



ARHITEKTONSKI BIRO

ARHIMARM

**ARHITEKTONSKI BIRO ARHIMARM
KRALJEVO**

Ibarska 11A/3
36000 Kraljevo, Srbija

MB: 66172520, PIB: 112539679

Arhitektonska delatnost 7111

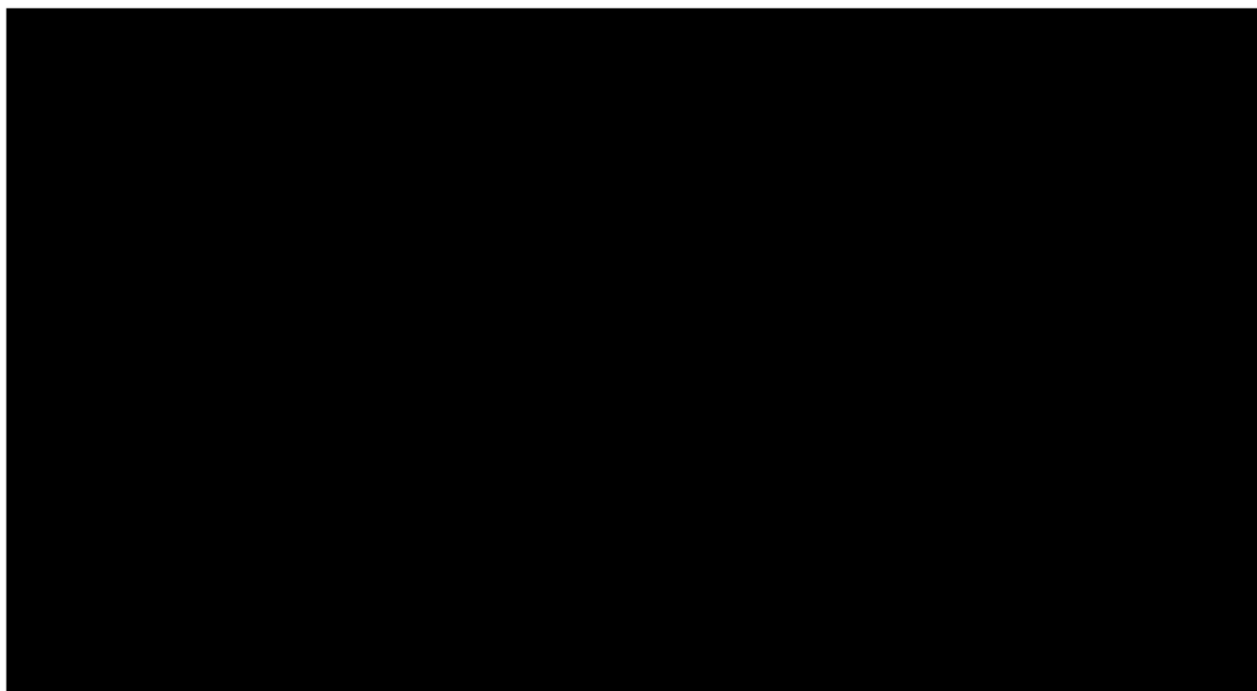
T: +381 69 101 222 4, +381 36 324 901

poslovni račun: 340 – 11433458 – 17 Erste Bank

arhimarm2021@gmail.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу
стамбено - пословног објекта спратности Су+Пр+2+Пк,
Општина Прибој (к.п 948/1 К.О. Бања)



Правни и плански основ

Правни основ за израду овог Урбанистичког пројекта је:

- о члан 60 и 61 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 -УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31/2019 и 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
- о Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026).

Плански основ је:

- о Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:
План генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 6/13,2/16,7/18, 6/21,2/2023,1/2024 и 8/2024),.

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено - пословног објекта спратности Су+Пр+2+Пк, Општина Прибој (к.п 948/1 К.О. Бања) , односно примену утврђених параметара регулације и нивелације сходно важећем Планском документу чија је разрада уследила након потврђивања Урбанистичког пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ РАСКРСНИЦЕ УЛИЦА У ГРАНИЦАМА ДЕЛОВА КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 5931/5, 5931/10, 5965, 914/1, 914/2, 914/3, 919/2, **948/1**, 950/3 и 950/7 СВЕ У КО БАЊА, У ПРИБОЈУ (Потврда 04/2 Број 350-24/2024 од 09.06.2024.г) где је у делу који се односи на Повод израде Урбанистичког пројекта каже: „Планом генералне регулације градског подручја Општине Прибој (Сл.лист Општине Прибој бр.1/24) предметна локација је планирана за детаљну детаљну урбанистичку разраду. Пројектом процене утицаја пута на безбедност саобраћаја на раскрсници државног пута II А реда бр.191 (Ул. 29.октобра), саобраћајне везе са Првوماјском улицом и улицом преко новог моста и на прикључку стамбеног комплекса у зони раскрснице у Прибоју, коју је израдио консултант „Новиус“ д.о., Београд, септембра 2025.г и мишљењем бр. 953-20336/25-1 од 06.10.2025.г управљача државног пута II А 191, ЈП „Путеви Србије“, предметним идејним решењем потребно је урадити нумеричку и графичку аналитику за раскрсницу типа „ Dog bone“ и имплементирати га у урбанистички пројекат.“

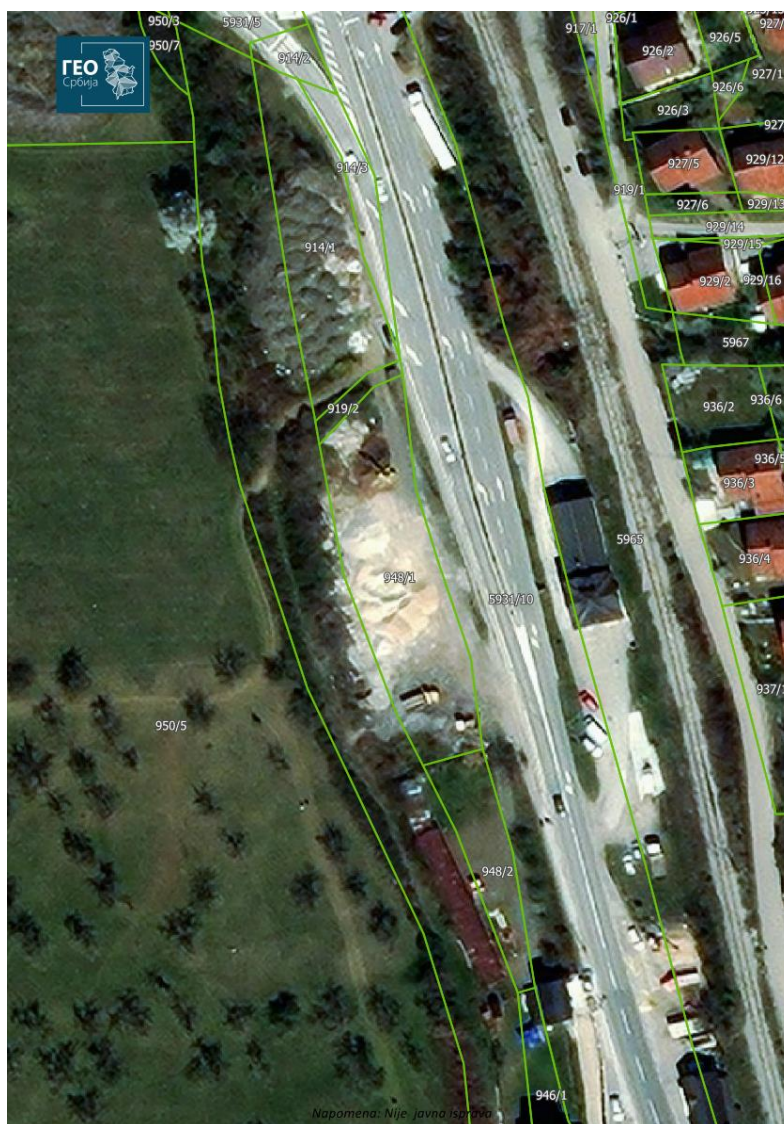
Циљ израде Урбанистичког пројекта је:

- Дефинисање урбанистичко-архитектонског решења за грађевинску парцелу у складу са правилима из Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 6/13,2/16,7/18, 6/21,2/2023,1/2024 и 8/2024), стварање правног основа за спровођење Плана, утврђивање даљег урбанистичког развоја локације стварање урбанистичких, архитектонских и инфраструктурних услова за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу планираног Стамбено пословног објекта.

Обухват УП - локација

Овим Урбанистичким пројектом је третирана постојећа катастарска парцела број КП бр. 948/1 К.О.Бања, Планом генералне регулације градског подручја Општине Прибој кп бр. 948/1 К.О.Бања налази се у Урбанистичкој целини - Зони II Градско језгро – целина 3, врста земљишта – Остало грађевинско земљиште а Планирана намена – Стамбено пословне делатности (ТЦ – ба) Калуђерко поље. Парцела је неправилног облика и у свом северо - западном делу ће остварити колски и пешачки приступ на јавну саобраћајницу која је паралелна са Државним путем који се налази источно.Сходно томе, колски приступ се остварује саобраћајним приступом на улицу 29. октобра, односно катастарску парцелу 5931/10 КО Бања а која се простире испод Новог моста до раскрснице Јармовачког пута и Државног пута број ПА реда број 191, сходно условима добијеним од ЈП за уређење грађевинског земљишта. Терен предметне локације је у благом паду из правца север - југ од коте 407,20 до 407,00мнв .

Слика бр. 1: Положај локације у ширем окружењу
Извор: Геосрбија



Урбанистички пројекат се ради за КП бр. 948/1 К.О.Бања површине 1263 m². За потребе израде Урбанистичког пројекта коришћене су следеће подлоге и документи:

- Копија плана број 952-146-17488/2026 од 02.12.2026. године
- Копија плана водова број 956-307-3902/2026 од 02.11.2026. године
- Катастарско-топографски план за кп. бр.948/1 КО Краљево, урађен и оверен од стране Геодетски биро "Бојић премер" Прибој бр. 952-146-17488/2026 од 02.25.2026.
- Информација о локацији за потребе израде урбанистичког пројекта за кп 948/1 КО Бања, Прибој 351-53/2023 од 01.09.2023. године.

Катастарска парцела 948/1 КО Бања, Прибој је према подацима из Копије катастарског плана и препису листа непокретности (саставни део документације пројекта) површине 1263 m².

Према врсти права и облику својине власништво је:

- Иконић (Зорана) Лука, Прибој, Полимље – приватна својина
- Врста земљишта - земљиште у грађевинском подручју

Према подацима из Катастарско – топографског плана парцела 948/1 КО Бања, Прибој је површине 1270,81 m² што указује на разлику у односу на лист непокретности .

Предметна парцела граничи се са следећим парцелама – (Граница Урбанистичког пројекта) : са источне стране и западне старне парцела се граничи са парцелом 5931/10 К.О. Бања – регионални пут у Јавној својини Републике Србије, са северне стране са граничи се са парцелом к.п.950/3 к.о. Бања, док се са јужне стране граничи са парцелом 950/5 к.о. Бања. На источној страни се граничи са парцелом 1931/1 к.о. Прибој (Река Лим) и 949/2 К.О. Бања. К.П.950/6 КО Бања на источној страни има директан приступ приступну саобраћајницу преко к.п.5931/10 К.О. Бања.

Табела бр. 1: Подаци о катастарској парцели

Катастарска парцела КО Бања	Укупна површина
948/1	1263 m ²

Граница обухвата приказана је на свим цртежима овог Урбанистичког пројекта.

Услови изградње
(намена, регулација и нивелација, приступ локацији,
начин решавања паркирања и др.)



1.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

-План генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 6/13,2/16,7/18, 6/21,2/2023,1/2024 и 8/2024).

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.4.1 Општа правила за грађевинске парцеле

"Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница кат. парцеле у корист површине јавне намене. Спајање две или више постојећих кат. парцела, ради формирања једне грађевинске вршити искључиво у оквиру граница целих кат. парцела."

"Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

- За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – најмање 1,5m
- За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m
- За двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5 m за оба објекта

3.4.5.Правила грађења за типичне целине

3.4.5.5.Комерцијалне делатности (ТЦ-6)

а) Стамбено пословне делатности (ТЦ 6а)-Калуђерско поље

Урбанистички параметри**

спратност	слободне и зел. површине*	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање **на сопств. грађ. парцели ***
П+2+Пк (11,5 m до коте венца, 15 m до коте слемена)	мин. 30%	макс. 2,0	а) слободностојећи, б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани)	1ПМ на 1 стан 1ПМ/80m ² укупне БГП пословања 1ПМ/80m ² БГП трговине

***Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на суседној катастарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број стамбених јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову стамбену јединицу.

4.2.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

2) Израдом урбанистичких пројеката

Урбанистички пројекат за локацију болнице и котларнице са другим комуналним објектима

Урбанистички пројекта за нове станице за снабдевање горивом

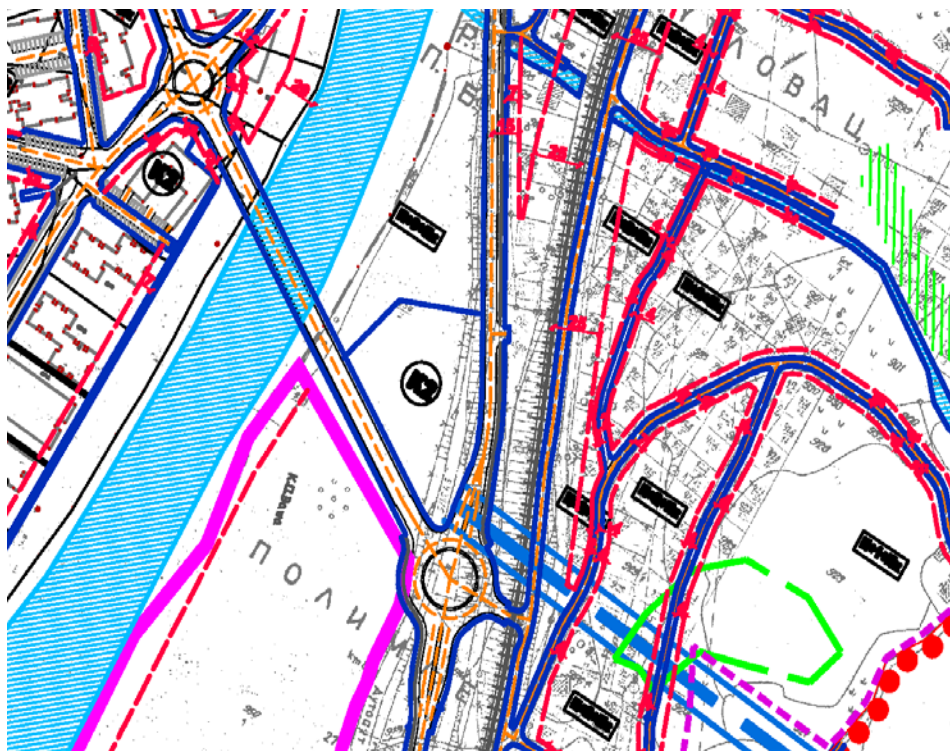
Урбанистички пројекат за Калуђерско поље према потребама конкретних локација

Урбанистички пројекта за реконструкцију, односно израду нових раскрсница на државним путевима

Слика бр. 2: Графички извод из Плана– намена површина



Слика бр. 3 : Графички извод из Плана– регулација и нивелација



4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност, број паркинг места и др.)

