Атеље за пројектовање и инжењеринг **"Г Е А"** - Врање
тел: 063/421-018; 060/414-585-0
ул. Партизанска бр. 10/А26, 17500 Врање
t.p. 160-28474-14, INTESA BANKA
ПИБ: 100 368 148; МБ: 54790937; ШД: 7112;
е-маил: ateljegea@gmail.com; www.ateljegea.rs

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

ОБЈЕКАТ:	**ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**
ИНВЕСТИТОР:	**„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање**
ГОДИНА:	**Март 2026.год.**
ДИРЕКТОР:	**Марковић Чедомир, диа**

Atelje za projektovanje i inženjering GEA Čedomir Marković PR Vranje

Прилог 9.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	**„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање**
Објекат:	**ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**
Врста техничке документације:	**ИДР – Идејно решење**
Ознака и назив дела пројекта:	**1 – пројекат архитектуре**
Врста радова::	**Изградња новог објекта**
Пројектант:	Атеље за пројектовање и инжењеринг "ГЕА" - ПР ул. Партизанска бр.10/А26, 17500 Врање
Одговорно лице пројектанта:	**диа Чедомир Марковић**
Потпис:	
Одговорни пројектант:	**Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.**
Број лиценце:	**300 1174 03**
Потпис:	
Број дела пројекта:	**бр: 10/2026**
Место и датум:	**Врање, Март 2026.год.**

ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign

Digitally signed by ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-014093164, serialNumber=PNORS-210596574 2518, sn=МАРКОВИЋ, givenName=ЧЕДОМИР, cn=ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign
Date: 2026.06.02 14:34:42 +02'00'

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре
1.2.	Садржај пројекта архитектуре
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта пројекта архитектуре (Прилог 8.)
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре (Прилог 4.)
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

Прилог 8.

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду ИДР – Идејног решења за изградњу објеката:
ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању,
на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1,
ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

одређује се:

Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 300 1174 03

Пројектант:	Атеље за пројектовање и инжењеринг "Г Е А" - ПР ул. Партизанска бр.10/А26, 17500 Врање
Одговорно лице/заступник:	Чедомир Марковић, дипл,инж.арх
Потпис:	
Број дела пројекта:	бр: 10/2026
Место и датум:	Врање, Март 2026.год.

Прилог 4.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИЗ ДЕЛОВА ПРОЈЕКТА

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ:

1. ИДР – Идејног решења за изградњу:
ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању,
на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1,
ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. Да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. Да је пројекат израђен у складу са Планом Генералне регулације Зоне 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20); Измене и допуне Плана Генералне регулације Зоне 1 - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/25).

Одговорни пројектант: Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 1174 03

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 10/2026

Место и датум: Врање, Март 2026.год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант:	Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	300 1174 03
Потпис:	
Број дела пројекта:	бр: 10/2026
Место и датум:	Врање, Март 2026.год.

Т Е Х Н И Ч К И О П И С

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора, урађена је техничка документација Идејно архитектонско решење (ИДР) за потребе израде урбанистичко-архитектонске разраде локације и добијања локацијских услова на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1.**

Предметна локација се налази у обухвату ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, због чега су од надлежног имаоца јавних овлашћења прибављени Услови за предузимање мера техничке заштите, које је ван обједињене процедуре издао Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним архитектонским решењем за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у Врању, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Плана Генералне регулације – Зона 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20), Студије заштите непокретног културног наслеђа (ПГР Врање – Зона 1), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије и услова прибављених ван обједињене процедуре од надлежних институција и ЈП. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације и Условима за предузимање мера техничке заштите, које је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

Површина предметне катастарске парцеле намењена за изградњу износи 907,00м2, има неправилан, трапезаст геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.

Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама предметних катастарских парцела бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, у складу са потребама и захтевима инвеститора применом општих правила регулације и нивелације а према планираној намени, са решењима колских и пешачких прилаза и предлозима прикључака на спољну инфраструктурну мрежу, што ће прецизније бити дефинисано Урбанистичким пројектом.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на изградњи ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, у складу су са пројектним задатком односе се на:

- вишепородични стамбени обекат
- зелене површине и
- паркинг простор

1.3. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Овај пројекат рађен је у складу са важећим планским документом. Сви делови и фазе овог пројекта су урађени у складу са Законом о планирању и изградњи и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објеката.

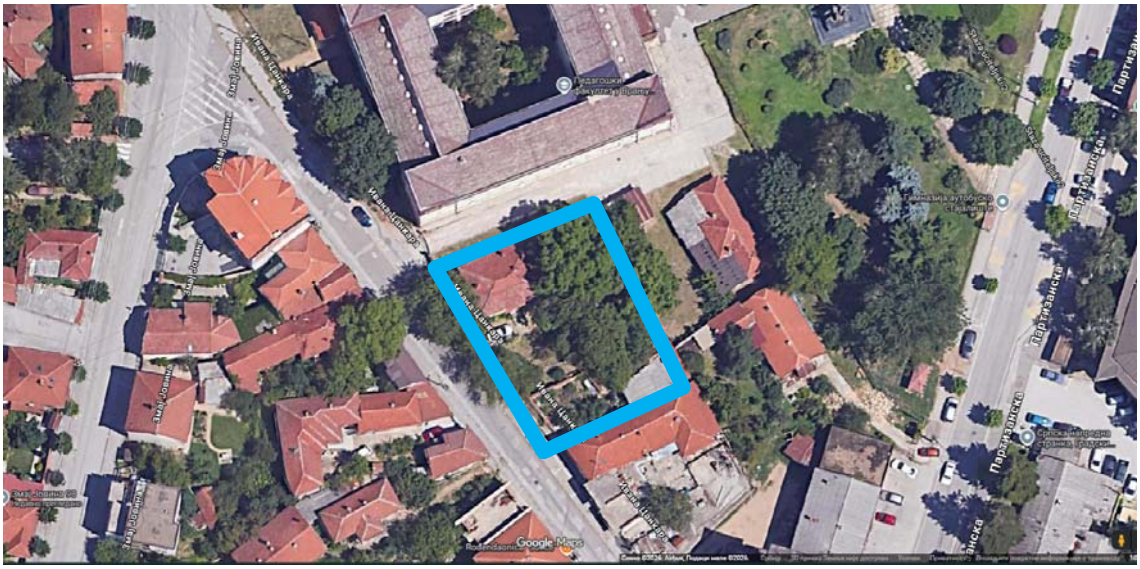
Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Информација о локацији: ГУ Врање, Одељење за урбанизам
  број: 003337798 2025 08033 004 031 353 018 од 05.09.2025. год.
- Катастарско-топографски план - ГБ „Гео Поинт МГ“ Врање, Р 1: 500,
  Број : 952-076-25320/2026 од 05.03.2026.год.
- Услови за предузимање мера техничке заштите, Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

2. ЛОКАЦИЈА

2.1. МИКРО ЛОКАЦИЈА

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне висине 18м, у Типичној урбаној зони 1.3. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.
Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметних катастарских парцела је у приватној својини више физичких лица. Укупна површина предметног обухвата је 907,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик.



Орто фото приказ локације

2.2. ДИСПОЗИЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација је оивичена са западне стране улицом Ивана Цанкара к.п.бр. 5013 К.О. Врање 1 која је са асфалтним застором, са јужне стране к.п.бр. 5010 К.О. Врање 1 на којој се налази постојећи стамбени објекат По+П ниског бонитета, са северне стране к.п.бр. 5005/5 К.О. Врање 1 на којој се налази Педагошки факултет По+П+2+Пк који представља референтан објекат и са источне стране стране к.п.бр. 5007 и делом 5008 К.О. Врање 1 на којима се налазе постојећи помоћни и стамбени објекат П ниског бонитета.
Предметна локација се састоји од две катастарске парцеле и то к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у приватној својини више физичких лица. Укупна површина предметног обухвата је 907,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик. Ширина уличног фронта будуће грађевинске парцеле износи 34,53м`. Тиме задовољава све услове предвиђене правилима грађења из ПГР 1 за изградњу вишепородичног слободностојећег објекта у вишеспратним објектима на сопственој парцели.
Постојећи попречни профил улице Ивана Цанкара је изведен у регулационој ширини од 2,5+5,0+3,5м укупно 11,0м за једносмерно кретање моторног саобраћаја, док по ПГР Зоне 1 у Врању има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV_{16}-IV_{16} регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м).

У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосферска канализација и улична расвета).
Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 5.75%.
На катастарској парцели бр. 5011 се налази постојећи стамбени објекат П ниског бонитета, док се се на к.п.бр. 5012 налази постојећи стамбени објекат По+П, који је од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а који дуги низ година није у употреби и налази се у врло лошем стању.
На катастарској парцели бр. 5011 се налази постојећи стамбени објекат П ниског бонитета, док се се на к.п.бр. 5012 налази постојећи стамбени објекат По+П, који је препознат као објекат од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а који дуги низ година није у употреби и налази се у врло лошем стању.
Сви затечени објекти на предметној локацији су предвиђени за рушење (Слика 5 и 6).
Постојећи објекти на локацији су уписани у катастру и означени као што је наведено и уцртано на катастарско-топографском плану.



објекат на к.п.бр. 5011 – спратности П, објекат старије градње са веома ниским бонитетом

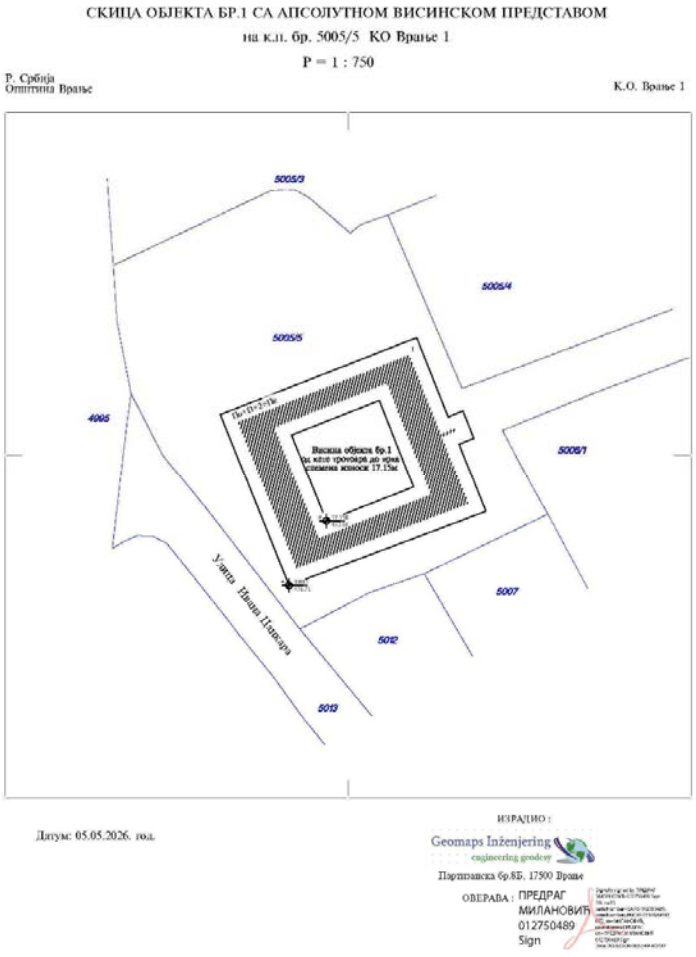






објекат на к.п.бр. 5012 – спратности По+П, објекат од вредности
у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“

Релативна висина референтног објекта Педагошког факултета утврђена је на основу СКИЦЕ ОБЈЕКТА БР.1 СА АПСОЛУТНОМ ВИСИНСКОМ ПРЕДСТАВОМ на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1, коју је израдио Геодетски биро "ГЕОМАПС" Партизанска бр.10-Ф4, 17500 Врање, од 25.08.2025.год. и износи 17.15м`, од апсолутне коте тротоара +476.71м.н.в. до апсолутне коте врха слемена +493.86м.н.в.



Геодетска скица референтног објекта
Педагошког факултета на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1

2.3. ЗЕМЉИШТЕ И ГЕОМОРФОЛОГИЈА ТЛА

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.

Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог дела техничке документације. На основу Сеизмичке карте за повратни период од 50 година, размере 1:1,000.000 (Заједница за сеизмологију СФРЈ, Београд 1987.г.) испитивани терен је у зони VIII степена MCS сеизмичког интензитета.

Инжењерско-геолошки услови су повољни. Глина као темељно тло је осетљива на бубрење/скупљање при промени влажности до које може доћи капиларним расквашавањем или сушењем тла па ово мора бити трајно онемогућено прописаним извођењем и одржавањем система за површинско одводњавање и свих инсталација и дубинама темеља које су веће од дубине дејства мраза (0,80 м). Ископ темељних јама и други земљани радови вршиће се у земљишту III категорије, ручно или машински.

2.4. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°Ц
- минимална годишња температура: - 20°Ц
- просечна температура у летњем периоду: 28°Ц
- просечна температура у зимском периоду: +10°Ц

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м2, док годишњи просек износи око 28 л/м2. Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Предметно подручје се налази у обухвату Плана генералне регулације зоне 1 у Врању - Централна 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), што представља плански основ. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала", а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.

Према Изменама и допунама ПГР Зоне 1 у Врању предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне спратности објекта П+3, у Типичној урбаној зони 1.3.

Вишепородично становање у вишеспратним објектима на сопственој парцели

Минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 600м2
- за објекте у низу 400м2

Минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 20,0м
- за објекте у низу 14,0м

*Дозвољено је одступање до 5% од критеријума ширине парцеле.

Максимална спратност објекта уз ул. Ивана Цанкара

- максимална спратност објекта 18,0м

(осим за објекте који се налазе у обухвату просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а у складу са условима локације и Завода за заштиту споменика културе Ниш)

Индекс заузетости парцеле

- индекс заузетости парцеле 50%
- Проценат озелењених површина на парцели у директном контакту са тлом 20%

Паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле ван површине јавног пута

- становање (колективно): 1-1,2 ПМ / стамбеној јединици (1/2 возила сместити у оквиру габарита објекта)
- особе са инвалидитетом: стамбено-пословне зграде са десет и више станова најмање 5% од броја паркинг места, а најмање 1ПМ димензија 3,7м x 4,8м

Хоризонтална регулација

- грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу. За вишепородичне објекте налази се на удаљењу 3м од регулационе линије
- минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле је мин. 4м
- растојање објекта од бочних суседних објеката је минимално 1/2 вишег објекта
- међусобна удаљеност планираних слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката који се граде у прекинутом низу од околних објеката (осим помоћних објеката) износи најмање ½ висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.
- минимално растојање вишепородичних објеката од бочних суседних објеката (осим помоћних објеката) може бити ¼ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама (као и атељеима и пословним просторијама) на том и суседном објекту.



Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА: УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних објеката (осим помоћних објеката) је минимум 5,00 m, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних помоћних објеката износи минимум 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

- Вишеспратни стамбени слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом стамбеном објекту више од половине трајања директног осунчања.
- За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Висинска регулација објекта
Висинска регулација објекта дефинисана је максималном висином објекта или максималном спратношћу објекта. Правила о висинској регулацији објеката важе за изградњу нових зграда и за доградњу постојећих зграда.
Спратност и висина објекта су дате у виду максималних за сваку типичну урбану зону.

- Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од висине постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.
- Релативна висина је дефинисана у ПГР Зоне 1, у односу на нагиб саобраћајнице. Изнад повученог спрата вишепородичних објеката може се изградити раван или плитак коси кров (до 150).
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Обликовање завршне етаже и крова

- Решење завршне етаже може се, у обликовном и функционалном смислу, ускладити са суседним објектима.

Грађевински елементи на нивоу приземља

- На објектима орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове:
  - одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,60 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нивелете јавне или приступне саобраћајнице.
- Максимална кота приземља планираних стамбених објеката износи 1,20м од нулте коте.
- На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.
- Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону.

Правила за приступ парцели

- минимална ширина приступа је 5,0м за вишепородично становање. Пешачки приступ је минималне ширине 1,5м.
- пилазе објекту, хоризонталне и вертикалне комуникације пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ особама са посебним потребама, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Правила за архитектонско обликовање објеката

- објекти треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне архитектонске карактеристике средине.

- приликом пројектовања фасада обезбесити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.

Правила за ограђивање парцеле

- грађевинске парцеле вишепородичних и вишеспратних објеката се по правилу не ограђују.
- У случају директног контакта са парцелама намене за породично становање, парцела се ограђује према условима за породично становање.

Правила за одводњавање

- површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.
- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели.

Услови за одлагање одпада

- у колективном становању треба предвидети локацију за контејнере (полуподземне или поцинковане)
- локација треба да буде мање уочљива и комуникацијски приступачна за возила која празне судове.
- за стамбене зграде поставља се један контејнер од 1,1м3 на 15 станова.

Разрада кроз урбанистичке пројекте

- Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде посебно у зонама становања средњих густина, при изградњи вишепородичних стамбених објеката, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње. Спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је:
  - као обавезна израда УП

4. ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предмет ИДР-Идејног архитектонског решења је изградња ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, релативне висине до 18м`, у складу су са пројектним задатком.

Идејно архитектонско решење предметне локације дефинише положај објекта, хоризонталну и вертикалну регулацију објекта према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању и МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, са следећим карактеристикама:

- Планиран је слободностојећи објекат намењен вишепородичном становању.
- Минимално растојање грађевинске линије према улици, у складу са важећим Планом је 3м`, па је грађевинска линија планираног објекта, према улици у најближој тачки удаљена 4,0м` од регулационе линије, због усклађивања хоризонталне регулације у односу на Педагошки факултет По+П+2+Пк који представља референтан објекат.
- 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 4,0м` у односу на регулациону линију са улицом Ивана Цанкара.

- Објекат се у најближој тачки, налази на удаљености од 4,00м` у односу на границу парцеле 5005/5 и 5007, на удаљености од 5,47м` у односу на границу парцеле 5008 и 5010, што је у складу са планом прописаној удаљености.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објеката на парцели 5005/5, у односу на Педагошки факултет који је релативне висине 17,15м` тј. апсолутне коте +493.86 м.н.в, износи у најближој тачки 12,29м` чиме је испуњен параметар минимално ½ висине вишег објекта.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од бочног суседног стамбеног објеката на парцели 5010 износи 5,82м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимум 5,00 m тј. ¼ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама. Како на постојећем објекту један од зидова садржи отворе за дневно осветљење, на новопројектованом објекту на фасади нису пројектовани отвори за дневно осветљење стамбених просторија.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног помоћног објеката на парцели 5007, износи 15,63м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално ½ висине вишег објекта.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објеката на парцели 5008, износи 12,33м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално ½ висине вишег објекта.
- Спратност објекта је дефинисана релативном висином 18,0м` тј. апсолутне коте +493.35м.н.в. Намена приземља и типских спратова је становање, чиме је испуњен параметар да је максимална спратност објекта на парцели 18,0м` (осим за објекте који се налазе у обухвату Студије заштите непокретног културног наслеђа).
- Висина венца/слемена крова износи 18,00м, односно апсолутна кота венца/слемена крова објекта износи 493,35м.н.в, чиме је у односу на висину суседног објекта Педагошког факултета која износи 493.86м.н.в, извршено усклађивање висине постојећих и планираних објеката, (према Условима за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.).
- У оквиру објекта је планирано две подрумске етаже у којима је пројектована гаража за стационирање возила, чији је капацитет одређен на основу норматива према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању. Обезбеђено је 36 ПМ и 36 станарских остава за 36 стамбене јединице.
- Спратна висина подрума је 2,80м тј. 2,20м светле висине до геда.
- Спратна висина приземља и типских спратова износи 2,80м тј. 2,60м светле висине од коте пода до таванице.
- У оквиру парцеле предвиђено је постављање три надземна контејнера од 1,1м3 на 36 станова, чиме је испуњен услов један контејнер од 1,1м3 на 15 станова.

4.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Биланс НЕТО површина:

Подрум – II ниво:	576,08 m²
Подрум – I ниво:	535,42 m²
Приземље:	390,48 m²
Први спрат:	390,67 m²
Други спрат:	390,67 m²
Трећи спрат:	390,67 m²
Четврти спрат:	390,67 m²
Пети спрат:	390,67 m²
УКУПНО НЕТО:	**3455,33 m²**

Биланс БРУТО површина:

Подрум – II ниво:	640,99 m²
Подрум – I ниво:	569,82 m²
Приземље:	453,33 m²
Први спрат:	453,33 m²
Други спрат:	453,33 m²
Трећи спрат:	453,33 m²
Четврти спрат:	453,33 m²
Пети спрат:	453,33 m²
УКУПНО БРУТО:	**3930,79 m²**

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2719,98 / 907,00 = **3,00**

Степен или индекс заузетости:

П хоризонталне пројекције објекта / П парцеле x 100 = 453,33 / 907,00x100 = **49,98 %**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом / Површина парцеле x 100:

у директном контакту са тлом - 202,22m²/ 907m² x 100 = **22,29 %**
зеленило изнад подземне етаже - 96,64m²/ 907m² x 100 = **10,65 %**

5. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни саобраћајни и пешачки приступ у локацију је са улице Ивана Цанкара, која по плану има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV_{16}-IV_{16} регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м).
Станари зграде улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат са улице Ивана Цанкара. Предвиђен је саобраћајни улаз у локацију за станаре, интервентна возила и евакуацију преко интерне саобраћајнице ширине 5,50м.
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 ширине 150 cm.

6. ПАРКИРАЊЕ

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта на два подземна нивоа, са улазом из улице Ивана Цанкара. Спуштање на други подземни ниво за паркирање планиран је аутолифтом. Планирано паркирање је под углом од 90^0 са 36 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена особама са посебним потребама. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.
Нагиб приступне рампе за гаражу износи 12%. У централном делу гараже пројектовано је евакуационо степениште са две тампон просторије, путничким лифтом за 8 особа и теретним аутолифт носивости 3600кг.
Евакуационо степениште и теретни лифт су повезани са нивоом приземља, односно са евакуационим излазом на нивоу приземља.
Број паркинг места је одређен на основу Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Сл. гл. Града Врања" бр. 14/25) где су дефинисани Нормативи за паркирање за поједине намене, у односу на пројектоване корисне површине.

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно)	**1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица (1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта)**
СТАНОВАЊЕ (индивидуално)	1 ПМ/ 1 стан
ПРОИЗВОДЊА, ИНДУСТРИЈА И СКЛАДИШТА	1 ПМ на 200м² корисног простора 0,25 - 0,30 ПМ по запосленом
ПОСЛОВАЊЕ (администрација)	1 ПМ /70 м² корисног простора
ШКОЛЕ	1ПМ на 3 запослена за предшколске установе; 1ПМ на 6 запослених за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели; 1ПМ на 6 запослених за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели; 1ПМ на 3 запослена за факултете и више школе, 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели;
ТРГОВИНА НА МАЛО	1 ПМ/ 100 м² корисне површине
ПОШТА	1 ПМ/ 150 м² корисне површине
БАНКА	1 ПМ/ 70 м² корисне површине
ХОТЕЛ	50 ПМ/ 100 соба
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ И ЦЕНТРИ	– 1ПМ на 2 запослена + 1ПМ на сваког играча и члана управе + 1 ПМ на 40седишта, за стадионе и спортске хале – за аутобусе, у оквиру комплекса, у складу са потребама али не мање од 4 ПМ
СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	1 ПМ на 40 гледалаца
ДОМ ЗДРАВЉА (СТАЦИОНАР)	25 ПМ/ 1000 м² корисне површине
УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ	1 ПМ/ 60 м² БРГП установе културе
МУЛТИМЕДИЈСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР, БИОСКОПИ И ПОЗОРИШТА	1 ПМ/ 30 седишта (гледалаца)
МУЗЕЈИ	1 ПМ/ 7 запослених у музејима
ДОМ ЗА УЧЕНИКЕ, СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	1 ПМ/ 8 запослених
АДМИНИСТРАЦИЈА	1 ПМ/ 70 м2 површине
ПИЈАЦЕ	1 ПМ/ 80 м² БРГП продајног простора пијаце
ГРОБЉА	1 ПМ/ 0,25 ha површине гробља
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	2 ПМ/ по објекту

Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА
(Нормативи за паркирање за поједине намене)

Обрачун броја паркинг места:

Врста садржаја	**Потребан број паркинг места**
СТАНОВАЊЕ (колективно):	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица – потребно 36ПМ / стамбена јединица
ОСТВАРЕНО УКУПНО ПМ:	**36ПМ (од чега 2ПМ намењена за лица са посебним потребама)**

7. НУЛТА КОТА ТЕРЕНА И КОТА ПРИЗЕМЉА

На основу посебних правила у односу на нивелацију терена и приступне саобраћајнице одређене су нулте коте терена и нулта кота приземља објекта.
По дефиницији нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.



Усклађивање висина венаца и волумена

Како се ради о изразито стрмом терену са нагибом саобраћајнице која је у нагибу, нулта кота терена је одређена у тачки пресека осовине фронта парцеле и регулационе линије која прати нагиб сабраћајнице.
За нулту коту терена је усвојена вредност изражена у апсолутној коти од +475,35м.н.в.
Нулта кота приземља планираног објекта одређена је у односу на усвојену нулту коту терена тј. јавне саобраћајнице и износи + 0,52м` тј. изражено у апсолутној коти износи +475,87м.н.в. На тај начин би се обезбедио бољи квалитет становима на приземној етажи.

8. МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА НАГИБ ТЕРЕНА

Висина објекта је растојање од нулте коте терена до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Максимална висина објекта је 18,00 м, изражена у апсолутној коти од +493.35м.н.в. што се усваја за максималну висину објекта.

9. ПРОСТОРИ ЗА КРЕТАЊЕ У СТАМБЕНОЈ ЗГРАДИ

Улаз у зграду
Улазни простор у зграду пројектован је тако да је омогућен надзор над улазом у објекат, 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 180cm, а најмања ширина износи 300cm. Најмања светла висина просторије ветробрана износи 280 cm. Улазна врата у стамбену зграду су двокрилна минималне светле ширине 180 cm 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 cm; најмања светла висина 240cm.
Димензије помоћних или техничких простора за хоризонтално кретање су: најмања светла ширина износи 120 cm; најмања светла висина износи 220 cm.

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 cm;
– светла ширина простора испред улаза у друге просторије, станове или лифт износи мин.150 cm;
– светла висина између два степенишна крака износи 220 cm;
– висина степеника износи највише 18 cm, а ширина газишта 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 газишта.
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
У згради је предвиђена просторија за смештај прибора за одржавање хигијене зграде у подруму на нивоу -1, минималне површине пода 2,0 m² и најмање светле висине 220 cm са точећим местом са сливником у поду, а површине подова и зидова ове просторије омогућавају мокро чишћење.

10. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

ПОДРУМ (ниво -2) – техничке просторије, станарске оставе, гаража до које се стиже аутолифтом носивости 3600кг. У гаражи је пројектовано 19 гаражних места. На нивоу подрума пројектовано је степенишно језгро са тампон просторијом и путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ПОДРУМ (ниво -1) – техничке просторије, станарске оставе, гаража до које се стиже двосмерном колском рампом. У гаражи је пројектовано 17 гаражних места, од тога је 2 ПМ предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу подрума пројектовано је степенишно језгро са тампон просторијом и путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ПРИЗЕМЉЕ - У оквиру етаже, планирано је шест стамбених јединица, улаз у стамбени део објекта са ветробраном, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ПРВИ СПРАТ - На првом спрату је планирано шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ДРУГИ СПРАТ - На другом спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ТРЕЋИ СПРАТ - На трећем спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ЧЕТВРТИ СПРАТ – На четвртом спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.
ПЕТИ СПРАТ – на петом спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

11. 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 36 стамбених јединица укупне нето површине 2.128,79м^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 орјентацију и структуру станова. Станови су једнострано и двострано орјентисантисани.

Природно осветљење стана
Стамбени простори предвиђени за боравак (дневна соба, вишенаменска соба), обедовање (трпезарија), спавање и рад (соба) су непосредно природно осветљени кроз фасадне отворе.
Посредно осветљавање простора за припремање хране (кухиња) је преко простора за обедовање 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 cm – за једноособни и једноипособни стан, 340 cm – у двособним и двоипособним становима, 360 cm – за тособни стан, док је минимална ширина собе за 1 особу 210 cm, собе за 2 особе–240 cm, а у двособним и већим становима најмање једна соба је 280cm.

