m ²	
	стан С12,27,42,57	трособан стан	58.29m ²	
	стан С13,28,43,58	двособан стан	40.58m ²	
	стан С14,29,44,59	двособан стан	49.72m ²	
	стан С15,30,45,60	четворособан стан	92.42m ²	
	стан С16,31,46,61	двособан стан	46.41m ²	
	стан С17,32,47,62	двособан стан	46.05m ²	
	стан С18,33,48,63	двособан стан	47.22m ²	
	стан С19,34,49,64	двособан стан	49.59m ²	
	стан С20,35,50,65	четворособан стан	77.80m ²	
	стан С21,36,51,66	трособан стан	69.52m ²	
	стан С22,37,52,67	трособан стан	68.24m ²	
	стан С23,38,53,68	трособан стан	68.65m ²	
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	стан С69	четворособан стан	112.79m ²	910.20m ²
	стан С70	трособан стан	99.59m ²	
	стан С71	четворособан стан	110.47m ²	
	стан С72	четворособан стан	111.69m ²	
	стан С73	трособан стан	83.98m ²	
	стан С74	трособан стан	95.67m ²	
	стан С75	трособан стан	97.82m ²	
	стан С76	трособан стан	99.83m ²	
	стан С77	трособан стан	98.36m ²	

Стан у згради

У складу са ПРАВИЛНИКОМ о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службеном гласнику РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) стамбену јединицу сачињавају: стамбени простори, помоћни простори, простори за кретање и отворени простори који припадају стану (лође, балкони, терасе, баште и др.).

Диспозиција и оријентација стана

Пројектни задатак и ограничења локације условили су оријентацију и структуру станова. Станови су једнострано и двострано орјентисантисани.

Природно осветљење стана

Стамбени простори предвиђени за боравак (дневна соба, вишенаменска соба), обједовање (трпезарија), спавање и рад (соба) су непосредно природно осветљени кроз фасадне отворе. Посредно осветљавање простора за припремање хране (кухиња) је преко простора за обједовање и дневног боравка или преко прозора са високим парапетом (180цм). Непосредно осветљење је постигнуто у складу са условом да укупна застакљена површина фасадних отвора намењених осветљењу одређеног простора достиже најмање 15 % његове нето површине у основи, при чему је за основу узета укупна нето површина пода непосредно и посредно осветљеног простора. Максимална дубина једнострано осветљеног простора стана не износи више од три светле висине простора, односно мања је од 7,8м (3х2,6м).

Природно проветравање стана

Стамбени простори стана проветравају се непосредно, природним путем, кроз фасадне отворе. Простор за припремање хране (кухиња) који се посредно осветљава има вештачко проветравање. Купатила се проветравају системом вештачке вентилације или природним путем кроз фасадне отворе светларника са парапетом висине 180цм.

Структура стана

Станови према структури, имају следеће просторе и просторије:

- 1) једноипособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба, трпезарија, соба за једну особу и купатило;
 - 2) двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба, трпезарија, соба и купатило;
 - 3) двоипособан и већи стан: улазна зона, кухиња, дневна соба, трпезарија, собе, купатило и WC.
- Минималне димензије просторија и простора у стану

Минимална ширина дневне собе и вишенаменске собе су дефинисане у складу са Правилником и износе: 320 см – за једноособни и једноипособни стан, 340 см – у двособним и двоипособним становима, 360 см – за трособни стан, док је минимална ширина собе за 1 особу 210 см, собе за 2 особе – 240 см, а у двособним и већим становима најмање једна соба је 280см.

Минимална ширина простора за припремање хране (кухиње) износи 170 см, а простора за обједовање износи 220 см; купатила износи 160 см, WC -а 90 см као и просторије за потребе домаћинства.

Минимална ширина простора за кретање на улазу у стан износи 120 см, осталих ходника и дегажмана 90 см, минимална ширина крака унутрашњег степеништа износи 80 см.

Минималне ширине представљају растојање између финално обрађених површина.

Светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 260 см, осим у случају последње етаже – повученог спрата, где је 300 см.

Минималне површине просторија у стану

У складу са Правилником су дефинисане и минималне површине просторија и простора у стану : дневна соба – 16,00 m²; соба за две особе – 11,00 m²; соба за једну особу – 7,00 m²; простор за обједовање – 4,00 m²; простор за припрему хране (кухиња) – 4,00 m²; плакарска остава – 0,50 m²; купатило – 3,00 m²; WC – 1,30 m².

Минималне површине стана према структури стана
Минималне површине стана према структури стана су:

- 1) једноособни стан – 30,00 m²;
- 2) једноипособни стан – 40,00 m²;
- 3) двособни стан – 48,00 m²;
- 4) двоипособни стан – 56,00 m²;
- 5) трособни стан – 64,00 m²;
- 6) четворособни стан - 86,00 m²;

КОНСТРУКЦИЈА, ЕЛЕМЕНТИ, МАТЕРИЈАЛИ И ЗАВРШНА ОБРАДА ЗГРАДЕ И СТАНА

Конструкција

Конструкција објекта је армирано-бетонска у скелетном систему са стубовима, гредама, монолитним плочама и армирано-бетонским језгрима. Конструкција стамбене зграде, као и остали елементи материјализације објекта (фасадни зидови и отвори, кровови и др.) су пројектовани од погодних, атестираних материјала трајног карактера.

Фасадни отвори

Распоред, величина и облик фасадних отвора, врата и прозора, положај окова и распоред намештаја и опреме омогућавају несметано отварање до светле ширине њиховог отвора. Застакљене површине фасадних отвора су приступачне за одржавање.

Унутрашњи отвори

Позиција и величина унутрашњих отвора, као и положај окова и распоред намештаја и опреме омогућавају неометано отварање до светле ширине њиховог отвора. Минималне светле димензије унутрашњих отвора у стану износе:

- 1) улазна врата у стан – ширина 90 cm;
- 2) стамбене просторије – ширина 80 cm;
- 3) кухиња – ширина 70 cm;
- 4) купатило и WC – ширина 70 cm.

Сви унутрашњи отвори имају минималну светлу висину 200 cm.

Завршна обрада зграде и стана

Завршне површине зидова, плафона и подова у заједничким просторијама зграде су отпорне на хабање и погодне за одржавање чистоће.

Завршне површине зидова, плафона и подова у стану морају бити отпорне на хабање и погодне за одржавање чистоће.

Услови заштите стамбене зграде и стана

Кроз даљу разраду пројекта и изградњу наредних фаза пројектне документације неопходно је предвидети следеће мере заштите.

Заштита од атмосферских утицаја и подземних вода

Све површине и спојеви спољашњег омотача зграде морају бити трајно заштићени пројектантским решењима, применом и уграђивањем одговарајућих, грађевинских материјала, у хоризонталном и вертикалном правцу, од утицаја ветрова као и продора атмосферских и подземних вода.

Топлотна заштита зграде извести у складу са прописима којима се уређују енергетска својства зграда.

На фасадним отворима предвидети заштиту од сунца и прегревања у летњем периоду као и заштиту од олује и града.

Заштита од буке

Све просторије у којима су смештена бучна постројења морају се изоловати од конструкције зграде и позиционирати тако да се не граниче са стамбеним просторијама.

Заштита приватности и безбедност

Висина заштитне оградe на степеништима и отвореним просторима у стану и згради (лођама, балконима, терасама и слично) подигнутим над околним тереном више 45 cm мерено од финално обрађеног пода, до етаже повученог спрата износи 110 cm. Отвори у огради морају бити пројектовани тако да се онемогући пролаз предмета пречника већег од 12 cm и пењање деце.

