

**URBANISTIČKI PROJEKAT za rekonstrukciju, dogradnju i spajanje
porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2
(Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)
na k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja**

investitor: **Aleksandar Aleksijević, JMBG 2302973780615, br. Tel. 0642498000**

PLANIRANI RADOVI:

- Promena spratnosti objekta br.1 sa Po+Pr+Pk na Po+Pr+1
- Dogradnja terase u nivou sprata objekta br.1 a nad objektom br.2
- Izrada ograde duž granice parcele

NAPOMENA: OBJEKAT POSEDUJE SVE POTREBNE PRIKLJUČKE - BEZ ZAHTEVA ZA USLOVIMA

BR PROJEKTA 77/2025

Obradivač:

ARHITEKT PRO DOO, VRNJCII, O VRNJAČKA BANJA

DIREKTOR: IVAN JERINIĆ



Odgovorni urbanista

DORĐE MIODRAGOVIC d.i.a. 200 1188 09



U VRNJAČKOJ BANJI Oktobar.2025.

SADRŽAJ:

I URBANISTIČKI PROJEKAT

I - 1. OPŠTI DEO

- 1.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 1.2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. IZJAVA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. LICENCA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE

I - 2. DOKUMENTACIONI DEO

- 2.1. INFORMACIJA O LOKACIJI
- 2.2. OVEREN KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
- 2.3. PODACI I USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

I - 3. TEKSTUALNI DEO

CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.3. USLOVI IZGRADNJE
 - MERE ZAŠTITE OD POŽARA
 - OPIS PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
- 3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI
- 3.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
- 3.6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
 - 3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA
- 3.7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
- 3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
- 3.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
- 3.11. SMERNICE SPROVOĐENJA PLANA

I - 4. GRAFIČKI DEO

- 01 IZVOD IZ PGR-A O Vrnjačka Banja
- 02 MIKRO I MAKRO SITUACIJA
- 03.1 ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG BLOKA
- 03 POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP-a
- 04 KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE
- 05 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

II - 1. GRAFIČKI DEO IDR-a

1. OPŠTI DEO

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, izmene Zakona o planiranju i izgradnji "Sl. Glasnik RS" broj 9/2020 - dr. Zakon, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja "Službeni glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025)

donosi se:

REŠENJE O ODGOVORNOM URBANISTI

Br. **77/2025**

Za izradu **urbanističkog projekta za rekonstrukciju, dogradnju i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1) na k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja**

Investitor: Aleksandar Aleksijević

Potpis:



ODGOVORNI URBANISTA:

ĐORĐE MIODRAGOVIĆ dipl.ing.arh. br. Lic. 200 1188 09

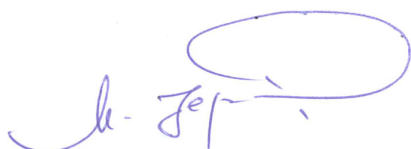
ODGOVORNI PROJEKTANT:

ĐORĐE MIODRAGOVIĆ dipl.ing.arh. br. Lic. 200 1188 09

Radnici određeni ovim rešenjem su dužni da se pridržavaju Zakona o planiranju i izgradnji objekata R.Srbije i svih važećih propisa za izradu urbanističkih dokumenata.

DIREKTOR

Ivan Jerinić



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Za izradu urbanističkog projekta za **rekonstrukciju, dogradnju i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1) na k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja**

Investitor: **Aleksandar Aleksijević**

Đorđe M Miodragović, dipl.ing. arh.

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima urbanističke struke;

Odgovorni urbanista Đorđe M Miodragović dipl.ing. arh.

Broj licence: **200 1188 09**

Lični pečat: Potpis:





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Миодраговић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2508977780617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1188 09



У Београду,
31. децембра 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-16308
Београд, 18.07.2024. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ђорђе М. Миодраговић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1188 09

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 10.05.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

2. DOKUMENTACIONI DEO

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA/SAGLASNOST

Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljujem da sam u potpunosti upoznati i saglasni sa predloženim rešenjem urbanističkog projekta na 1125/31, KO Vrnjačka Banja, Opština Vrnjačka Banja, koji je izradio projektni biro - „Arhitekt PRO“ doo Vrnjci, O Vrnjačka Banja.

NARUČILAC PROJEKTA:

Nosilac urbanističkog projekta:

Aleksandar Aleksijević,
JMBG 2302973780615

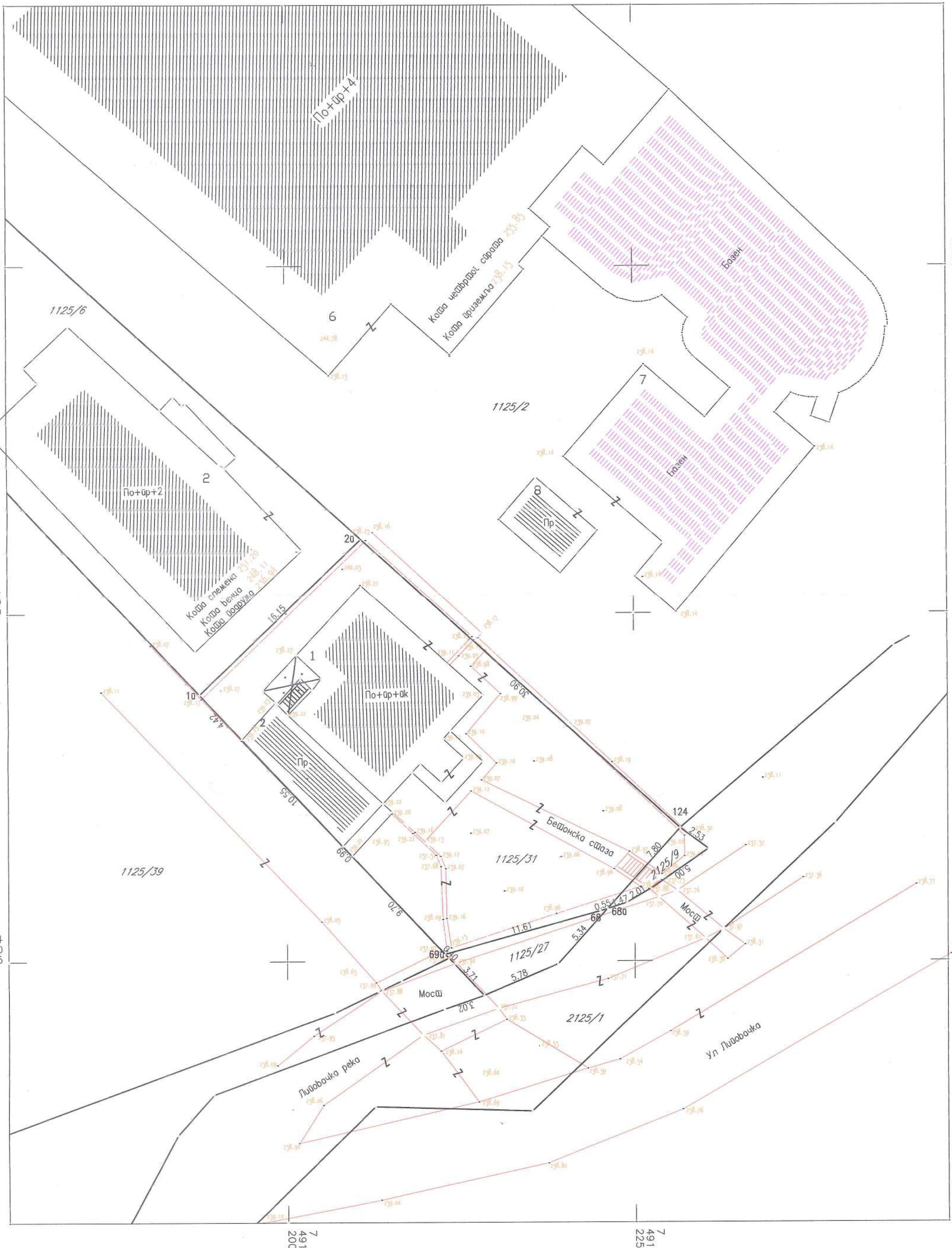
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, positioned above a horizontal line.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН К.П.1125/31

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



РАЗМЕРА 1:250

Израдио:

3. TEKSTUALNI DEO

Na osnovu čl.60 - 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, izmene Zakona o planiranju i izgradnji "Sl. Glasnik RS" broj 9/2020 - dr. Zakon, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) D.O.O. „ARHITEKT PRO“, Vrnjci, O Vrnjačka Banja na zahtev Investitora :

Aleksandar Aleksijević, JMBG 2302973780615, br. Tel. 0642498000

Izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT za rekonstrukciju, dogradnju i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1) na k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja

3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU UP

Urbanistički projekat **za rekonstrukciju, dogradnju i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1) na k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja**

PRAVNI OSNOV

-Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, izmene Zakona o planiranju i izgradnji "Sl. Glasnik RS" broj 9/2020 - dr. Zakon, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)

-Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025)

PLANSKI OSNOV

- Plan Generalne regulacije Vrnjačka Banja – Službeni list O Vrnjačka Banja - br.26/24(od dana 23.09.2024. god)

3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmetna parcela se nalazi u zoni **apartmana i pansiona – AP 2**, ona se nalazi u KO Vrnjačka Banja i tretirana je PGR-om Opštine Vrnjačka Banja. Predmetna parcela k.p. br. 1125/31 KO Vrnjačka Banja je ukupne površine 513 m², prema podacima iz lista nepokretnosti. Parcela je locirana tako da je pristupni put – granica sa jugozapadne strane (k.p. br. 4170, KO Vrnjačka Banja – postojeći priključak).

Postupajući prema projektnom zadatku investitora, predviđena je rekonstrukcija, dogradnja i spajanje postojećeg objekta br.1 i objekta br.2 u jedinstvenu funkcionalnu celinu. Postojeći objekat br.1 je porodična stambena zgrada spratnosti Po+P+Pk (podrum + prizemlje + potkrovlje), dok je objekat br.2 pomoćna zgrada spratnosti P (prizemlje). Objekti su pozicionirani tako da su međusobno potpuno spojeni i čine kompaktnu građevinsku celinu. Predviđenim radovima objekat se konstruktivno, funkcionalno i estetski unapređuje. Rekonstrukcijom i

dogradnjom se obezbeđuju bolji uslovi stanovanja, racionalnije korišćenje prostora i arhitektonska usklađenost spoja dva objekta u jedinstvenu građevinsku celinu.

Postojeće stanje

Na predmetnoj parceli postoje Objekat br.1 – Porodična stambena zgrada - Po+P+Pk, BRUTO površine 277m², NETO korisne površine 180m² i Objekat br.2 – Pomoćna zgrada – P, BRUTO površine 46m², NETO korisne površine 35m².

Opis planiranih radova

Projektom je predviđeno:

- Promena spratnosti objekta br.1 sa Po+P+Pk na Po+P+1, pri čemu se potkrovlje konstruktivno preuređuje u sprat sa punom visinom etaže;
- Dogradnja terase u nivou sprata objekta br.1, koja se prostire iznad dela postojećeg objekta br.2;
- Konstruktivno i arhitektonsko spajanje objekata br.1 i br.2 u jedinstvenu celinu – u smislu zajedničkog krova, fasade i funkcionalne povezanosti unutrašnjih prostora;
- Zamena postojeće krovne konstrukcije novom armirano-betonskom pločom i krovnom konstrukcijom, čime se visina slemena podiže sa postojećih 5.60m na 7.70 m;
- Izrada ograde duž granice parcele.

3.3. USLOVI IZGRADNJE

Ovim urbanističkim projektom se rešava funkcionisanje prostora sa okruženjem u nivelacionom i organizacionom pogledu, određuju pravila uređenja i građenja i omogućava komunalno i infrastrukturno opremanje.