Минимална ширина простора за припремање хране (кухиње) износи 170 cm, а простора за обедовање износи 220 cm; купатила износи 160 cm, WC -а 90 cm као и просторије за потребе домаћинства.
Минимална ширина простора за кретање на улазу у стан износи 120 cm, осталих ходника и дегажмана 90 cm, минимална ширина крака унутрашњег степеништа износи 80 cm.
Минималне ширине представљају растојање између финално обрађених површина.
Светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 260 cm, осим у случају последње етаже – повученог спрата, где је 300 cm.

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 обедовање – 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

- једнособни стан – 30,00 m²;
- једноипособни стан – 40,00 m²;
- двособни стан – 48,00 m²;
- двоипособни стан – 56,00 m²;
- трособни стан – 64,00 m²;
- четворособни стан - 86,00 m²;

12. КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак преко 2.000 м2 – 100,00%.

13. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, КОНСТРУКЦИЈА, ЕЛЕМЕНТИ, МАТЕРИЈАЛИ И ЗАВРШНА ОБРАДА ЗГРАДЕ И СТАНА

Како је објекат дефинисан да буде енергерски разред "А" у даљој техничкој разради ускладити дебљине изолације, спољашњу столарију и термотехничку опрему према жељеном разреду.
Сви примењени материјали и склопови морају да задовоље важеће стандарде у погледу свих видова заштите (против-пожарне, звучне, термичке и осталих атмосферских утицаја у складу са законским и осталим прописима и нормама). За материјале завршне обраде предвидети квалитетне и трајне материјале примерене архитектури објекта.
Објекат конструктивно решавати као скелетни систем градње са А.Б. стубовима, А.Б. гредама и А.Б. међуспратним конструкцијама, као носећим елементима. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 9 MCS.
Спољашњи зидови објекта ће бити изведени од термоблокова д=20 цм + слоја за термоизолацију д=10цм. Спољашње површине зидова се финално облажу силикатно-силиконским малтером. Унутрашње површине спољних зидова се облажу у складу са наменом просторија, природним материјалима, малтером, каменом, дрвеним талпама и сл.
Унутрашњи зидови предвиђени су од опекарских блокова разних дебљина. Обрада унутрашњих зидова – машинско малтерисање, глетовање и бојење полудисперзивним бојама. На зидовима кухиња и санитарних чворова предвиђене су керамичке плочице.

Фасадна столарија објекта је од алуминијумских или ПВЦ профила са изо-стаклом, у боји по избору пројектанта. Сходно правилнику о енергетској ефикасности, сву спољњу столарију предвидети са термо-прекидом, комбинацијом стоп-сол и нискоемисионог стакла и максималним коефицијентом пролаза топлоте 1,5 w°к/м2 конструкције.
Унутрашња столарија је индустријске производње, по избору пројектанта.
Подна облога је од гранитне керамике и подних плочица са адекватном подлогом и обимним лајснама. У мокрим чворовима предвиђена је кошуљица са падом и адекватном хидроизолацијом. Предвиђене су подне керамичке плочице постављене на адекватну подлогу/лепак (неклизајуће, уобичајеног формата-30/30).
Инсталације: Електро-инсталације и инсталације водовода и канализације ће бити урађене по посебним пројектима инсталација, поштујући прописе за сваку врсту, користећи савремена сазнања из сваке струке. Пројекти инсталација ће бити прилагођени техничким условима за сваку од инсталација на локацији.
У техничкој документацији предвидети начин загревања објекта.
Фасаде, облик кровних равни, примењени материјали и други елементи новопројектованог објекта својим волуменом не угрожава предеоне и природне вредности простора, већ архитектура новопројектованог објеката доприноси амбијенталним вредностима подручја.

Кровна конструкција је пројектована као раван непроходни кров. Пад кровне равни износи 2^0 што је у складу са правилима градње за равне кровове.

Преко слојева за пад од бетона постављају се плоче минералне вуне д=20цм као термоизолација, затим слој парне бране од ПЕ фолије и завршни слој је слободно положена и механички причвршћена хидроизолациона (Сикаплан, Х-Дек или слично) кровна мембрана у тамно сивој боји. То је водотпорна, УВ отпорна, еластична кровна мембрана, на бази ПВЦ-а, армирана полиестерском мрежицом, намењена за равне непроходне кровове.

Одводњавање крова ће бити организовано системом вертикалних олука до околних зелених површина у оквиру сопствене парцеле.

13.1. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

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.
Стубови примају оптерећење од греда које опет на себе примају оптерећења од кровне конструкције, кровних равни и повремених оптерећења.

Фасадна обрада је од термоизолационе фасадне облоге, система „Демит“ која се састоји од камене вуне д=10цм, пластичних типли, стаклене мрежице и лепка. Завршна обрада фасаде се врши пластифицираним малтером у одговарајућој боји дефинисаној у пројекту.

13.2. 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. Застакљивање свих прозора је у алуминијским или ПВЦ оквирима са прекинутим термомостом.

13.3. 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.

13.4. 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 становима морају бити отпорне на хабање и погодне за одржавање чистоће.

13.5. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ И СТАНА

Кроз даљу разраду пројекта и издраду 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 и вибрација
Све просторије у којима су смештена бучна постројења морају се изоловати од конструкције зграде и позиционирати тако да се не граниче са стамбеним просторијама.
Опште мере заштите становништва од буке у животној средини Града Врања, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

Заштита приватности и безбедност
Висина заштитне ограде 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 сплинклер инсталација.
Пречник прикључка димензије Ø150мм ће задовољити потребе стамбене и пословне потрошње санитарне воде, потребе топлотне подстанице, унутрашње хидрантске мреже и сплинклер 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.

14. ИНСТАЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

14.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Пројектом је дефинисано саобраћајно решење предметне локације. Предвиђене су интерне саобраћајнице које улазе у границу предметне парцеле и својим профилима обезбеђују кретање пешака, кретање и паркирање возила и интервентних возила.
Тачно утврђивање површина које улазе у појас регулације биће дефинисане пројектом изградње планираних саобраћајница.
Прикључење планираног објекта на саобраћајну инфраструктуру планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“.

14.2. ВОДОВОДНА И КНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на водоводну и канализациону мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, ЈП „Водовод“ Врање.
Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената. Предвиђа се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже у складу са пројектом заштите од пожара.
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 надлежног јавног предузећа.
Планирани прикључак објекта на развод уличне водоводне мреже је пречника Ø110. У водомерном АБ водонепропусном шахту планирана је уградња три водомера: Санитарна потрошња – водомер Ø40, Ø20, водомер за унутрашња хидрантску мрежу – Ø50 и водомер за сплинклер – 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 сплинклер инсталације која се снабдева водом из градске водоводне мреже.

14.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, ЕПС Дистрибуција, Сектор за енергетику и инвестиције, Служба за инвестиције и основна средства Врање.
Предвиђа се употреба најсавременијих расветних тела, квалитетних електро развода и пажљиво одабраних веза у инсталацијама. Главним пројектом електроинсталација даће се сви текстуални, нумерички и графички прилози неопходни за квалитетну израду свих предвиђених инсталација високих и ниских струја.
Сви стамбени 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, 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 светиљке.

14.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, „Телеком Србија“ Регија Ниш, Извршна јединица Врање.
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 1xPE 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.

14.5. ТЕРМОМАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираног објекта на топловодну мрежу даљинског грејања није планирано на даљински систем грејања, због непостојања техничких могућности. За дистрибуирање топлотне енергије у Врању тренуто је задужено ЈП „Нови дом“.
Основни извор топлотне енергије ће бити дефинисан кроз пројекат машинских инсталације. Главни пројекат ових инсталација би био рађен по препорукама за максималну уштеду енергије и уз минималне трошкове у експлоатацији.
Планирано је индивидуално грејање домаћинстава у оквиру објекта на топлотне пумпе у складу са потребним капацитетима. Загревањем простора и просторија у стану, у зависности од намене постижу се вредности од 20 до 24°C.
Пројектом је потребно предвидети одговарајућу позицију уређаја, електро прикључак и главне вертикале за одводе кондензата. 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,

гаража а у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа.

14.6. ЛИФТ СА МАШИНСКОМ ПРОСТОРИЈОМ

За вертикалне комуникације поред класичних степеништа предвиђен је један електрични лифт капацитета за 8 особа са машинском просторијом у оквиру возног окна за смештање командног ормара и погона са осталим уређајима. Ова врста лифтова је неопходна у свим високим објектима у којима су велике висине дизања. Велике брзине лифта и гломазни погонски уређаји су такође диктирајући услови у оваквим објектима који захтевају стабилну, одвојену и по свему погодну и прилагођену машинску просторију.
То су лифтови чије су кабине посебно прилагођене својом унутрашњошћу и дизајном за стамбене објекте. Тој врсти лифтова се додају разни сигурносни системи.
За вертикалне комуникације у оквиру гаражног простора предвиђен је један теретни аутолифт носивости 3600кг са машинском просторијом на подземном нивоу -2 за смештање командног ормара и погона са осталим уређајима.
То су лифтови чије су кабине посебно прилагођене својом унутрашњошћу и дизајном за вертикални транспорт аутомобила за потребе стамбеног објекта. Тој врсти лифтова се додају разни сигурносни системи.

14.7. ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Прикупљање и одвожење комуналног смећа ускладити са условима ЈКП Комрад из Врања, које је задужено за ту делатност на територији Града 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).
Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са приступне улице Ивана Цанкара.

15. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пре почетка израде пројекта за грађевинску дозволу и извођење потребно је урадити инжињерско-геолошко испитивање терена. На основу добијених резултата извршити одабир начина фундирања објеката и димензионисање темеља панираних објеката.

16. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју Плана генералне регулације врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине, како би се побољшао квалитет живота на предметном подручју.
Планирани комплекс, не представља објекат који може утицати на загађење животне средине, али због непосредне близине Врањске реке потребно је обратити пажњу на заштиту вода.

Заштита вода:

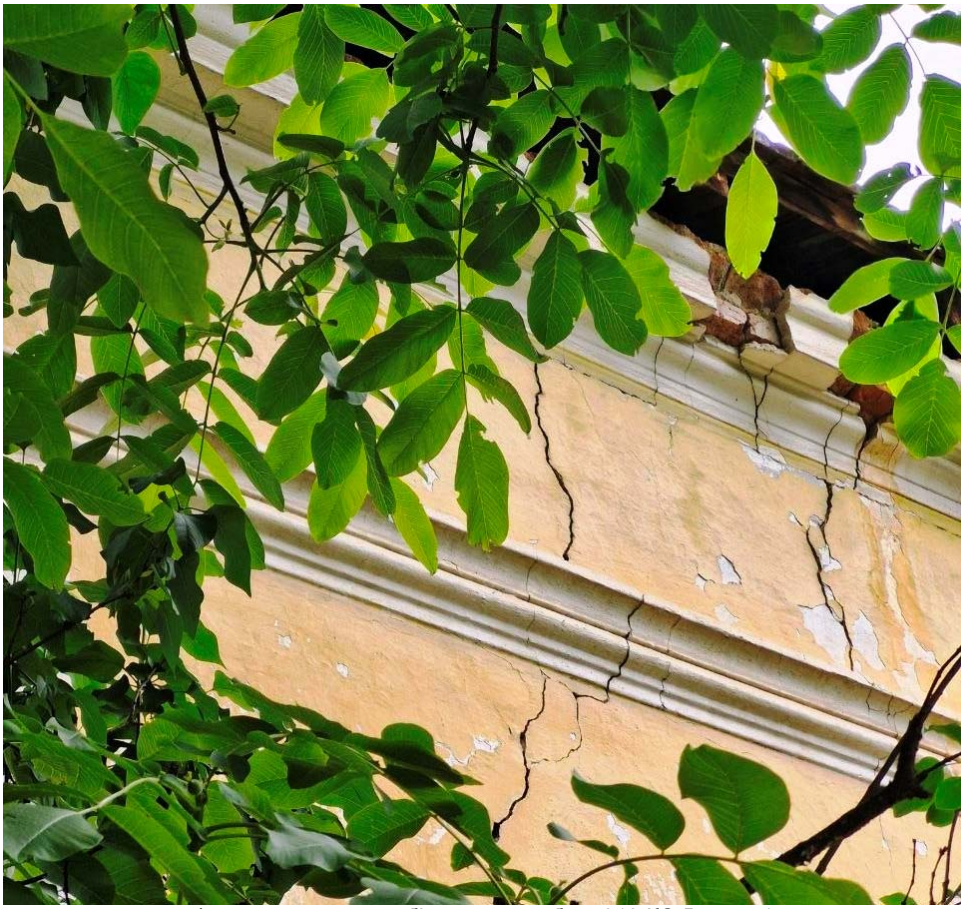
- опште смернице и мере заштите вода:
- обавезно је спречавање загађења;
- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- потребна је доградња постојеће мреже атмосферске канализације;
- обавезана је замена старих цемент-азбестних цеви у систему за водоснабдевање, како би се смањили губици у мрежи и обезбедило адекватно водоснабдевање;
- обавезно је пречишћавање свих комуналних, технолошких и атмосферских отпадних вода пре испуштања у реципијент;

Мере забране у циљу очувања и заштите квалитета вода:

- забрањено је упуштање (уношење) свих врста отпадних вода које садрже хазардне и загађујуће супстанце изнад прописаних граничних вредности емисије, а које могу довести до погоршања тренутног стања свих површинских и подземних вода;
- забрањено је испуштање прекомерно термички загађене воде из уређаја, постројења, технологија и објеката;
- забрањено је коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу ширине до 5м свих водотокова;
- забрањено је испуштање у јавну (насељску) канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање вода, које могу негативно утицати на здравље лица која одржавају канализациони систем;