Сви фасадни отвори чији је парапет или фиксни застакљени део нижи од 90 cm мерено од нивоа готовог пода, осим фасадних отвора оријентисаних на лође, терасе, балконе, баште или галерије, морају имати додатну заштитну ограду.

Заштита стамбених зграда од пожара

Стамбена зграда се пројектује, гради и опрема у складу са прописима и стандардима којима се уређује област заштите од пожара.

За потребе гашења пожара у објекту је предвиђена унутрашња хидрантска мрежа са капацитетом од 5лит/сек. За потребе гашења пожара у гаражи предвиђена је сува спринклер инсталација капацитета 20,6лит/сек.

Пречник прикључка димензије Ø150мм ће задовољити потребе стамбене и пословне потрошње санитарне воде, потребе топлотне подстанице, унутрашње хидрантске мреже и спринклер инсталације.

Заштита стамбених зграда од ратних разарања

У циљу заштите стамбених зграда од ратних разарања примењују се посебни прописи који уређују ову област.

Заштита од атмосферских пражњења

Техничка документација за изградњу стамбене зграде садржи прорачун о потреби заштите од атмосферских пражњења, у складу са прописима којима се уређује ова област.

Вертикални водови громобранских инсталација не могу бити видни.

Просторни услови инсталационих система

Кроз даљу разраду пројекта и изградњу наредних фаза пројектне документације неопходно је предвидети следеће:

Водовод и канализација

Стамбена зграда се прикључује на инсталациони систем водоснабдевања у складу са условима носиоца јавних овлашћења и техничким прописима.

Простор за водомере позиционира се и димензионише у складу са карактеристикама и димензијама опреме и простора за неометан приступ и сервисирање. Предвидети могућност једновремене или накнадне уградње опреме за мерење потрошње воде за сваки стан појединачно. Припрема топле воде за санитарне потребе у стамбеним зградама је појединачна за сваки стан посебно акумулационим или проточним бојлерима, или котловима за припрему топле воде и загревање стана.

Одвођење санитарних отпадних и фекалних вода из стана, односно стамбене зграде, као и одвођење атмосферских вода обезбедити у складу са условима надлежних кућа.

Планирани прикључак објекта на развод уличне водоводне мреже је пречника Ø150. У водомерном АБ водонепропусном склоништу планирана је уградња пет водомера: Санитарна потрошња – водомер Ø40, Пословна потрошња – водомер Ø32, Топлотна подстанница – водомер Ø20, водомер за унутрашња хидрантску мрежу – Ø50 и водомер за суви спринклер – Ø100.

Потребна количина воде за потребе унутрашње хидрантске мреже износи 5лит/сек уз једновремени рад два најудаљенија хидранта у периоду од два сата.

Потребна количина воде за потребе гашења пожара у подрумским етажама, односно подземној гаражи износи 20,6лит/сек. У гаражи је предвиђена уградња суве спринклер инсталације која се снабдева водом из градске водоводне мреже.

Грејање, вентилација и хлађење

Планирано је грејање 25% домаћинстава у оквиру објекта на топлане у складу са потребним капацитетима и условима носилаца јавних овлашћења. Загревањем простора и просторија у стану, у зависности од намене постижу се вредности од 20 до 24°C. Индивидуални клима уређаји се не могу користити као искључиви систем за загревање стана.

Пројектом је потребно предвидети одговарајућу позицију уређаја, електро прикључак и главне вертикале за одводе. Спољашње јединице клима уређаја морају бити позициониране тако да буду примерене архитектонском изразу објекта као и у складу са важећим прописима.

Инсталације вештачког проветравања морају се предвидети за следеће просторе у стану: простор за припремање хране (кухиња), купатило, WC и кухињске оставе.

Инсталације вештачког проветравања морају се планирати за следеће техничке просторе: простор за смештај електро-машинске опреме за лифт и лифтовска окна, просторија агрегата за производњу електричне енергије, гаража и котларница а у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа.

Електричне инсталације

Сви стамбени и пословни простори морају бити опремљени;

- електроенергетским инсталацијама које омогућавају нормалан боравак без дневне светлости као и коришћење трошила електричне енергије уобичајених за ову врсту објеката, а у складу са прописима којима се уређује ова област.

- електронско комуникационом мрежом у складу са важећим прописима који регулишу област електронских комуникација.

Свака просторна јединица (потрошач) мора имати посебно бројило (стан, пословни простор, подстаница, итд.).

Концентрација бројила за стамбену зграду са више станова изводи се у разводним орманима у степенишном простору или улазном холу зграде, у за то предвиђеним нишама. Уколико се не може обезбедити концентрација мерно разводних ормана у приземљу објекта, онда се, уз сагласност овлашћеног дистрибутера, разводни ормани постављају по етажама. Напојни водови морају бити прописно заштићени и не могу бити видни.

Разводна табла стана са аутоматским осигурачима поставља се у улазној зони стана, а њене димензије условљене су карактеристикама пројектоване опреме.

Сигурносно (противпанично) светло планира се у степенишном простору стамбене зграде, као одвојене, посебно обележене светилке.

У стамбеној згради се планира инсталација заједничког антенског система и/или могућност развода за кабловски дистрибуциони систем.

Станови величине до двоипособног морају имати најмање једну прикључницу за заједнички антенски систем и/или кабловски дистрибуциони систем, док станови већи од двоипособног морају имати најмање две прикључнице за заједнички антенски и/или кабловски дистрибуциони систем, односно у свакој соби по једну.

У стамбеној згради се планира интерфонски систем којим се омогућава комуникација и даљинско отварање улазних врата зграде. Сваки стан мора бити опремљен електричном инсталацијом звучне сигнализације са улаза у зграду и стан.

У стамбеној згради планира се најмање један систем телефоније и/или други комуникациони систем. За потребе увода телекомуникационих приступних каблова предвиђено је постављање уводне заштитне цеви 1хРЕ Ø100 у темељу објекта (до 1m ван објекта), хоризонтално кроз темељ објекта, по плафону подрума, затим вертикално унутар зида.

За стамбено-пословне објекте је предвиђена FTTN (fiber to the home) мрежа. У свим становима и локалима предвиђен је мултимедијални triple-play систем којим ће пружалац услуге сваком кориснику обезбедити приступ интернету, систем телефоније и телевизију.

Одношење отпада

У складу са условима ЈКП Комрад из Врања за потребе прикупљања комуналног смећа потребно је обезбедити поцинковане контејнере капацитета 1,1м³ (један контејнер на 15 стамбених јединица) или полуподземне контејнере (један полуподземни контејнер мења 4 поцинкована контејнера запремине 1,1м³).

За прикупљање комуналног смећа из стамбеног дела објекта предвиђена су два полуподземна контејнера капацитета 5м³ (2х5м³). Контејнери су смештени уз планирану техничку приступну саобраћајницу на јужној страни грађевинске парцеле.

У складу са условима надлежног ЈКП за потребе прикупљања комуналног отпада из пословног простора – трговина на мало обезбеђен је један комунални контејнер запремине 7м³. Приступ комуналном контејнеру обезбеђен је преко техничке приступне саобраћајнице на јужној страни грађевинске парцеле.

Остали технички простори

Када су планирани технички простори намењени одлагању смећа, смештају лифтовског постројења, топлотне подстанице, дизел агрегата, уређаја за повећање притиска воде и сл. исти се позиционирају и димензионишу у складу са карактеристикама и димензијама опреме и простора за неометан приступ и сервисирање.