1.1. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела одговара предметној катастарској парцели бр. 948/1 К.О. Бања. Грађевинска парцела остварује саобраћајни на постојећи стари пут, на улици 29. октобра, односно катастарску парцелу 5931/10 КО Бања а која се простире испод Новог моста до раскрснице Јармовачког пута и Државног пута број ПА реда број 191.

1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предметна парцела је неизграђена и није опремљена инфраструктуром

Планирана је изградња стамбено пословног објекта сходно достављеном Идејном решењу.

Пројектована спратност је једна сутернеска етажа и четири надземне и то : приземље Пр, први спрат С, други спрат 2С и поткровље Пк.

Предметни стамбено - пословни објекат спратности Су+Пр+2+Пк је слободностојећи објекат који је позициониран на К.П. бр. 948/1 КО Бања . Предметна катастарска парцела се граничи са источне стране са К.П.бр. 5931/10 КО Бања улица Прибој – пут Бистрица , са северне стране К.П.бр.919/2 КО Бања – некатегорисани пут у власништву Општине Прибој , са западне стране К.П.бр. 5931/1 Ко Бања – стари пут и са јужне стране на К.П. бр. 948/2 КО Бања .

Висина објекта је 12,80 метара. Удаљење новопроектваног објекта од границе К.П. 919/2 је 13.88 м, а удаљење од границе К.П. 948/2 је од 19,04м а удаљеност од кат. парцеле 5931/10 КО Бања је од 1,5м – 2,91м. У једном делу позициониран на грађевинску линију предвиђену планом која је увучена 1.5 м од регулационе.

Пешачки улаз као и колски је позициониран и на западној и на северној оријентацији. Паркирање возила је позиционирано уз објекат приказан у графичком прилогу (спољно паркирање). Сви параметри и удаљења као и проценат зелених површина дате су у графичком прилогу ситуационо решење.

Објекат је лоциран према условима који су дати у информацији о локацији. Оријентација слемена је север-југ.

07. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112221 – Вишепородични стамбени објекат са пет или више станова
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације градског подручја општине Прибој, („Службени лист Општине Прибој“ бр. 6/13,2/16,7/18,6/21 и 2/23)	
место:	Прибој	

број катастарске парцеле и катастарска општина:	948/1 КО Бања
списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	5931/10 КО Бања
број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	5931/10 КО Бања– улица - стари пут и 919/2 КО Бања

НОВИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	1271,00м ²
	укупна БРГП надземно:	1615,60м ² (по СРПС-у)
	укупна НЕТО површина:	1172,8м ²
	укупна БРГП изграђена површина:	2007,6 м ²
	површина приземља (БРГП):	392,00м ²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	392,00м ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	Су+Пр+2С+Пк
	висина објекта према локацијским условима:	11,2м- (венац) 12,8м – (слеме)
	апсолутна висинска кота према локацијским условима:	418,6 (венац) 420мнв(слеме)
	спратна висина:	300цм
	број функционалних јединица/број станова:	16 станова 4 локала
	број паркинг места:	24

Слика бр. 5: Текстуални извод из ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

5. Начин уређења слободних, зелених површина и саобраћајних површина

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент урбаног простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална, али и естетска.

У оквиру спољног уређења предвиђени су зелени растер елементи и уређене зелене површине.

Партерним уређењем планира се постављање урбаног мобилијара:

- расвета,
- клупе,
- жардињере у нивоу партера,
- корпе за отпатке и др.

Све слободне површине које нису поплочане су планиране за озелењавање, уређеним травнатим површинама, новим засадом стабала, садњом ниског декоративног растиња и декоративног биља у зеленим травнатим површинама, зимзеленог шибља и зимзеленог жбуња. Приликом избора засада бирати аутохтоне врсте. Одговарајућим техничким решењем предвидети квалитетно заливање зелених површина на локацији.

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падомод 1.50%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација. Није предвиђено оградавање парцеле.

Приликом пројектовања саобраћајних површина: тротоара - пешачких стаза, прилаза објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације и слично морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Наведене услове спровести приликом пројектовања, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015) као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Посебну улогу - у погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине - представља одлагање смећа, тј. постављање контејнера, њихово пражњење и чишћење. На предметној локацији одређено је место за судове за смеће.

Управљање отпадом на предметној локацији мора бити у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл. Гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 - др. закони) и подзаконским актима.

У оквиру предметне локације је одређено погодно и хигијенски безбедно место у простору за постављање "контејнера", уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

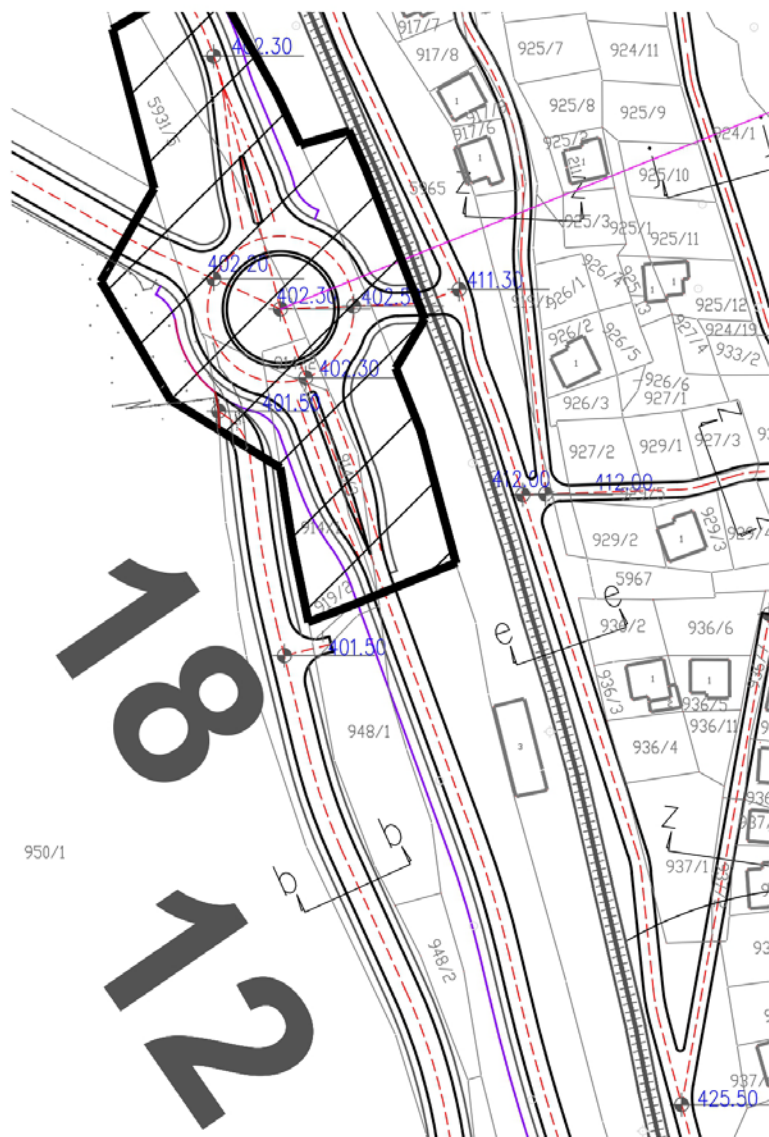
Такође, до њега се остварује неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У графичком делу Урбанистичког пројекта у прилогу број 3 - Плану саобраћаја са регулационо - нивелационим решењем дата је локација где ће бити смештени судови за смеће – контејнери.

Саобраћајно решење и приступ локацији

Приступ локацији у ширем смислу условљен је положајем планираног стамбено-пословног објекта и режимом саобраћаја у суседним улицама.

Предметна катастарска парцела се граничи са источне стране са кп.бр . 5931/1 КО Бања улица Прибој - пут Бистрица , са северне стране кп .бр.919/2 КО Бања - некатегорисани општински пут са западне стране кп .бр. 5931/10 КО Бања - стари пут и са јужне стране на кп . бр . 948/2 КО



Слика бр. 6: Графички прилог 3а Извод из ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ- Саобраћајно решење са изменама локација

Условима достављеним од стране Јавног предузећа за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој дато је:

„Колски приступ до објеката се остварује преко парцеле на којој се гради (к.п. бр.948/1 КО Бања) која у свом западном делу има приступ на јавну саобраћајницу односно некатегорисани пут/улицу (стари пут) на кат. пар. бр . 5931/10 КО Бања са 2 двосмерна колска прилаза у објекат (са западне стране катастарске парцеле), један двосмерни прилаз у гаражу објекта (југо-западни део кат. парцеле), и један двосмерни прилаз на плато испред објекта (северо-западни део кат. парцеле), према цртежу у прилогу. Прикључење се не остварује у делу где се кат. пар. бр.948/1 КО Бања граничи са катастарском парцелом на којој се налази државни пут. Потребно је водити рачуна и све ускладити са раније издатим Условима за потребе израде урбанистичког пројекта број 519/2025 од 11.12. 2025. године - Реконструкција раскрсница улица у границама делова катастарских парцела бр.5931/5, 5931/10, 5965, 91411, 91412, 914/3, 91912, 948/1, 950/3, 95015 , 95017 све у КО Бања, у општини Прибој - Планирана кружна раскрсница типа "Dog bone" за коју је инвеститор Општина Прибој.“

У оквиру саобраћајног решења планирано раздвајање саобраћајних површина за део приступа – рампе планираној гаражи у сутеренском делу тако да је ширина саобраћајнице променљива и на делу који је предвиђен за паркинг површине у оквиру парцеле је 3,5m и има статус једносмерне улице са наизменичним кретањем возила. Положај објекта је такав како би био испоштован угао прегледности у зони прикључка.

Прихватање и одводњавање површинских вода саобраћајних површина биће усклађен са системом одвођења атмосферских вода.

На локацији, а на делу који омогућава несметан прилаз комуналним возилима, испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање отпада који је димензионисан у складу са важећом општинском одлуком. Ограђивање парцеле (постављање оgrade) према улици није предвиђено.

- Регулација и нивелација

Регулација јавних саобраћајница, као и основни елементи трасе и попречног профила, преузети су из урбанистичког плана и дати у прилогу 3.0 Регулационо и нивелационо решење – ППР и УП, где су приказане регулационе линије из важећег Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој (Сл.лист Општине Прибој бр. 1/24) и усвојеног УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ РАСКРСНИЦЕ УЛИЦА У ГРАНИЦАМА ДЕЛОВА КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 5931/5, 5931/10, 5965, 914/1, 914/2, 914/3, 919/2, 948/1, 950/3 и 950/7 СВЕ У КО БАЊА, У ПРИБОЈУ

Изводом из усвојеног УП-а је речено“ Реконструкција раскрснице је пројектована у оквиру регулационих линија, које су приказане на графичким прилозима УП-а. Регулационе линије раздвајају површину јавне намене (саобраћајна површина) од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Урбанистичким пројектом дефинисана је нова регулациона линија која је уклопљена са постојећим регулационим линијама које су дефинисане Планом.“

Како је на делу парцеле дефинисана нова регулациона линија – партерним решењем је праћена задата траса.

Регулација осталих саобраћајница унутар комплекса одговара условима маневрисања меродавног возила, условима паркирања и условима које са аспекта безбедности саобраћаја путни објекти морају да испуњавају.

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба планираних саобраћајница. С обзиром на конфигурацију терена и планирану нивелацију јавне уличне мреже, формирана је интерна саобраћајница која омогућава кретање моторних возила унутар комплекса, као и саобраћајну повезаност са уличном мрежом у непосредном окружењу. Приликом даље разраде предметне локације техничком документацијом могуће су корекције нивелационог положаја саобраћајница и паркиралишта, према просторним могућностима.

- Начин решења паркирања

Приступ локацији за пешаке пројектован је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама а сходно томе је пројектован и паркинг простор за особе са инвалидитетом (5% од планираних) .

Потребу за паркинг местима решена је у оквирима предметне катастарске парцеле бр. 948/1 КО Бања, гаражом + паркинг местима око објекта (по формули 1ПМ/1стан, 1ПМ/80м² БГП пословања; 1ПМ/80м² БГП трговине) тако да је 9 (девет паркинг места у оквиру партера објекта и 6 (шест) у оквиру гараже док је сходно Плану недостајући број паркинг места остварен на суседној кат. парцели.

Димензије паркинг места за путнички аутомобил произилазе из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака од/до возила и отварањем врата, као и услова за обезбеђење довољног простора за највећи број европских типова путничких аутомобила. Нормална ширина паркинг модула је 2.5m, а дужина 5.0m. Код паралелне шеме паркирања у профилима улица ширина паркинг модула је 2.0m, а дужина 6.0m.

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3.5m. Код управне шеме паркирања потребно је обезбедити приступни пут ширине најмање 5.5m, а код подужне шеме паркирања 3.0m.

7. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Будући стамбено - пословни објекат који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност прикључења на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисана прибављеним техничким условима од имаоца јавних овлашћења, а за потребе овог Урбанистичког пројекта.