17. ФАСАДЕ И СТИЛСКА ПРИПАДНОСТ

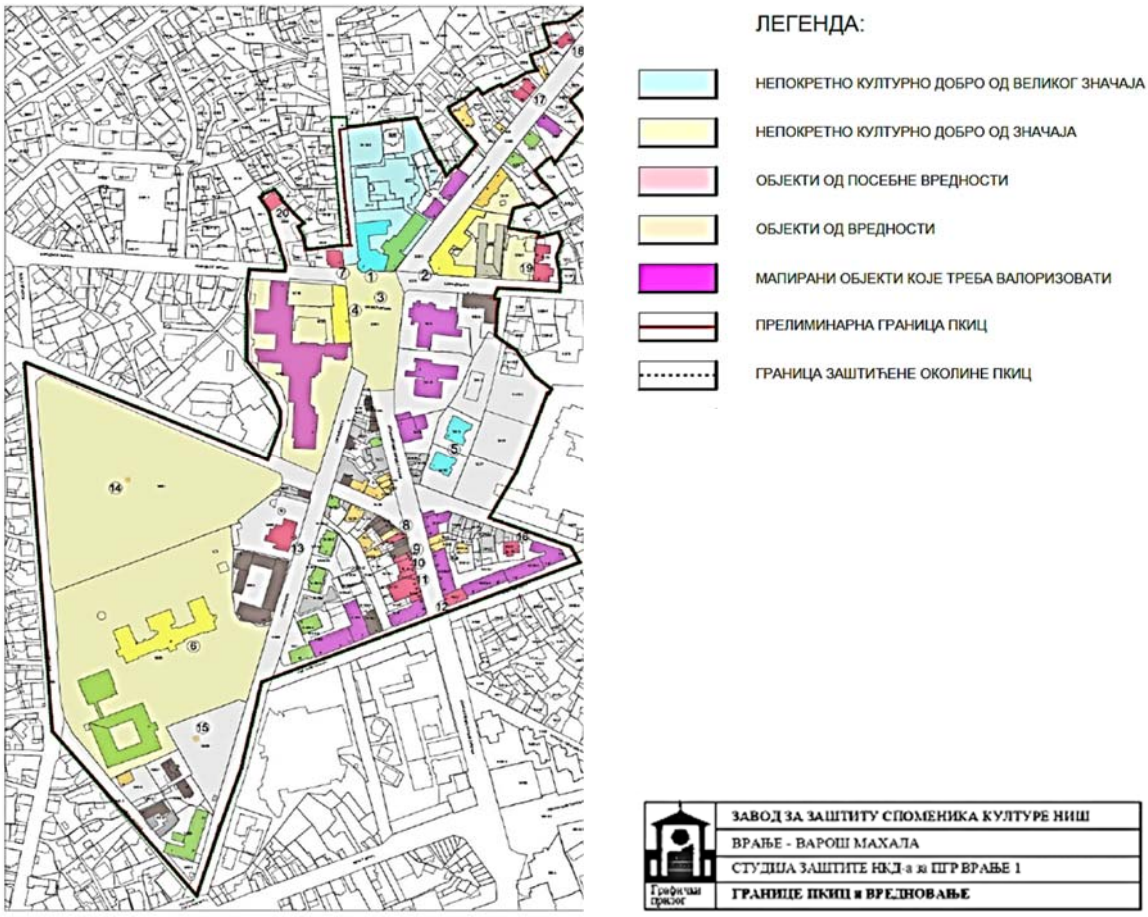
Објекат је пројектован у духу савремене архитектуре и уклопљен у амбијенталну целину и окружење. Овакво архитектонско решење је у потпуности примерено за централни део града. Архитектура и форма је у складу са референтним објектом по хоризонталном повезивању. Фасадна платна се одликују симетријом а читава форма објекта је без сувишних детаља што је у складу са локацијом и референтним објектом Педагошког факултета. Користили смо дискретно елементе фасадне пластике хоризонталног кровног венца, материјализације и боја фасаде са постојећег објекта на к.п.бр. 5012 КО Врање 1, који је препознат као објекат од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“.



Фасадна пластика *објекта на к.п.бр. 5012 КО Врање 1*

18. ВИСИНСКО УЈЕДНАЧАВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ "ВАРОШ МАХАЛА" ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1), која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.



Извод из СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ПГР Зоне 1 у Врању – ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Прибављени су Услови за предузимање мера техничке заштите од Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год. којима су између осталог дефинисани следећи услови:

- Спровести графичку анализу непосредног окружења и применити смернице за дизајн у историјском делу Врања.
- Обавезно је извршити детаљно техничко и фото снимање постојећег објекта на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1.
- Елаборат постојећег стања објекта, заједно са архивском документацијом доставити надлежном заводу за заштиту споменика.
- Обавезно је архитектонско-стилско и волуменско уклапање приликом пројектовања нове градње у виду уклапајућег колорита, волумена, ритмичности, али и хоризонталне и вертикалне регулације.
- Новопројектовани објекат пројектовати на начин да не одудара од окружења у коме се налази, па је потребно форму и габарит објекта планирати на начин да се оствари склад са непосредним окружењем.
- Укупна висина новопројектованог објекта несме да пређе висину објекта Педагошког факултета у непосредном окружењу, али такође треба водити рачуна

о будућој изградњи на месту ватрогасног дома, чије параметре за изградњу јавног објекта треба узети у обзир.

- Објекат планирати једноставне правоугаоне геометрије и форме.
- Кров, изглед кровних равни и покривач усклађивати са окружењем.
- Ритам и облик отвора пројектовати на начин да се оствари склад и ритмичност карактеристична за класичне моделе градње.
- Колорит објекта, завршну обраду и материјализацију усклађивати са препорученим смерницама за историјске целине.

Вредновањем погодности локације, оцењено је да нема посебних ограничења за пројектовање и изградњу објекта висине **18 m`**, при чему треба тежити да се нова структура визуелно и обликовно укомпонује у постојећи блок, у циљу постизања вишег нивоа квалитета урбаног простора, а уз економичније коришћење грађевинског земљишта централне градске зоне.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне спратности објекта П+3, у Типичној урбаној зони 1.3. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.

На основу анализе непосредног окружења предметне локације (Слика 12 – приказ блока и уклапање волумена, хоризонталне и вертикалне регулације фронта планираних објеката уз ул. Ивана Цанкара - Урбана трансформација блока), у погледу намене површина и објеката, саобраћајне опслужености и инфраструктурне опремљености, предметна локација има потенцијал за изградњу вишепородичног стамбеног објекта висине **18,0 m`**, уместо планом предвиђене спратности П+3.

Блок је оивичен са севера Градским парком, са запада ул. Ивана Цанкара и Змај Јовином и са источне стране ул Партизанском. У оквиру блока доминантне су јавне зелене површине (Градски парк и паркови испред Гимназије и Педагошког факултета) и вишеспратни јавни објекати (Гимназија „Бора Станковић“ По+П+3 релативне висине од 17,19м` до 24,18м`, Педагошки факултет По+П+2+Пк релативне висине 17,14м`, Ватрогасни дом П+1 ДО П+4 релативне висине 9,10 до 21,94м`, Дом Војске Србије П+1 релативне висине 16,80м`, пословни објекат тржног центра П+2 до П+4 релативне висине 10м`,14м` до 18м`, између Гимназије и Дома војске) и неколико индивидуалних приземних стамбених објеката ниског бонитета.

Сматрамо да би се у складу са претежним наменама из ПГР-а Зоне 1 - Становање средњих густина (остала намена) и Ј.9 Администрација, изградњом два вишепородична стамбена објекта висине **18,0m`**, јужно од Педагошког факултета као референтног објекта, на парцелама к.п. бр. 5010, 5011 и 5012 К.О. Врање 1 и јавног објекта Ј.9 на парцелама к.п. бр. 5007, 5008 и 5009 К.О. Врање 1 дефинисао улични фронт блока на југо-западној страни према ул. Ивана Цанкара. На овај начин би се остварила интеракција и архитектонско-стилско и волуменско уклапање приликом пројектовања нове градње у виду уклапајућег волумена, ритмичности, али и хоризонталне и вертикалне регулације са објектом Педагошког факултета. Источна страна блока уз ул. Партизанску до раскрснице са ул. Иве Лоле Рибара, би остала отворена са директним визурама на уређене зелене површине и споменик Ослободиоцима Врања у првом плану, док би се у позадини у другом плану дискретно видео уједначен фронт објеката уз ул Ивана Цанкара.

Читав простор би доживео урбану трансформацију у јасно дефинисаној геометријској форми у облику слова „Г“, са ободно изграђеним објектима у другом фронту који су уједначене висинске регулације (са севера Гимназија „Бора Станковић“ По+П+3, са запада Педагошки факултет По+П+2+Пк и два вишепородична стамбена објекта висине до 18 m` и са југа јавни административни објекат Ј.9 сличне висине). Овако формирана урбана целине око уређене зелене површине са доминантном позицијом споменика Ослободиоцима Врања у центру тог блока, представља спровођење планиране намене

из ПГР-а Зоне 1 у духу смерница МЕРА ЗАШТИТЕ ЗА ЕВИДЕНТИРАНУ ПРОСТОРНУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ "ВАРОШ МАХАЛА" У ВРАЊУ (Слика 12).
Остале границе блока би задржале постојеће стање без планираних активности у смислу нове градње.
Такође, за суседни блок оивичен ул. Ивана Цанкара, Змаја Јове и 8. Бригаде, планским документом планирана је претежна намена становање средњих густина са планираном изградњом вишепородичних стамбених објеката (Слика 9).
За ову намену становање средњих густина је висинска регулација дефинисана тако да максимална спратност објекта у овом блоку па и уз ул. Ивана Цанкара износи 18,0м`. Усвајањем висине **18,0m`** за релативну висину предметног вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у ул. Ивана Цанкара као и за објекте који потенцијално могу бити изграђени у складу са наменом из Плана, остварило би се висинско уједначавање и са суседним блоком оивиченим ул. Ивана Цанкара, Змаја Јове и 8. Бригаде (Слика 14 и 15).



Приказ блока и уклапање волумена планираних објеката – Улични фронт ул. Ивана Цанкара

19. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.
Све мере заштите од пожара предвидети у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, и 87/2018 – др. закон), правилницима и нормативима.
Надлежном Одељењу МУП-а потребно је доставити Пројекат за извођење на сагласност. Пројекат за извођење израдити у складу са Законо о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015)
Сви објекти морају бити покривени спољном хидрантском мрежом у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС" бр. 3/2018). Планираним саобраћајницама је остварена доступност до свих места могуће интервенције.
Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015) и остали важећи прописи

20. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Како је објекат дефинисан да буде енергерски разред "А" у даљој техничкој разради ускладити дебљине изолације, спољашњу столарију и термотехничку опрему према жељеном разреду. Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).
Потреба примене обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.
Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха);
- оптимално коришћење дневног осветљења, као и примена лед система вештачког осветљења, са ниском потрошњом енергије;
- у обликовању је избегнута превелика разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су су губици енергије већи.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

21. ОСТАЛЕ МЕРЕ

21.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Посебна пажња је усмерена на приступачност објекта, чиме ће се обезбедити равноправно уживање свих људских права и основних слобода. Предузете су све одговарајуће мере да би се особама са инвалидитетом, деци и старим особама, равноправно са другима обезбедио приступ физичком окружењу. Наведене мере укључују: уклањање препрека и баријера за приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима и Правилником о техничким стандарсима 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). Сходно томе пројектом су предвиђена два паркинг места.

Елементи просторне приступачности на које је неопходно обратити пажњу су:

- прилазне стазе
- савладавање висинских разлика
- савладавање етажних висинских разлика
- рукохвати
- улазна врата
- рампе на свим улазима како би се омогућила приступачност особама са посебним потребама
- доступност информација неопходних за орјентацију у простору
- паркинг простор испред улаза у објекат и у гаражи.

21.2. ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Планирани комплекс има намену вишепородичног становања, па се предвиђа ограђивање из безбедносних разлога и због денивелације према суседним парцелама које имају намену за индивидуално становање. Висина ограде је до 1.20м.

21.3. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Такође водило се рачуна пре свега о томе како је зеленило распоређено и на који начин су обезбеђени услови доброг проветравања, инсолације и заштите од негативних утицаја спољашње средине.

У погледу вртно-архитектонске обраде простора форсирати природни, пејзажни стил, уместо правилног - геометријског. Садња је у склоповима.

- Избором врста, начином обраде и колористичким ефектима нагласити репрезентативност објеката;
- Главне прилазе, просторе око објеката, решавати партерним зеленилом, са најдекоративнијим зеленилом.

Поправљање земљишта: Пошто се обави постављање подземних инсталација пре подизања једне зелене површине нужно је поправити физичке, хемијске и биохемијске особине земљишта. Највећи ефекат у поправљању физичких особина постиже се уношењем потребне количине органског убрива. Ђубриво се растура по површини земљишта које је претходно припремљено, одосно заорано на дубини од око 25цм. Уколико је потребна поправка Пх вредности земљишта, уноси се одређена количина кречних ђубрива или сумпора.

Грубо и фино планирање земљишта: Пошто се обаве побројани послови, потребно је спровести грубо планирање-равнање терена, које се изводи у две етапе: прва се састоји у скидању горњег плодног слоја земљишта (хумуса) до здравице, дебљине 20-30цм. Друга се састоји у поравнавању свих неравнина (удубљења и узвишења) на терену који су пројектом предвиђени. После тога пренети пројекат на терен и извршити фино планирање или равнање терена, при чему се може унети и додатна количина органских или минералних ђубрива.

Садња дрвећа: Саднице стандардног дрвећа не смеју бити млађе од 3 године и не мање од 2м за лишћаре и не мање од 1,5 м за четинаре. Саднице треба садити у јесен и са пролећа. Препоручљиво је садити са пролећа оне врсте које траже заштиту зими јер биљке до зиме стигну да формирају коренов систем и израђена је способност регенерације. Четинари се саде десетак дана касније од лишћара.

Формирање травњака: Земљиште намењено за подизање травњака сетвом или бусеновањем треба добро припремити око 6 месеци пре заснивања. Ако ће се травњак формирати у пролеће, све послове треба обавити претходне јесени. Међутим, уколико се формирање травњака из било ког разлога не обави с пролећа, земљиште се током пролећа мора припремити за јесење формирање травњака.

22. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

На основу израђене урбанистичке анализе за преиспитивање могућности изградње ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - 100%), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, по питању уједначавања висине новопројектованог објекта са постојећим референтним објектом Педагошког факултета, који се налази у непосредној зони интервенције предметног блока, на основу чл. 60. става 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), као и Упутства о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи (бр. 011-00-605/2020-1 од 27.11.2020. године)[1], прописима о планирању и изградњи, и на основу Услова за предузимање мера техничке заштите ван обједињене процедуре број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год, од Завода за заштиту споменика културе Ниш, предложена је изградња вишепородичног стамбеног објекта релативне висине **18,0m` тј. +493,35м.н.в.** (мерено од нулте коте терена до горње коте слемена) у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1.