Обавезно се мора планирати простор за вертикалне и хоризонталне трасе за вођење свих предвиђених инсталација у згради и то одговарајућих димензија са карактеристикама и димензијама простора за неометан приступ и сервисирање.

Обавезно се мора планирати природна или вештачка вентилација ових простора, у складу са техничким прописима и стандардима.

Одговорни пројектант:
Број лиценце:
Потпис:

Милорад Повреновић дипл.инж.арх.
300 X534 09



Број дела пројекта:
Место и датум:

ИДР0012026
Београд, јануар 2026.

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У табели је дат преглед површина остварених пројектом

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА (м2)						
НИВО		БРУТО ПОВРШИНЕ (м2)	НЕТО ПОВРШИНЕ			
			СТАМБЕНЕ	ПОСЛОВНЕ	ЗАЈЕДНИЧКЕ И ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	УКУПНО
-1	ПОДРУМ -1	2917.53			2,608.94	
УКУПНО ПОДЗЕМНО		2,917.53			2,608.94	2,608.94
1	ПРИЗЕМЉЕ	2,290.62		2,027.95	67.38	2,095.33
2	1.СПРАТ	2,282.64	785.29		107.83	893.13
3	2.СПРАТ	1,226.95	932.32		92.54	1,024.86
4	3.СПРАТ	1,226.95	932.32		92.54	1,024.86
5	4.СПРАТ	1,226.95	932.32		92.54	1,024.86
6	5.СПРАТ	1,226.95	932.32		92.54	1,024.86
7	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	1,216.04	910.20		89.42	999.63
УКУПНО НАДЗЕМНО		10,697.10	5,424.77	2,027.95	634.79	8,087.53
		13,614.63	5,424.77	2,027.95	3,243.73	10,696.47

ПАРАМЕТАР	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе град Београд I-XIX („Сл.Гласник града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 91/23)	ОСТВАРЕНО
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	3819,00м²	3819,00м²
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	/	По+ П+5+Пс
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	/	Надземно 2,80 (10.697,10м²) Укупно 3,56 (13.614,63м²)
БРГП подземно надземно	/	13.614,63м² 2.917,53 м ² 10.697,10 м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ надземних етажа	60% 2.291,40м ² (3819.0м ² x 0.6)	59,98% 2.290,62м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ подземних етажа	/	76,40% 2.917,53м ²
БР. СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	/	77
БР. ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА	/	4 (трговна на мало)
ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	1ПМ/1 стан 1пм/100м ² пословног простора	98 ГАРАЖНИХ МЕСТА (9 ГМ за инвалиде)
ВИСИНА ОБЈЕКТА	макс. висина венца 18m	22,735m (468.98мнв)
Зелене површине у директном контакту са тлом	20 % 763,80м ² (3819м ² x 0.2)	20 % 764,40м ²

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Тип објекта:	Слободно стојећи објекат	
Врста радова:	Нова градња	
Категорија објекта:	В	
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	Број поткласе:
	55,13%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак – Преко 2000м2 или П+4+Пк (Пс) - В
	20,61%	123002 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400м2 или П+1 - В
	24,27%	124210 – Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта - В
Назив просторног односно урбанистичког плана:	План Генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централана зона („Службени гласник града Врања”, број 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 14/25)	
Место:	К.О. Врање 1, град Врање	
Број катастарске парцеле и списак катастарских парцела и катастарска општина:	к.п. 6836 КО Врање 1 (ГП1)	
Број катастарске парцеле и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:		
Број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	к.п. 6832/1 КО Врање 1	
ПРИКЉУЧЦИ НА СПОЉНУ МРЕЖУ:		
прикључак на електродистрибутивну мрежу:	Укупан капацитет: 930,9кW	
	Врста прикључка: трајни	
	Врста мерног уређаја: Трофазно двотарифно бројило 5-60А	
	Врста грејања: комбиновано – 75% грејање на струју, 25% централно	
	Грејање воде: електрични бојлери	
	Потребни капацитети за различите намене: 81 бројило	
	77 стамбених јединица, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	4 пословна простора, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу: 7 бројила	
	1 општа потрошња, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	2 путнички лифт, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	1 теретни лифт, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	1 гаража, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	1 хидроцил, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	
	1 топлотна подстаница, мерни уређај 3x25А, 17,25кW	

Прикључак на мрежу даваоца Телекомуникационих услуга	За потребе увода телекомуникационих приступних каблова предвиђено је постављање уводне заштитне цеви 1хРЕ Ø100 у темељу објекта (до 1m ван објекта), хоризонтално кроз темељ објекта, по плафону подрума, затим вертикално унутар зида. За стамбено-пословне објекте је предвиђена FTTH (fiber to the home) мрежа. У свим становима и локалима предвиђен је мултимедијални triple-play систем којим ће пружалац услуге сваком кориснику обезбедити приступ интернету, систем телефоније и телевизију.
Прикључак на топловодну мрежу, начин грејања:	Комбиновано 75% домаћинства грејање на струју, 25% систем даљинског грејања Укупно 260 киловата
Прикључак на водоводну мрежу	Предвиђени прикључак Ø150мм
	Врста мерног уређаја:
	1. водомер за стамбени део – Ø40
	2. водомер за пословни део – Ø32
	3. водомер за топлотну подстанцију – Ø20
	4. водомер за хидрантску мрежу – Ø50
	5. водомер за спринклер инсталацију – Ø100
	Потребни капацитети за различите намене:
	Q - Санитарна потрошња стамбеног дела 4,65лит/сек
	Q - Санитарна потрошња пословног дела 2,10лит/сек
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу
	Q - Потрошња топлотне подстанице 1лит/сек
	Q - Потрошња унутрашње хидрантске мреже 5лит/сек
	Q - Потрошња спринклер станице 20,6лит/сек
Прикључак на канализациону мрежу	Фекална канализација Ø160 Атмосферска канализација Ø250
Комунални отпад	Два полуподземна контејнера од по 5м ³ Један комунални контејнер од 7м ³

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Димензије објекта:	Површина парцеле:	3.819,00 m ²
	Укупна БРГП надземно:	10.697,10 m ²
	Укупна БРУТО изграђена површина:	13.614,63 m ²
	Укупна НЕТО површина:	10.696,47 m ²
	Површина земљишта под објектом:	2.290,62 m ²
	Спратност:	По+П+5+Пс
	Висина објекта:	слеме од нулте коте: 25,135 венац од нулте коте: 22,735
	Апсолутна висинска кота:	приземље: 446,86 слеме: 471,38 венац: 468,98
	Спратна висина:	По – 280цм (433цм, 393цм) Приземље – 490цм Први спрат – 372цм Типски спрат – 310цм Повучени спрат – 320цм
Посебни делови објекта:	Број станова:	77 станова
	Број пословних простора:	4 пословна простора (трговина на мало)
	Број паркинг/гаражних места:	98 ГМ (9ГМ за инвалиде)
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Термо блокови, п.брана, термоизолација контактна фасада Завршна обрада – гранитна керамика
	Орјентација слемена:	-
	Нагиб крова:	2%
	Материјализација крова:	Раван озелењен кров
Проценат зелених површина:		764,40m ² – 20%
Степен заузетости:		постигнуто пројектом: (2.290,62/3.819,00) = 59,98%
Индекс изграђености		постигнуто пројектом: надземно (10.697,10/3.819,00) = 2,80 укупно (13.614,63/3.819,00) = 3,56
Друге карактеристике објекта:		
Процена инвестиционе вредности:	1.960.506.720,00РСД	

Одговорни пројектант:
Број лиценце:
Потпис:

Милорад Повреновић дипл.инж.арх.
300 X534 09



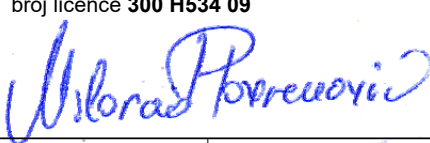
Број дела пројекта:
Место и датум:

ИДР0012026
Београд, јануар 2026.