Predmetna parcela pripada nameni – APARTMANI I PANSIONI 2 – AP 2

Namena:

- ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
- kompatibilna namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
- nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja
- osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje otrgovine maks. 20% BGP

Preparcelacija:

- veličina parcele : min. 600 m2; preporučeno - 1000 m2
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
- širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m

Visina objekta maks.: venac- 10,5 m ; sleme- 13,5 m

Procenat zauzetosti : maks. 35%

Maksimalana površina jednog objekta : 1200 m2 BRGP

Procenat zelenih površina na parceli : min 30%

Pozicija i raspored objekata:

- Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta,
 - Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,0 m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
 - Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Parkiranje na parceli- prema kriterijumima : – 1 parking mesto / stanu ili 1PM/ 100 m² BGP za stanovanje – plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele
- Parkiranje na parceli - prema kriterijumima : – Min.1 parking mesto / stanu; min. 1PM/ 100 m² BGP za stanovanje – plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele

IZVOD IZ RGZ-a ili INFORMACIJE O LOKACIJI:

Parcela br. 1

Katastarska opština	Vrnjačka Banja
Broj izvoda	6539
Broj katastarske parcele	1125/31
Veličina parcele – Površina u m ² .	513 m²
Oblik svojine	Privatna
Vlasnik parcele	Aleksijević Aleksandar
Vrsta zemljišta	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura	Zemljište pod zgradom I drugim objektom Livada 3 klase
Namena parcele po važećim Planskom dokumentu	APARTMANA I PANSIONA – AP2

3.3. USLOVI IZGRADNJE

Ovim urbanističkim projektom se rešava funkcionisanje prostora sa okruženjem u nivelacionom i organizacionom pogledu, određuju pravila uređenja i građenja i omogućava komunalno i infrastrukturno opremanje.

USLOVI ZA OBEZBEĐENJE MERA PRISTUPAČNOSTI-KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Pri realizaciji objekata primenjena su rešenja koja omogućavaju invalidnim i hendikepiranim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup objektu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uslovima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/12) i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“, br. 22/15).

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

HIDRANTSKA INSTALACIJA ZA GAŠENJE POŽARA

Rukovodeći se Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara – sl. List SFRJ 30/91 planirana je spoljašnja i unutrašnja hidrantska instalacija za predmetni objekat. Snabdevanje objekta hidrantskom

vodom iz gradske mreže, planirane se prema teh. Uslovima JKP-a "Belimarkovac" i u svemu prema grafickom prilogu i proračunima u projektu.

Predviđene mere: Procena protivpožarne opasnosti izvršena je prema vrsti objekata imajući u vidu njihovu namenu, tako da su objekti unutra obezbeđeni sa protivpožarnim aparatima za suvo gašenje požara, kao i sa 2 hidranta za potrebe spoljašnje protiv-požarne hidrantske mreže.

Osim toga, objektima je obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, br. 8/95). Trasa ovog "požarnog puta" u jednom delu je preko kolske saobraćajnice koja prilazi kompleksu, a delom preko terena koji okružuje ceo kompleks.

Snabdevanje objekata hidrantskom vodom iz gradske mreže, planirane se prema teh. Uslovima JKP-a i u svemu prema grafickom prilogu i proračunima u projektu. Po puštanju u rad vodovodne mreže, snabdevanje protivpožarnom vodom će biti rešeno iz gradske vodovodne linije i uz poseban vodomer, koji će meriti potrošnju hidrantske mreže. Spoljašnju hidrantsku instalaciju čini vodovodna PE D 110 mm instalacija i spoljašnji nadzemni hidranti Ø110mm. Na vod spoljašnje hidrantske mreže, priključena je unutrašnja hidrantska instalacija, a čini je instalacija od pocinkovanih celicnih cevi D 63 mm koja obezbeđuje vodu za unutrašnje zidne hidrante date u grafickom prilogu. Dimenzionisanje vodovodne instalacije će biti prikazano u okviru Hidraulickog proračuna hidrantske mreže.

Pravilnici i normativi:

Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zapaljivim i gorivim tecnostima i zapaljivim gasovima („Sl. glasnik RS“, br. 54/15),

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za elektricne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“, br. 53/88 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“, br. 11/96),

Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija

Sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za ventilaciju i klimatizaciju („Sl. list SFRJ“, br. 118/2014),

Realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama SRPS TP 21 : 2003,

Obezbediti potrebnu otpornost na požar konstrukcije objekta (zidova, međuspratne tavanice, celicnih elemenata...), shodno SRPS U.J1 240,

Predvideti upotrebu materijala i opreme za koju se mogu obezbediti izveštaji i atestna dokumentacija domaćih akreditovanih laboratorija i ovlašćenih institucija za izdavanje atesta,

Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu („Sl. list SFRJ“, br. 21/90).

OPIS PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

Lokacija

Saobraćajno priključenje ostvareno je preko planom predviđene saobraćajnice, k.p. br. 4170, KO Vrnjačka Banja – postojeći priključak.

Pešački prilaz moguć je sa jugoistočne strane parcele. Ulaz u objekat je orijentisan na jugoistočnu stranu.

Prilazne saobraćajnice

Saobraćajno priključenje je ostvareno preko planom predviđene saobraćajnice, k.p. br. 4170, KO Vrnjačka Banja – postojeći priključak.

Pešačke saobraćajnice i staze

Pešački prilaz moguć je sa jugoistočne strane parcele. Ulaz u objekat je orijentisan na jugoistočnu stranu.

Sve pešačke staze su u kontinualnoj ravni i prilagođene nivou terena bez stepenika i visinskih skokovitih promena nivoa .

Parking prostori

Potrebno je jedno parking mesto, ostvareno je jedno parking mesto u garaži. Garaža je dimenzija 3,62 – 4,28 m sa 10,55 m. Prilaz garaži je moguć preko planom predviđene saobraćajnice, k.p. br. 4170, KO Vrnjačka Banja – postojeći priključak. Nagib ulaska u garažu je postojeći – 10%.

3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina parcele P predmetne parcele 1125/31 = 513 m²

Površina predmetnih objekata pre izvršene rekonstrukcije, dogradnje i spajanje objekata
Površine prema RGZ-u

Porodična stambena zgrada objekat br. 1 - Po+Pr+Pk

Bruto površina osnove prizemlja je 129 m²

Ukupna neto korisna površina stambenog objekta iznosi 180 m²

Ukupna bruto površina stambenog objekta iznosi 277 m²

Pomoćna zgrada objekat br. 2 - Pr

Bruto površina osnove prizemlja je 46 m²

Ukupna neto korisna površina iznosi 35 m²

Ukupna bruto površina objekta iznosi 46 m²

Površina predmetnog objekta nakon izvršene rekonstrukcije, dogradnje i spajanje objekata

P objekta na terenu = 175,00 m²

BRGP objekta = 312,00m²

Ukupna bruto svih svih etaža = 385,00 m²

URBANISTIČKI POKAZATELJI- REGULACIJA

Parkiranje: potrebno 1 PM po stanu, ostvareno 1 PM u garaži

S za =34.1%

K iz =0.61

Zelenilo= 228.00m²=44%

URBANISTIČKI PARAMETRI-NIVELACIJA

-2.30 - kota podruma

- apsolutna 236,62 mnv

±0,00 - kota prizemlja

- apsolutna 238,92 mnv

+2,88 - kota I sprata

- apsolutna 241.80 mnv

+5,80 - venac od nulte kote

- apsolutna 244,72 mnv

+7,70 - sleme od nulte kote

- apsolutna 246,62 mnv

URBANISTIČKI PARAMETRI

ZADATO

OSTVARENO

Urbanistički parametri	PGR Vrnjačka Banja	Urbanistički projekat
Maksimalna BRGP jednog obj.	1200,00m ²	312,00m ²
Visina vecna i slema	10,5 I 13,5 m	Sleme 7,70 m Venac 5,80 m
Procenat zauzetosti	maks. 35%	34,1%
Procenat zelenih površina	min 30%	44 %

Broj parking mesta	1 parking mesto / stanu	1 Porodično stambeni objekat – 1 PARKING MESTO U GARAŽI
--------------------	-------------------------	--

Urbanistički pokazatelji iz glavne sveske IDR-a:

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	rekonstrukcija i dogradnja	
Porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)		
kategorija objekta:	A	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	100%	111011 - Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće do 400m2
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije opštine Vrnjačke Banje 2023-2030 (Sl. list opštine Vrnjačka Banja br. 26-24)	
grad/opština:	Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata koji su predmet zahteva:	k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	Postojeći priključak direktno na javni put k.p. br. 4170, KO Vrnjačka Banja	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na elektroenergetsku mrežu	Bez zahteva za priključkom Koristi postojeći priključak	
priključak na kanalizacionu mrežu	Bez zahteva za priključkom Koristi postojeći priključak	
priključak na vodovodnu mrežu	Bez zahteva za priključkom Koristi postojeći priključak	

Urbanistički pokazatelji iz glavne sveske IDR- a:

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele 1125/31:	513 m ²
	ukupna BRGP nadzemno na parceli novonastalog objekta:	312 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina na parceli novonastalog objekta:	385 m ²
	ukupna NETO korisna površina na parceli novonastalog objekta:	291,40 m ²
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	175 m ²
	spratnost novoplaniranog objekta:	Po+Pr+1
	visina objekta (etaže, sleme):	podrum prizemlje sprat venac sleme -2,30 m ±0,00 m +2,88 m +5,80 m +7,70 m
	apsolutna visinska kota:	podrum prizemlje sprat venac sleme 236,62 238,92 241,80 244,72 246,62
	spratna visina:	Podrum 2,30 m Prizemlje 2,88 m Sprat 2,92 m
posebni delovi objekta:	broj stanova:	1
	broj parking mesta:	POTREBNO: 1PM PO STANU OSTVARENO:1 PM U GARAŽI
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit
	nagib krova:	18°
	materijalizacija krova:	crep
procenat zelenih površina: POTREBNO OSTAVARENO	min. 30% 44%	
indeks zauzetosti: PLAN OSTAVARENO	max. 35% 34,1%	
indeks izgrađenosti:		

PLAN	-
OSTAVARENO	0.61
način grejanja:	Norveški radijatori – čvrsto gorivo
predračunska vrednost objekta:	procenjena vrednost radova 2 000 000.00 RSD

3.5 NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Način oblikovanja slobodnih i zelenih površina usaglašen je sa namenom datog prostora, postojeće uređenje zelenih površina.

Osnovni principi kod stvaranja ovakvih kategorija zelenih površina su sledeći:

- kod izbora zelenila treba primeniti autohtone biljne vrste, - dobar raspored biljaka kako one ne bi zaklanjale vidik, - poštovanje zone zaštite dalekovoda u kojoj je zabranjeno zasađivanje drveća i rastinja.

Standardne sadnice drveća za podizanje zelenih površina moraju da zadovolje sledeće uslove:

- ne smeju biti mlađe od 6 godina,
- moraju imati visinu od najmanje 2m za lišćarske i 1,5m za četinarske vrste,
- dobro razvijenu krošnju svuda oko debla, - na deblu ne sme da bude nikakvih povreda, rana ni pukotina.

Potrebna starost žbunastih sadnica je 2-3 godine. Sve sadnice moraju biti proizvedene u rasadnicima.

3.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Objekat ima priključak na električnu mrežu. Koristi postojeći priključak, bez potrebe za povećanjem kapaciteta.

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Objekat ima priključak na vodovodnu mrežu. Koristi postojeći priključak, bez potrebe za povećanjem kapaciteta.

Objekat ima priključak na kanalizacionu mrežu. Koristi postojeći priključak, bez potrebe za povećanjem kapaciteta.

Atmosferske vode su putem slivnika i kanaleta sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija prima isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferske je predviđen olukom R14 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø120, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betoneske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm.

3.7. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja.

3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mere zaštite od fizičkog ugrožavanja (zemljište se zauzima zbog izgradnje različitih objekata):

- Kontrolisana i planska izgradnja naselja i objekata
- Kontrolisana seča šuma
- Zasađivanje vegetacije jer korenje učvršćuje zemljište i sprečava njenu eroziju

3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Područje koje se obrađuje ovim UP-om, tj. KP br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, - zemljište se nalazi u zoni apartmana i pansiona AP2 i u II zoni sanitarne zaštite je.

3.10 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Na katastarskoj parceli br. 1125/31 KO Vrnjačka Banja, Opština Vrnjačka Banja predviđena je rekonstrukcija, dogradnja i spajanje postojećeg objekta br.1 i objekta br.2 u jedinstvenu funkcionalnu celinu. Postojeći objekat br.1 je porodična stambena zgrada spratnosti Po+P+Pk (podrum + prizemlje + potkrovlje), dok je objekat br.2 pomoćna zgrada spratnosti P (prizemlje). Objekti su pozicionirani tako da su međusobno potpuno spojeni i čine kompaktnu građevinsku celinu. Predviđenim radovima objekat se konstruktivno, funkcionalno i estetski unapređuje. Rekonstrukcijom i dogradnjom se obezbeđuju bolji uslovi stanovanja, racionalnije korišćenje prostora i arhitektonska usklađenost spoja dva objekta u jedinstvenu građevinsku celinu.