Саставни део документације овог Урбанистичког пројекта су и услови имаоца јавних овлашћења:

1. Јавно комунално предузеће „Услуга“ број 174 од 09.02.2026.г -водовод
2. РС, МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријеполу , 07.26 број 217-293/26 од 28.04.2026.године
3. Јавно предузеће за уређивање грађевинског земљишта и развој Прибој број **113/2026** од **02.04.2026. год** – за прикључак на саобраћајницу
4. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Ужице, број 2581200-Д.09.21-26607 од 23.01.2026. године
5. Завод за заштиту споменика културе Краљево број 606/2 од 07.05.2026.г
6. Предузеће за телекомуникације о.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" број 390148/2-2025 ВЧ од 22.09.2026. године

8. Инжењерско-геолошки услови

За предметну локацију, тачније за кп. бр. 948/1 КО Бања ће се изградити Елаборат геотехничких услова фундаирања, који ће и послужити као основ за израду пројекта конструкције објекта. Пројектом предвиђена конструкција биће израђена у свему у складу са геолошким условима тла које је дефинисано као повољна и стабилна средина за грађење.

9. Мере заштите животне средине

➤ Опште мере заштите животне средине:

- У оквиру предметне локације је одређено погодно и хигијенски безбедно место у простору за постављање "контејнера", уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције постављено је 4 контејнера капацитета 1.1m³.
- Потпуно инфраструктурно опремање локације у свему према условима надлежних институција.
- Прикупљање фекалне канализације решено је постављањем непропусне септичке јаме према достављеним условима надлежног Јавног предузећа, јер ЈКП „УСЛУГА“ Прибој не поседује развијену фекалну канализациону мрежу. Положај непропусне септичке јаме је тако планиран како би био приступачан специјално возилу за пражњење.

- Смањење концентрације загађујућих материја на изворима загађења.
- Бука у комплексу, као и бука у спољашњем окружењу, не сме да прелази законски предвиђене норме.
- Поштовањем техничких норматива за изградњу објеката и инфраструктуре, обезбедити сигурносна удаљења како би се избегле нежељене акцидентне ситуације (обезбедити атестиране уређаје и постројења).
- Поштовати заштиту од пожара премна типу и намени објекта.
- Све инсталације ЕЕ и ТТ, који представљају изворе јонизујућег зрачења, морају се пројектовати и градити у складу са Законом о заштити од јонизујућег зрачења ("Сл. гласник РС", бр. 36/09), као и у складу са Правилницима који ближе дефинишу техничке нормативе за изградњу водова који емитују ЕМ зрачење.

➤ **Носивост и стабилност**

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу као и обезбеђењу суседних објеката.

➤ **Заштита од пожара**

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавања од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте, у смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора, инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Министарство унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријеполу, 07.26 број 217-3-12/293-2026 од 28.04.2026.године је издало услове који су саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.

Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015). Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, као и мере за сузбијање пожара, које се примењују у случајевима када пожар настане.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног сектора МУП-а, што подразумева: повољан положај ватрогасног дома, број возила, проходност саобраћајница и приступ локацији, изградњу, одржавање и осавремењавање хидрантске мреже и др. У оквиру мера заштите од пожара потребно је обезбедити следеће:

- објекат мора бити изведен у складу са Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015) и одредбама СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објекат мора бити обезбеђен приступним путем за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/1995);
- електроенергетска постројења и водове извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ", бр. 41/1993);
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене, "Службени гласник РС", бр. 22/2019;
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите.

➤ **Безбедност и приступачност приликом употребе**

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, без ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење пасажа, дворишта, вертикалних комуникација и стамбеног простора.

При пројектовању и изградњи новопланираног објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све планиране делове објекта и садржаје у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), Закон о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом ("Сл. гласник РС", бр. 33/2006 и 13/2016) и осталим важећим законским прописима.

➤ **Заштита од буке**

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која им омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

➤ **Економично коришћење енергије и очување топлоте**

Мере предвиђене овим пројектом обезбеђује максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у адекватној енергетској класи, примену економичног осветљења тј. објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности.

При пројектовању и изградњи новопланираног објекта обавезна је примена Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

За планирани објекат предвиђају се следеће мере енергетске ефикасности:

- Смањење инсталираних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања;
- За спољашње пројектне температуре ваздуха и максимална температура ваздуха грејаног простора (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);
- Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);
- Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);
- Сертификати о енергетским својствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Енергетски пасош морају имати све новоизграђене зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације;

- Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације;
- Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

➤ Одрживо коришћење

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су стакло и слично обезбеђују могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

10. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Будући стамбено - пословни објекат који је предмет овог Урбанистичког пројекта не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.

11. Технички опис објекта

Рампа са грејачима је са падом од 8% за приступ партеру. Пешачки и колски приступ стамбеном делу објекта је планираном интерном саобраћајницом Пешачки приступ обезбеђен је и за несметано кретање лица са посебним потребама као и приступ стамбеном и пословном делу објекта и гаражи.

* Приказ задатих и остварених урбанистичких параметара

	Урбанистички параметри према ПГР- у	Остварено у ИДР -у
Површина парцеле	1271m ²	1271m ²
Спратност објекта	Су+Пр+2+Пк	Су+Пр+2+Пк
Висина објекта	15м	12.8м
БРГП надземних етажа	1615,60м ²	1615,60м ² m ²
Индекс изграђености	2	1,27
Степен заузетости	30%	30%
Проценат зелених површина:	30%	30%
Број паркинг места	за становање 1 ПМ/стану 80% БРГП посл.прост	24

• АРХИТЕКТУРА

Регулациони услови и оријентација објекта

Положај и габарит новопроектваног објекта усаглашен је са захтевима инвеститора као и са урбанистичким условима из важећег Плана.

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијама приказаним на графичком прилогу "Урбанистичко решење локације " које су преузете из поменутог Плана са одговарајућим координатама.

Грађевинска линија приземља и свих осталих надземних етажа, према важећем плану, лоцирана је на удаљености од 1.5 м у односу на на границу парцеле са западне стране .

Удаљеност од суседних објеката и граница парцела

Новопланирани објекат је пројектован тако да је својом бочном страном - западном постављен на 1,5м од границе са суседном катастарском парцелом – кп. бр. 5931/10 КО Бања.

У дворишном делу локације новопланирани објекат (односно дворишна фасада) у односу на предњу од 3.81м – 4.65м.

Мах висина објекта – спратност

Максимална спратност објекта је према плану П+2+Пк а апсолутна висина планираног објекта за ту спратност према плану је 15 м'.

Објекат је у највишем делу висок 12,8 м од коте пода пословног простора према улици која је кота 0,00.

Одводњавање и нивелација:

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са падом од 1- 1.5%. 2. Све атмосферске воде са крова предметног објекта, као и околног простора, прикупљају се путем олука и ригола.

Услови заштите суседних објеката

Приликом извођења радова посебно водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти, а све у складу са важећим законским прописима и нормативима.

То подразумева да се изградњом не наруши граница суседних катастарских парцела до које се гради објекат. Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина решено је у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат тако да не угрожава суседне парцеле.

Уређење слободних простора и зеленило

На парцели су формиране зелене површине. Према пројектованом решењу на грађевинској парцели пројектовано је 30,0% од укупне површине за уређену зелену површину у коју спадају и паркинг места као порозне површине кроз примену порозних бехатон плоча.

• ФУНКЦИЈА

Тачна диспозиција, облик, оријентација и положај према другим објектима дата је ситуационим планом који је саставни део пројекта.

На првом спрату је пројектовано 10 станова, на другом, трећем, четвртм и петом по 11 станова и на шестом повученом спрату пројектовано 7 станова (укупно 61 стан, различите структуре).

У приземљу објекта пројектован је пословни простор са укупно 2 локала, као и на првом спрату који имају независне улазе у односу на стамбени простор.

Улаз у стамбени део са предпростором и улазним холм и вертикалне комуникације до стамбених етажа – лифт и степениште.

У сутерену објекта формирана је гаража за смештај 6 возила као и техничке просторије. Улаз у гаражу пројектован је рампом нагиба 1 % , са грејачима за зимски период.

Конструктивни систем предвиђен пројектом је армирано бетонски скелетни систем. Језгро објекта је од армираног бетона. Зидови у објекту су од гитер блока дебљине 20цм и преградног

блока дебљине 12cm. Таванице су од пуне армирано бетонске плоче. Фундирање је извршено на армирано бетонској контра плочи. Пројектована марка бетона је МБ 30.

Фасадни зидови се предвиђају као вишеслојни зидови. Фасадни зидови се зидају клима блоком (20cm), затим се поставља слој термоизолације (12cm са лепком и мрежицом), након чега се зидови глетују и наноси се слој декоративног малтера – бавалита у боји по избору инвеститора. Овај начин израде подразумева пуну топлотну заштиту и значајан услов за уштеду енергије.

Унутрашњи преградни зидови у стамбеним јединица су предвиђени да се зидају од преградног блока дебљине 12cm док су преградни зидови између стамбених јединица од аку блока дебљине 20cm.

У стамбеним просторијама подове предвиђено је обложити вишеслојним паркетом прве класе. Подови у купатилима, улазним ходницима, кухињама, терасама и локалима обложити керамичким плочицама. Зидове и плафоне бојити дисперзивним бојама високог квалитета, у одабраном тону по жељи инвеститора.

Заједничке просторије: ходник, степениште обрађени су квалитетним и трајним материјалима. Плафони ових просторија су малтерисани машинским малтером док су зидови термоизоловани и завршно обрађени бавалитом дебљине $d=7\text{cm}$. Зидови су бојени квалитетном бојом или бавалитом.

Главна улазна врата у објект су од алуминијумских профила, двокрилна са отварање на споља. Врата снабдети потребним оковом, шаркама и цилиндер бравом са три кључа по избору инвеститора (произвођача). Врата израдити по детаљима пројектанта и произвођача. Унутрашња врата су дрвена дуплошперована. Прозоре на објекту урадити од ПВЦ ил Ал-профила са термичким прекидом и заптити трајно пластичном ЕПДМ гумом, застаклити их "Термопан" стаклом 4+12+4mm. Прозоре опремити свим потребним оковима, механизмом за отварање и затварање прозора.

Део крова објекта је кос, са нагибом кровних равни је 13,28%. Комплетна кровна конструкција је од чамовог дрвета. За одвод атмосферске воде са крова пројектован је олучни систем.

На слободном делу грађевинске парцеле у предњем дворишу обезбеђено је 9 паркинг места (од чега је 1 паркинг место планирано за инвалиде), и у сутеренској гаражи 6 гаражних места.

Укупно на предметној локацији обезбеђено је (9+6) од укупно 24 паркинг, односно гаражних места од чега је 1 ПМ за особе са посебним потребама, док су недостајућа паркинг места предвиђена на суседној кат. парцели. Укупан број пројектованих станова и локала износи $16 + 4$ а потребан број паркинг места је 24.

• КОНСТРУКТИВНИ СИСТЕМ

Објект пројектован је као савремена армирано бетонска конструкција сачињена од АБ платана (зидова) и стубова.

Конструкција објекта је мешовита оквирна конструкција у комбинацији са армирано бетонским зидовима (дијафрагмама) или језгрима. Међуспратна конструкција се састоји од пуних армирано бетонских плоча $d=18\text{cm}$ која се ослањају на армирано бетонске фасадне греде, греде главних рамова, као и армирано бетонске зидове (у нивоима над подрумом и приземљем) и пуних армирано бетонских плоча $d=18-20\text{cm}$ које се ослањају директно на стубове, као и армирано бетонске зидове.

• ИНСТАЛАЦИОНИ СИСТЕМИ И ОПРЕМА

У објекту се предвиђају следеће инсталације и опрема:

- водовод и канализација
- електроенергетика
- телекомуникације
- машинске инсталације

A. Општи део

Стамбено пословни објекат је целина са једним стамбеним улазом, и улазом у локале, топлотном подстаницаом, хидро станицом и гаражама.

У сутерену зграде је предвиђена изградња гаражног простора за станове, као и простора топлотну подстаницу и хидро станицу. У приземљу објекта налази се простор за 2 локала на I спрату предвиђена је изградња 2 локала и 16 станова, на етажама спрата и поткровља

Б. Технички део

Снабдевање објекта електричном енергијом

табеларни приказ података који су потребни за издавање Услови :

i. прикључење новог објекта топлотна пумпа

подаци о мерном месту/структура/намена објекта	број комада уређаја	врста уређаја за мерење	врста прикључка	називна струја (преносни однос мерне групе)	максимална једновремена снага по уређају (вршна снага)
општа потрошња	1	бројило	трофазно	3 x 16A	11,04kW
гаража	2	бројило	трофазно	3 x 25A	17,25kW
топлотна пумпа	1	бројило	трофазно	3 x EZ63/35A	17,25kW
хидроцил	1	бројило	трофазно	3 x EZ63/35A	10kW
путнички лифт	1	бројило	трофазно	3 x EZ63/35A	10kW
спринклер	1	бројило	трофазно	3 x 25A	17,25kW
пословни простор	4	бројило	трофазно	3 x 25A	17,25kW
станови	16	бројило	трофазно	3 x 25A	17,25kW
УКУПНО	27				

За прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) потребна је

- изградња будуће СТС 10,04кV „ЈАРМОВАЦ 3 “ са енергетским трансформатором 400кVA

- изградња напојног 10кV вода за будућу СТС 10,04кV „ЈАРМОВАЦ 3 “

На спољашњем зиду стамбено-пословног објекта поставити КПК-ове са два слога постоља КПК 6x250x95A. На спољнем зиду или у заједничким просторијама потребно је поставити два мерна ормара за 15 и 12 мерних уређаја. (МО1 и МО2)

У будући мерни орман (МО1) потребно је уградити 15 трофазних двотарифних мултифункционалних бројила са пратећим лимитаторима.

У будући мерни орман (МО1) потребно је уградити 1 трофазних двотарифних мултифункционалних бројила са пратећим лимитаторима.

Потребно је изградити 1кV кабловски вод 2хРРОО-А 4х150mm² од будуће ТС „ЈАРМОВАЦ 3 “ до кабловско прикључне кутије на објекту.

Потребно је изградити 1кV кабловски вод 2хРРОО-А 4х95 mm² од КРК до МО1 и МО2.

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Потребне количине воде су следеће:

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ:	
Прикључак на водоводну мрежу и уличну канализацију:	потрошња санитарне воде за стамбени део Ø50мм потрошња воде за унутрашњу хидрантску мрежу Ø100мм потрошња воде за спољну хидрантску мрежу Ø100мм Санитарне фекалне воде је Ø200мм Кишне воде

Условима достављеним од ЈКП „Услуга“ Прибој који поседује главну магистралну водоводну цев пречника 350mm као и прикључни шахт на поменутом цевоводу са затварачким вентилом за насеље Пољице пречника 200mm на кп 948/1 КО Бања, потребно је извршити измештање водоводне мреже од затварачког шахта који се налази на границама кп 946/1 и 5931/10 КО Бања, HDPE цевима пречника 400mm и 200mm као и свим пратећим фазонским коадима, затварачким вентилима, спојницама и новим изграђеним пројектованим прикључним шахтом за насеље Пољице.