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

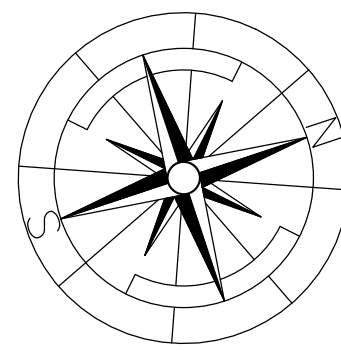
- 0. 3Д модел
- 00. 3Д модел
 - 1. Ситуација са основом крова
 - 2. Ситуација са основом приземља
 - 3. Ситуација са приказом саобраћајног решења
 - 4. Ситуација са приказом синхрон плана инсталација
 - 5. Основа подрума
 - 6. Основа приземља
 - 7. Основа првог спрата
 - 8. Основа типског спрата
 - 9. Основа повученог спрата
 - 10. Пресеци 1-1, 2-2
 - 11. Пресеци 3-3, 4-4
 - 12. Пресек 5-5
 - 13. Фасаде
 - 14. Фасаде



MIPROJEKT Preduzeće za projektovanje građevinskih objekata i inženjeringa MIPROJEKT d.o.o. Beograd, Zvezdara 10, tel. 011 3888008		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
		Crtež:	3D	
		Naziv dela projekta:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum: januar 2026.	Evidencioni broj: IDR0012026	Razmera:		Broj lista: 0



MITOJEKT POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
<i>Milorad Povrenović</i>		Crtež:	3D	
Datum: januar 2026.		Naзив дела пројекта:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Evidencijski broj: IDR0012026		Razmera:		Broj lista: 00

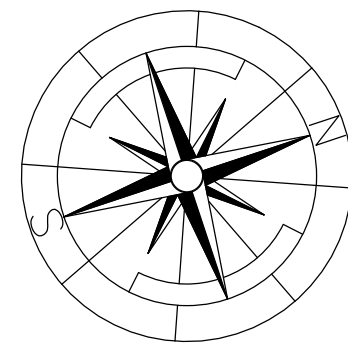


Legenda oznaka:

- Pravac evakuacije
- Ulaz u poslovni deo
- Ulaz u stambeni deo
- Kolski ulaz-izlaz
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1
- Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- Zelene površine

Nulta kota objekta - 446.25mnV
(tačka preseka vertikalne ose objekta i nivelete pristupne saobraćajnice)

MIPOJEKT Projekat arhitekture, inženjeringa i građevinarstva POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU	Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT na kp.6836 KO Vranje
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović	Naručilac: GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09	Dokumentacija: IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta
<i>Milorad Povrenović</i>	Crtež: SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA
Datum: januar 2026.	Evidencioni broj: IDR0012026
Razmera: 1 : 200	Broj lista: 1



Površina GP1 3819m²

Bruto površina prizemlja 2290.62m²

Zauzeće 59.98%

Zelene površine u direktnom
kontaktu sa tlom 764.40m² (20%)

Legenda površina

- POSLOVNI PROSTOR 1
- POSLOVNI PROSTOR 2
- POSLOVNI PROSTOR 3
- POSLOVNI PROSTOR 4
- Ulaz u garažu
- Ulaz u stambeni deo objekta
- Ulaz

Legenda oznaka:

- Pravac evakuacije
- Ulaz u poslovni deo
- Ulaz u stambeni deo
- Kolski ulaz-izlaz
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1
- Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- Zelene površine

Nulta kota objekta - 446.25mN
(tačka preseka vertikalne ose objekta i nivelete pristupne saobraćajnice)

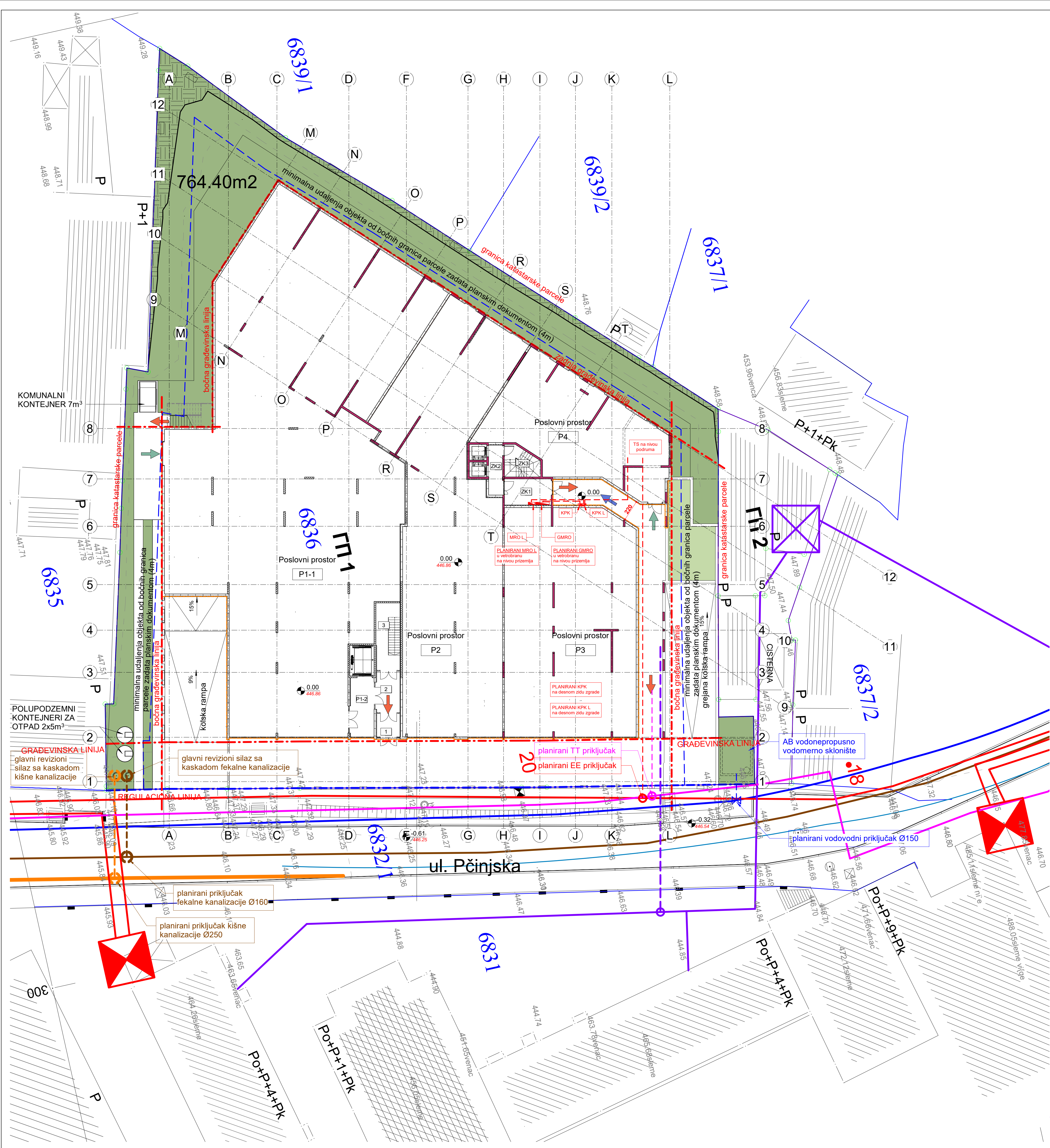
MITOJEKT POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU	Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović	Naručilac: GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl.inž.arh. broj licence 300 H534 09	Dokumentacija: IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta
<i>Milorad Povrenović</i>	Crtež: SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA
Datum: januar 2026.	Naзив dela projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE
Evidencioni broj: IDR0012026	Razmera: 1 : 200
	Broj lista: 2