ARHITEKTONSKA KONCEPCIJA

Postojeće stanje

Na predmetnoj parceli postoje Objekat br.1 – Porodična stambena zgrada - Po+P+Pk, BRUTO površine 277m², NETO korisne površine 180m² i Objekat br.2 – Pomoćna zgrada – P, BRUTO površine 46m², NETO korisne površine 35m².

Opis planiranih radova

Projektom je predviđeno:

- Promena spratnosti objekta br.1 sa Po+P+Pk na Po+P+1, pri čemu se potkrovlje konstruktivno preuređuje u sprat sa punom visinom etaže;
- Dogradnja terase u nivou sprata objekta br.1, koja se prostire iznad dela postojećeg objekta br.2;
- Konstruktivno i arhitektonsko spajanje objekata br.1 i br.2 u jedinstvenu celinu – u smislu zajedničkog krova, fasade i funkcionalne povezanosti unutrašnjih prostora;
- Zamena postojeće krovne konstrukcije novom armirano-betonskom pločom i krovnom konstrukcijom, čime se visina slemena podiže sa postojećih 5.60m na 7.70 m;
- Izrada ograde duž granice parcele.

Novonastalo stanje

Novonastali objekat je spratnosti Po+P+1, BRUTO površine 385m², a NETO korisne površine 291,40m². U objektu u podrumu od prostorija se nalaze ostava i garaža, u prizemlju se nalaze predulaz, dnevna soba sa kuhinjom, spavaća soba, kupatilo, predprostor, terasa i trem, na spratu se nalaze stepenice, predprostor i četiri spavaće sobe.

Objekat zadržava postojeću poziciju na parceli, bez povećanja gabarita u osnovi, osim u delu dograđene terase. Spajanjem objekata formira se jedinstvena arhitektonska celina sa ujednačenom visinom slemena i jedinstvenim oblikovanjem fasade.

KONSTRUKCIJA

Konstrukcija je AB (grede i stubovi) i zidani sistem. Objekat je fundiran na trakastim AB temeljima. Hidroizolacioni sloj izveden je "POLICEMOM" trakom, horizontalno preko podova i vertikalno sa spoljne strane zidova. Fasadni i noseći zidovi zidani su od opekarskog bloka. Međuspratna konstrukcija sistema FERT. Krovna konstrukcija je drvena, krovni pokrivač je crep. Kao armaturno gvožđe za betonske radove primenjen je rebrasti betonski čelik, kao i mrežasta zavarena armatura.

UNUTRAŠNJA I SPOLJNA OBRADA

Podovi prostorija predviđeni u zavisnosti od namene prostorije, keramika. Hidroizolacija je dvokomponentni POLICERM. Završna obrada fasade je demit. Spoljna bravarija je od PVC profila 6-to

komorna, atipična i izrađuje se i obrađuje po šemi projektanta, a naručuje u dogovoru projektanta i izvođača. Zastakljivanje izvesti staklom 12+4+12 mm.

INSTALACIJE

- **elektromreža: Bez zahteva za priključkom - Koristi postojeći priključak**
- **vodovod: Bez zahteva za priključkom - Koristi postojeći priključak**
- **kanalizacija: Bez zahteva za priključkom - Koristi postojeći priključak**

3.12. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

U prilogu su tačke obuhvata plana:

Površina parcele

k.p. br.3184/5 KO Vrnjacka Banja: 513 m²

TAČKE OBUHVATA		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
1	7491193.75	4830244.19
2	7491205.42	4830255.36
3	7491228.27	4830234.56
4	7491223.05	4830228.77
5	7491222.53	4830228.60
6	7491211.34	4830225.51
7	7491204.69	4830232.57
8	7491204.01	4830233.29
9	7491196.78	4830240.97

SADRŽAJ GRAFIČKOG DELA

- 01 IZVOD IZ PGR OPŠTINE VRNJAČKA BANJA SA LOKACIJOM
- 02 MIKRO I MAKRO SITUACIJA IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 03.1 ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 03 POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP I POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- 04 KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE – OSNOVA PRIZEMLJA
- 05 SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA KOORDINATAMA

Obrađivač:

ARHITEKT PRO DOO,
VRNJCI, O VRNJAČKA BANJA
10.2025.

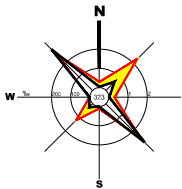


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Miodragović'.



Odgovorni urbanista
ĐORĐE MIODRAGOVIĆ d.i.a. 200 1188 09

4. GRAFIČKI DEO



površine prema RGZ-u

POSTOJEĆI OBJEKTI

- 1 **Porodična stambena zgrada objekat br. 1 – Po+Pr+Pk**
Bruto površina osnove prizemlja je 129 m²
Ukupna neto korisna površina stambenog objekta iznosi 180 m²
Ukupna bruto površina stambenog objekta iznosi 277 m²
- 2 **Pomoćna zgrada objekat br. 2 – Pr**
Bruto površina osnove prizemlja je 46 m²
Ukupna neto korisna površina iznosi 35 m²
Ukupna bruto površina objekta iznosi 46 m²

LEGENDA:	
АП2	ZONA APARTMANA AP 2
II	II ZONA SANITARNE ZAŠTITE
PREDMETNI OBJEKTI	
SUSEDNI OBJEKTI	
REGULACIONA LINIJA REKE	
REGULACIONA LINIJA	
GRAĐEVINSKA LINIJA	
OBUHVAAT UP-a	
KAT. GRANICA PARCELE	
1125/31	KAT. BR. PARCELE
180.72	APSOLUTNE VISINSKE KOTE



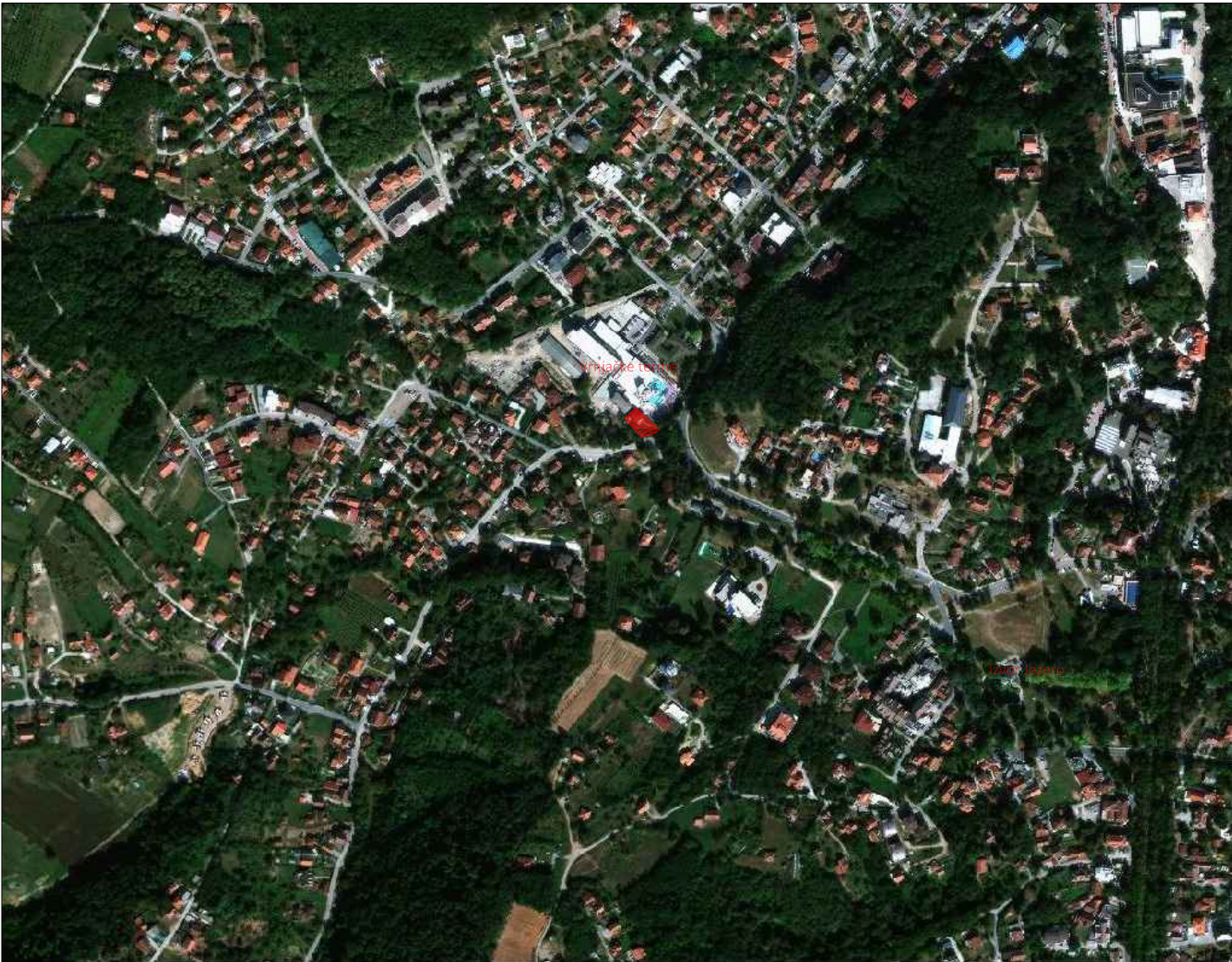
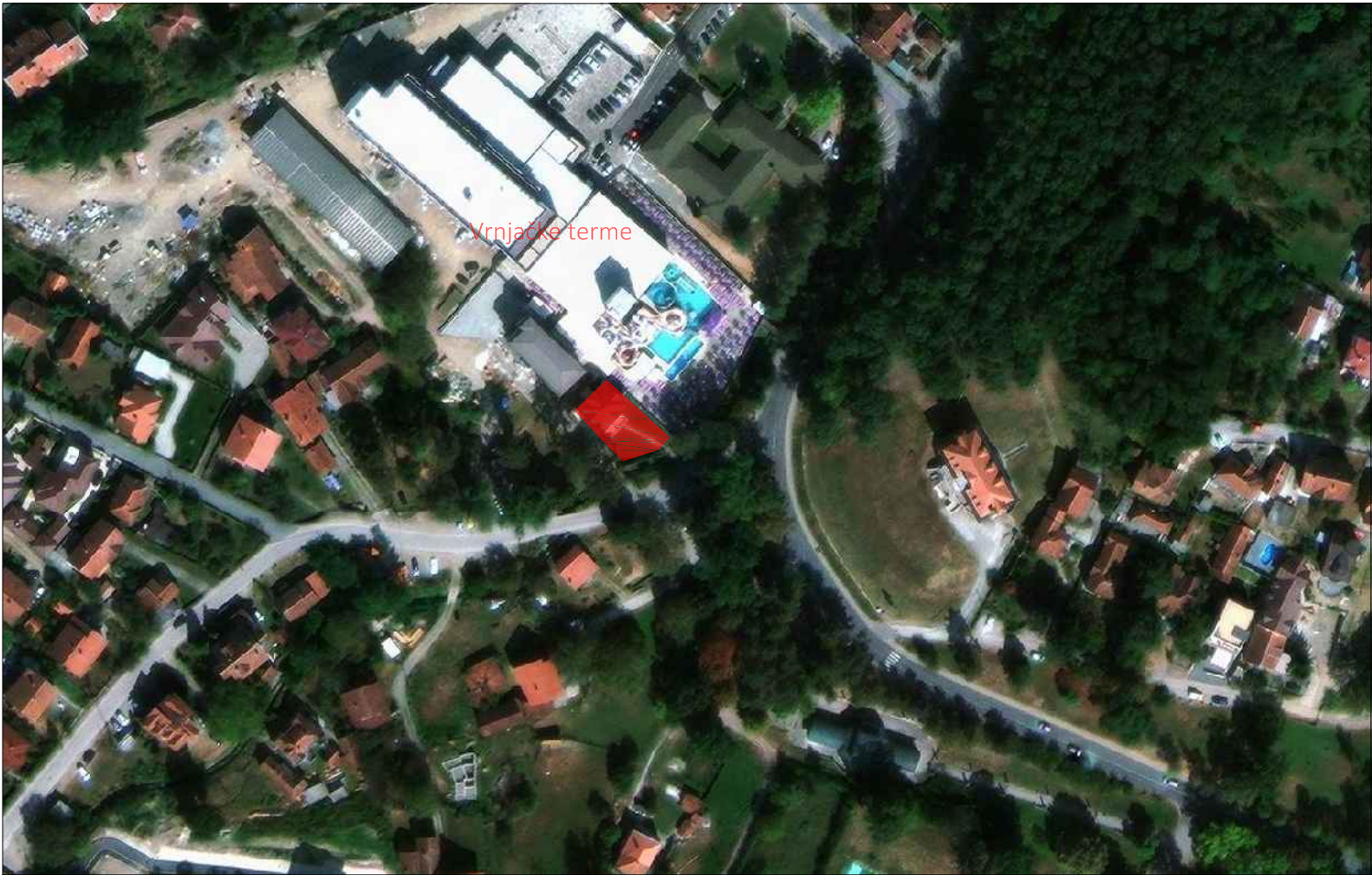
MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

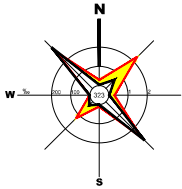
INVESTITOR: **Aleksandar Aleksijević** LOKACIJA: **KP 1125/31 KO Vrnjačka Banja**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Đorđe Miodragović d.ia.** IZVOD IZ PGR OPŠTINE VRNJAČKA BANJA SA LOKACIJOM
br.lic. 200 1188 09

BROJ CRTEŽA: **01** RAZMERA: **1:250** DATUM: **10.2025.**



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA K.P. BR. 1125/31 KO VRNJAČKA B.



parcela K.P. br. 1125/31 KO Vrtnjačka Banja



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrtnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

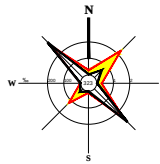
UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

INVESTITOR: **Aleksandar Aleksijević** LOKACIJA: KP 1125/31 KO Vrtnjačka Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Đorđe Miodragović d.i.a.** MIKRO I MAKRO SITUACIJA SA GRANICOM KOMPLEKSA
br.lic. 200 1188 09



PROJ CRTEŽA: 02 RAZMERA: 1:250 DATUM: 10.2025.