Противпожарна водоводна мрежа за наведени објект ће се градити у складу са ажећом прописима и нормативима за ову врсту радова. Противпожарна водоводна мрежа објекта састоји се од унутрашње противпожарне мреже, која обезбеђује поуздано и ефикасно гашење пожара у случају његове појаве у било ком делу новопроектваног објекта.

• КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА

Количина фекалне воде износи 13 л/с.

Прикључење објекта на канализациону мрежу употребљених вода извршиће се у свему према техничким условима за пројектовање и прикључење надлежног ЈКП-а изградњом водонепропусне септичке јаме.

Рекапитулација посебних делова објекта:

Rekapitulacija površina - Poslovni garaza		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m ²)
1	Poslovni prostor	154.89
Ukupno Poslovni prostor 1		154.89
Ukupno Poslovni prostor 1,2		309.78
Toplotna podstanica		
br.	Namena prostorije	P (m ²)
2	Toplotna podstanica	10.04
Ukupno Toplotna podstanica		10.04
Sprinkler i hidrotil		
br.	Namena prostorije	P (m ²)
3	Sprinkler i hidrotil	10.04
Ukupno Sprinkleri i hidrotil		10.04
Ukupno Garazni prostor NETO		329.86
Ukupno Sprat garaze BRUTO		392.00

**Odnos Neto Garaznog prostora i
Bruto osnove
(329.86x100)/392.00 = 84.15%**

Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prizemlje		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m ²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni prostor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

**Odnos Neto poslovnog prostora i
Bruto osnove**
 $(294.64 \times 100) / 392.00 = 75.16\%$

Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prvi sprat		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni prostor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

**Odnos Neto poslovnog prostora i
Bruto osnove**
 $(294.64 \times 100) / 392.00 = 75.16\%$

Rekapitulacija površina - Tipski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipski sprat BRUTO		415.80

**Odnos Neto stanova i
Bruto osnove**
 $(291.76 \times 100) / 415.80 = 70.16\%$

Rekapitulacija površina - Tipski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipski sprat BRUTO		415.80

**Odnos Neto stanova i
Bruto osnove**
 $(291.76 \times 100) / 415.80 = 70.16\%$

LEGENDA:

postojeće stanje

katastarsko stanje

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко архитектонску разраду локације
за изградњу стамбено пословног објекта
спратности Су+Пр+2+Пк,
Општина Прибој (к.п 948/1 К.О.Бања)

- граница Урбанистичког пројекта
- граница кат. парцеле
- 948/1 број кат. парцеле
- фактичко стање
- 407.12 нивелационе коте

ИНВЕСТИТОР

ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

ПОТПИС

НАЗИВ
ГРАФИЧКОГ
ПРИЛОГА

ARHITEKTONSKI BIRO ARHIMARM
KRALJEVO

Ружа Пенезић, дипл.инж.арх.,
број лиценце 200 0501 03

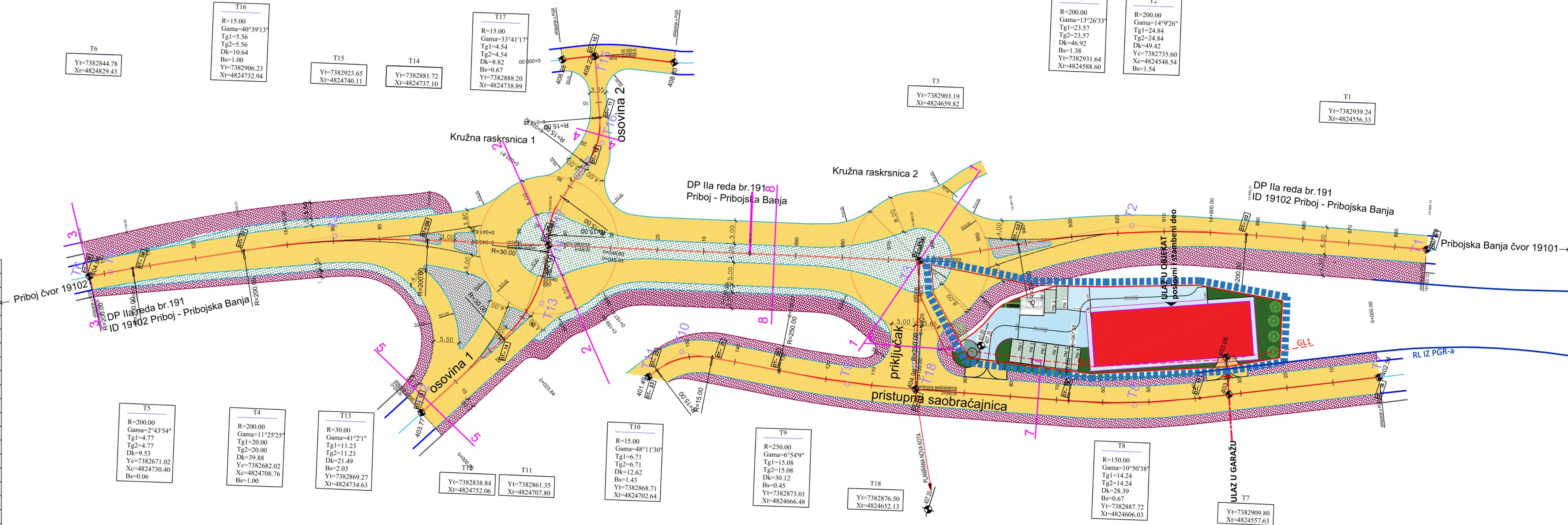
[Signature]

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА

МП



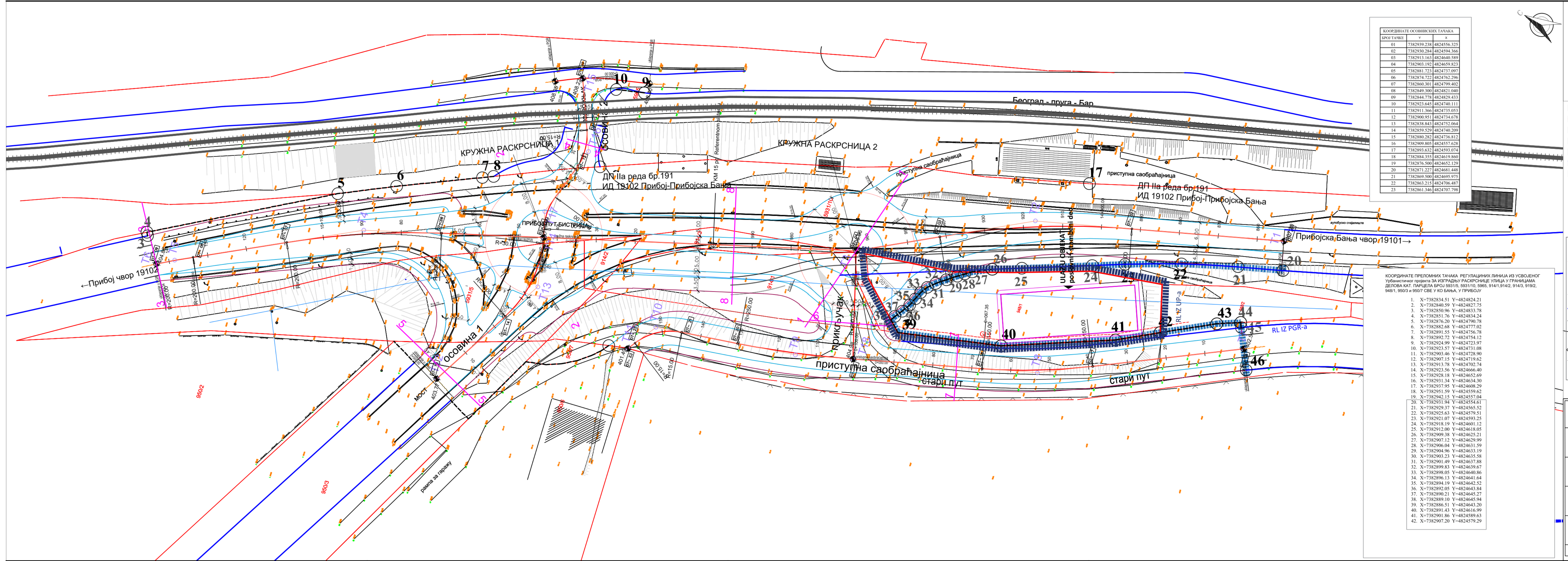
Centerline OT-		
Point No	Easting	Northing
01	7382939.238	4824556.325
02	7382930.284	4824594.366
03	7382913.163	4824640.589
04	7382903.192	4824659.823
05	7382881.723	4824737.097
06	7382874.722	4824762.296
07	7382860.301	4824799.402
08	7382849.300	4824821.040
09	7382844.778	4824829.433
10	7382923.645	4824740.111
11	7382911.366	4824735.053
12	7382900.951	4824734.678
13	7382838.843	4824752.064
14	7382859.529	4824740.209
15	7382880.282	4824736.812
16	7382909.805	4824557.628
17	7382893.632	4824593.074
18	7382884.355	4824619.860
19	7382876.500	4824652.129
20	7382871.227	4824681.448
21	7382869.500	4824695.975
22	7382863.215	4824706.487
23	7382861.346	4824707.798



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за изградњу Стамбено пословног објекта
спратности Су+Пр+2+Пк,
Општина Прибој (к.п 948/1 К.О.Бања)

- граница Урбанистичког пројекта
- граница кат. парцеле
- 948/1 број кат. парцеле
- фактичко стање
- нивелационе коте
- 407.12
- Регулациона линија из ППР-а
- GL1 грађевинска линија планираног објекта
- радијус кривине
- 0+000.00 осовинска тачка
- 425.00 НИВЕЛЕТА
- КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА
- паркинг место
- паркинг место за инвалиде
- интерна колско-пешачка саобраћајница, плато
- бициклистичка стаза-бехатон
- разделна острва-гранитна коцка
- линија саобраћајног тока на парцели
- тротоар око објекта

ИНВЕСТИТОР		
ОБРАЂИВАЧ	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО ARHIMARM KRALJEVO	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ружа Пенезић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 0501 03	МП
ПОТПИС		
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	2. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ	
јул, 2026. године	размер: 1:500	



КООРДИНАТЕ ОСОВНИХ ТАЧКА		
БРОЈ ТАЧКЕ	X	Y
01	7382939.238	4824556.325
02	7382930.284	4824594.366
03	7382913.163	4824640.589
04	7382903.192	4824659.823
05	7382881.723	4824737.097
06	7382874.722	4824762.296
07	7382860.301	4824799.402
08	7382849.300	4824821.040
09	7382844.778	4824829.433
10	7382923.645	4824740.111
11	7382911.366	4824735.053
12	7382900.951	4824734.678
13	7382838.843	4824752.064
14	7382859.529	4824740.209
15	7382880.282	4824736.812
16	7382909.805	4824557.628
17	7382893.632	4824593.074
18	7382884.355	4824619.860
19	7382876.500	4824652.129
20	7382871.227	4824681.448
21	7382869.500	4824695.975
22	7382863.215	4824706.487
23	7382861.346	4824707.798

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за изградњу Стамбено пословног објекта
спратности Су+Пр+2+Пк,
Општина Прибој (к.п 948/1 К.О.Бања)

- граница Урбанистичког пројекта
- граница кат. парцеле
- број кат. парцеле
- фактичко стање
- нивелационе коте
- Регулациона линија из ППР-а
- грађевинска линија планираног објекта

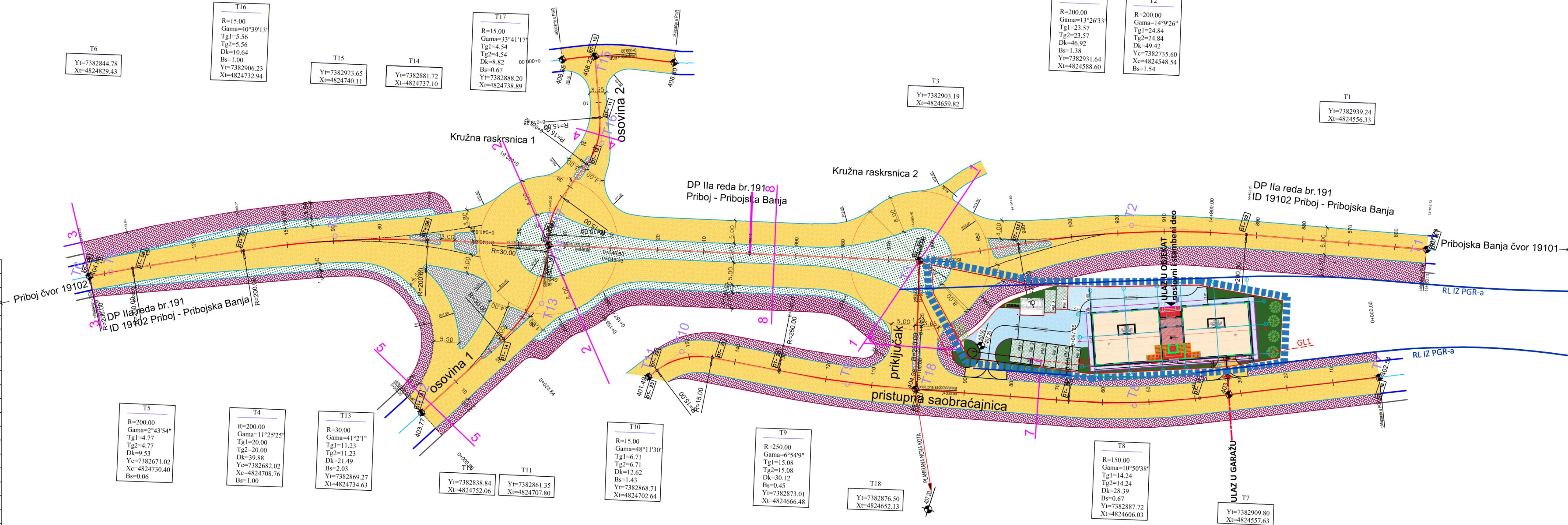
- ЛЕГЕНДА:
- Граница урбанистичког пројекта
 - Границе катастарских парцела
 - Број катастарске парцеле
 - Стање на терену
 - Постојећа регулација - ППР
 - Нова регулациона линија - УП
 - Радијус кривине
 - Осовинска тачка
 - Нивелета
 - Координате преломних тачака регулационих линија

КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧКА РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА ИЗ УСВОЈЕНОГ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ РАСКРСНИЦЕ УЛИЦА У ГРАНИЦАМА
ДЕЛОВА КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 9503/5, 5931/10, 5965, 914/1, 914/2, 914/3, 919/2,
948/1, 950/3 и 950/7 СВЕ У КО БАЊА, У ПРИБОЈУ

- X=7382834.51 Y=4824824.21
- X=7382840.59 Y=4824827.75
- X=7382850.96 Y=4824833.78
- X=7382851.76 Y=4824834.24
- X=7382876.20 Y=4824790.78
- X=7382882.68 Y=4824777.02
- X=7382891.55 Y=4824756.78
- X=7382892.72 Y=4824754.12
- X=7382924.99 Y=4824723.97
- X=7382923.57 Y=4824731.08
- X=7382903.46 Y=4824728.90
- X=7382907.15 Y=4824719.62
- X=7382913.78 Y=4824702.74
- X=7382923.56 Y=4824666.40
- X=7382928.18 Y=4824652.69
- X=7382931.34 Y=4824634.30
- X=7382937.95 Y=4824608.29
- X=7382951.59 Y=4824559.62
- X=7382942.15 Y=4824557.04
- X=7382931.94 Y=4824554.61
- X=7382929.37 Y=4824565.52
- X=7382925.63 Y=4824579.51
- X=7382921.07 Y=4824593.25
- X=7382918.19 Y=4824601.12
- X=7382912.00 Y=4824618.05
- X=7382909.38 Y=4824625.21
- X=7382907.12 Y=4824629.99
- X=7382906.04 Y=4824631.59
- X=7382904.96 Y=4824633.19
- X=7382903.23 Y=4824635.58
- X=7382901.49 Y=4824637.88
- X=7382899.83 Y=4824639.67
- X=7382898.05 Y=4824640.86
- X=7382896.13 Y=4824641.64
- X=7382894.19 Y=4824642.52
- X=7382892.05 Y=4824643.84
- X=7382890.21 Y=4824645.27
- X=7382889.10 Y=4824645.94
- X=7382886.51 Y=4824643.20
- X=7382891.43 Y=4824616.99
- X=7382901.86 Y=4824589.63
- X=7382907.20 Y=4824579.29

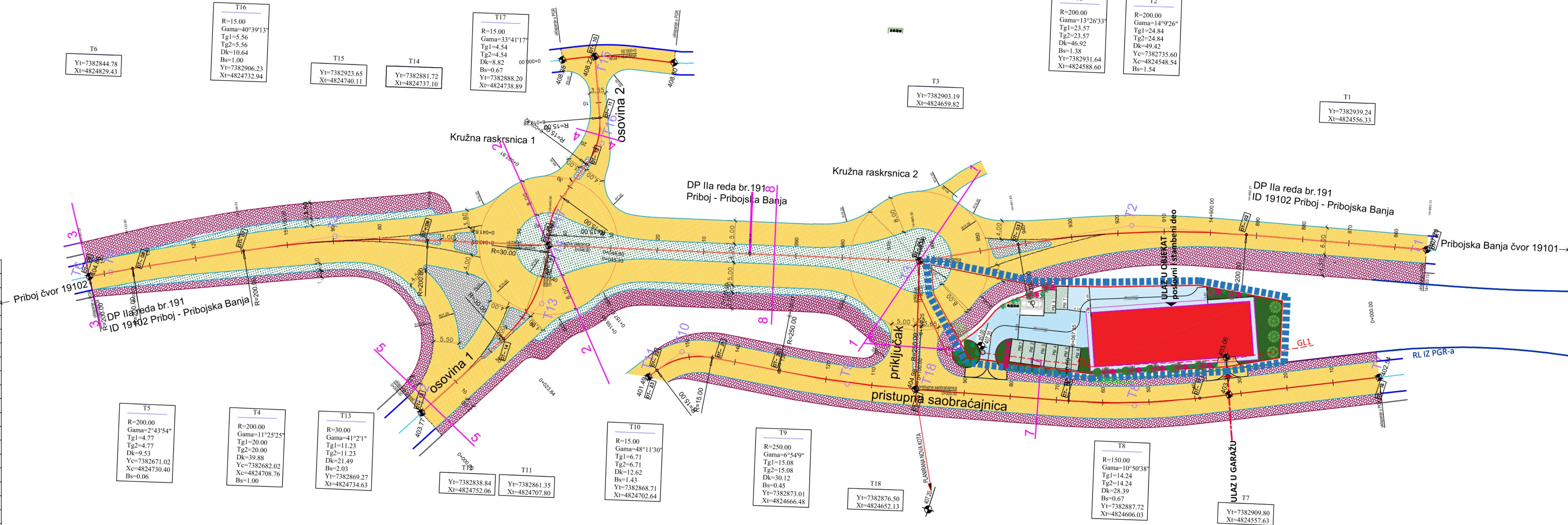
ИНВЕСТИТОР		
ОБРАЂИВАЧ	ARHITEKTONSKI BIRO ARHIMARM KRALJEVO	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ружа Пенезић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 0501 03	МП
ПОТПИС		
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	3.0 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
јул, 2026. године	размера: 1:500	

Centerline OT-		
Point No	Easting	Northing
01	7382939.238	4824556.325
02	7382930.284	4824594.366
03	7382913.163	4824640.589
04	7382903.192	4824659.823
05	7382881.723	4824737.097
06	7382874.722	4824762.296
07	7382860.301	4824799.402
08	7382849.300	4824821.040
09	7382844.778	4824829.433
10	7382923.645	4824740.111
11	7382911.366	4824735.053
12	7382900.951	4824734.678
13	7382838.843	4824752.064
14	7382859.529	4824740.209
15	7382880.282	4824736.812
16	7382909.805	4824557.628
17	7382893.632	4824593.074
18	7382884.355	4824619.860
19	7382876.500	4824652.129
20	7382871.227	4824681.448
21	7382869.500	4824695.975
22	7382863.215	4824706.487
23	7382861.346	4824707.798



	ИНВЕСТИТОР		
	ОБРАЂИВАЧ	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АРХИМАРМ KRALJEVO	
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ружа Пенезић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 0501 03	МП 
	ПОТПИС		
	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	3.1 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ - ситуација са основом приземља	
	јул, 2026. године	размера: 1:500	

Centerline OT-		
Point No	Easting	Northing
01	7382939.238	4824556.325
02	7382930.284	4824594.366
03	7382913.163	4824640.589
04	7382903.192	4824659.823
05	7382881.723	4824737.097
06	7382874.722	4824762.296
07	7382860.301	4824799.402
08	7382849.300	4824821.040
09	7382844.778	4824829.433
10	7382923.645	4824740.111
11	7382911.366	4824735.053
12	7382900.951	4824734.678
13	7382838.843	4824752.064
14	7382859.529	4824740.209
15	7382880.282	4824736.812
16	7382909.805	4824557.628
17	7382893.632	4824593.074
18	7382884.355	4824619.860
19	7382876.500	4824652.129
20	7382871.227	4824681.448
21	7382869.500	4824695.975
22	7382863.215	4824706.487
23	7382861.346	4824707.798



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко-архитектонску разраду локације

за изградњу Стамбено пословног објекта

спратности Су+Пр+2+Пк,

Општина Прибој (к.п 948/1 К.О.Бања)

граница Урбанистичког пројекта

граница кат. парцеле

број кат. парцеле

фактичко стање

нивелационе коте

Регулациона линија из ППР-а

грађевинска линија планираног објекта

радијус кривине

осовинска тачка

нивелета

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

паркинг- затрављени растер елементи

паркинг место за инвалиде

затрављени растер елементи

интерна колско-пешачка саобраћајница,плато

бициклистичка стаза-бехатон

разделна острва-гранитна коцка

линија саобраћајног тока на парцели

тротоар око објекта

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Затрављене површине

листопадно дрвеће

четинарско дрвеће

листопадно шиљбе

локација за постављање посуда за одлагање

комуналног отпада

ИНВЕСТИТОР

ОБРАЂИВАЧ

АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АРХИМАРМ
KRALJEVO

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

Ружа Пенезић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 0501 03

ПОТПИС

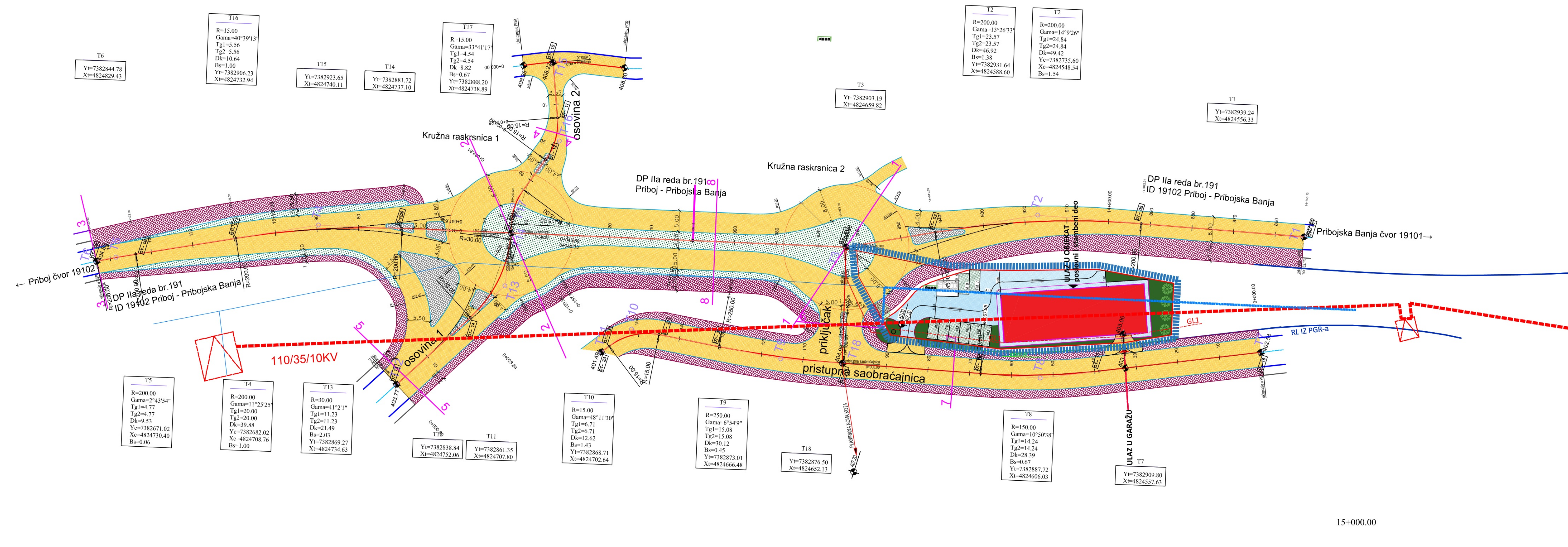
НАЗИВ
ГРАФИЧКОГ
ПРИЛОГА

4.ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

јул, 2026. године

размер: 1:500

МП



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за изградњу Стамбено пословног објекта
спратности Су+Пр+2+Пк,
Општина Прибој (к.п 948/1 К.О.Бања)

- граница Урбанистичког пројекта
 - граница кат. парцеле
 - број кат. парцеле
 - фактичко стање
 - нивелационе коте
 - Регулациона линија из ПГР-а
 - грађевинска линија планираног објекта
- САОБРАЋАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- паркинг место
 - паркинг место за инвалиде
 - интерна колско-пешачка саобраћајница,плато
 - бицикличка стаза-бехатон
 - разделна острва-коцка
 - линија саобраћајног тока на парцели
 - тротوار око објекта
- ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- водоводна линија
 - непропусна септичка јама
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА
- планирани електроенергетски кабл
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- подземни телекомуникациони вод

ИНВЕСТИТОР		
ОБРАЂИВАЧ	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АРХИМАРИЈА КРАЉЕВО	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ружа Пенезић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 0501 03	МП
ПОТПИС		
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	5.СИНХРОН ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
јул, 2026. године	размера: 1:500	

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:



Објекат:

Стамбено-пословни објекат
на катастарској парцели бр. 948/1 КО Бања у Прибоју
Класификациона ознака објекта:
112221 – Вишепородични стамбени објекат са пет
или више станова

Врста техничке документације:

ИДР – Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта

Пројекат архитектуре

За грађење/ извођење радова:

Нова градња

Печат и потпис:

Пројектант:

СГР "МОДУЛ"

Ул. Краља Петра I 11, Ужице

Одговорно лице:

Свето Пенезић, дипл.инж.грађ.

310 F822 08

Главни пројектант:

Ружа Пенезић, д.и.а.



Број лиценце:

300 G967 08

1.1.САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре
1.2.	Садржај пројекта архитектура
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4	Изјава одговорног пројектанта
1.5	Текстуална документација
1.5.1	Технички опис
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Идејног решења за изградњу Стамбено – пословног објекта (Су+Пр+2+Пк) на КП бр. 948/1 КО Бања , Општина Прибој

Предметни стамбено - пословни објект спратности Су+Пр+2+Пк је слободностојећи објект који је позициониран на К.П. бр. 948/1 КО Бања . Предметна катастарска парцела се граничи са источне стране са К.П.бр. 5931/10 КО Бања улица Прибој – пут Бистрица , са северне стране К.П.бр.919/2 КО Бања – некатегорисани пут у власништву Општине Прибој , са западне стране К.П.бр. 5931/1 Ко Бања – стари пут и са јужне стране на К.П. бр. 948/2 КО Бања .

Висина објекта је 12,80 метара.Удаљење новопроектваног објекта од границе К.П. 919/2 је 13.88 м, а удаљење од границе К.П. 948/2 је од 19,04м а удаљеност од кат. парцеле 5931/1 КО Бања је од 1,5м – 2,91м. У једном делу позициониран на грађевинску линију предвиђену планом која је увучена 1.5 м од регулационе.

Пешачки улаз као и колски је позициониран и на западној и на северној оријентацији.Паркирање возила је позиционирано уз објект приказан у графичком прилогу (спољно паркирање).Сви параметри и удаљења као и проценат зелених површина дате су у графичком прилогу ситуационо решење.

Објект је лоциран према условима који су дати у информацији о локацији. Оријентација слемена је север-југ.