Legenda oznaka:

- Pravac evakuacije
- Ulaz u poslovni deo
- Ulaz u stambeni deo
- Kolski ulaz-izlaz
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1
- Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- Zelene površine
- Ulica Pčinjska
- Trotoar
- Upušteni ivičnjak - ojačani trotoar

AVTPOJEKT POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
<i>Milorad Povrenović</i>		Crtež:	SITUACIJA SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM	
Datum: januar 2026.		Evidencioni broj:	IDR0012026	
		Razmera:	1 : 200	
		Broj lista:	3	

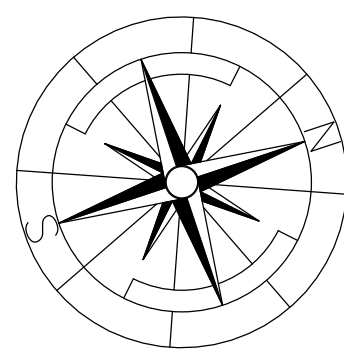


Legenda oznaka:

- Pravac evakuacije
- Ulaz u poslovni deo
- Ulaz u stambeni deo
- Kolski ulaz-izlaz
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1
- Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- Zelene površine

- Ulična fekalna kanalizacija Ø200
- Planirana fekalna kanalizacija Ø160
- Planirana ulična kišna kanalizacija Ø300
- Planirana kišna kanalizacija Ø250
- Planirani ulični vodovod Ø200
- Planirani vodovod Ø150
- Nadzemni 10kV EE
- Planirani EE
- Toplovod
- Planirani toplovod
- TT
- Planirani TT

 MIPOJEKT Projektna i inženjerska delatnost u građevinarstvu POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU		Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac: GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl.inž.arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija: IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
		Crtež: SINHRON PLAN INSTALACIJA	
Datum: januar 2026.		Naziv dela projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Evidencioni broj: IDR0012026		Razmera: 1 : 200	
		Broj lista: 4	



PODRUM		
br	naziv prostorije	površina
GARAZA		
G1	garaza	1483.18 m²
G2	garaza	904.91 m²
Komunikacije		
ZK1	prostorija sa natpristikom	10.12 m²
ZK2	hodnik	5.08 m²
ZK3	stepeniste	10.81 m²
ZK4	prostorija sa natpristikom	5.05 m²
ZK5	stepeniste	12.53 m²
ZK6	prostorija sa natpristikom	8.10 m²
ZK7	prostorija sa natpristikom	5.30 m²
ZK8	prostorija sa natpristikom	7.31 m²
ZK9	prostorija sa natpristikom	61.30 m²
tehničke prostorije		
TP1	hodnik	6.66 m²
TP2	tehničke prostorije	11.78 m²
TP3	ložišna podstanica	15.06 m²
TP4	sprinkler stanica	13.90 m²
TP5	transformatorska stanica	20.20 m²
TP6	tehničke prostorije	28.69 m²
TP7	tehničke prostorije	10.27 m²
TP8	tehničke prostorije	33.19 m²
TP9	tehničke prostorije	11.90 m²
TP10	tehničke prostorije	8.89 m²
UKUPNO NETO (SRPS U.C2.100:2002)		2608.94 m²

PODRUM -1
Površina GP1 3819m²

Bruto površina podruma 2917.53m²

Neto površina podruma 2608.94m²

Zauzeće podzemne etaže 76.40%

Broj garažnih mesta 89GM 250x500

Broj garažnih mesta za osobe sa invaliditetom 9GM 370x500

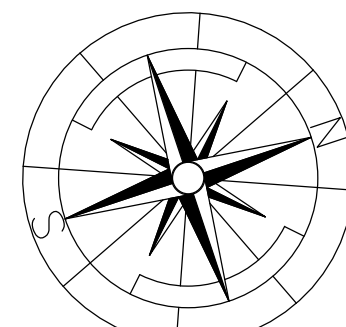
Ukupan broj garažnih mesta 98GM

Legenda oznaka:

- Pravac evakuacije
- Kolski ulaz-izlaz / saobraćajni tokovi
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1

Nulta kota objekta - 446.25mnV
(tačka preseka vertikalne ose objekta i nivelete pristupne saobraćajnice)

STAMPENO POSLOVNI OBJEKT na kp 6836 KO Vranje	
Naručilac: GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Dokumentacija: IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
Crtič: OSNOVA PODRUMA	
Naziv dela projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum: januar 2026.	Evidencioni broj: IDRO012026
Razmera: 1 : 100	Broj lista: 5



PRIZEMLJE		
br	naziv prostorije	površina
POSLOVNI PROSTOR 1		
P1.1	Poslovni prostor	1067.28 m²
P1.2	Ulaz 118	16.87 m²
POSLOVNI PROSTOR 2		
P2	Poslovni prostor	453.32 m²
POSLOVNI PROSTOR 3		
P3	Poslovni prostor	326.97 m²
POSLOVNI PROSTOR 4		
P4	Poslovni prostor	172.84 m²
Ulaz u garažu		
1	Vetrobran	6.30 m²
2	Koridor	16.86 m²
3	Stepenište	17.93 m²
Ulaz u stambeni deo objekta		
ZK1	Vetrobran	13.58 m²
ZK2	Vodoina	7.79 m²
ZK3	stepenište	16.81 m²
UKUPNO NETO (BRPS U.C2.100.2002)		
		2095.33 m²

PRIZEMLJE

Površina GP1 3819m²

Bruto površina prizemlja 2290.62m²

Neto površina prizemlja 2095.33m²

Zauzeće 59.98%

Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom 764.40m² (20%)