ЛЕГЕНДА

Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА		ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА	
C2в	C2в	дечија заштита	
C3	C3	управа	
C3-	C3-	подземна гаража	
ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА		гондола	
АП1	АП1	ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА	
АП2	АП2	парк	
ЗОНЕ ЦЕНТРА		парк-шума	
Ц2	Ц2	заштитно зеленило	
ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА			
X1	X1		
X2	X2		
X3	X3		
B3	B3		



parcela obuhvaćena UP-om

Predmetna parcela se nalazi u zoni apartmana i pansiona - AP2. Na samom severu bloka se nalaze parcele koje su u nameni apartmana i pansiona, turizma i ugostiteljstva, centra, Opština. Na istoku se nalaze parcele koje su u zoni zelenila, ugostiteljstva i turizma dečije zaštite. Južno od predmetne parcele su parcele u zoni apartmana i pansiona, parka, gondole, turizma i ugostiteljstva. Zapadno od predmetne parcele su parcele pretežno u zoni apartmana i pansiona.



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

INVESTITOR: Aleksandar Aleksijević

LOKACIJA: KP 1125/31 KO Vrnjačka Banja

ODGOVORNI URBANISTA: Đorđe Miodragović d.i.a.
br.lic. 200 1188 09

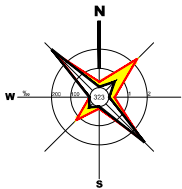


СРЕДЉАК: ШИРИ ОБУХВАТ URBANISTIČKOG BLOKA

BROJ CRTEŽA: 03.1

RAZMERA: 1:250

DATUM: 10.2025.



TAČKE OBUHVATA		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
1	7491193.75	4830244.19
2	7491205.42	4830255.36
3	7491228.27	4830234.56
4	7491223.05	4830228.77
5	7491222.53	4830228.60
6	7491211.34	4830225.51
7	7491204.69	4830232.57
8	7491204.01	4830233.29
9	7491196.78	4830240.97

LEGENDA:	
	PREDMETNI OBJEKTI
	SUSEDNI OBJEKTI
	TAČKE OBUHVATA
	REGULACIONA LINIJA REKE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBUHVAT UP-a
	KAT. GRANICA PARCELE
	KAT. BR. PARCELE
	1125/31
	180.72
	APSOLUTNE VISINSKE KOTE



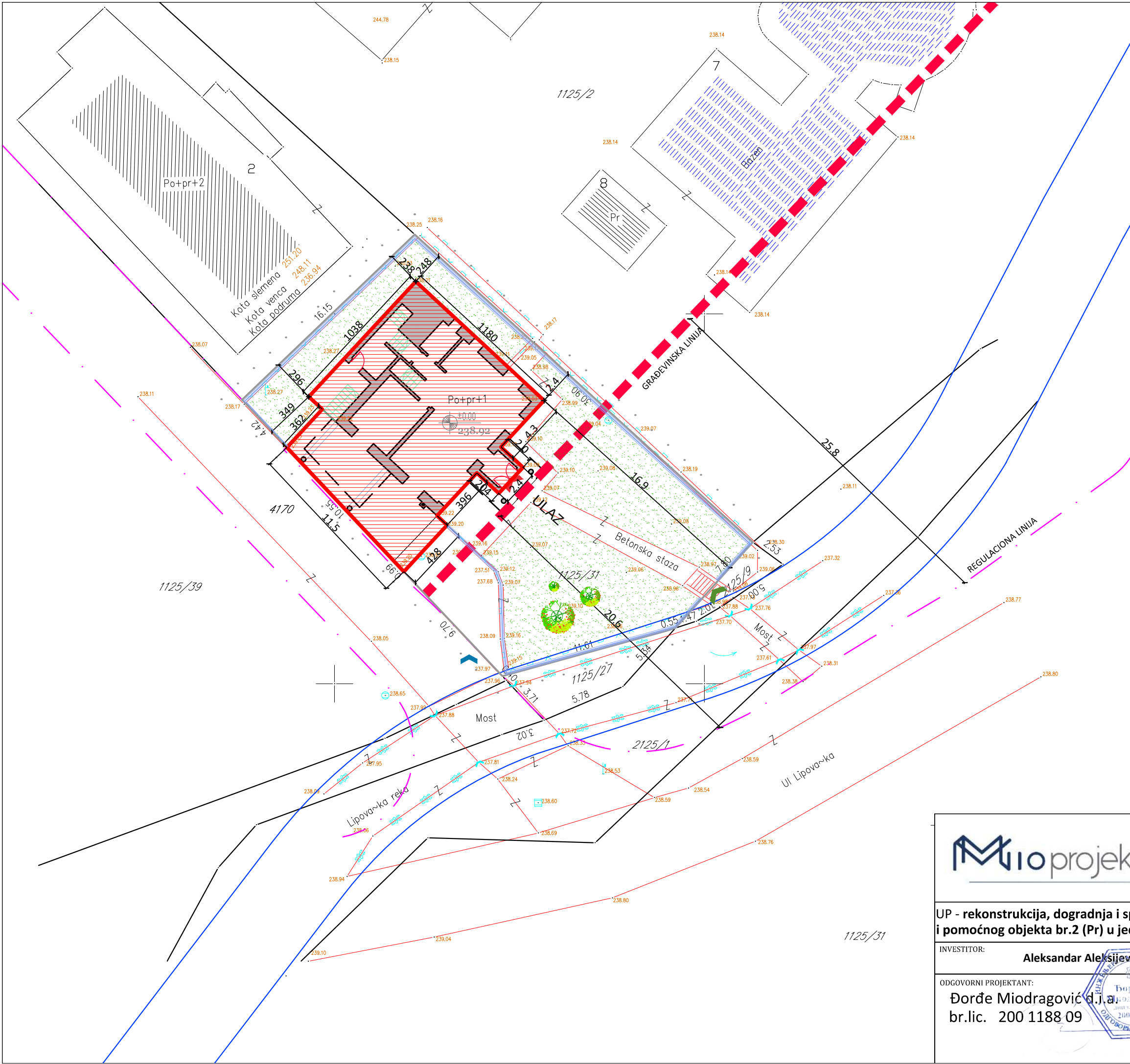
MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

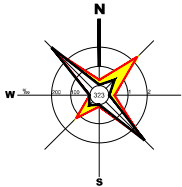
INVESTITOR: Aleksandar Aleksijević LOKACIJA: KP 1125/31 KO Vrnjačka Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović, br.lic. 200 1188 09
POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP-A

BROJ CRTEŽA: 03 RAZMERA: 1:250 DATUM: 10.2025.



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA K.P. BR. 1125/31 KO VRNJAČKA B.



URBANISTIČKI POKAZATELJI- REGULACIJA

P predmetne parcele 1125/31 = 513 m²
P objekta na terenu = 175,00 m²
BRGP objekta =312,00m²
Ukupna bruto svih svih etaža=385,00 m²
Parkiranje: potrebno 1 PM po stanu,
ostvareno 1 PM u garaži
S za =34.1%
K iz =0.61
Zelenilo= 228.00m²=44%

URBANISTIČKI PARAMETRI-NIVELACIJA

-2.30 - kota podruma	-apsolutna 236,62 mnv
±0,00 - kota prizemlja	-apsolutna 238,92 mnv
+2,88 - kota I sprata	-apsolutna 241,80 mnv
+5,80 - venac od nulte kote	-apsolutna 244,72 mnv
+7,70 - sleme od nulte kote	-apsolutna 246,62 mnv

LEGENDA:	
	PREDMETNI OBJEKAT
	OGRADA (2 m visina)
	ZELENILO
	DRVO
	REGULACIONA LINIJA REKE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBUHVAAT UP-a
	KAT. GRANICA PARCELE
	KAT. BR. PARCELE
	APSOLUTNE VISINSKE KOTE
	ULAZI NA PARCELU : KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKAT



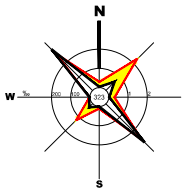
MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

INVESTITOR:	Aleksandar Aleksijević	LOKACIJA:	KP 1125/31 KO Vrnjačka Banja
-------------	------------------------	-----------	------------------------------

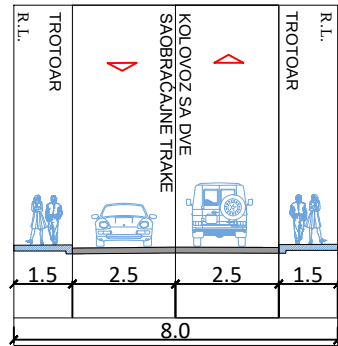
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Đorđe Miodragović d.ija br.lic. 200 1188 09	CRTEŽ:	KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE KOMPLEKSA - OSNOVA PRIZEMLJA
-----------------------	--	--------	---

BROJ CRTEŽA:	04	RAZMERA:	1:250	DATUM:	10.2025.
--------------	----	----------	-------	--------	----------

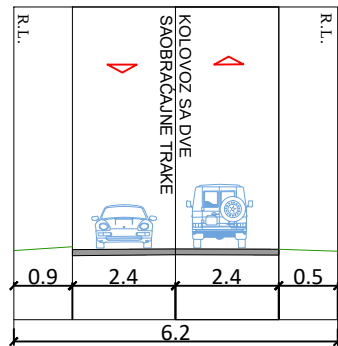


LEGENDA:	
	PREDMETNI OBJEKAT
	OGRADA (2 m visina)
	ZELENILO
	DRVO
	REGULACIONA LINIJA REKE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBUH VAT UP-a
	KAT. GRANICA PARCELE
	KAT. BR. PARCELE
	APSOLUTNE VISINSKE KOTE
	LINIJA ULASKA/IZLASKA - GARAŽA
	RAMPA DO GARAŽE
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	ULAZI NA PARCELU : KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKAT

PROFIL 9-9



PROFIL 5-5

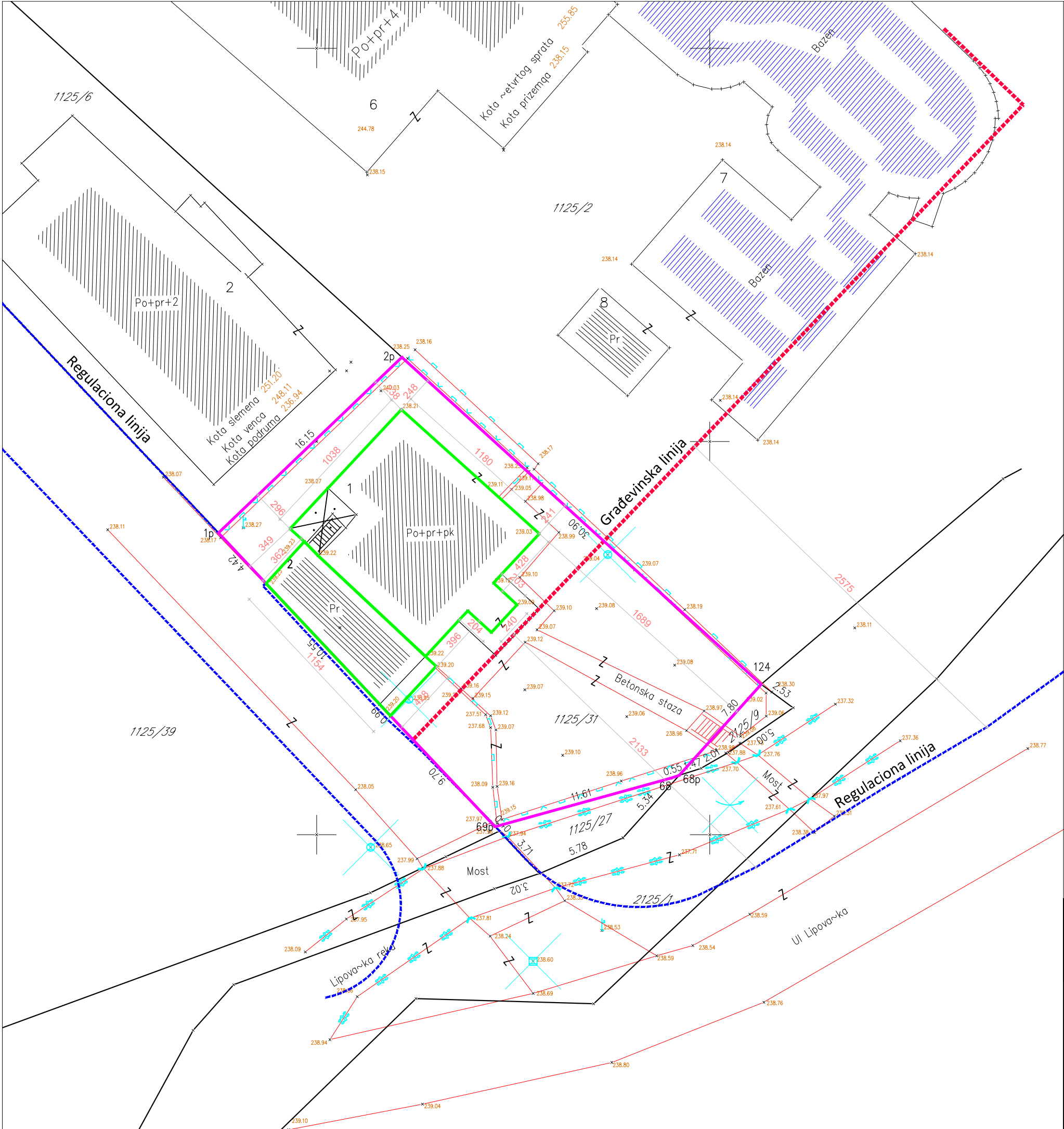


MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

UP - rekonstrukcija, dogradnja i spajanje porodično stambenog objekta br.1 (Po+Pr+Pk) i pomoćnog objekta br.2 (Pr) u jedinstveni porodično stambeni objekat (Po+Pr+1)

INVESTITOR:	Aleksandar Aleksijević	LOKACIJA:	KP 1125/31 KO Vrnjačka Banja
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Đorđe Miodragović d.ia br.lic. 200 1188 09	SITUACIJA - SAOBRAĆAJNO REŠENJE - OSNOVA PODRUMA	
BROJ CRTEŽA:		RAZMERA:	DATUM:
05		1:250	10.2025.

IDEJNO REŠENJE



LEGENDA:

- GRANICA PREDMETNE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

površine prema RGZ-u:

POSTOJEĆI OBJEKTI

Porodična stambena zgrada objekat br. 1 – Po+Pr+Pk
Bruto površina osnove prizemlja je 129 m²
Ukupna neto korisna površina stambenog objekta iznosi 180 m²
Ukupna bruto površina stambenog objekta iznosi 277 m²

Pomoćna zgrada objekat br. 2 – Pr
Bruto površina osnove prizemlja je 46 m²
Ukupna neto korisna površina iznosi 35 m²
Ukupna bruto površina objekta iznosi 46 m²

POSTOJEĆI OBJEKTI



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1

INVESTITOR:
Aleksandar Aleksijević

LOKACIJA:
k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja,
O Vrnjačka Banja

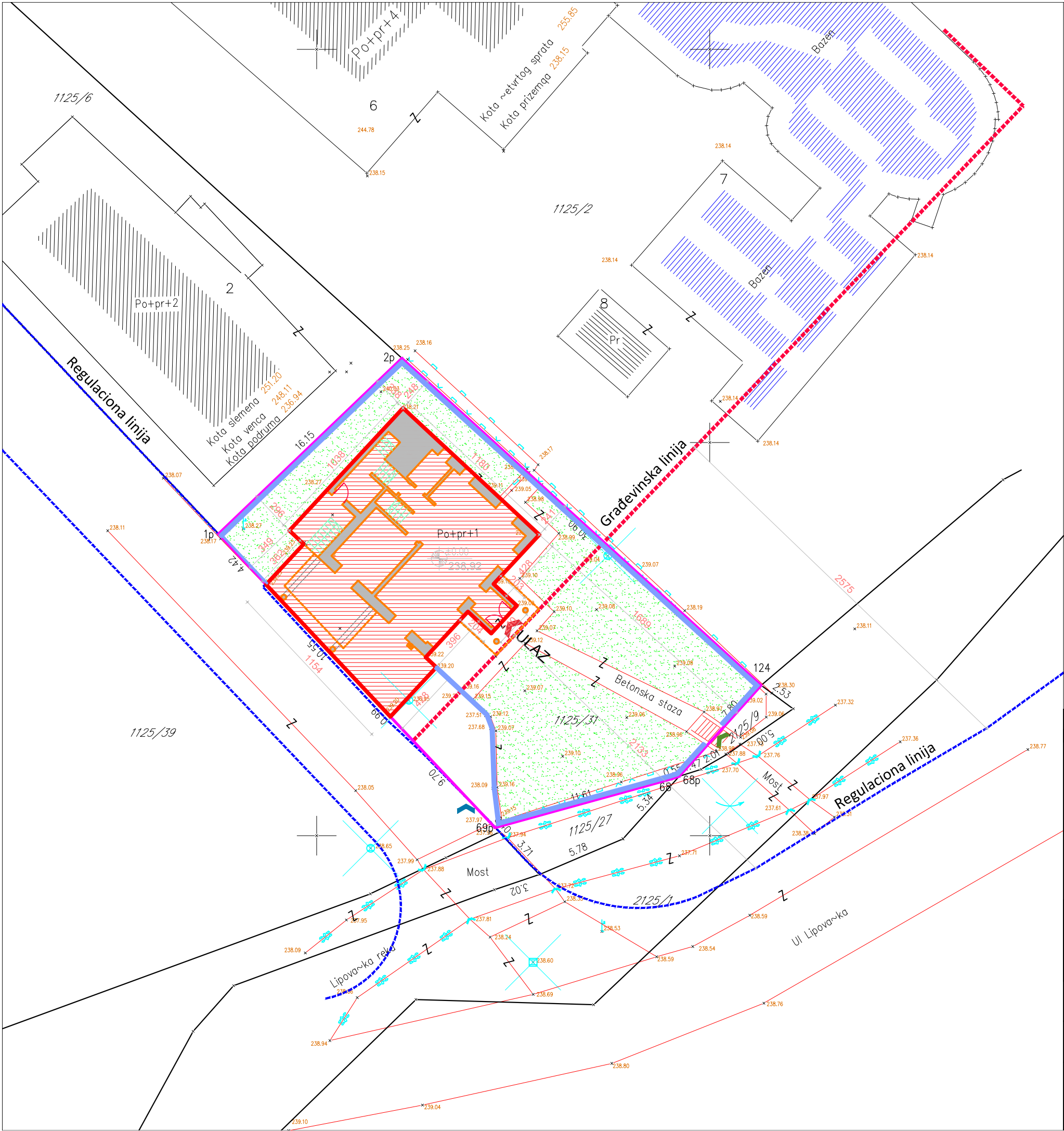
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Đorđe Miodragović d.l.a.
br.lic. 300E 787 07

ŠZ:
SITUACIJA PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT
SA OSNOVOM PRIZEMLJA - POSTOJEĆE STANJE

BROJ CRTEŽA:
IDR 1.7.1.a

RAZMERA:
1:250

DATUM:
10.2025.



LEGENDA:

URBANISTIČKI POKAZATELJI- REGULACIJA
P predmetne parcele 1125/31 = 513 m²
P objekta na terenu = 175,00 m²
BRGP objekta =312,00m²
Ukupna bruto svih svih etaža=385,00 m²
Parkiranje: potrebno 1 PM po stanu, ostvareno 1 PM u garaži
S za =34.1%
K iz =0.61
Zelenilo= 228.00m²=44%

URBANISTIČKI PARAMETRI-NIVELACIJA

-2.30 – kota podruma	-apsolutna 236,62 mnv
±0,00 – kota prizemlja	-apsolutna 238,92 mnv
+2,88 – kota I sprata	-apsolutna 241.80 mnv
+5,80 – venac od nulte kote	-apsolutna 244,72 mnv
+7,70 – sleme od nulte kote	-apsolutna 246,62 mnv

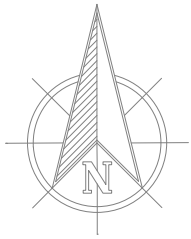
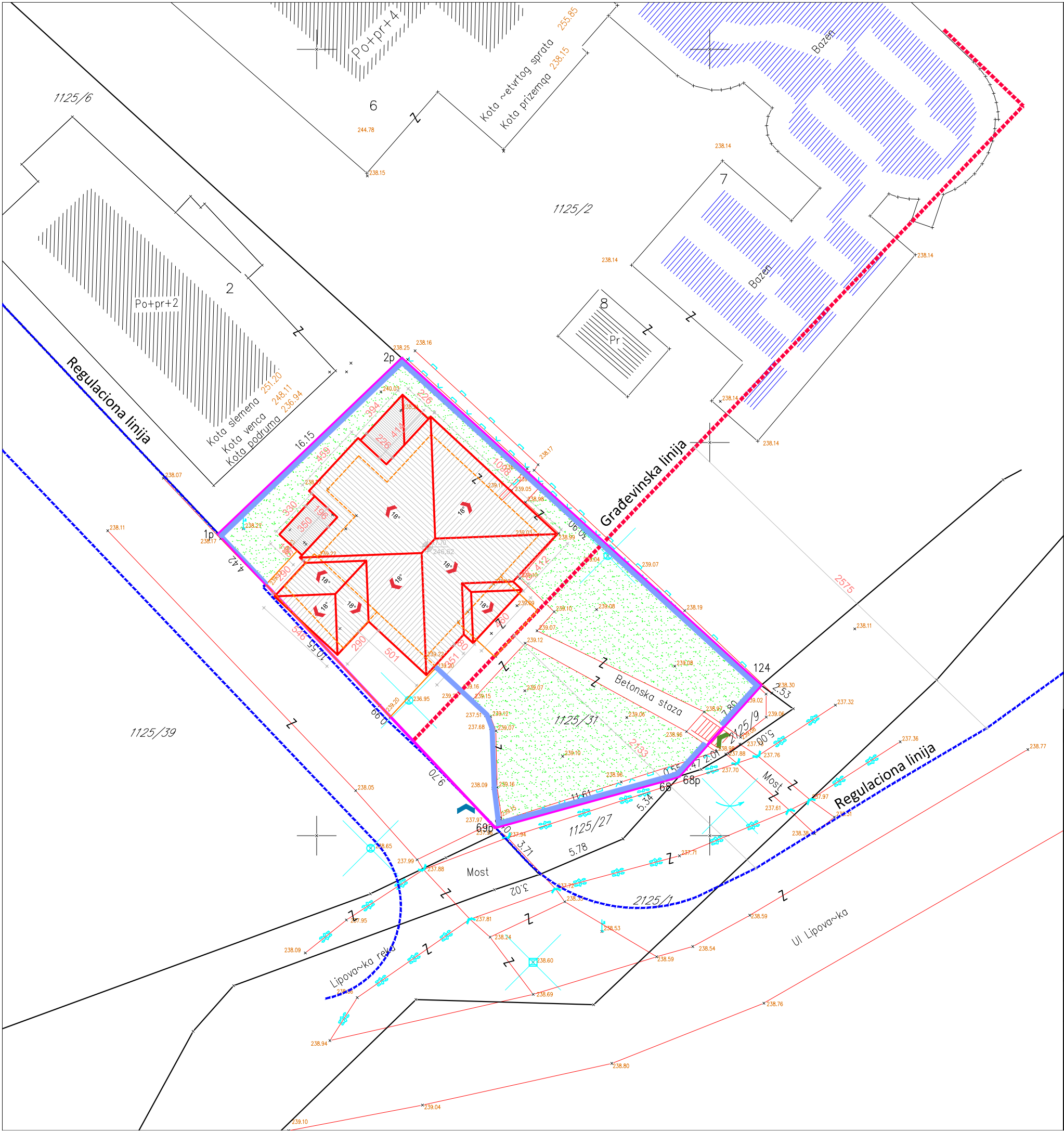
LEGENDA

MATERIJALI	OZNAKE	OZNAKE
Zelenilo	Novoprojektovani objekat	visinska kota - apsolutna
Ograda	Regulaciona linija	br. parcele
	Građevinska linija	ulaz u objekat
	Granica parcele	pešački ulaz
	Gabarit prizemlja	kolski ulaz

MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1

INVESTITOR:	Aleksandar Aleksijević	LOKACIJA:	k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Đorđe Miodragović d.i.a.	URBANISTIČKA REGULACIJA OBJEKAT SA OSNOVOM PRIZEMLJA - NOVOPROJEKTOVANO STANJE	
br.lic.	300E 787 07	RAZMERA:	1:250
		DATUM:	10.2025.