Овом анализом смо указали на оправданост и могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венца или слемена објекта изграђених у блоку, у непосредној зони интервенције предметног блока, до максималне апсолутне висине референтног објекта Педагошког факултета, као и на усклађеност са СТУДИЈОМ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ПГР Зоне 1 у Врању и Условима за

предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.
Све радове изводити према важећим стандардима.
Димензије конструктивних елемената дефинисати пројектом конструкције у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и извођење.
Уколико је то потребно, опрему монтирати пре завршетка објекта.
Сви елементи конструкције, облоге фасада, као и платоа морају бити доведени у пројектовани положај.
Минимална одступања у димензијама габарита и површинама планираног објеката су могућа, из конструктивних и других разлога јер су усвојене дефинисане идејним решењем. Тачне димензије ће се дефинисати техничком документацијом која је неопходна у поступку добијања грађевинске дозволе, са обавезом да морају бити у складу са дефеинисаним урбанистичким параметрима.

Одговорни пројектант: Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 1174 03

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 10/2026

Место и датум: Врање, Март 2026.год.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант: Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 1174 03

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 10/2026

Место и датум: Врање, Март 2026.год.

1.1. ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ

Предмер и предрачун за планиране радове на изградњи ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1, ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА у Врању прецизно ће бити исказан пројектом за извођење.

Планирана инвестициона вредност одређена је орјентационо, према тренутно важећим тржишним ценама / м^2.

А. ГРАЂЕВИНСКИ И ЗАНАТСКИ РАДОВИ 350.000.000,00

УКУПНО без ПДВ-а: 350.000.000,00 дин

1.2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА - УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У Табели бр. 1 дати су нумерички показатељи (површине и индекс заузетости, број паркинг места, заступљеност зелених површина, класификација објеката и др.) по планираним зонама:

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno -	ostvareno
P parcele:	min.600m2	- 907m²
Indeks zauzetosti:	max. 50%	
Pod objektima:		- 49.98%
Pod pešačkim stazama i platoima:		- 7,61%
Širina parcele:	min. 20 m	- 34,53 m
P horizontalne projekcije objekta:		- 453,33m²
P pešačkih staza i platoa:		68.98m²
Bruto razvijena građevinska površina		- 3930,79m²
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2719.98m²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2343.83m²
Spratnost	max. 18m	- 2Po+P+5
Visina objekta/venca:		- 18m
Broj parking mesta:1-1,2PM/stan	36 stanova	- 36PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	
P zelenilo u kontaktu sa tlom:	202.22m²	- 22.29%
P zelenilo iznad podzemne etaže	96.64m²	- 10.65%
Kategorija i klasifikacija objekta		
Kategorija "V" - Klasifikacioni broj 112222 Stambene zgrade sa više od tri stana		- 100%

Табела бр. 1

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА

У Табелама бр. 2, 3 и 4 дати су нумерички показатељи по етажама: структура, површине и намена просторија.

Rekapitulacija površina		
	NETO površina	BRUTO površina
Podrum -II nivo	576.08	640.99
Podrum -I nivo	535.42	569.82
Prizemlje	390.48	453.33
Prvi sprat	390.67	453.33
Drugi sprat	390.67	453.33
Treći sprat	390.67	453.33
Četvrti sprat	390.67	453.33
Peti sprat	390.67	453.33
UKUPNO	3455.33	3930.79

Tabela бр. 2 - Табеларни приказ површина по етажама НЕТО / БРУТО

Osnova podruma - II nivo				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Garaža				
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	204.87	479.96
PM17		Parkin mesto br. 17	13.76	
PM18		Parkin mesto br. 18	13.67	
PM19		Parkin mesto br. 19	13.37	
PM20		Parkin mesto br. 20	13.87	
PM21		Parkin mesto br. 21 + O21	15.86	
PM22		Parkin mesto br. 22	12.87	
PM23		Parkin mesto br. 23	12.80	
PM24		Parkin mesto br. 24	12.50	
PM25		Parkin mesto br. 25	12.72	
PM26		Parkin mesto br. 26	13.76	
PM27		Parkin mesto br. 27	15.65	
PM28		Parkin mesto br. 28	15.63	
PM29		Parkin mesto br. 29	13.72	
PM30		Parkin mesto br. 30	13.66	
PM31		Parkin mesto br. 31	13.66	
PM32		Parkin mesto br. 32	13.20	
PM33		Parkin mesto br. 33	12.48	
PM34		Parkin mesto br. 34	12.96	
PM35		Parkin mesto br. 35	14.00	
PM36		Parkin mesto br. 36	14.94	
2		Lift za automobile	21.00	47.22
3		Tehnička prostorija lifta	4.00	
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
Ostave stanova				
7		Hodnik	6.30	48.91
O 18		Ostava 18	2.44	
O 19		Ostava 19	2.42	
O 20		Ostava 20	3.14	
O 22		Ostava 22	2.72	
O 23		Ostava 23	2.15	
O 24		Ostava 24	2.02	
O 25		Ostava 25	2.10	
O 26		Ostava 26	3.61	
O 27		Ostava 27	2.07	
O 28		Ostava 28	2.07	
O 29		Ostava 29	2.23	
O 30		Ostava 30	2.84	
O 31		Ostava 31	2.41	
O 32		Ostava 32	2.06	
O 33		Ostava 33	2.13	
O 34		Ostava 34	2.15	
O 35		Ostava 35	2.04	
O 36		Ostava 36	2.00	
8		Ostava	27.44	
Ukupno NETO površina parking mesta				479.96
Ukupno NETO površina				576.08
Ukupno BRUTO površina				640.99

Osnova podruma - I nivo				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Garaža				
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	172.35	401.21
PM01		Parkin mesto br. 01	13.37	
PM02		Parkin mesto br. 02	13.37	
PM03		Parkin mesto br. 03	12.50	
PM04		Parkin mesto br. 04	12.87	
PM05		Parkin mesto br. 05	19.05	
PM06		Parkin mesto br. 06	18.97	
PM07		Parkin mesto br. 07	13.76	
PM08		Parkin mesto br. 08	15.65	
PM09		Parkin mesto br. 09	15.63	
PM10		Parkin mesto br. 10	13.72	
PM11		Parkin mesto br. 11	13.66	
PM12		Parkin mesto br. 12	13.66	
PM13		Parkin mesto br. 13	13.20	
PM14		Parkin mesto br. 14	12.48	
PM15		Parkin mesto br. 15	12.96	
PM16		Parkin mesto br. 16	14.00	
2		Lift za automobile	21.00	48.35
3		Ulazni predprostor	5.13	
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
Ostave stanova				
6		Hodnik	27.63	85.86
O 01		Ostava 01	2.64	
O 02		Ostava 02	2.64	
O 03		Ostava 03	2.72	
O 04		Ostava 04	2.76	
O 05		Ostava 05	2.96	
O 06		Ostava 06	4.16	
O 07		Ostava 07	2.64	
O 08		Ostava 08	2.64	
O 09		Ostava 09	2.93	
O 10		Ostava 10	2.47	
O 11		Ostava 11	2.40	
O 12		Ostava 12	2.40	
O 13		Ostava 13	2.99	
O 14		Ostava 14	3.40	
O 15		Ostava 15	2.80	
O 16		Ostava 16	2.52	
O 17		Ostava 17	2.40	
7		Ostava za održavanje	2.40	
8		Tehnička prostorija	8.36	
Ukupno NETO površina parking mesta				401,21
Ukupno NETO površina				535.42
Ukupno BRUTO površina				569.82

Tabela бр. 3 – Табеларни приказ површина - гаража -II и -I ниво

Osnova prizemlja

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Ulazni vetrobran	5.30	41.55
2		Hodnik sa stepeništem	33.36	
3		Lift	2.88	
Stan br. 1				
4	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.70	84.06
5		Sanitarni čvor	2.34	
6		Kuhinja	6.67	
7		Trpezarija	11.39	
8		Dnevna soba	17.90	
9		Hodnik	2.68	
10		Spavaća soba	12.90	
11		Spavaća soba	7.96	
12		Spavaća soba	9.99	
13		Kupatilo	4.64	
14	Otvorena	Terasa	3.89	
Stan br. 2				
15	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
16		Kupatilo	4.58	
17		Kuhinja	5.78	
18		Trpezarija	6.35	
19		Dnevna soba	18.74	
20		Spavaća soba	9.99	
21	Otvorena	Loža	3.58	
Stan br. 3				
22	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
23		Dnevna soba	13.82	
24		Trpezarija	6.80	
25		Kuhinja	4.65	
26		Hodnik	2.03	
27		Kupatilo	3.80	
28		Spavaća soba	7.27	
29		Spavaća soba	11.74	
30	Otvorena	Loža	4.06	
Stan br. 4				
31	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
32		Dnevna soba	13.89	
33		Kuhinja	4.90	
34		Trpezarija	8.60	
35		Spavaća soba	11.30	
36		Spavaća soba	12.00	
37		Kupatilo	5.09	
38	Otvorena	Loža	4.06	
Stan br. 5				
39	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.62
40		Kuhinja	3.59	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43		Kupatilo	4.79	
44	Otvorena	Loža	3.36	
Stan br. 6				
45	Zatvorena	Ulazni hodnik	3.67	53.08
46		Kuhinja sa trpezarijom	10.48	
47		Dnevna soba	14.60	
48		Kupatilo	4.32	
49		Spavaća soba	12.48	
50	Otvorena	Loža	3.48	
51		Loža	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova				348.94
Ukupno NETO površina				390.48
Ukupno BRUTO površina				453.33

Osnova tipskog sprata

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Hodnik sa stepeništem	31.82	34.70
2		Lift	2.88	
Stan I/6, II/12, III/18, IV/24, V/30				
3	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.86	84.34
4		Sanitarni čvor	2.47	
5		Kuhinja	6.67	
6		Trpezarija	11.39	
7		Dnevna soba	17.90	
8		Hodnik	2.68	
9		Spavaća soba	12.90	
10		Spavaća soba	7.96	
11		Spavaća soba	9.99	
12		Kupatilo	4.64	
13	Otvorena	Loža	3.89	
Stan I/7, II/13, III/19, IV/25, V/31				
14	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
15		Kupatilo	4.58	
16		Kuhinja	5.78	
17		Trpezarija	6.35	
18		Dnevna soba	18.74	
19		Spavaća soba	9.99	
20	Otvorena	Loža	3.58	
Stan I/8, II/14, III/20, IV/26, V/32				
21	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
22		Dnevna soba	13.82	
23		Trpezarija	6.80	
24		Kuhinja	4.65	
25		Hodnik	2.03	
26		Spavaća soba	11.74	
27		Spavaća soba	7.27	
28		Kupatilo	3.80	
29	Otvorena	Loža	4.06	
Stan I/9, II/15, III/21, IV/27, V/33				
30	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
31		Dnevna soba	13.89	
32		Kuhinja	4.90	
33		Trpezarija	8.60	
34		Spavaća soba	11.30	
35		Spavaća soba	12.00	
36		Kupatilo	5.09	
37	Otvorena	Loža	4.06	
Stan I/10, II/16, III/22, IV/28, V/34				
38	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.64
39		Kupatilo	4.79	
40		Kuhinja	3.60	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43	Otvorena	Loža	3.36	
Stan I/11, II/17, III/23, IV/29, V/35				
44	Zatvorena	Ulazni hodnik	5.40	59.82
45		Kuhinja	6.66	
46		Trpezarija	7.37	
47		Dnevna soba	16.06	
48		Spavaća soba	12.48	
49		Kupatilo	4.32	
50	Otvorena	Loža	3.48	
51		Loža	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova				355.97
Ukupno NETO površina				390.67
Ukupno BRUTO površina				453.33

Табела бр. 4 – Табеларни приказ површина - надземне етаже

Спецификација посебних делова објекта, са нето/бруто површинама и наменама приказана је табеларно (Табела 2, 3 и 4).

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант: Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

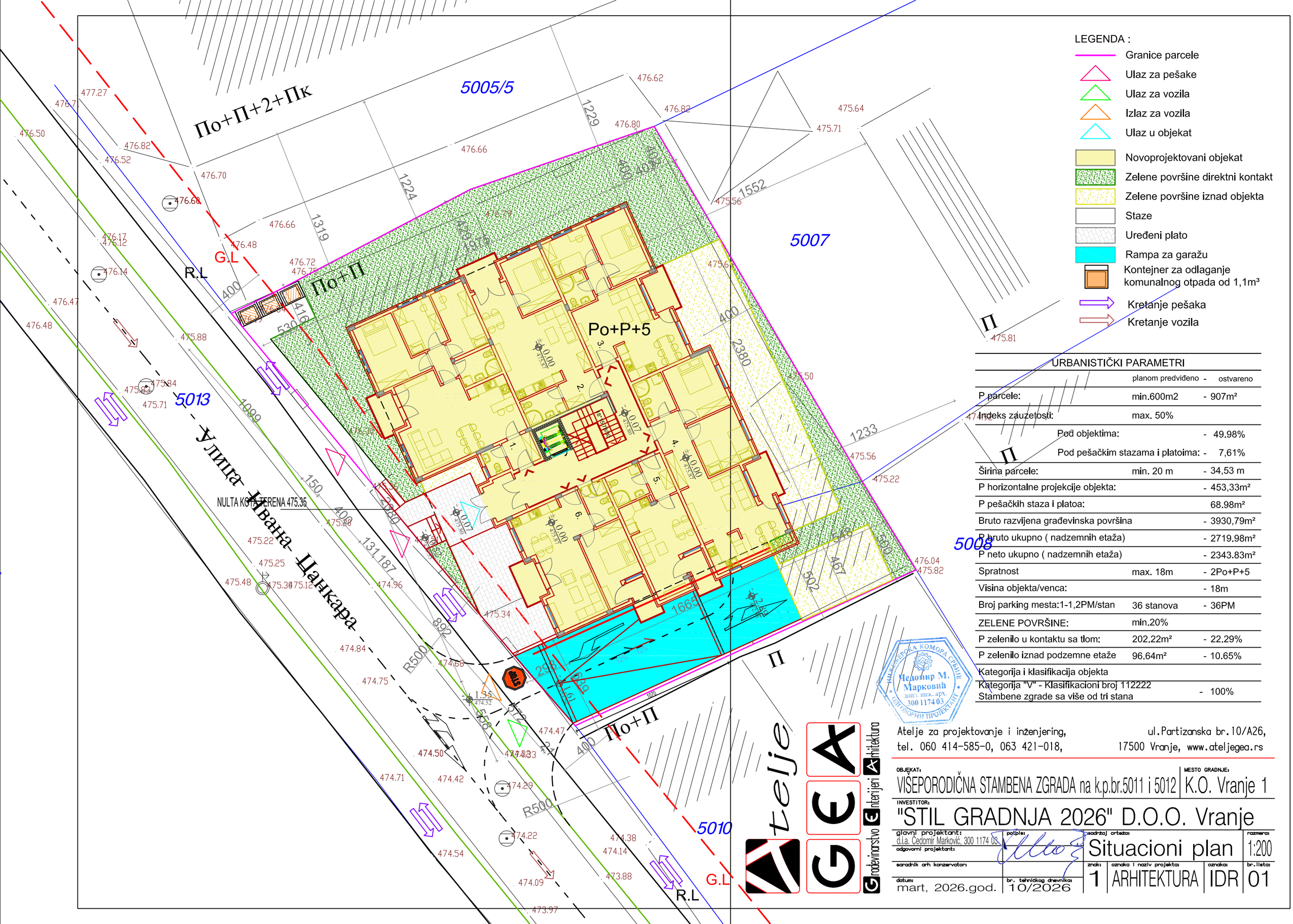
Број лиценце: 300 1174 03

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 10/2026

Место и датум: Врање, Март 2026.год.