Legenda površina

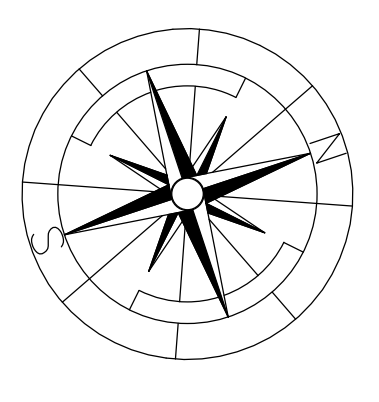
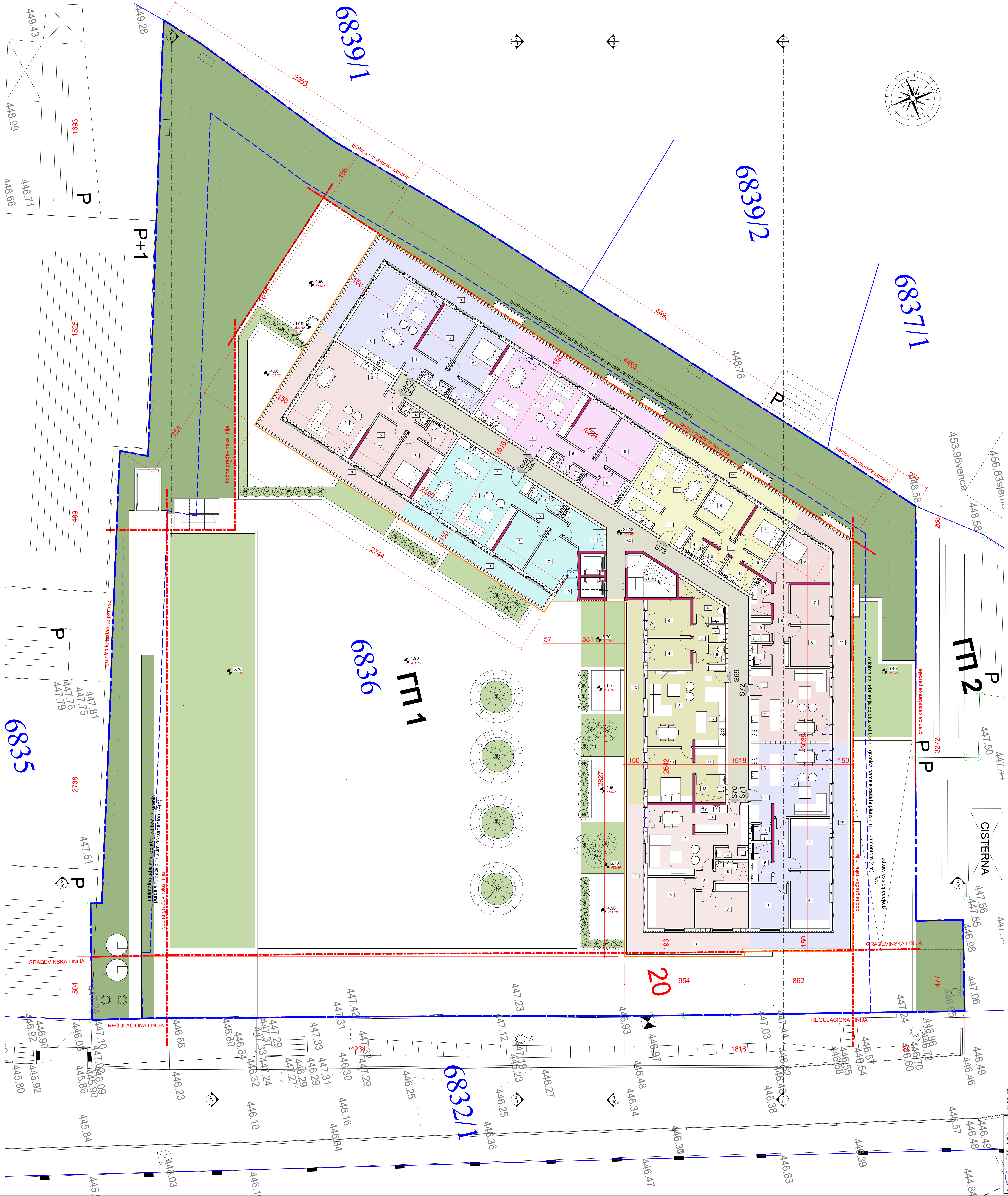
- POSLOVNI PROSTOR 1
- POSLOVNI PROSTOR 2
- POSLOVNI PROSTOR 3
- POSLOVNI PROSTOR 4
- Ulaz u garažu
- Ulaz u stambeni deo objekta
- Ulaz

Legenda oznaka:

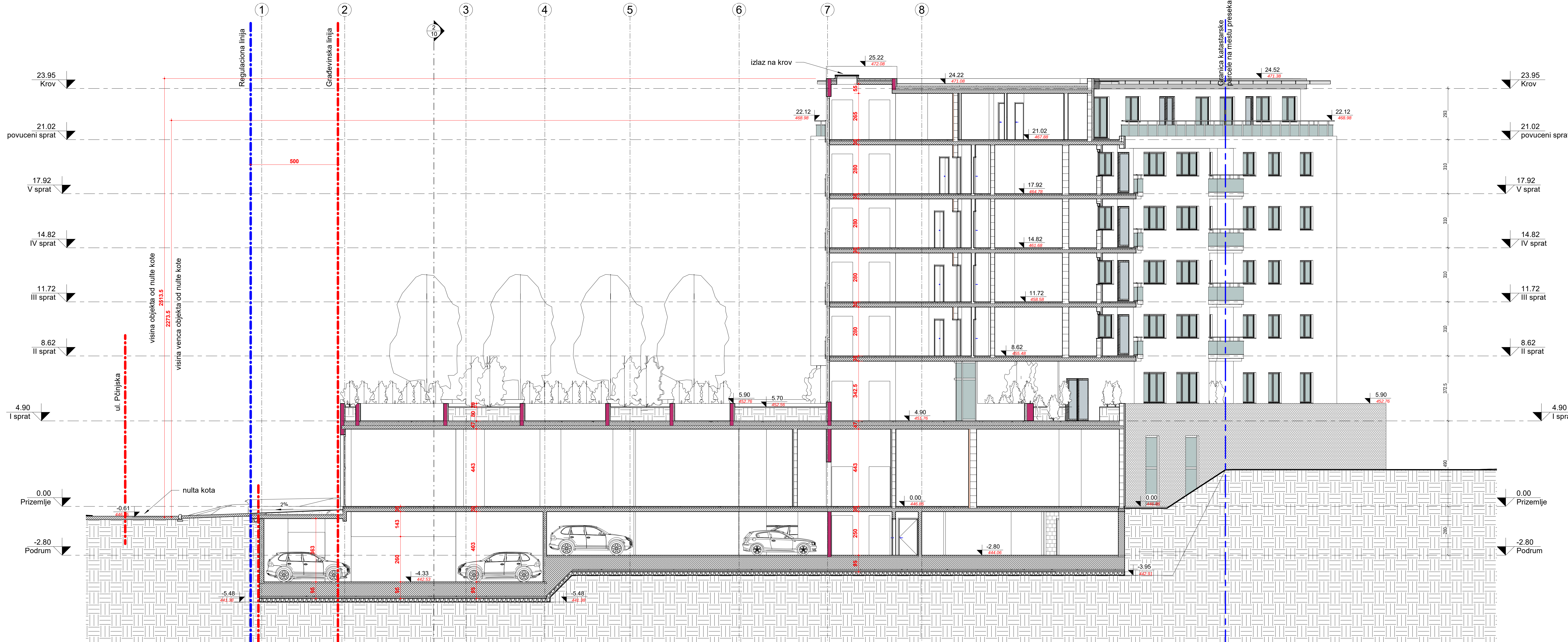
- Pravac evakuacije
- Ulaz u poslovni deo
- Ulaz u stambeni deo
- Kolski ulaz-izlaz / saobraćajni tokovi
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Linija rastojanja od bočnih granica parcele definisana planom generalne regulacije zone 1
- Bruto površina
- Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- Zelene površine

Nulta kota objekta - 446.25mN
(tačka preseka vertikalne ose objekta i nivelete pristupne saobraćajnice)