САДРЖАЈ ОБЈЕКТА

Приступ Гаражи на етажи сутерен је са постојеће саобраћајнице – стари пут , преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара рампом ширине 6,0м до улаза у гаражу. Гаражи се приступа рампом са приступне улице. Обезбеђена су 6 паркинг места . **Предвиђена су 2 паркинг места за лица са посебним потребама, што чини %5 од укупног броја паркинг места.**

Приступ **приземљу** које чини ветробран, ходник са степеништем, лифтом и одвојеним улазима у пословни и стамбени простор. Предметни објект има и **спрата** са по осам стамбених јединица са заједничким ходником и лифтом, као и **поткровљем** са осам стамбених јединица са заједничким ходником и лифтом . Структура станова је приказана на графичким прилозима пројекта.

- Ограђивање парцеле:

Двориште парцеле се не ограђује зиданом оградом већ је предвиђено озелењавањем постићи естетски утисак простора а не нарушити безбедност и прегледност у зони саобраћајне комуникације.

- Партерно уређење:

Слободни делови парцеле се предвиђени за озелењавање и поплочење .Материјализација паркинг простора - Модел који представља савршен спој између природе и бетона. Бехатон плоче-Растр – Намењен је поплочавању паркинг простора. Линијско смењивање травнатог дела и бетонских елемената као атрактивна игру и савремени концепт.

- Материјализација зграде:

Завршна обрада фасадних зидова је од племенитог малтера .

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивни склоп објекта је решен као комбинација скелетног система (АБ греде и стубови) и

носећих зидова укрућених хоризонталним и вертикалним серклажима. Главни носећи вертикални елементи који носе међупратну и кровну конструкцију су АБ стубови димензија попречног пресека 20/20цм укрућени хоризонталним армирано бетонским гредама на нивоу приземља и спрата. Ободни зидови објекта зидани су клима блоковима димензија 20 цм и укрућени су хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серклажима. Међуспратна конструкција је пуна АБ плоча дебљине 18 цм. Косе и равне плоче степенишног простора пројектовану су као АБ плоче дебљине 14цм. Кровна конструкција је од дрвених греда од чамове грађе II класе. Сви наведени елементи су од чамове грађе одговарајућег квалитета. Темељи су контра плоча испод подрумског дела. Степеништа су од армираног бетона ливеног на лицу места. Сви преградни зидови у објекту пројектовани су од клима блокова д=12цм зиданих у цементном малтеру док су спољни и носећи зидови од клима блока д=20цм. У склопу фасаде је термоизолација од стиропора дебљине 10 цм. Редослед:Фасадни зид Лепак за стиропор, Стиропор дебљине 10 цм,Лепак за армирање,Арматурна мрежица од стаклених влакана,Лепак за глетовање,Подлога,Завршни декоративни малтер.

Кровни покривач је лим у белој боји, који се ослања на кровне летве које се изводе у подужном и попречном правцу ради вентилисања кровне конструкције. Изнад завршне плоче је термоизолациони слој камене вуне дебљине 20цм. Испод камене вуне поставља се паронепропусна брана (ПЕ фолија), а са горње паропропусна, водонепропусна фолија. Кров је опскрбљен снегобранима. Спољна столарија је ПВЦ у тамно сивој боји, док су улазна врата у станове и собна врата од фурнир хрasta, офарбана у основни бајц(мат).

Олуци и окапнице су од челичног пластифицираног лима у тамној боји.

УНУТРАШЊА ОБРАДА:

У сутерену завршна обрада бетон,а приземљу (ходник и степениште) предвиђена гранитна противклизна керамика I класе у слогу фуга на фугу. У мокрим чворовима је планирана и одговарајућа хидроизолација између цементне кошуљице и керамике. Комплетан под подразумева термоизолацију стиродур 2цм, преко кога иде цементна кошуљица . Завршна обрада пода зависи од намена просторија. Кухињски делови, купатила и део ходника предвиђена је керамика , као и терасе, док је у собама предвиђен, таркетов паркет.

ЗИДОВИ:

У мокрим чворовима целом површином зидова предвиђена је керамика. У осталим просторијама зидови су малтерисани и бојени дисперзивним бојама.

ПЛАФОНИ

Плафони свих просторија су малтерисани и финално бојени дисперзивном бојом.

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметна парцела се налази у окружењу које је комунално потпуно опремљено елементима градских инфраструктурних система. Водоводна мрежа: планирани објекат ће се прикључити на постојећу уличну мрежу. Фекална канализација: планирани објекат ће се прикључити на постојећу уличну мрежу. Атмосферска канализација: одводњавање атмосферских вода са крова се спроводи до улице са уличног дела објекта и одводи се природним падом до уличне мреже кишне канализације.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергија: планирани објекат ће се снабдевати електроенеријом према условима надлежног ЈП. Предвиђени прикључци за новопланирани објекат су:

Прикључци појединачно:

-Укупно 16 станова, за 16 станова обезбедити сваком по 17,25 KW мерење трофазна бројила.

Планирано грејање је на струју, подни развод електрокотлови радијатори и климе.

-Заједничке просторије 17,25 KW. Укупно 293,25 KW.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Rekapitulacija površina - Poslovni garaza		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	154.89
Ukupno Poslovni prostor 1		154.89
Ukupno Poslovni prostor 1,2		309.78
Toplotna podstanica		
br.	Namena prostorije	P (m²)
2	Toplotna podstanica	10.04
Ukupno Toplotna podstanica		10.04
Sprinkler i hidrocil		
br.	Namena prostorije	P (m²)
3	Sprinkler i hidrocil	10.04
Ukupno Sprinkleri i hidrocil		10.04
Ukupno Garazni prostor NETO		329.86
Ukupno Sprat garaze BRUTO		392.00

**Odnos Neto Garaznog prostora i
Bruto osnove**
 $(329.86 \times 100) / 392.00 = 84.15\%$

Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prizemlje		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni prostor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

**Odnos Neto poslovnog prostora i
Bruto osnove**
 $(294.64 \times 100) / 392.00 = 75.16\%$

Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prvi sprat		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m ²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni prostor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

Odnos Neto poslovnog prostora i

Bruto osnove

$(294.64 \times 100) / 392.00 = 75.16\%$

Rekapitulacija površina - Tipski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipski sprat BRUTO		415.80

Odnos Neto stanova i
Bruto osnove
 $(291.76 \times 100) / 415.80 = 70.16\%$

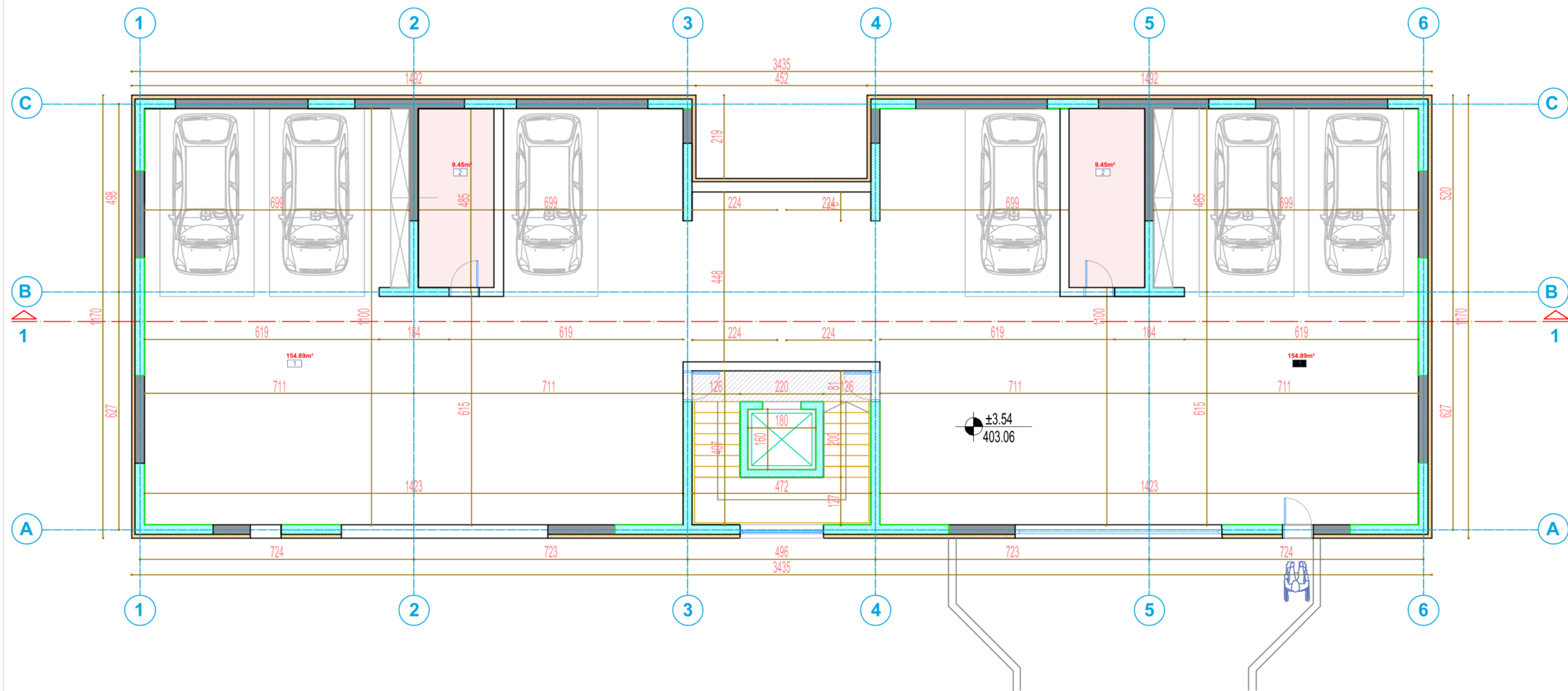
Rekapitulacija površina - Tipiski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipiski sprat BRUTO		415.80

Odnos Neto stanova i
Bruto osnove
 $(291.76 \times 100) / 415.80 = 70.16\%$

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА АРХИТЕКТУРЕ

1.	СИТУАЦИЈА	P 1:250
2.	ОСНОВА СУТЕРЕНА	
2.	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P 1:100
3.	ОСНОВА СПРАТА	P 1:100
4.	ОСНОВА 2.СПРАТА	P 1:100
5.	ОСНОВА ПОТКРОВЉА	P 1:100
6.	ИЗГЛЕД КРОВА	P 1:100
8.	ПРЕСЕК 1-1	P 1:100
9.	ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА	P 1:100
10.	СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА	P 1:100

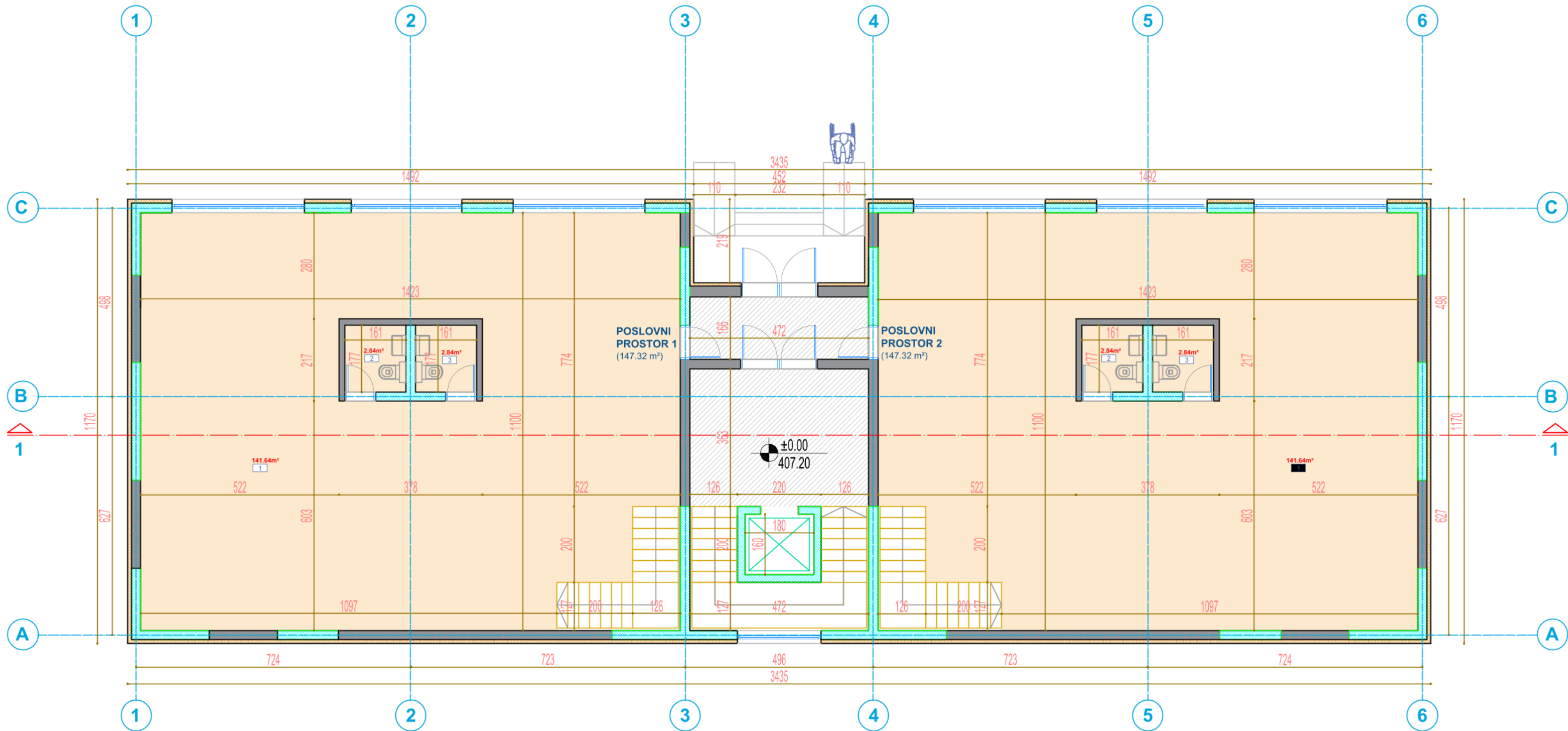


OSNOVA GARAZE (bruto 392.00 m²)

Rekapitulacija površina - garažni prostor		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	154.89
Ukupno Poslovni prostor 1		154.89
Ukupno Poslovni prostor 1,2		309.78
Toplotna podstanica		
br.	Namena prostorije	P (m²)
2	Toplotna podstanica	9.45
Ukupno Toplotna podstanica		9.45
Sprinkler i hidrotil		
br.	Namena prostorije	P (m²)
3	Sprinkler i hidrotil	10.04
Ukupno Sprinkleri i hidrotil		10.04
Ukupno Garažni prostor NETO		329.27
Ukupno Sprat garaze BRUTO		392.00