URBANISTIČKI PARAMETRI

	planom predviđeno	ostvareno
P parcele:	min.600m2	- 907m²
Indeks zauzetosti:	max. 50%	
Pod objektima:		- 49.98%
Pod pešačkim stazama i platoima:		- 7,61%
Širina parcele:	min. 20 m	- 34,53 m
P horizontalne projekcije objekta:		- 453,33m²
P pešačkih staza i platoa:		68.98m²
Bruto razvijena građevinska površina		- 3930,79m²
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2719.98m²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2343.83m²
Spratnost	max. 18m	- 2Po+P+5
Visina objekta/venca:		- 18m
Broj parking mesta:1-1,2PM/stan	36 stanova	- 36PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	
P zelenilo u kontaktu sa tlom:	202.22m²	- 22.29%
P zelenilo iznad podzemne etaže	96.64m²	- 10.65%
Kategorija i klasifikacija objekta		
Kategorija "V" - Klasifikacioni broj 112222 Stambene zgrade sa više od tri stana		- 100%

Inženjerska komora Srbije
Nedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
ovlašćeni projektant

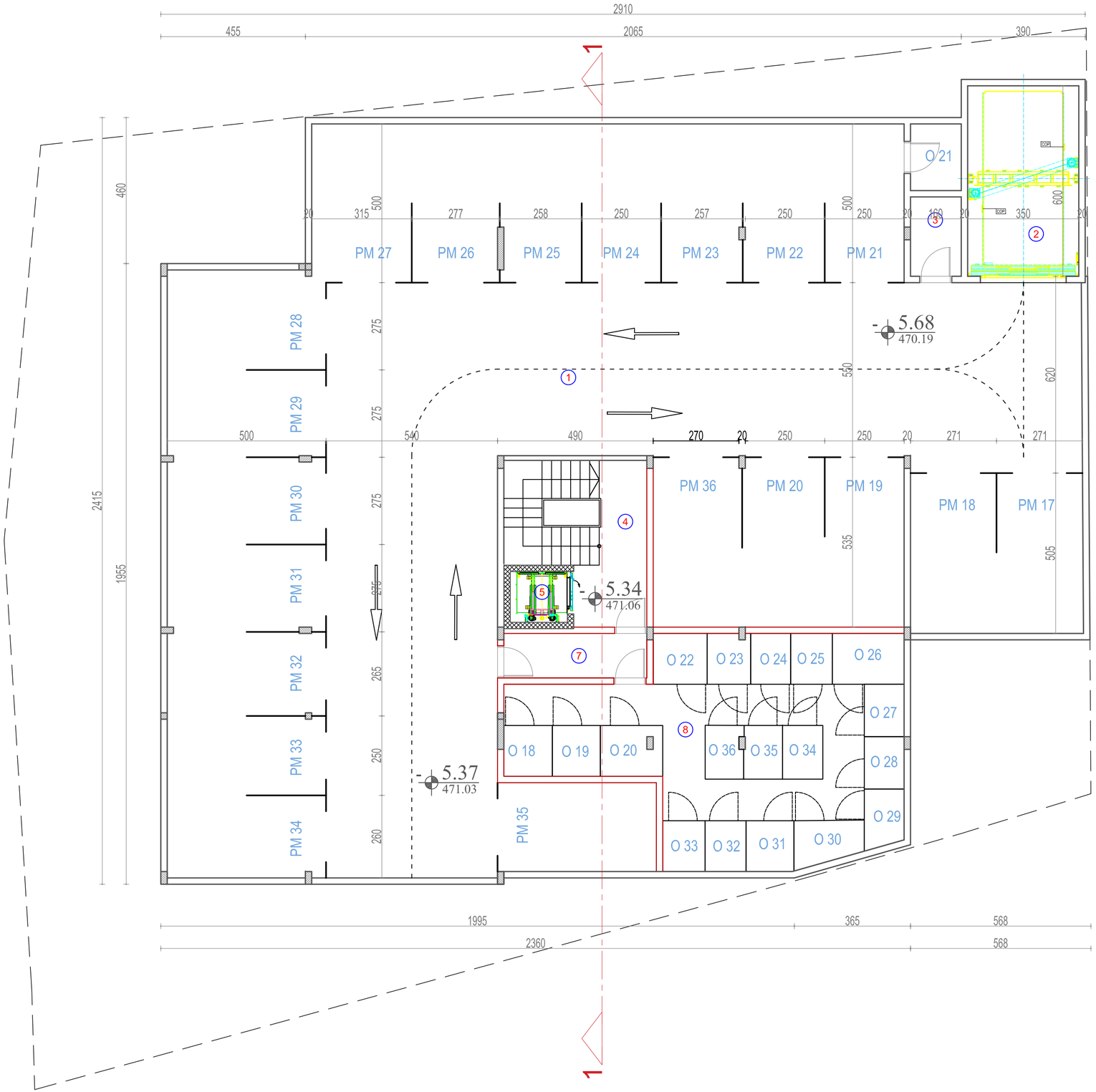
Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Cedomir Marković, 300 1174 03
potpis:
odgovorni projektant:
saradnik arh konzervator:
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026

sadržaj crteža: Situacioni plan
razmera: 1:200
znak: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 01

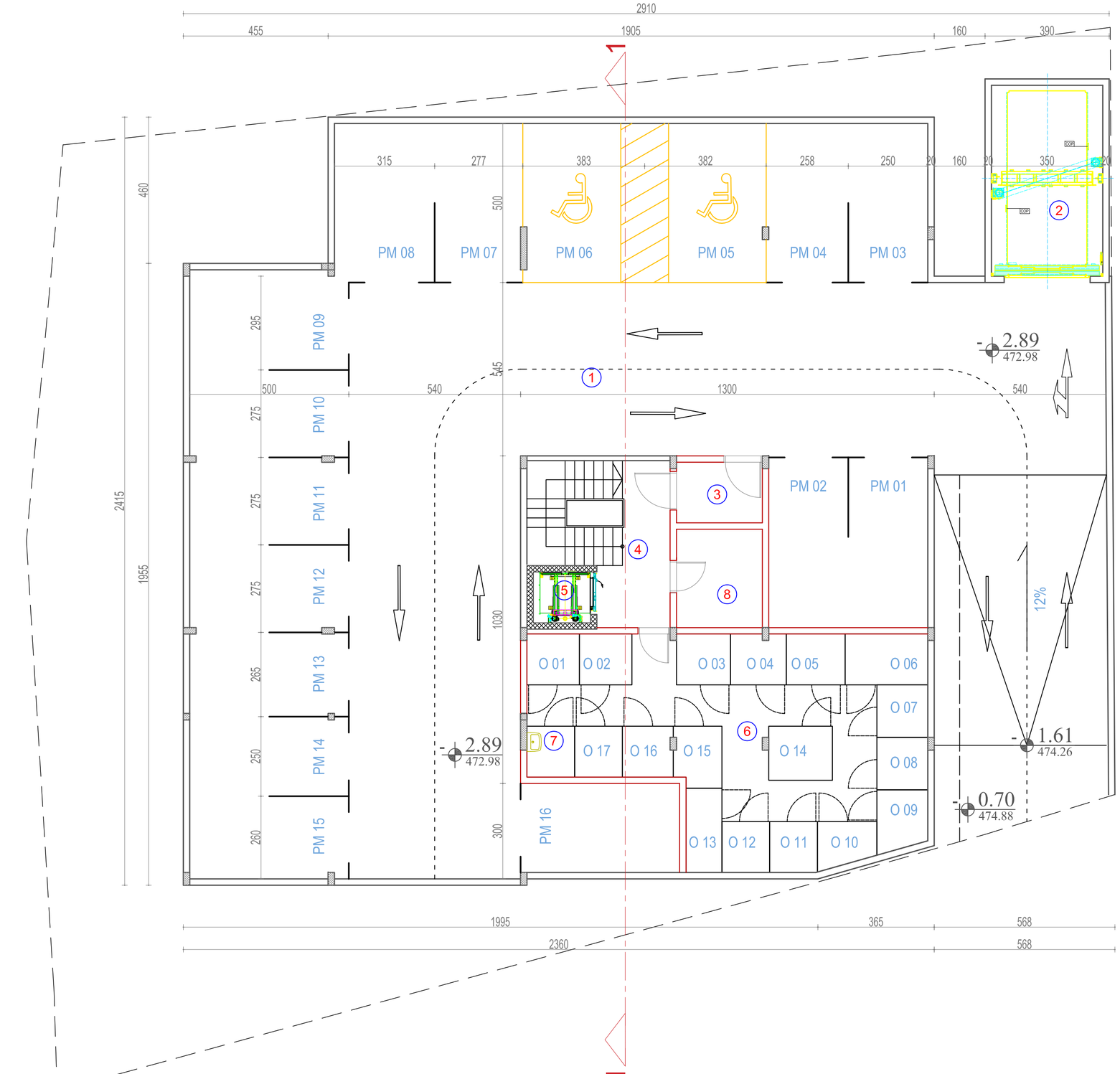


Osnova podruma - II nivo

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
	Garaža			
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	204.87	
PM17		Parkin mesto br. 17	13.76	
PM18		Parkin mesto br. 18	13.67	
PM19		Parkin mesto br. 19	13.37	
PM20		Parkin mesto br. 20	13.87	
PM21		Parkin mesto br. 21 + O21	15.86	
PM22		Parkin mesto br. 22	12.87	
PM23		Parkin mesto br. 23	12.80	
PM24		Parkin mesto br. 24	12.50	
PM25		Parkin mesto br. 25	12.72	479.96
PM26		Parkin mesto br. 26	13.76	
PM27		Parkin mesto br. 27	15.65	
PM28		Parkin mesto br. 28	15.63	
PM29		Parkin mesto br. 29	13.72	
PM30		Parkin mesto br. 30	13.66	
PM31		Parkin mesto br. 31	13.66	
PM32		Parkin mesto br. 32	13.20	
PM33		Parkin mesto br. 33	12.48	
PM34		Parkin mesto br. 34	12.96	
PM35		Parkin mesto br. 35	14.00	
PM36		Parkin mesto br. 36	14.94	
2		Lift za automobile	21.00	
3		Tehnička prostorija lifta	4.00	47.22
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
	Ostave stanova			
7		Hodnik	6.30	
O 18		Ostava 18	2.44	
O 19		Ostava 19	2.42	
O 20		Ostava 20	3.14	
O 22		Ostava 22	2.72	
O 23		Ostava 23	2.15	
O 24		Ostava 24	2.02	
O 25		Ostava 25	2.10	
O 26		Ostava 26	3.61	
O 27		Ostava 27	2.07	48.91
O 28		Ostava 28	2.07	
O 29		Ostava 29	2.23	
O 30		Ostava 30	2.84	
O 31		Ostava 31	2.41	
O 32		Ostava 32	2.06	
O 33		Ostava 33	2.13	
O 34		Ostava 34	2.15	
O 35		Ostava 35	2.04	
O 36		Ostava 36	2.00	
8		Ostava	27.44	
Ukupno NETO površina parking mesta				479.96
Ukupno NETO površina				576.08
Ukupno BRUTO površina				640.99

Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
odgovorni projektant:
saradnik arh konzervator:
potpis:
sadržaj crteža: Osnova podruma nivo (-2)
razmera: 1:100
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026
znak: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 02