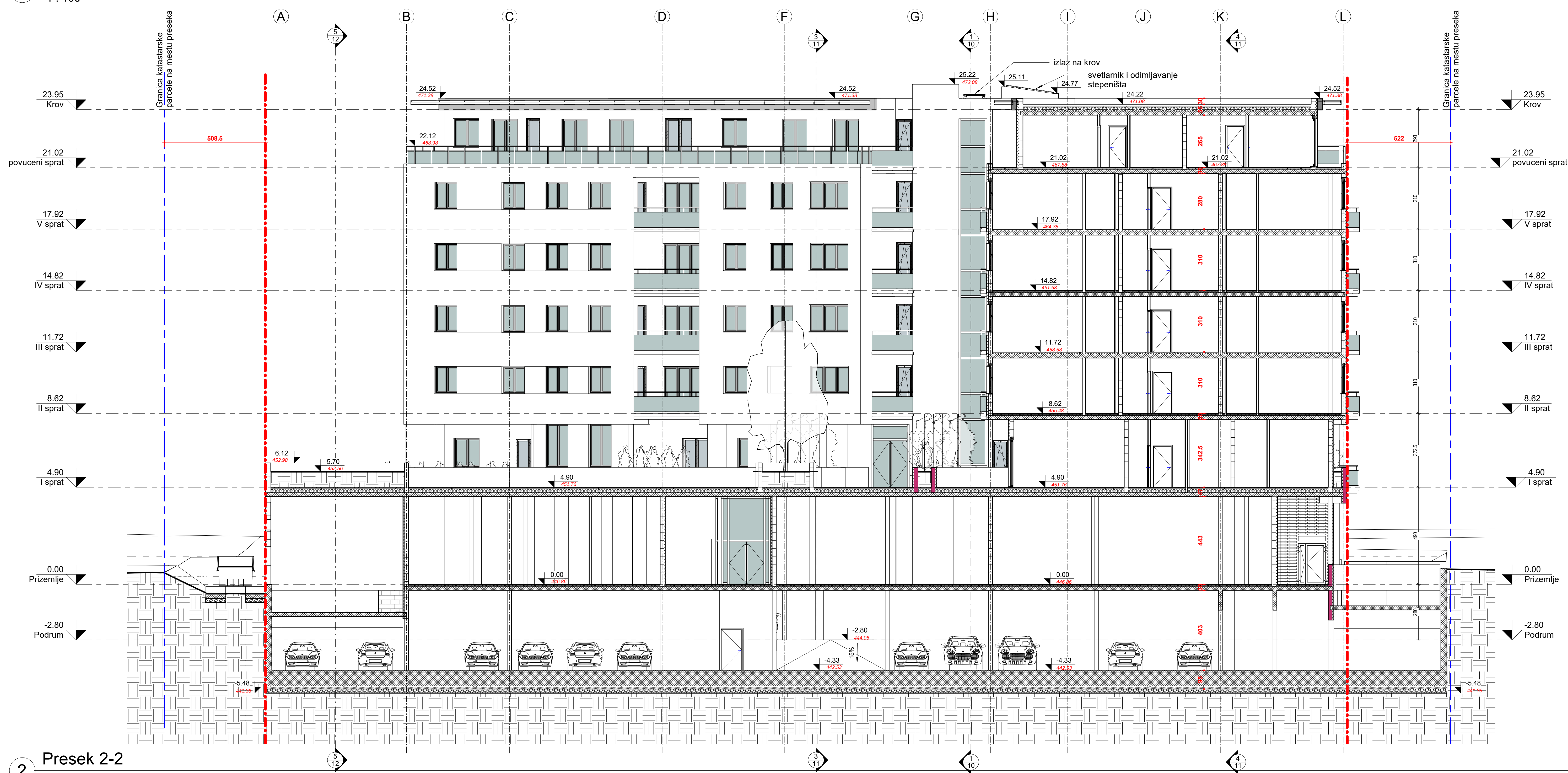
MTPROJEKT		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje
Autor: Tatjana Bobović-Povrenović Miroslav Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad
Odgovorni projektant: Miroslav Povrenović, dipl.ing. arh. broj licence 300 H534.09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta
Datum: januar 2026.		Crtič:	OSNOVA PRIZEMLJA
Evidencijni broj: IDR0012026		Naziv dela projekta:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
Razmera:		1 : 100	Broj lista:



POVUČENI SPRAT			POVUČENI SPRAT		
br	naziv prostorije	površina	br	naziv prostorije	površina
Komunikacije			S73		
K1	hodnik	10.81 m²	1	predsoblje	4.76 m²
K2	stepenište	78.62 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	24.29 m²
S69			3	kuhinja	6.15 m²
1	predsoblje	6.53 m²	4	toilet	2.01 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	22.22 m²	5	degazman	2.85 m²
3	kuhinja	5.58 m²	6	soba	11.86 m²
4	soba	8.13 m²	7	soba	9.51 m²
5	soba	9.83 m²	8	vesernica	2.49 m²
6	kupatilo	6.39 m²	9	ostava	1.37 m²
7	vesernica	1.86 m²	10	kupatilo	3.88 m²
8	degazman	2.19 m²	11	terasa	14.72 m²
9	toilet	2.99 m²			83.98 m²
10	soba	16.17 m²	S74		
11	garderoba	4.63 m²	1	predsoblje	6.36 m²
12	kupatilo	4.99 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	30.17 m²
S70			3	kuhinja	6.13 m²
13	terasa	93.61 m²	4	toilet	2.59 m²
S71			5	degazman	4.82 m²
1	predsoblje	5.34 m²	6	soba	12.73 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	25.13 m²	7	soba	10.22 m²
3	kuhinja	5.34 m²	8	kupatilo	5.85 m²
4	toilet	2.26 m²	9	terasa	78.87 m²
5	degazman	2.03 m²			16.79 m²
6	soba	14.69 m²			95.67 m²
7	soba	13.43 m²	S75		
8	kupatilo	4.10 m²	1	predsoblje	4.95 m²
S72			2	dnevna soba sa trpezarijom	26.86 m²
9	terasa	27.27 m²	3	kuhinja	10.75 m²
S76			4	toilet	1.87 m²
1	predsoblje	4.95 m²	5	soba	12.03 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	23.42 m²	6	soba	12.64 m²
3	kuhinja	7.49 m²	7	kupatilo	4.12 m²
4	toilet	1.80 m²			73.34 m²
5	degazman	5.64 m²	8	terasa	24.49 m²
6	soba	14.03 m²			24.49 m²
7	soba	12.24 m²			97.82 m²
8	soba	10.29 m²	S76		
9	kupatilo	4.66 m²	1	predsoblje	5.28 m²
S79			2	dnevna soba sa trpezarijom	31.62 m²
10	terasa	84.64 m²	3	kuhinja	8.93 m²
S80			4	toilet	1.86 m²
1	predsoblje	3.95 m²	5	soba	10.40 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	25.15 m²	6	soba	12.15 m²
3	kuhinja	7.49 m²	7	kupatilo	4.13 m²
4	toilet	2.84 m²			74.87 m²
5	degazman	5.42 m²			24.86 m²
6	soba	9.88 m²			99.83 m²
7	soba	15.61 m²	S77		
8	soba	3.01 m²	1	predsoblje	4.32 m²
9	vesernica	4.94 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	32.87 m²
10	kupatilo	87.77 m²	3	kuhinja	6.06 m²
S81			4	toilet	2.78 m²
1	predsoblje	4.95 m²	5	degazman	4.82 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	23.42 m²	6	soba	10.32 m²
3	kuhinja	7.49 m²	7	soba	11.70 m²
4	toilet	1.80 m²	8	kupatilo	7.14 m²
5	degazman	5.64 m²	9	terasa	79.72 m²
6	soba	14.03 m²	10	terasa	16.09 m²
7	soba	12.24 m²	S78		
8	soba	10.29 m²	1	predsoblje	2.55 m²
9	kupatilo	4.66 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	18.64 m²
S82			3	kuhinja	98.36 m²
10	terasa	84.64 m²	4	toilet	1.87 m²
S83			5	soba	12.64 m²
1	predsoblje	4.95 m²	6	soba	12.15 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	23.42 m²	7	kupatilo	4.13 m²
3	kuhinja	7.49 m²	8	terasa	74.87 m²
4	toilet	1.80 m²	S79		
5	degazman	5.64 m²	1	predsoblje	4.32 m²
6	soba	14.03 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	32.87 m²
7	soba	12.24 m²	3	kuhinja	6.06 m²
8	soba	10.29 m²	4	toilet	2.78 m²
9	kupatilo	4.66 m²	5	degazman	4.82 m²
S84			6	soba	10.32 m²
10	terasa	84.64 m²	7	soba	11.70 m²
S85			8	kupatilo	7.14 m²
1	predsoblje	3.95 m²	9	terasa	79.72 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	25.15 m²	10	terasa	16.09 m²
3	kuhinja	7.49 m²	S80		
4	toilet	2.84 m²	1	predsoblje	2.55 m²
5	degazman	5.42 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	18.64 m²
6	soba	9.88 m²	3	kuhinja	98.36 m²
7	soba	15.61 m²	4	toilet	1.87 m²
8	soba	3.01 m²	5	soba	12.64 m²
9	vesernica	4.94 m²	6	soba	12.15 m²
10	kupatilo	87.77 m²	7	kupatilo	4.13 m²
S86			8	terasa	74.87 m²
11	terasa	23.92 m²	S81		
S87			1	predsoblje	4.32 m²
1	predsoblje	4.95 m²	2	dnevna soba sa trpezarijom	32.97 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	23.42 m²	3	kuhinja	6.06 m²
3	kuhinja	7.49 m²	4	toilet	2.78 m²
4	toilet	1.80 m²	5	degazman	4.82 m²
5	degazman	5.64 m²	6	soba	10.32 m²
6	soba	14.03 m²	7	soba	11.70 m²
7	soba	12.24 m²	8	kupatilo	7.14 m²
8	soba	10.29 m²	9	terasa	79.72 m²
9	kupatilo	4.66 m²	10	terasa	16.09 m²
S88			S82		
10	terasa	84.64 m²	1	predsoblje	2.55 m²
S89			2	dnevna soba sa trpezarijom	18.64 m²
1	predsoblje	4.95 m²	3	kuhinja	98.36 m²
2	dnevna soba sa trpezarijom	23.42 m²	4	toilet	1.87 m²
3	kuhinja	7.49 m²	5	soba	12.64 m²
4	toilet	1.80 m²	6	soba	12.15 m²
5	degazman	5.64 m			