LEGENDA:

URBANISTIČKI POKAZATELJI- REGULACIJA
P predmetne parcele 1125/31 = 513 m²
P objekta na terenu = 175,00 m²
BRGP objekta =312,00m²
Ukupna bruto svih svih etaža=385,00 m²
Parkiranje: potrebno 1 PM po stanu, ostvareno 1 PM u garaži
S za =34.1%
K iz =0.61
Zelenilo= 228.00m²=44%

URBANISTIČKI PARAMETRI-NIVELACIJA

-2.30 – kота podruma	-apsolutna 236,62 mnv
±0,00 – kота prizemlja	-apsolutna 238,92 mnv
+2,88 – kота I sprata	-apsolutna 241,80 mnv
+5,80 – venac od nulte kote	-apsolutna 244,72 mnv
+7,70 – sleme od nulte kote	-apsolutna 246,62 mnv

LEGENDA		
MATERIJALI	OZNAKE	OZNAKE
Zelenilo	Regulaciona linija	visinska kota - apsolutna
Ograda	Građevinska linija	
	Granica parcele	br. parcele
	Gabarit sprata	ulaz u objekat
		pešački ulaz
		kolski ulaz

238.80

MIOPROJEKT doo

URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA

Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd

PIB 108484442 ; MB 21008702

mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com

www.mioprojekt.com

IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1

INVESTITOR:

Aleksandar Aleksandrić

LOKACIJA:

k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja,
O Vrnjačka Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Đorđe Miodragović d.i.a.

br.lic. 300E 787 07

SITUACIJA OBJEKAT SA OSNOVOM KROVA -
NOVOPROJEKTOVANO STANJE

BROJ CRTEŽA:

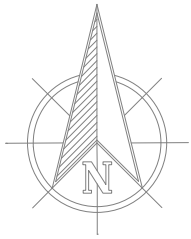
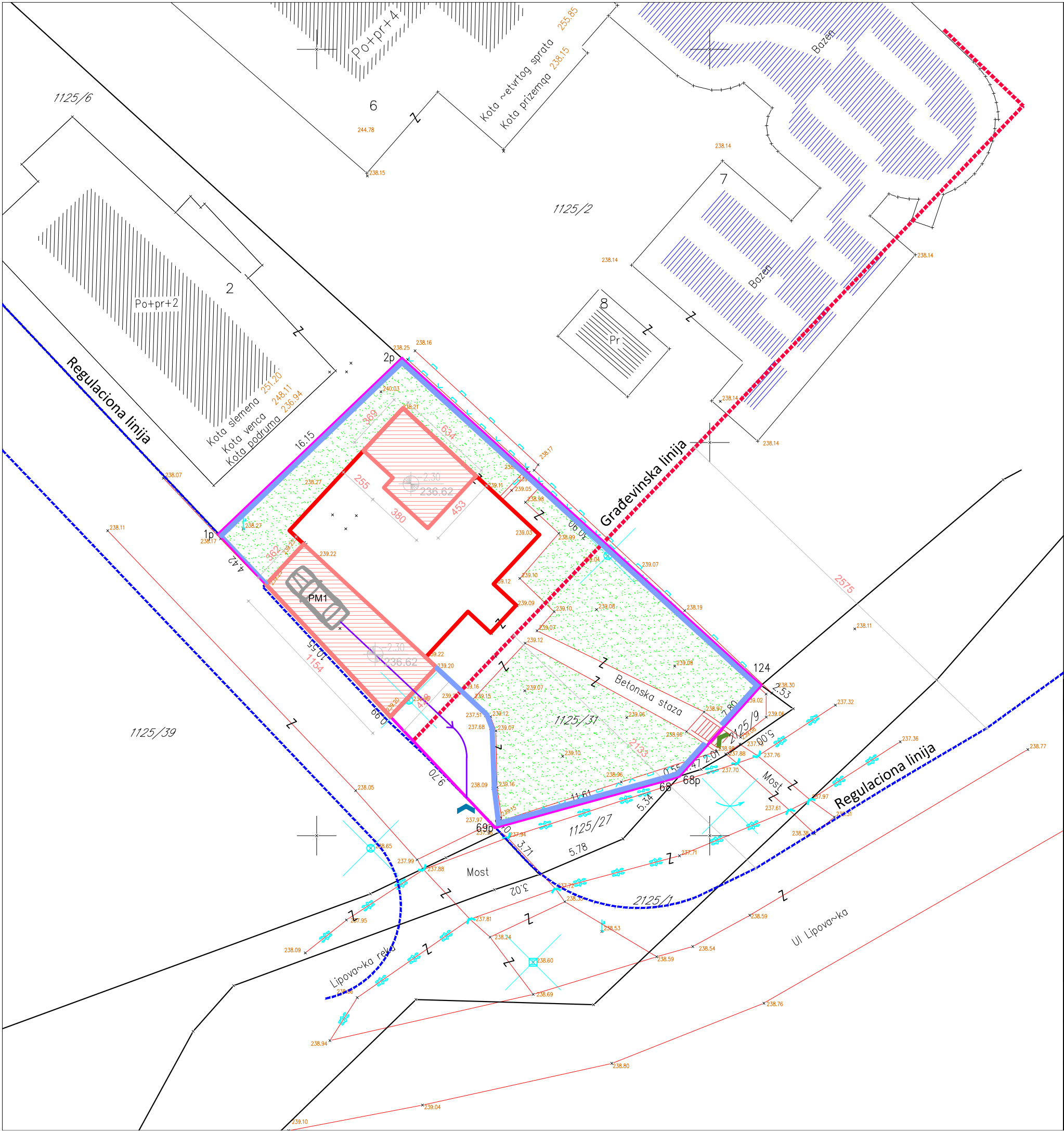
IDR 1.7.1.c

RAZMERA:

1:250

DATUM:

10.2025.



LEGENDA:

URBANISTIČKI POKAZATELJI- REGULACIJA
P predmetne parcele 1125/31 = 513 m²
P objekta na terenu = 175,00 m²
BRGP objekta =312,00m²
Ukupna bruto svih svih etaža=385,00 m²
Parkiranje: potrebno 1 PM po stanu, ostvareno 1 PM u garaži
S za =34.1%
K iz =0.61
Zelenilo= 228.00m²=44%

URBANISTIČKI PARAMETRI-NIVELACIJA

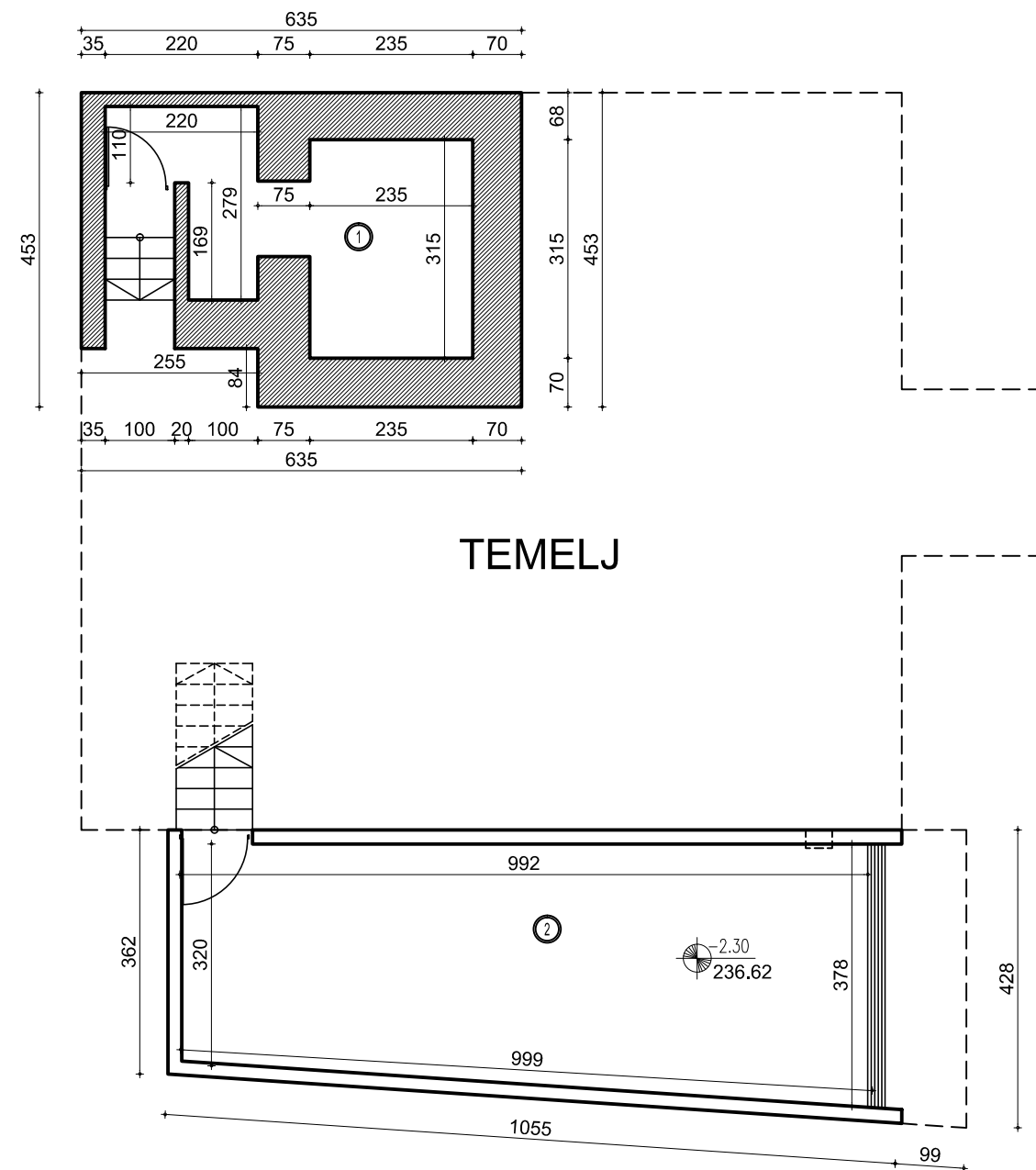
-2.30 – kота podruma	-apsolutna 236,62 mnv
±0,00 – kота prizemlja	-apsolutna 238,92 mnv
+2,88 – kота I sprata	-apsolutna 241,80 mnv
+5,80 – venac od nulte kote	-apsolutna 244,72 mnv
+7,70 – sleme od nulte kote	-apsolutna 246,62 mnv

LEGENDA		
MATERIJALI	OZNAKE	OZNAKE
Zelenilo	Regulatorna linija	tokovi za priključenje na javnu saobraćajnicu
Ograda	Građevinska linija	parking mesto
	Granica parcele	visinska kota - apsolutna
	Gabarit prizemlja	br. parcele
	Gabarit podruma	ulaz u objekat
		pešački ulaz
		kolski ulaz

MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1

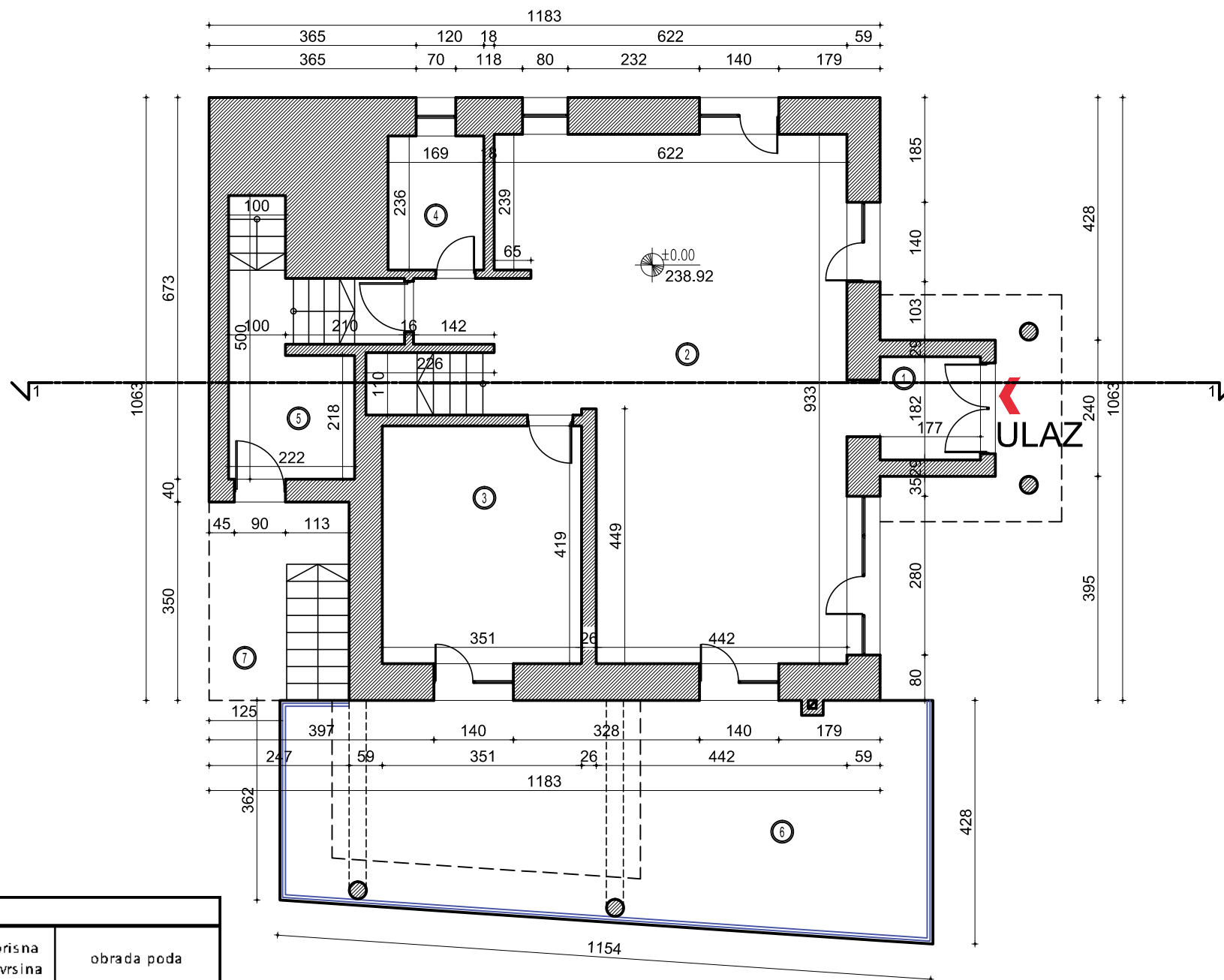
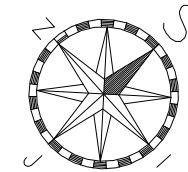
INVESTITOR:	Aleksandar Aleksandrić	LOKACIJA:	k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Đorđe Miodragović	CRTEŽ:	SITUACIJA OBJEKAT SA OSNOVOM PODRUMA PRIKAZ SAOBRAĆAJA				
br.lic.	300E 787 07	BROJ CRTEŽA:	IDR 1.7.1.d	RAZMERA:	1:250	DATUM:	10.2025.



TEMELJ

PODRUM					
r.b.	prostorija	neto površina [m ²]	koeficijent	korisna površina	obrada poda
		"a"		"a' x k"	
1	ostava	14.77	1	14.77	keramika
2	garaža	34.8	1	34.8	keramika
svega:		49.57		49.57	
Po neto površina		49.57	1	49.57	
Po bruto površina		73			

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksić		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.o.o. br.lic. 300E/787		OSNOVA PODRUMA	
CRTEŽA: IDR 1.7.2		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.



PRIZEMLJE					
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina	obrada poda
		"a"		"a' x k"	
1	predulaz	3.52	1	3.52	keramika
2	dn. soba sa kuhinjom	54.56	1	54.56	parket/keramika
3	spavaća soba	14.7	1	14.7	parket
4	kupatilo	3.98	1	3.98	keramika
5	predprostor	8.79	1	8.79	keramika
6	terasa	45.63	1	45.63	keramika
7	trem	5.97	1	5.97	keramika
svega:		137.15		137.15	
Pr neto površina		137.15	1	137.15	
Pr bruto površina		175			



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1

INVESTITOR:
Aleksandar Aleksić

LOKACIJA:
k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja,
O Vrnjačka Banja

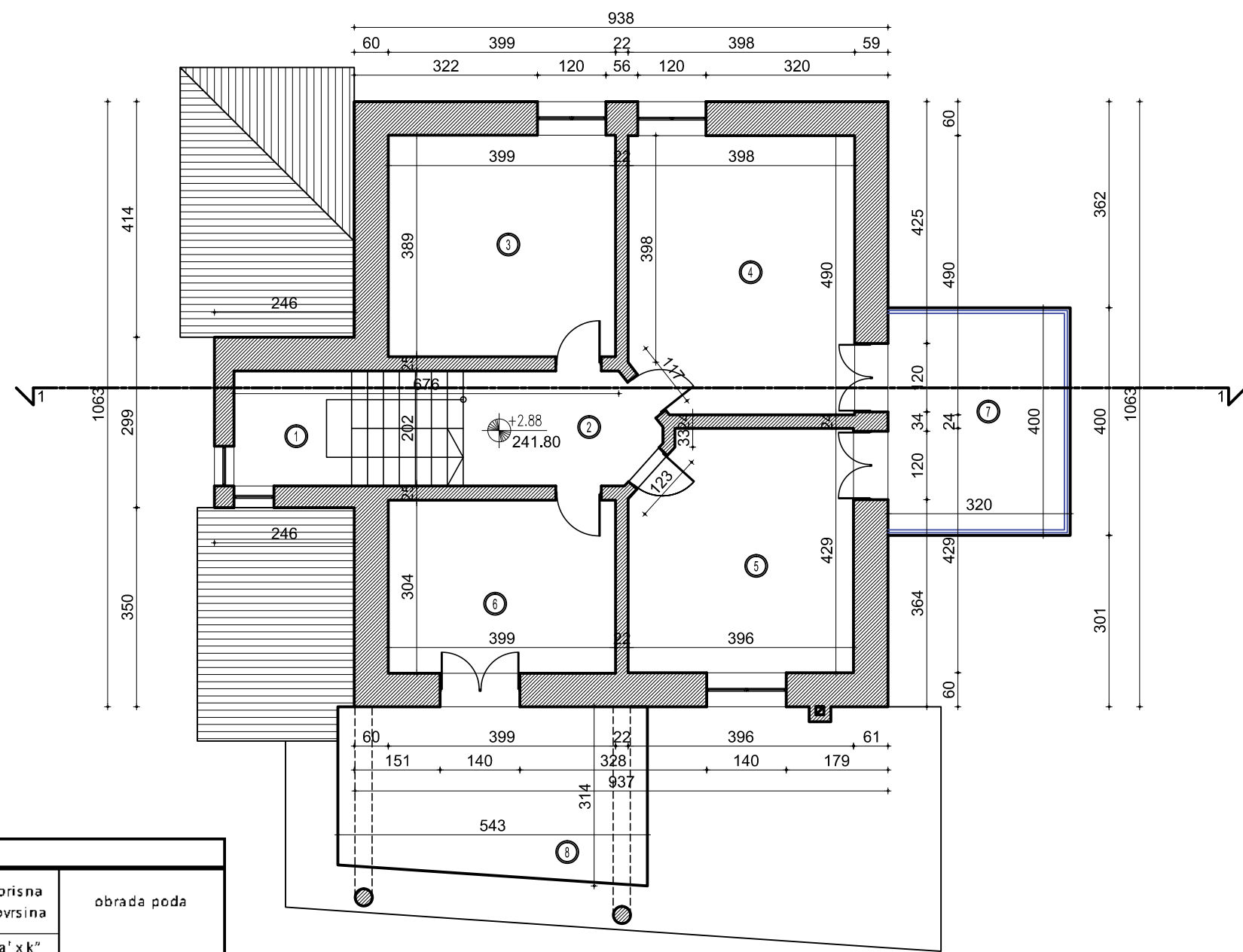
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Đorđe Miodragović
br.lic. 300E 787 0



OSNOVA PRIZEMLJA

RAZMERA:
1:100

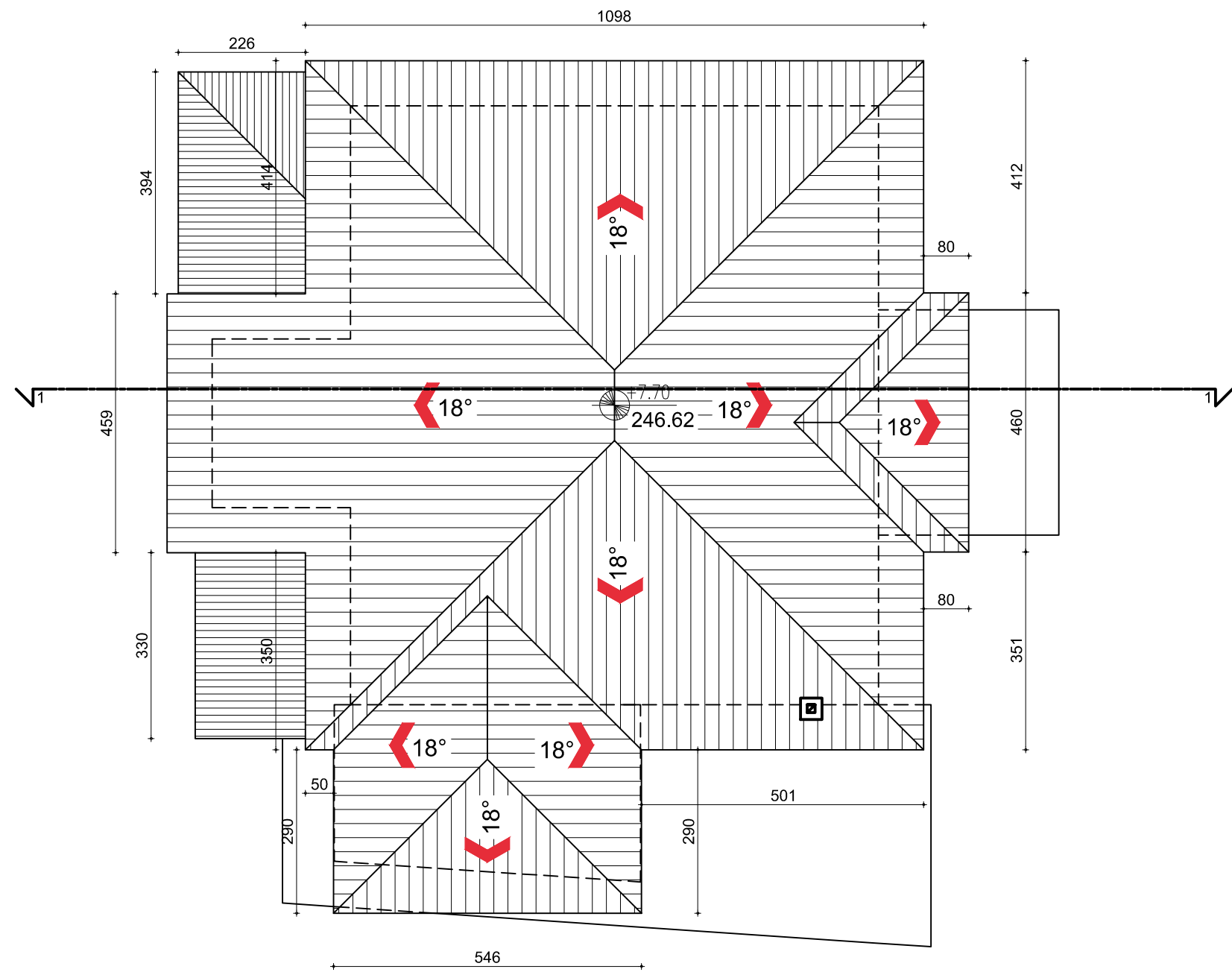
DATUM:
10.2025.