Odnos Neto Garaznog prostora i Bruto osnove
(329.86x100)/392.00 = 84.15%

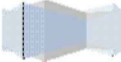
odgovorni projektant		Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08		INVESTITOR	
projektant		Ruža Penezić dia		OBJEKT	
saradnik		Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die		STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU	
vrsta tehničke dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	
razmera		1:10		01 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
sveska		01		NOVA GRADNJA	
BROJ CRTEŽA		01		OSNOVA GARAZE	
1:10		01		BROJ CRTEŽA	

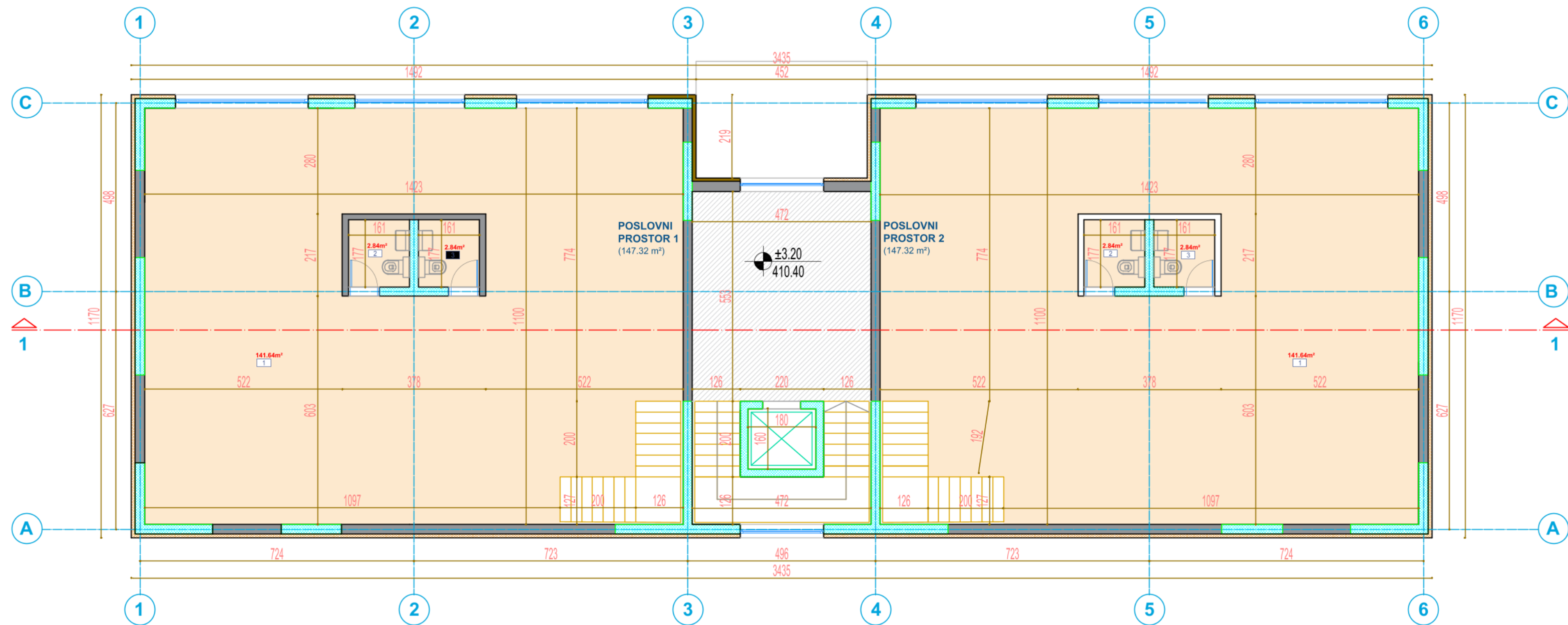


Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prizemlje		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni prostor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

Odnos Neto poslovnog prostora i Bruto osnove
(294.64x100)/392.00 = 75.16%

OSNOVA POSLOVNOG PROSTORA PRIZEMLJA (bruto 392.00 m²)

 SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE		INVESTITOR 	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08	OBJEKT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU	
projektant	Ruža Penezić dia	NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die	01 - PROJEKT ARHITEKTURE	
vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE	NOVA GRADNJA	
		NAZIV CRTEŽA OSNOVA PRIZEMLJA	
razmera	1:10	sveska	01
BROJ CRTEŽA		03	

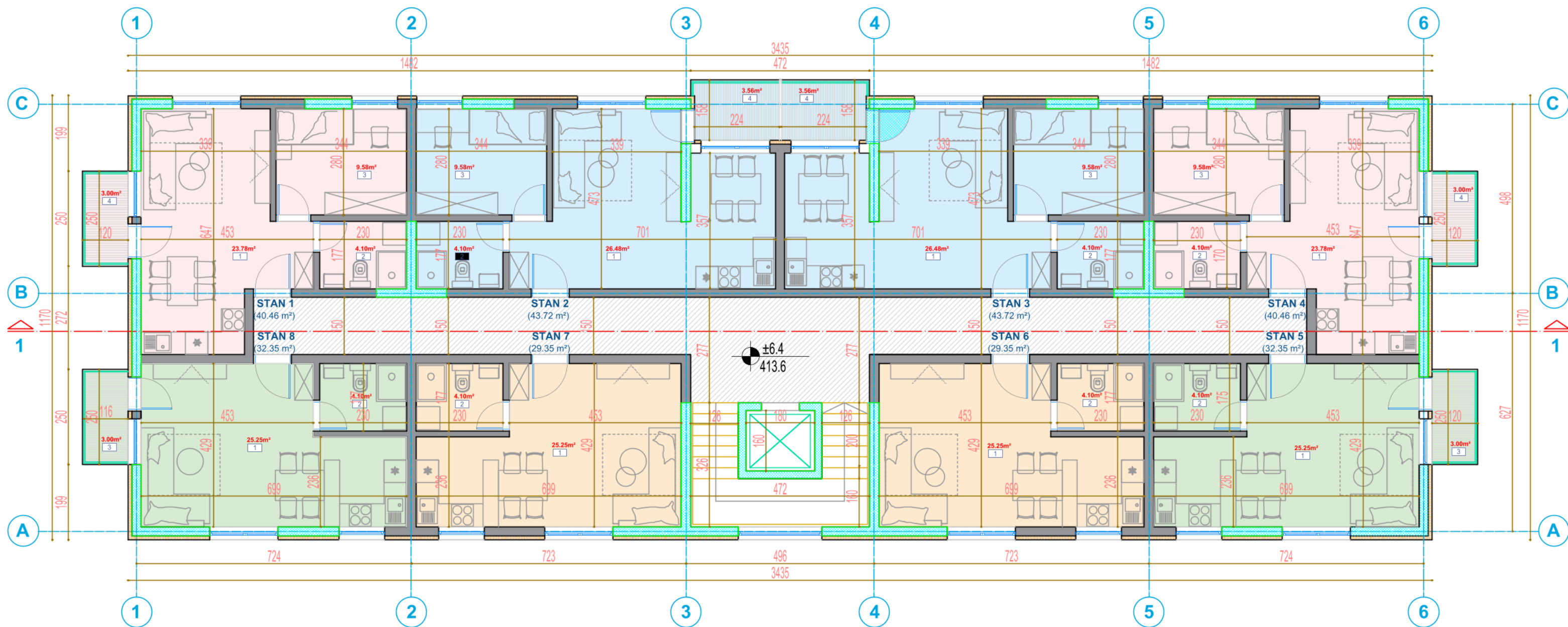


Rekapitulacija površina - Poslovni prostor prvi sprat		
Poslovni prostor 1,2		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Poslovni prostor	141.64
2	Kupatilo	2.84
3	Kupatilo	2.84
Ukupno Poslovni prostor 1		147.32
Ukupno Poslovni prostor 1,2		294.64
Ukupno Poslovni postor NETO		294.64
Ukupno Poslovni sprat BRUTO		392.00

Odnos Neto poslovnog prostora i
Bruto osnove
(294.64x100)/392.00 = 75.16%

OSNOVA POSLOVNOG PROSTORA PRVOG SPRATA (bruto 392.00 m²)

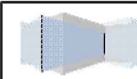
odgovorni projektant		Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08		INVESTITOR	
projektant		Ruža Penezić dia		OBJEKT	
saradnik		Ivan Penezić dig Svetlo Penezić dig Jovian Penezić die		STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU	
vrsta tehničke dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	
razmera		1:10		01 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
sveska		01		NOVA GRADNJA	
BROJ CRTEŽA		OSNOVA PRVOG SPRATA		NAZIV CRTEŽA	
1:10		01		BROJ CRTEŽA	

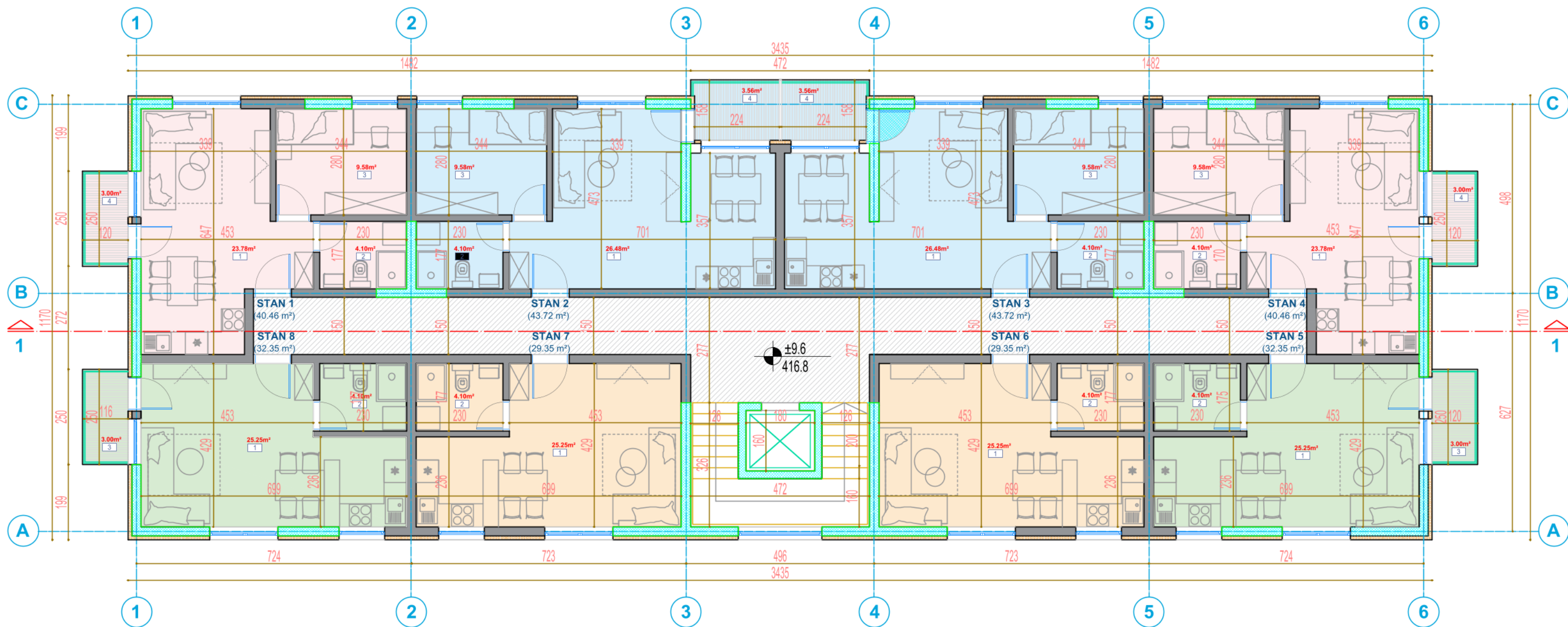


OSNOVA DRUGOG SPRATA (bruto 415.80 m²)

Rekapitulacija površina - Tipski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipski sprat BRUTO		415.80

Odnos Neto stanova i
Bruto osnove
(291.76x100)/415.80 = 70.16%

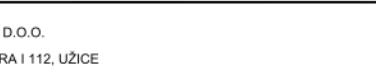
 SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE		INVESTITOR 	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08	projektant	Ruža Penezić dia
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die	vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE
razmera	1:10	sveska	01
OBJEKT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOLJ U PRIBOLJU		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 01 - PROJEKAT ARHITEKTURE NOVA GRADNJA OSNOVA DRUGOG SPRATA	
BROJ CRTEŽA		BROJ CRTEŽA	

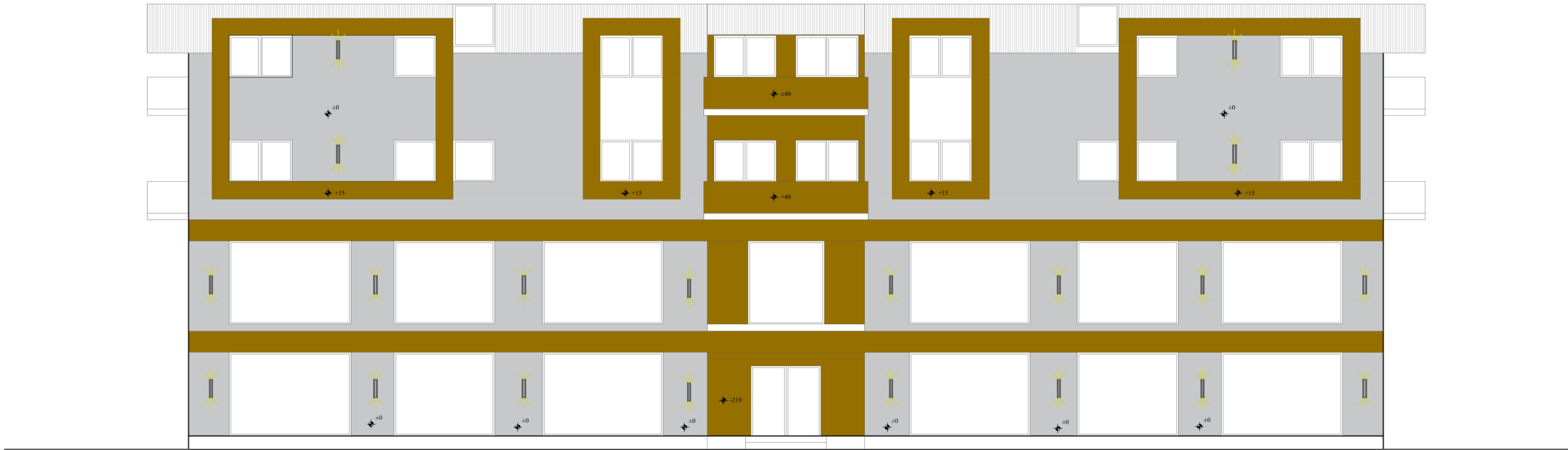


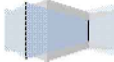
OSNOVA POTKROVLJA (bruto 415.80 m²)