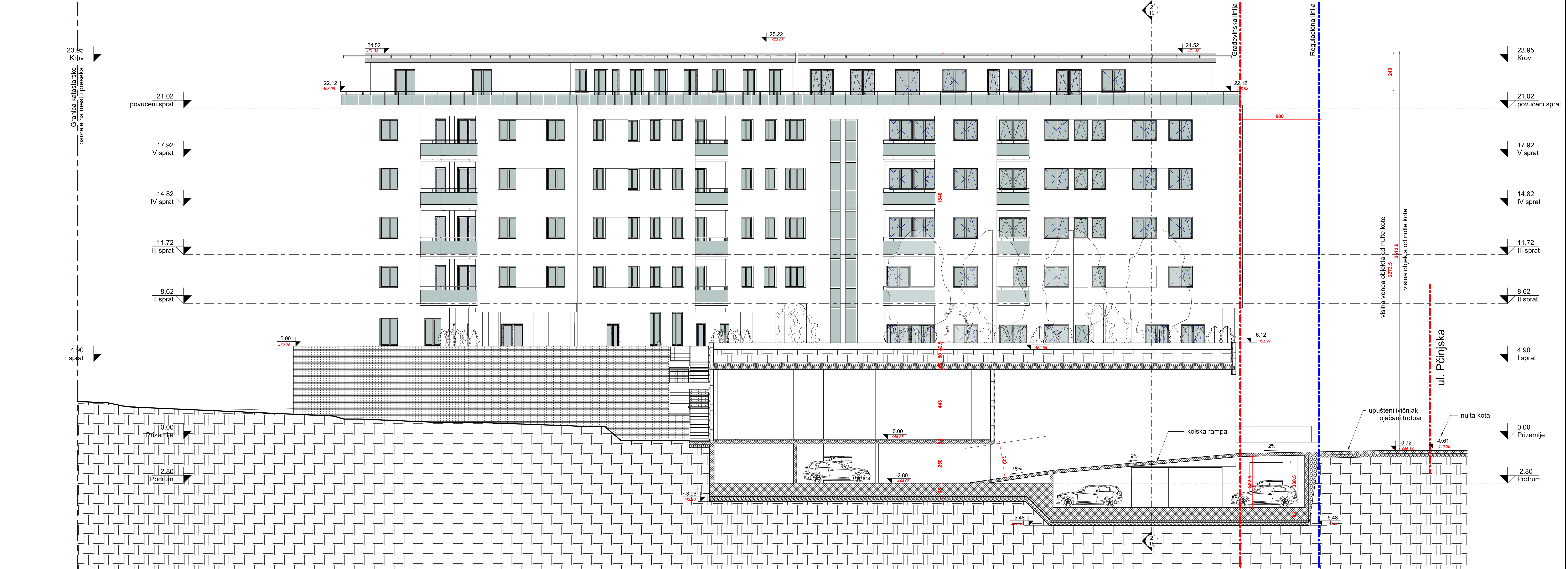


1 Presek 1-1
1 : 100



2 Presek 2-2
1 : 100

 POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09 <i>Milorad Povrenović</i> Datum: januar 2026. Evidencioni broj: IDR0012026	Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp. 6836 KO Vranje	Naručilac: GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad		
	Dokumentacija: IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	Crtič: PRESECI 1-1, 2-2		
	Naziv dela projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			
	Razmera:	1 : 100	Broj lista:	10



1 Presek 5-5
1 : 100

MIPOJEKT POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
<i>Milorad Povrenović</i>		Crtež:	PRESEK 5-5	
Datum: januar 2026.		Naziv dela projekta:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Evidencioni broj: IDR0012026		Razmera:	1 : 100	Broj lista: 12



1 Dvorisna fasada
1 : 100



2 Bočna fasada - tehnički ulaz
1 : 100

MIPOJEK POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT na kp.6836 KO Vranje	
Autori: Tamara Božović Povrenović Milorad Povrenović		Naručilac:	GIP Nova Jugoslavija d.o.o. Beograd - Stari grad	
Odgovorni projektant: Milorad Povrenović, dipl. inž. arh. broj licence 300 H534 09		Dokumentacija:	IDR projekat za potrebe izrade urbanističkog projekta	
<i>Milorad Povrenović</i>		Crtež:	FASADE	
Datum: Januar 2026.		Naзив дела проекта:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
Evidencioni broj: IDR0012026		Razmera:	1 : 100	Broj lista: 14