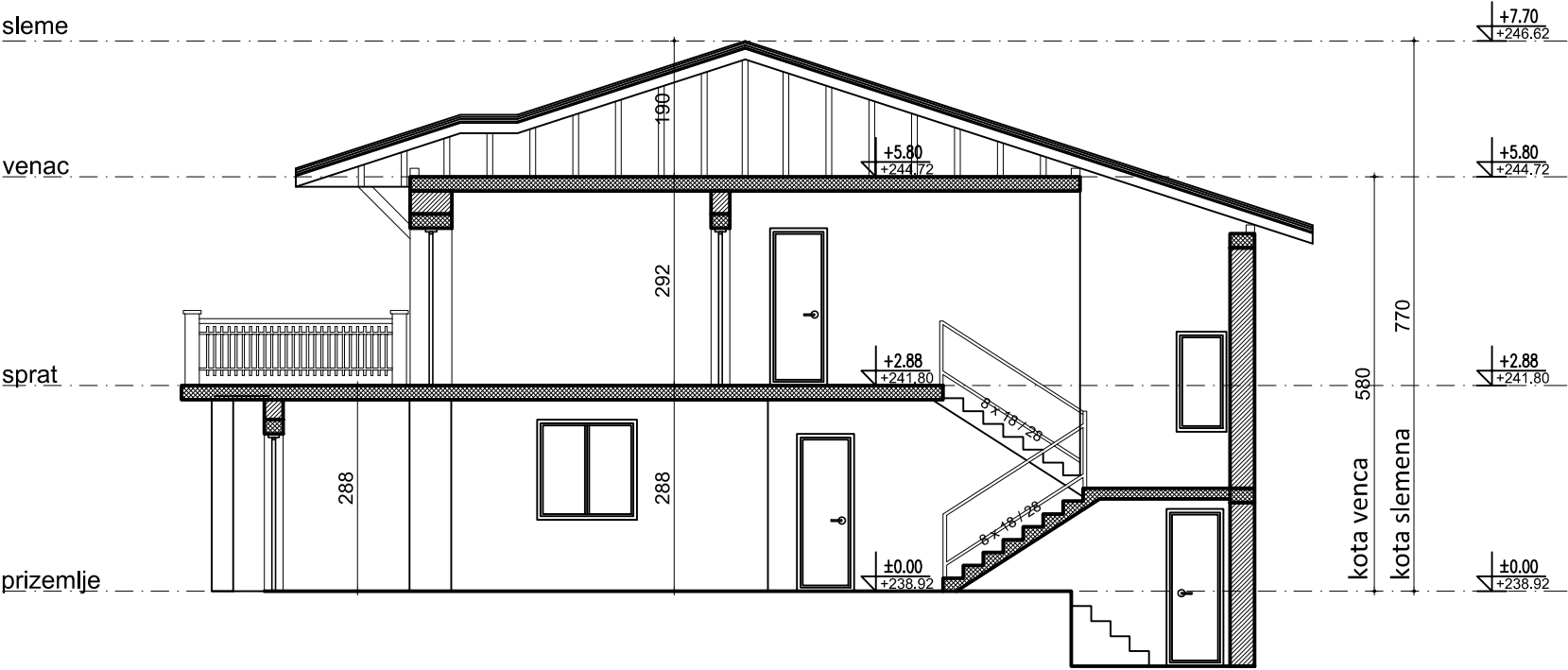
SPRAT					
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koefficient	korisna površina	obrada poda
		"a"	"k"	"a' x k"	
1	stepenice	6.19	1	6.19	keramika
2	predprostor	6.44	1	6.44	keramika
3	spavaća soba	15.52	1	15.52	parket
4	spavaća soba	19.17	1	19.17	parket
5	spavaća soba	16.34	1	16.34	parket
6	spavaća soba	12.13	1	12.13	parket
7	terasa	12.8	1	12.8	keramika
8	terasa	16.09	1	16.09	keramika
svega:		104.68		104.68	

Sp neto površina	104.68	1	104.68
Sp bruto površina	137		

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksić		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.ka. br.lic. 300E 787 07		OSNOVA SPRATA	
BROJ CRTEŽA: IDR 1.7.4		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksijević		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 300E 787 07		OSNOVA KROVA	
IDR 1.7.5		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksić		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović br.lic. 300E 787-07		PRESEK 1-1	
BR. CRTEŽA: IDR 1.7.6		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.

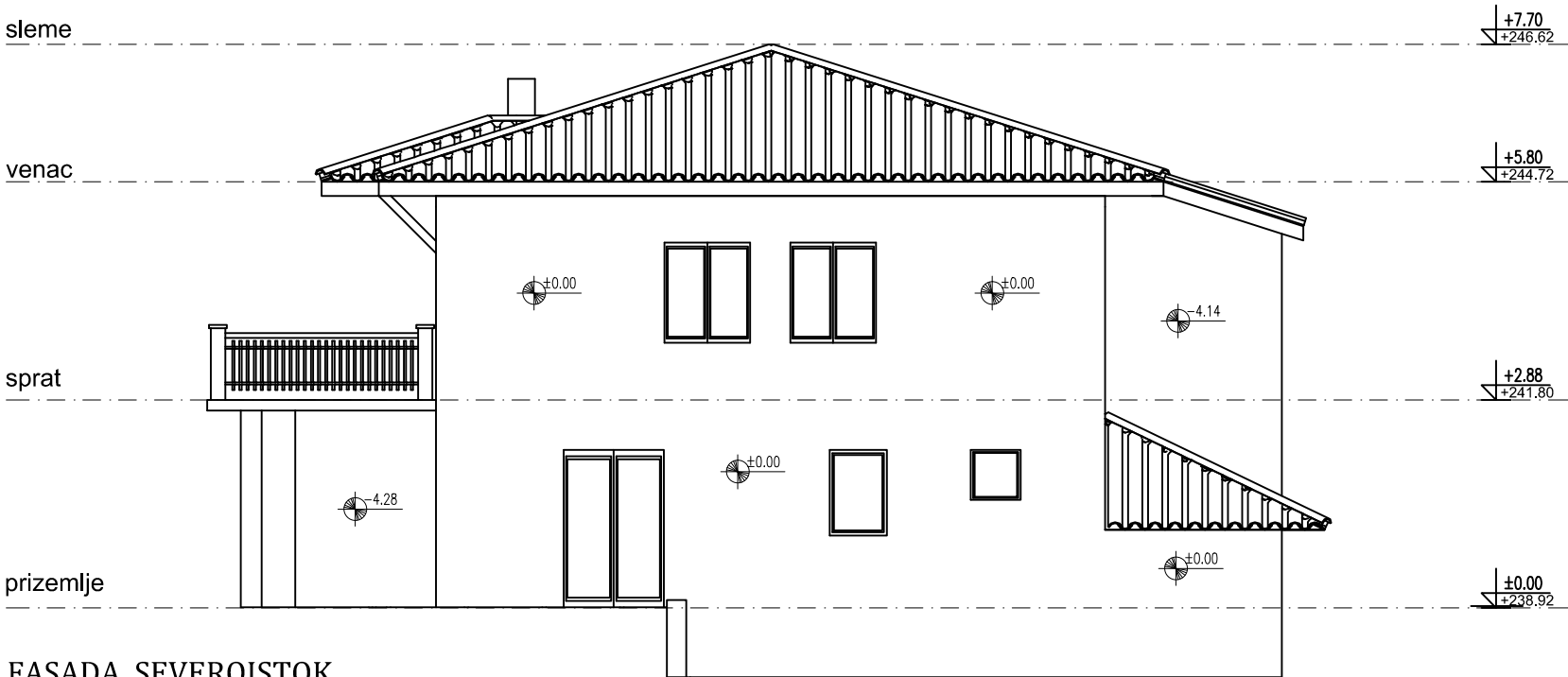


FASADA JUGOZAPAD

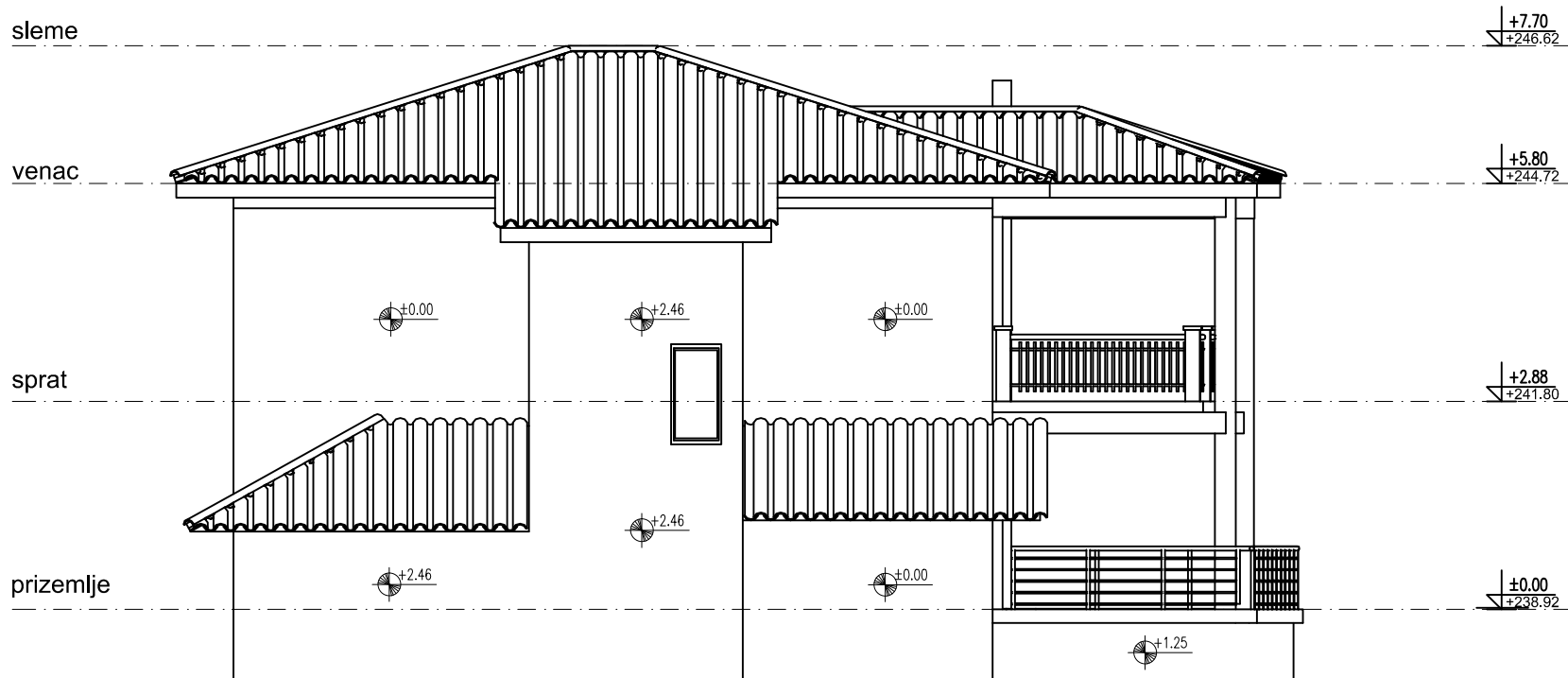


FASADA JUGOISTOK

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksijević		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 300E 787-07		FASADA	
IDR 1.7.7		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.



FASADA SEVEROISTOK



FASADA SEVEROZAPAD

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksićević		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.đ. br.lic. 300E 787 07		FASADA	
CRTEŽA: IDR 1.7.8		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IDR 77/2025 - PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT - Po+P+1			
INVESTITOR: Aleksandar Aleksijević		LOKACIJA: k.p. br. 1125/31, KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 300E 787 07		3D PRIKAZ	
IDR 1.7.9		RAZMERA: 1:100	DATUM: 10.2025.