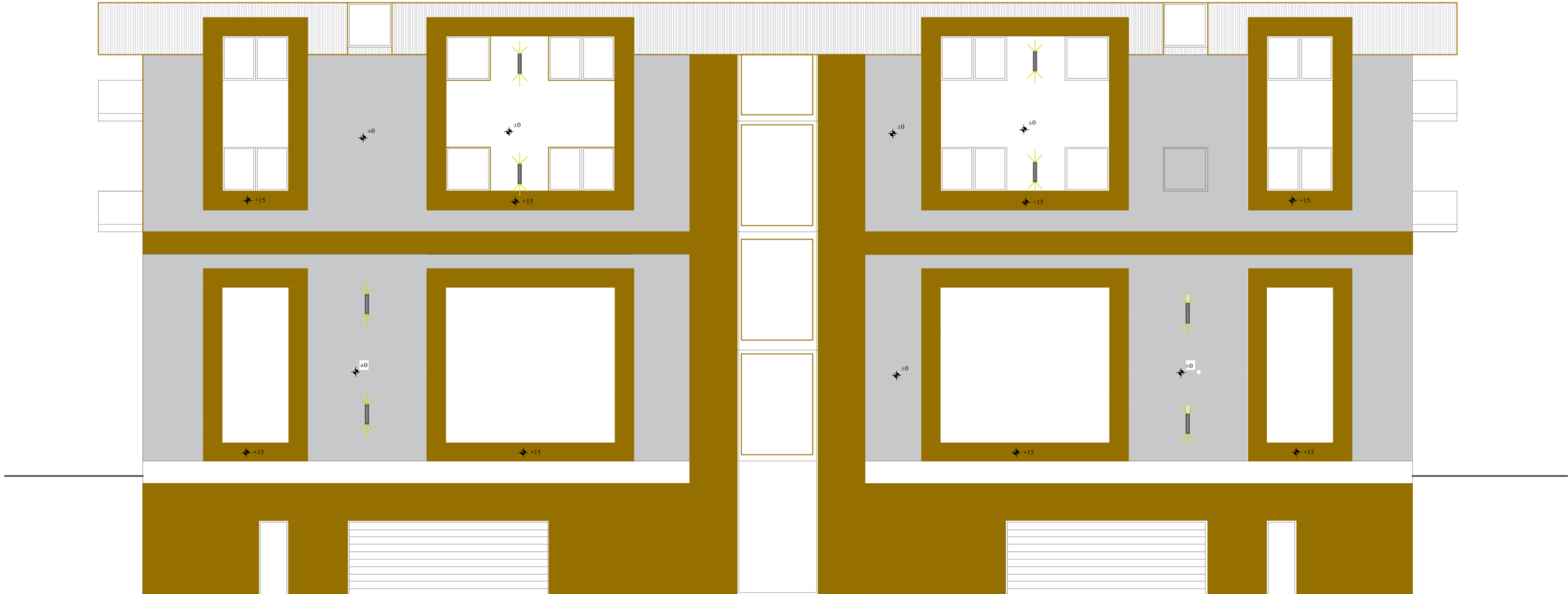
Rekapitulacija površina - Tipski sprat		
Stan 1,4		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	23.78
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.00
Ukupno Stan 1,4:		40.46
Ukupno Stan 1,4		80.92
Stan 2,3		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	26.48
2	Kupatilo	4.10
3	Spavaća soba	9.58
4	Terasa	3.56
Ukupno Stan 2:		43.72
Ukupno Stan 2,3		87.44
Stan 5,8		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
3	Terasa	3.00
Ukupno stan 5:		32.35
Ukupno stan 5,8		64.70
Stan 6,7		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Višenamenska prostorija	25.25
2	Kupatilo	4.10
Ukupno Stan 6:		29.35
Ukupno Stan 6,7		58.70
Ukupno Stanovi NETO		291.76
Ukupno Tipski sprat BRUTO		415.80

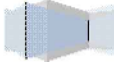
Odnos Neto stanova i
Bruto osnove
(291.76x100)/415.80 = 70.16%

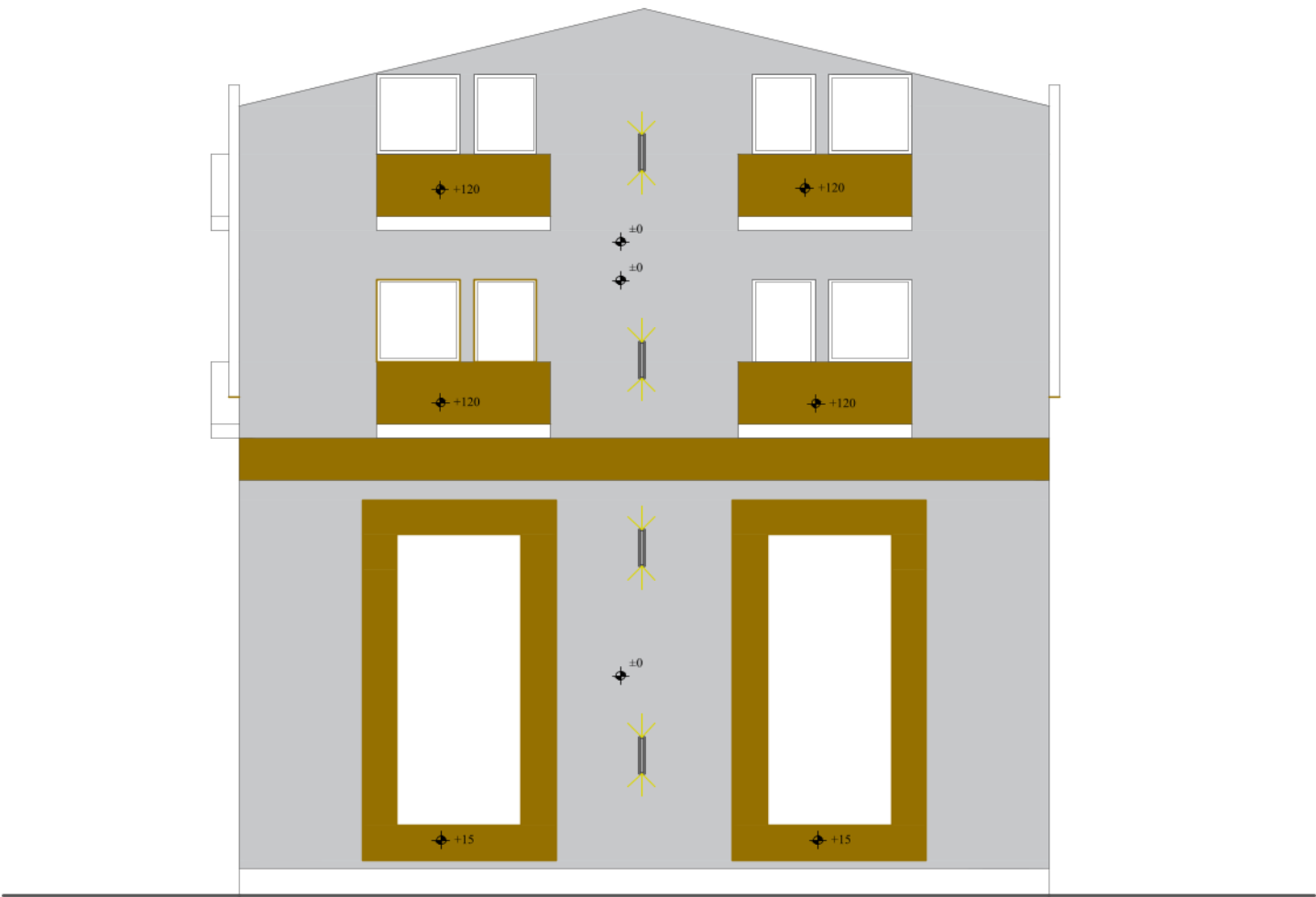
 SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE		INVESTITOR 	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08	projektant	Ruža Penezić dia
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die	vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE
razmera	1:10	sveska	01
OBJEKT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOLJ U PRIBOLJU		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 01 - PROJEKAT ARHITEKTURE NOVA GRADNJA NAZIV CRTEŽA OSNOVA POTKROVLJA	
BROJ CRTEŽA		06	

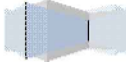


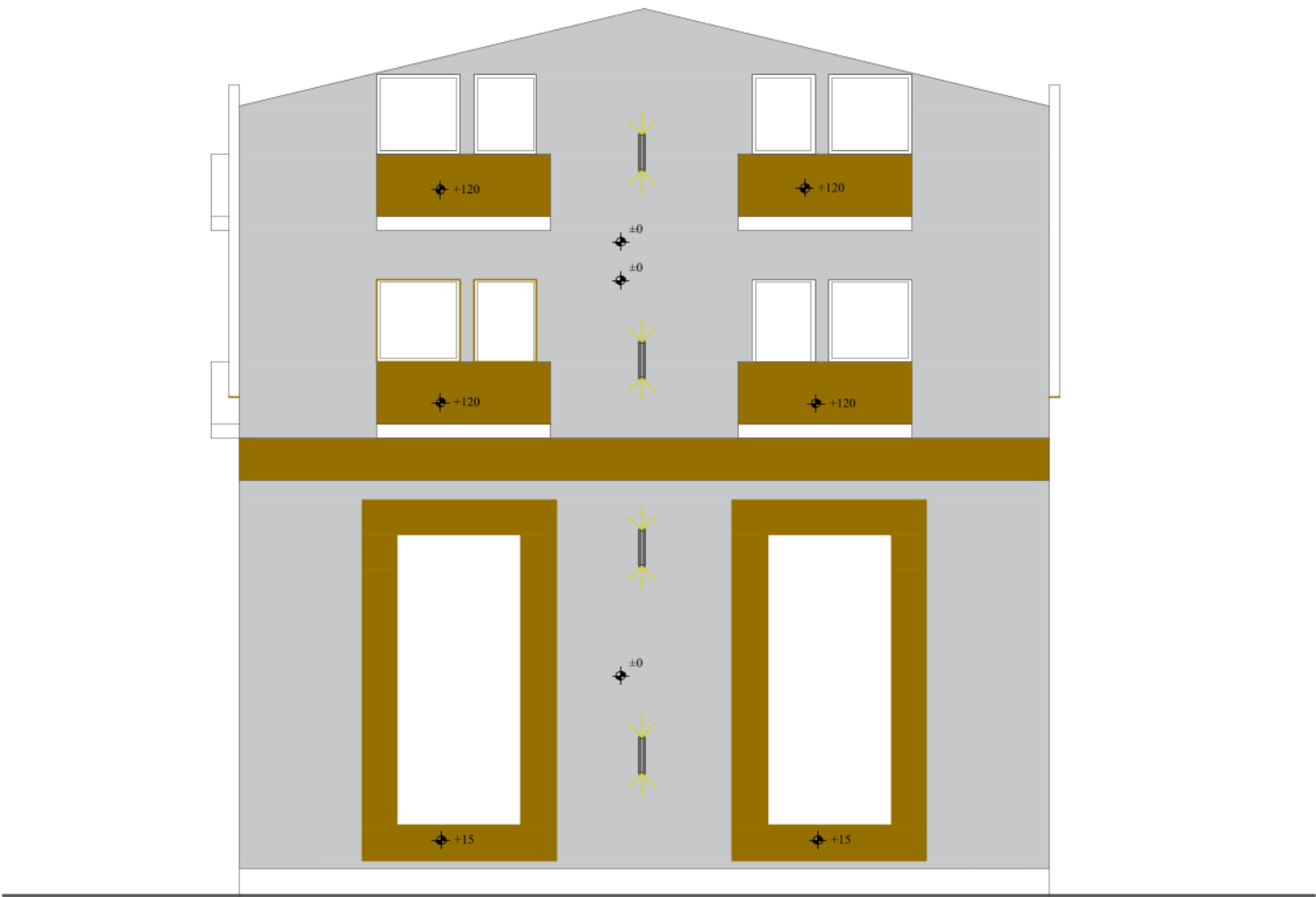
 SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE		INVESTITOR [REDACTED]	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08	OBJEKT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU	
projektant	Ruža Penezić dia	NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die	01 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
vrsta tehničke dokumentacije		NAZIV CRTEŽA	
IDR - IDEJNO REŠENJE		ISTOČNA FASADA	
razmera	1:10	sveska	01
BROJ CRTEŽA		07	

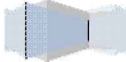


		SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08		INVESTITOR [REDACTED]
projektant	Ruža Penezić dia		OBJEKAT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 01 - PROJEKAT ARHITEKTURE
			ZA GRADNJE I IZVOĐENJE RADOVA NOVA GRADNJA
vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE	NAZIV CRTEŽA ZAPADNA FASADA	
razmera 1:10		sveska 01	BROJ CRTEŽA 08



		SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08		INVESTITOR [REDACTED]
projektant	Ruža Penezić dia		OBJEKAT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU
saradnik	Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 01 - PROJEKAT ARHITEKTURE
			ZA GRADNJE / IZVOĐENJE RADOVA NOVA GRADNJA
vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE	NAZIV CRTEŽA SEVERNA FASADA	
razmera	1:10	sveska	01
		BROJ CRTEŽA 09	



		SGR MODUL D.O.O. KRALJA PETRA I 112, UŽICE	
odgovorni projektant	Ruža Penezić dia licenca br. 300 G967 08		INVESTITOR [REDACTED]
projektant	Ruža Penezić dia		OBJEKAT STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT NA KAT. PARCELI 948/1 KO PRIBOJU U PRIBOJU
saradnik Ivan Penezić dig Sveto Penezić dig Jovan Penezić die			NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 01 - PROJEKAT ARHITEKTURE
			ZA GRADNJE I IZVOĐENJE RADOVA NOVA GRADNJA
vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE	NAZIV CRTEŽA JUŽNA FASADA	
razmera 1:10		sveska 01	BROJ CRTEŽA 10

