

-PROSTOR-

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE I NADZOR ul. Vojvode Jove Kursule br. 20a, 32300 G.Milanovac

Tekući račun: 205-71779-91

PIB: 103272158

e-mail: dabicgm@gmail.com

0 - GLAVNA SVESKA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR:

“MB INVEST GROUP“ d.o.o. , ul. Sremskog fronta 10,
Gornji Milanovac, MB 22076035, PIB 114825115

OBJEKAT:

Stambeno poslovni objekat-zgrada sa tri ili više stanova;
zgrada za trgovinu na veliko i malo; spratnosti **Pod+Pr+3**,
na kat. parceli br. **21476/3 K.O. Gornji Milanovac**, Gornji
Milanovac

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**

Idejno rešenje - IDR

VRSTA RADOVA:

Nova gradnja

GLAVNI PROJEKTANT:

Predrag Dabić dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:

300 7486 04



Pečat:

Potpis:

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : 08/2025

MESTO I DATUM: Gornji Milanovac/Avgust 2025.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Opšti podaci o objektu
0.8.	Sažet tehnički opis

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja - IDR za dobijanje lokacijskih uslova za **Stambeno poslovni objekat**-zgrada sa tri ili više stanova; zgrada za trgovinu na veliko i malo; spratnosti **Pod+Pr+3**, na kat. parceli br. **21476/3 K.O. Gornji Milanovac**, Gornji Milanovac

Predrag Dabić dipl.ing.arh. 300 7486 04

INVESTITOR:

"MB INVEST GROUP" d.o.o. , ul. Sremskog fronta 10,
Gornji Milanovac

ODGOVORNI LICE ZASTUPNIK:

Bratislav Lazović

JMBG 2103985783412



MESTO I DATUM:

Gornji Milanovac/Avgust 2025.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Kao Glavni projektant idejnog rešenja - IDR za dobijanje lokacijskih uslova za **Stambeno poslovni objekat**-zgrada sa tri ili više stanova; zgrada za trgovinu na veliko i malo; spratnosti **Pod +Pr+3**, na kat. parceli br. 21476/3 K.O. Gornji Milanovac, Gornji Milanovac

Predrag Dabić dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da su delovi idejnog rešenja - IDR za dobijanje lokacijskih uslova međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0.	GLAVNA SVESKA	08.
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	08.

GLAVNI PROJEKTANT(IDR):

Predrag Dabić dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:

300 7486 04



Pečat:

Potpis:

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 08/2025

MESTO I DATUM: Gornji Milanovac/Avgust 2025.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	Glavna sveska	08.
1.	Projekat arhitekture	08.

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

GLAVNI PROJEKTANT:

Predrag Dabić dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:

300 7486 04



Lični pečat:

A blue ink handwritten signature, appearing to read "Dabić", written in a cursive style.

Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

PROJEKTANT:

„PROSTOR,,studio za projektovanje i nadzor, G.Milanovac

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Predrag Dabić dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:

300 7486 04



Lični pečat:

A blue ink handwritten signature, identical to the one in the previous section, appearing to read "Dabić" in cursive.

Potpis:

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekata:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekata:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	90%	112222 – stambena zgrada sa više od tri stana;
	10%	123002 – zgrada za trgovinu na veliko i malo;
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Prostorni plan opštine Gornji Milanovac	
mesto:	Gornji Milanovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	k.p.br. 21476/3 K.O. Gornji Milanovac, Gornji Milanovac	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	k.p.br. 21476/3 K.O. Gornji Milanovac, Gornji Milanovac	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastraska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/ priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	/	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastraska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su koliziji sa predmetnim radovima:	/	

Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva) :	/
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Projektom je predviđen kolski pristup, sa severne-istočne strane predmetne k.p.br. 21476/3 K.O. Gornji Milanovac, na javnu saobraćajnicu tj. k.p.br. 21479/4.