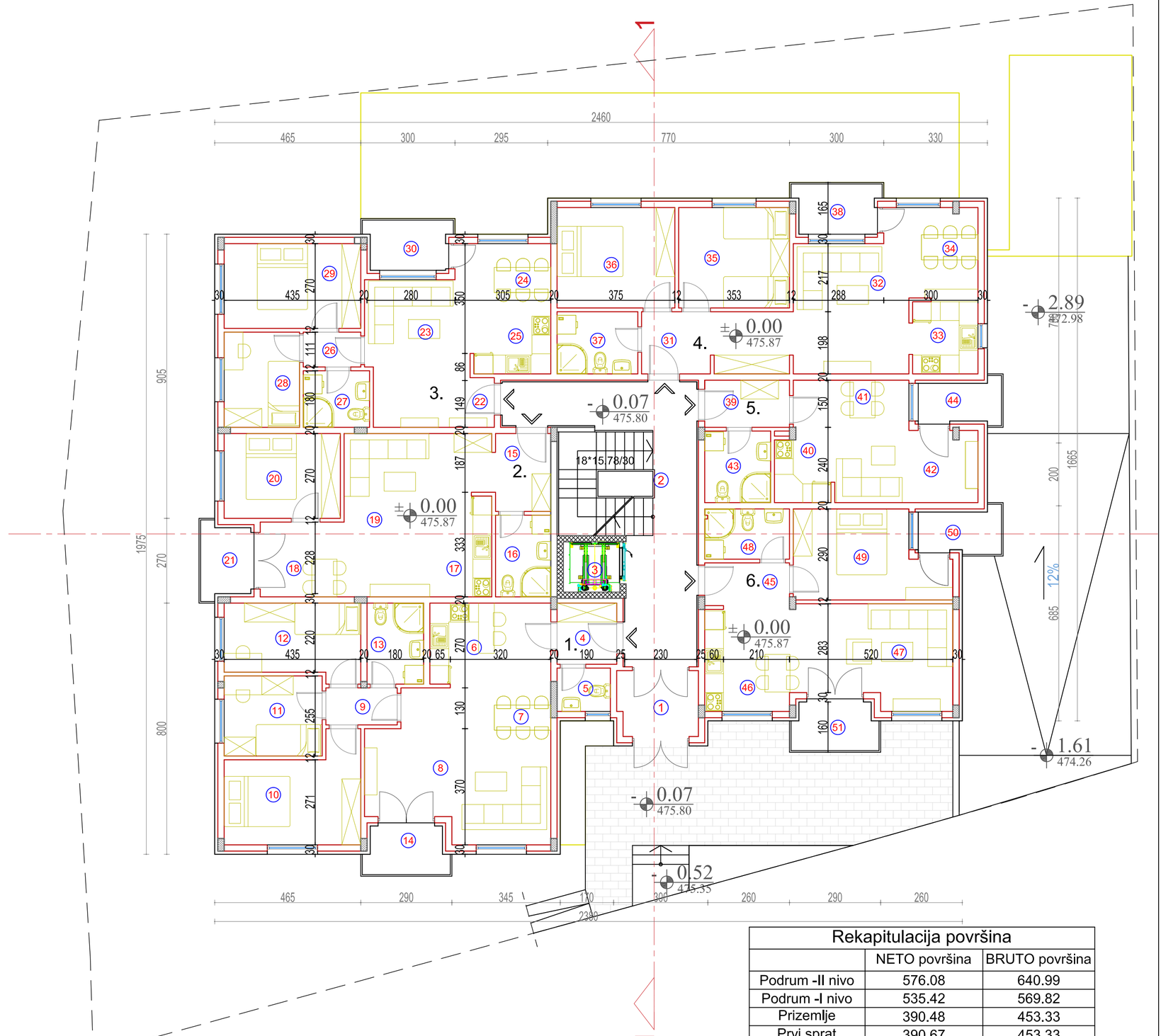
Osnova podruma - I nivo

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Garaža				
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	172.35	401.21
PM01		Parkin mesto br. 01	13.37	
PM02		Parkin mesto br. 02	13.37	
PM03		Parkin mesto br. 03	12.50	
PM04		Parkin mesto br. 04	12.87	
PM05		Parkin mesto br. 05	19.05	
PM06		Parkin mesto br. 06	18.97	
PM07		Parkin mesto br. 07	13.76	
PM08		Parkin mesto br. 08	15.65	
PM09		Parkin mesto br. 09	15.63	
PM10		Parkin mesto br. 10	13.72	
PM11		Parkin mesto br. 11	13.66	
PM12		Parkin mesto br. 12	13.66	
PM13		Parkin mesto br. 13	13.20	
PM14		Parkin mesto br. 14	12.48	
PM15		Parkin mesto br. 15	12.96	
PM16		Parkin mesto br. 16	14.00	
2		Lift za automobile	21.00	48.35
3		Ulazni predprostor	5.13	
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
Ostave stanova				
6		Hodnik	27.63	85.86
O 01		Ostava 01	2.64	
O 02		Ostava 02	2.64	
O 03		Ostava 03	2.72	
O 04		Ostava 04	2.76	
O 05		Ostava 05	2.96	
O 06		Ostava 06	4.16	
O 07		Ostava 07	2.64	
O 08		Ostava 08	2.64	
O 09		Ostava 09	2.93	
O 10		Ostava 10	2.47	
O 11		Ostava 11	2.40	
O 12		Ostava 12	2.40	
O 13		Ostava 13	2.99	
O 14		Ostava 14	3.40	
O 15		Ostava 15	2.80	
O 16		Ostava 16	2.52	
O 17		Ostava 17	2.40	
7		Ostava za održavanje	2.40	
8		Tehnička prostorija	8.36	
Ukupno NETO površina parking mesta				401,21
Ukupno NETO površina				535.42
Ukupno BRUTO površina				569.82

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Čedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
OVLAŠĆENI PROJEKTANT

Atelje za projektovanje i inženjering, tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
odgovorni projektant:
potpis:
sadržaj crteža: Osnova podruma nivo (-1)
razmera: 1:100
saradnik arh konzervator:
znaki: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 03
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026



Osnova prizemlja

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Ulazni vetrobran	5.30	41.55
2		Hodnik sa stepeništem	33.36	
3		Lift	2.88	
Stan br. 1				
4	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.70	84.06
5		Sanitarni čvor	2.34	
6		Kuhinja	6.67	
7		Trpezarija	11.39	
8		Dnevna soba	17.90	
9		Hodnik	2.68	
10		Spavaća soba	12.90	
11		Spavaća soba	7.96	
12		Spavaća soba	9.99	
13		Kupatilo	4.64	
14	Otvorena	Terasa	3.89	
Stan br. 2				
15	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
16		Kupatilo	4.58	
17		Kuhinja	5.78	
18		Trpezarija	6.35	
19		Dnevna soba	18.74	
20		Spavaća soba	9.99	
21	Otvorena	Lođa	3.58	
Stan br. 3				
22	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
23		Dnevna soba	13.82	
24		Trpezarija	6.80	
25		Kuhinja	4.65	
26		Hodnik	2.03	
27		Kupatilo	3.80	
28		Spavaća soba	7.27	
29		Spavaća soba	11.74	
30	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan br. 4				
31	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
32		Dnevna soba	13.89	
33		Kuhinja	4.90	
34		Trpezarija	8.60	
35		Spavaća soba	11.30	
36		Spavaća soba	12.00	
37		Kupatilo	5.09	
38	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan br. 5				
39	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.62
40		Kuhinja	3.59	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43		Kupatilo	4.79	
44	Otvorena	Lođa	3.36	
Stan br. 6				
45	Zatvorena	Ulazni hodnik	3.67	53.08
46		Kuhinja sa trpezarijom	10.48	
47		Dnevna soba	14.60	
48		Kupatilo	4.32	
49		Spavaća soba	12.48	
50	Otvorena	Lođa	3.48	
51		Lođa	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova				348.94
Ukupno NETO površina				390.48
Ukupno BRUTO površina				453.33

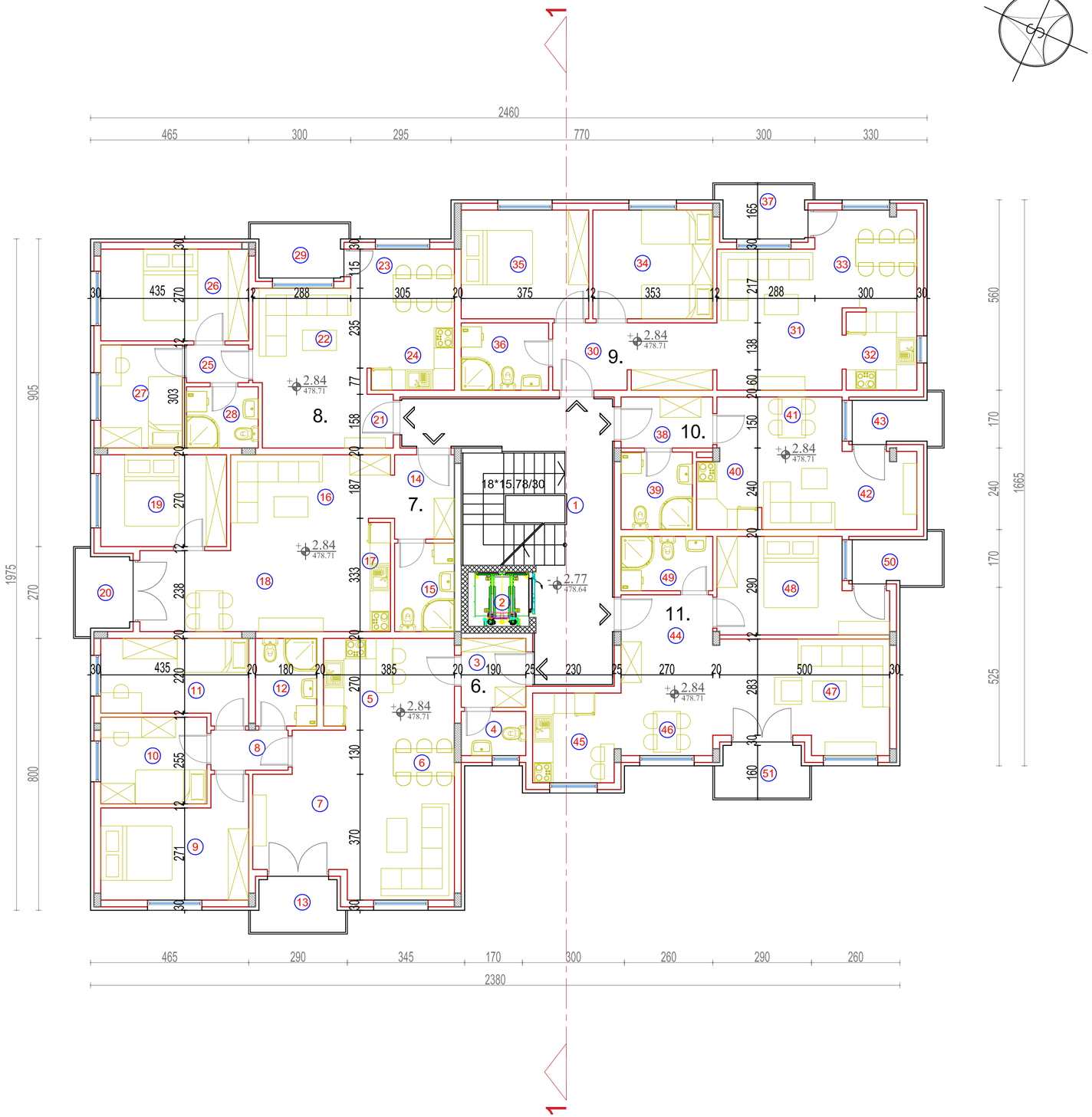
Rekapitulacija površina

	NETO površina	BRUTO površina
Podrum -II nivo	576.08	640.99
Podrum -I nivo	535.42	569.82
Prizemlje	390.48	453.33
Prvi sprat	390.67	453.33
Drugi sprat	390.67	453.33
Treći sprat	390.67	453.33
Četvrti sprat	390.67	453.33
Peti sprat	390.67	453.33
UKUPNO	3455.33	3930.79

Atelje za projektovanje i inženjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
odgovorni projektant:
saradnik arh konzervator:
potpis:
sadržaj crteža: Osnova prizemlja
razmera: 1:100
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026
znaci: 1 | oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA | oznaka: IDR | br.lista: 04

Inženjerska komora Srbije
Čedomir M. Marković
arhitekt, arh. 300 1174 03
odgovorni projektant



Osnova tipskog sprata

R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Hodnik sa stepeništem	31.82	34.70
2		Lift	2.88	
Stan I/6, II/12, III/18, IV/24, V/30				
3	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.86	84.34
4		Sanitarni čvor	2.47	
5		Kuhinja	6.67	
6		Trpezarija	11.39	
7		Dnevna soba	17.90	
8		Hodnik	2.68	
9		Spavaća soba	12.90	
10		Spavaća soba	7.96	
11		Spavaća soba	9.99	
12		Kupatilo	4.64	
13	Otvorena	Lođa	3.89	
Stan I/7, II/13, III/19, IV/25, V/31				
14	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
15		Kupatilo	4.58	
16		Kuhinja	5.78	
17		Trpezarija	6.35	
18		Dnevna soba	18.74	
19		Spavaća soba	9.99	
20	Otvorena	Lođa	3.58	
Stan I/8, II/14, III/20, IV/26, V/32				
21	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
22		Dnevna soba	13.82	
23		Trpezarija	6.80	
24		Kuhinja	4.65	
25		Hodnik	2.03	
26		Spavaća soba	11.74	
27		Spavaća soba	7.27	
28		Kupatilo	3.80	
29	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan I/9, II/15, III/21, IV/27, V/33				
30	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
31		Dnevna soba	13.89	
32		Kuhinja	4.90	
33		Trpezarija	8.60	
34		Spavaća soba	11.30	
35		Spavaća soba	12.00	
36		Kupatilo	5.09	
37	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan I/10, II/16, III/22, IV/28, V/34				
38	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.64
39		Kupatilo	4.79	
40		Kuhinja	3.60	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43	Otvorena	Lođa	3.36	
Stan I/11, II/17, III/23, IV/29, V/35				
44	Zatvorena	Ulazni hodnik	5.40	59.82
45		Kuhinja	6.66	
46		Trpezarija	7.37	
47		Dnevna soba	16.06	
48		Spavaća soba	12.48	
49		Kupatilo	4.32	
50	Otvorena	Lođa	3.48	
51		Lođa	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova				355.97
Ukupno NETO površina				390.67
Ukupno BRUTO površina				453.33

INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Čedomir M. Marković
IMENOVANI INŽ. ARH.
300 1174 03
OVLAŠĆENI PROJEKTANT

Ateljе GEA
Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura
Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Osnova tipskog sprata	razmera: 1:100
odgovorni projektant:			
saradnik arh konzervator:		znaci: 1 / oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR / br.lista: 05
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026		



INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Čedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
ODGOVORNI PROJEKTANT

Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,

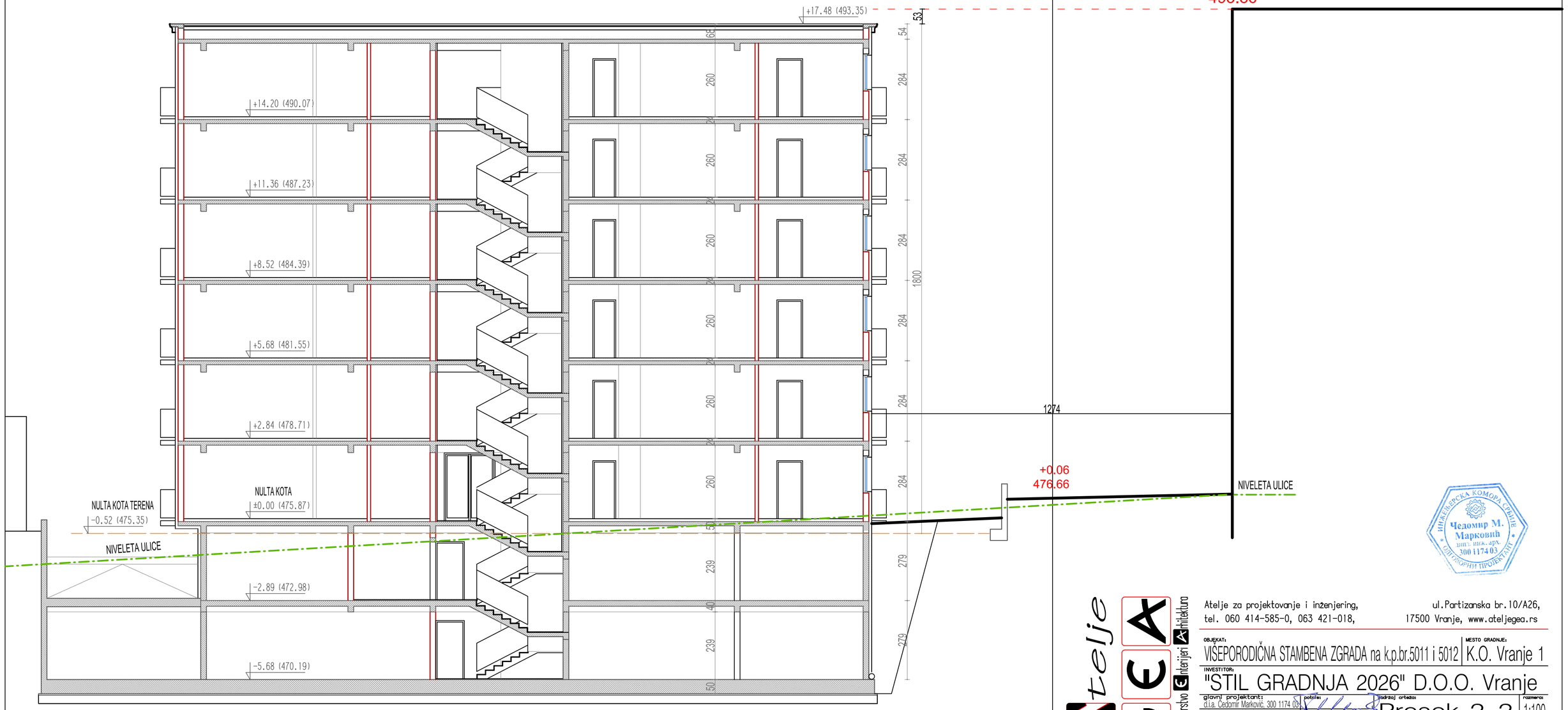
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT:
VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012

MESTO GRADNJE:
K.O. Vranje 1

INVESTITOR:
"STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Presek 1–1		razmera: 1:100
odgovorni projektant:				
saradnik arh konzervator:				
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026	znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR / br.lista: 06



Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,

ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

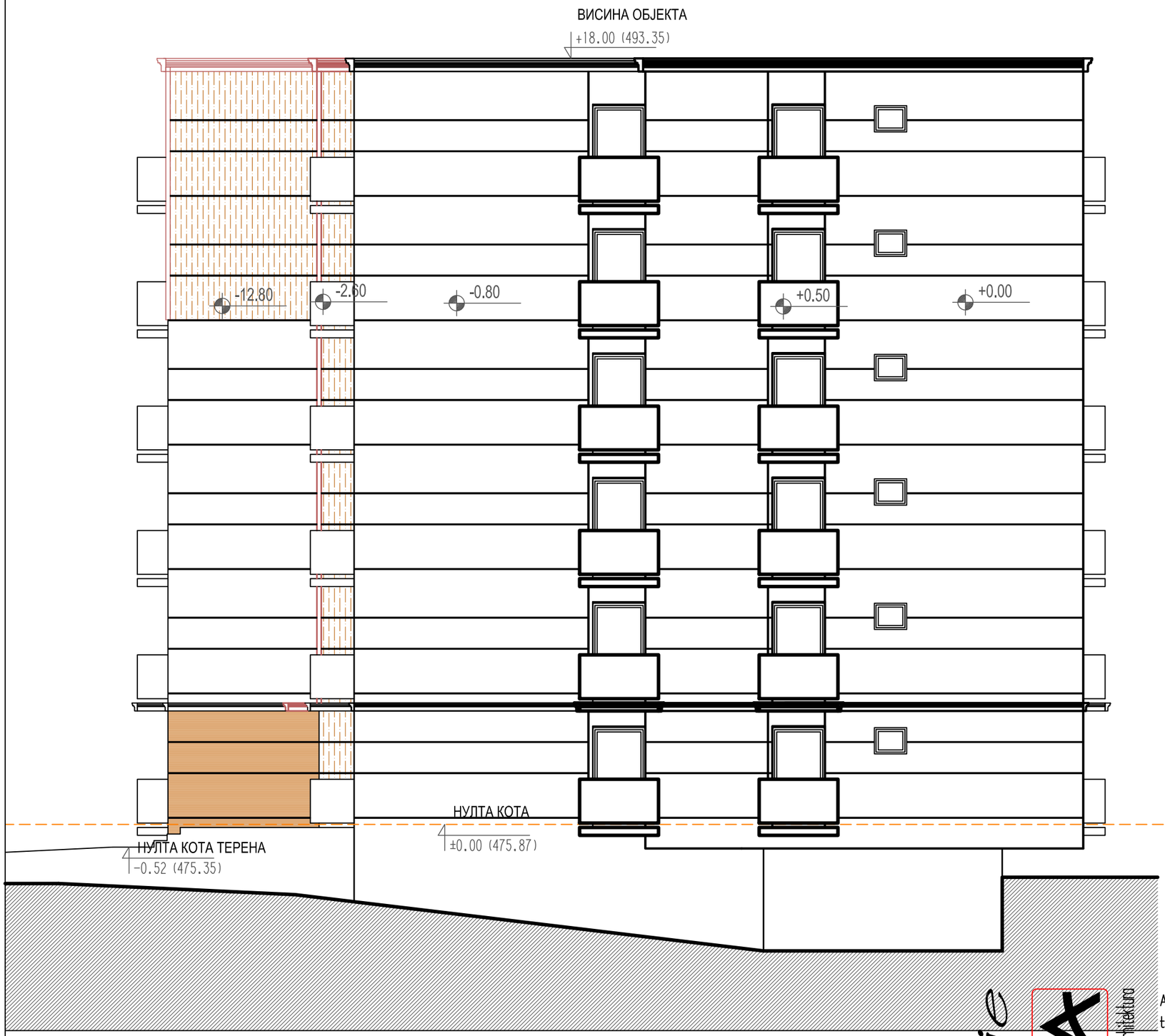
OBJEKAT:
VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012

MESTO GRADNJE:
K.O. Vranje 1

INVESTITOR:
"STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Presek 2–2	razmera: 1:100
odgovorni projektant:			
saradnik arh konzervator:			
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026	znaci: 1 / oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA / oznaka: IDR	br.lista: 07

INŽENJERSKA KOkomora SRBIJE
Čedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
OVLAŠĆENI PROJEKTANT



ЈУЖНА ФАСАДА

telje GEA Arhitektura
Građevinarstvo Enterijeri

Atelje za projektovanje i inženjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

НИЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012			MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje			
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Južna fasada	razmera: 1:100
odgovorni projektant:			
saradnik arh konzervator:		znak: 1 / oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA / oznaka: IDR / br.lista: 08	
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026		



ЗАПАДНА ФАСАДА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

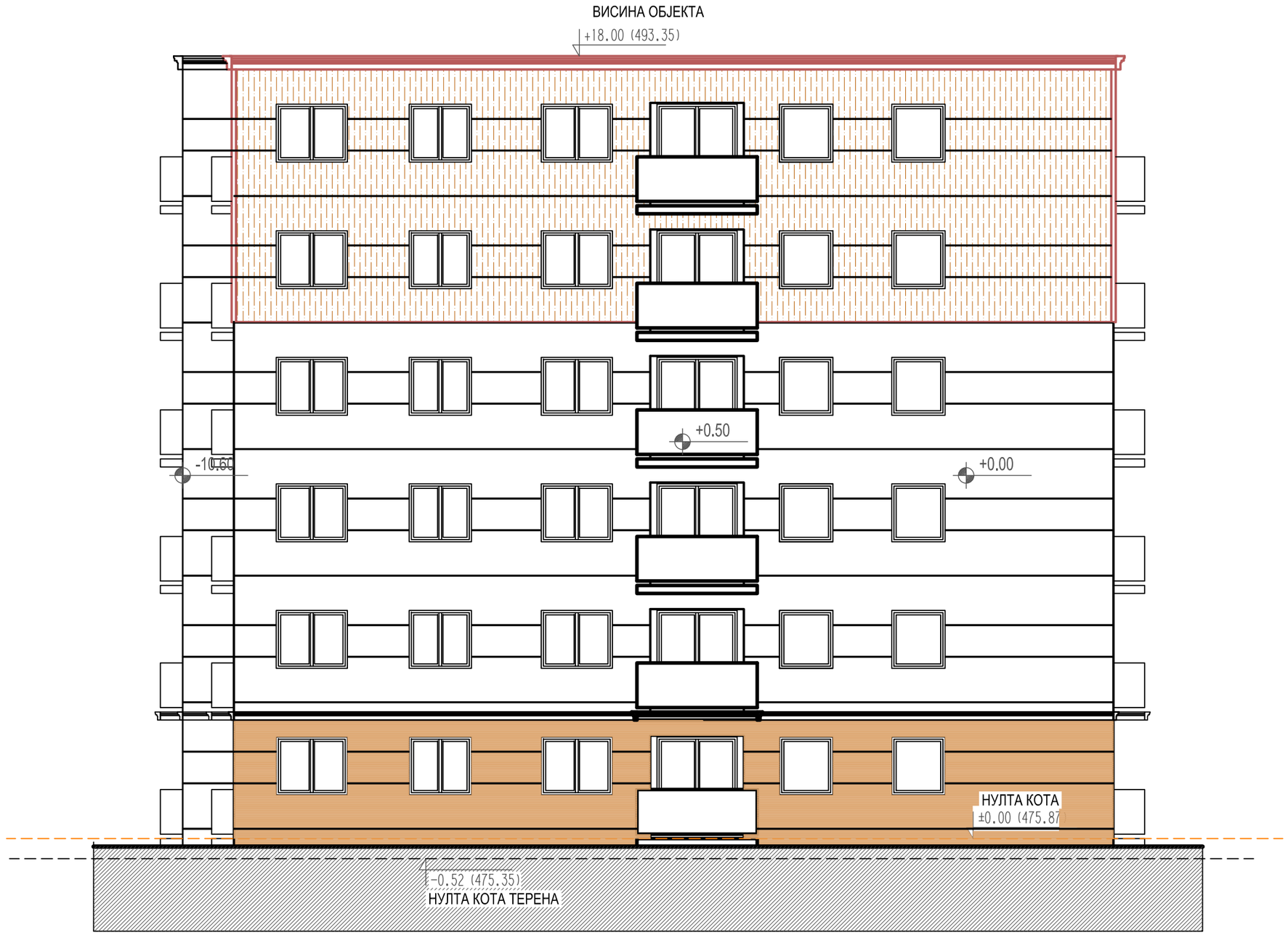
Ateljе GEA Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i inženjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012 | MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 93	potpis:	sadržaj crteža: Zapadna fasada		razmera: 1:100
odgovorni projektant:				
saradnik arh konzervator:		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 09
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026			



СЕВЕРНА ФАСАДА

Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
potpis:
odgovorni projektant:
saradnik arh konzervator:
sadržaj crteža: Severna fasada
razmera: 1:100
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026
znak: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 10



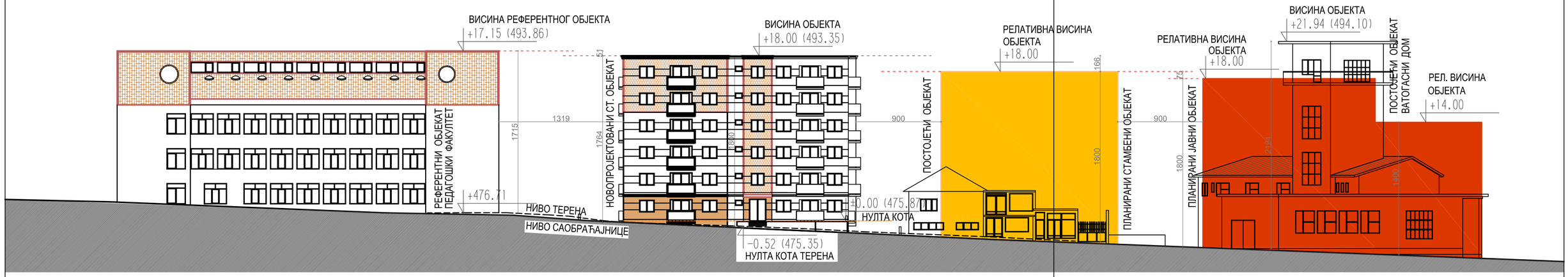
ИСТОЧНА ФАСАДА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Atelje GEA
Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i inženjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
potpis:
odgovorni projektant:
saradnik arh konzervator:
sadržaj crteža: Istočna fasada
razmera: 1:100
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026
znak: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 11



Приказ блока и уклапање волумена планираних објеката – Улични фронт ул. Ивана Цанкара

Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
ОВЛАШЋЕНИ ПРОЈЕКТАНТ

Atelje GEA
Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,

ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03
odgovorni projektant:
potpis:
sadržaj crteža: Zapadna fasada - ulični front
razmera: 1:300
saradnik arh konzervator:
datum: mart, 2026.god.
br. tehničkog dnevnika: 10/2026
znak: 1
oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
oznaka: IDR
br.lista: 12









Inženjerska komora Srbije
Čedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
odgovorni projektant

tejo GEA Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i inženjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,

ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT:
VIŠEPORODIČNA STAMBENA ZGRADA na k.p.br.5011 i 5012

MESTO GRADNJE:
K.O. Vranje 1

INVESTITOR:
"STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: 3D prikaz			razmera: 1:100
odgovorni projektant:					
saradnik arh konzervator:		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 13
datum: mart, 2026.god.	br. tehničkog dnevnika: 10/2026				