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Priključak na elektroenergetsku distributivnu mrežu	Novi priključak, podzemni, trajni
Ukupan kapacitet	Ukupno, stambene jedinice, lokal, zajedničke potrošnje, maskimalna jednovremena snaga 460 kW
Vrsta priključka	Novi priključak, podzemni, trajni
Vrsta mernog uređaja	Direktno trofazno multifunkcijsko aktivne energije sa DLMS protokolom, naznačene struje 5-60A,3x230/400V, klase tačnosti 2
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	ULAZ 1: 20 x stambena jedinica- potrebna vršna snaga po stanu 13.8 kW; Zajednička potrošnja – 1x11.04 kW Lift1 - 1 x 22.08 kW Garaža – 1 x 13,8 kW ULAZ 2: 15 x stambena jedinica- potrebna vršna snaga po stanu 13.8 kW; Zajednička potrošnja – 1x11.04 kW Lift2 - 1 x 22.08 kW 1 lokal - potrebna vršna snaga za lokal 43,6kW

Potrebni energetska kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Ulaz 1 - Zajednička potrošnja 11.04kW Ulaz 2 - Zajednička potrošnja 11.04kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	nema
Nedostajuća infrastruktura uskladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema
Vodovodna mreža	
Priključak na vodovodnu mrežu	Predviđeni priključak Ø100 na glavni vod sa potrebnim pritiskom od 4-5 bara u Ulici Natalije Carević (JO 178.75 -3,34 l/sec)
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko po	/
toje)	/
Nedostajuća infrastruktura uskladu sa uslovima IJO	nema
Kanalizaciona mreža	
Priključak na kanalizacionu mrežu	Predviđeno je formiranje kanalizacione šahte Ø200 priključak. Predviđa se priključenje na uličnu mrežu u Ulici Natalije Carević (Izliv 9,30 Ql/sec, Može propustiti 25,50 Ql/sec)
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća i	/
frastruktura uskladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema
Atmosferska kanalizaciona mreža	

Priključak na atmosfersku mrežu	Odvođenje atmosferskih voda u zatravnjene površine u okviru parcele.
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	/
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura uskladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema

Saobraćajna infrastrukturna mreža

Priključak na saobraćajnu mrežu	Projektom je predviđen kolski pristup, sa severne-istočne strane predmetne k.p.br. 21476/3 K.O. Gornji Milanovac, na javnu saobraćajnicu k.p.br. 21479/4 tj. Ulicu Natalije Carević.
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	/
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura uskladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	/	br: / datum: /
--------------------	---	-------------------

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE:

Uslovi:	/	br: / datum: /
---------	---	-------------------

SAGLASNOSTI:

Izdate saglasnosti:	/	br: / datum: /
---------------------	---	-------------------

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:

dimenzije objekata:	ukupna površina parcele/parcela:	2315.00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	3006.96 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	3378.69 m ²
	ukupna NETO površina:	2733.75 m ²
	površina prizemlja NETO:	636.48 m ²
	površina prizemlja BRUTO:	761.79 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Pod+P+3
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	visina venca 11.80 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	visina venca 338.20 m
	spratna visina:	spratna visina Podrum - 2.80m Prizem. - 2.90/3.50m Sprat (1-3) - 2.90m
Posebni delovi objekta:	broj stanova:	35
	broj poslovnih prostora :	1
	broj garaža/garažnih mesta:	13
	broj parking mesta:	25
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	demit fasada – fasadni malter
	orijentacija slemena:	/
	nagib krova:	1%
	materijalizacija krova:	krovna folija-ravan krov
procenat zelenih površina:		29.00%
indeks zauzetosti:		32,91%
indeks izgrađenosti:		1.4595
Način grejanja	Objekat se greje centralnim grejanjem na gas-pojedinačno po st. jedinicama	
druge karakt. obj:		/
predr.vrednost objekta:		180,000.000.00 din.
		PDV 20% 216,000.000.00 din.

0.8. TEHNIČKI OPIS

● PODACI O LOKACIJI

Lokacija predviđena za gradnju je Gornji Milanovac. Bliža lokacija je ulica Natalije Carević, **KP 21476/3**, KO Gornji Milanovac ukupne površine **23.15 ari**, na kojoj nema objekata. Susjedne parcele su KP 21479/2, KP 21476/1. Parcela je skoro ravna (blagi pad prema jugozapadu), dužom stranom orijentisana prema ulici.

Položaj projektovanog objekta je definisan situacijom, dužom osom orijentisan po pravcu zapad-istok. Pešački i kolski pristup objektu je iz ulice Natalije Carević, sa severne-istočne strane.

Za potrebe snabdevanja prirodnim gasom, stambeno-poslovnog objekta, na KP 21476/3 KO Gornji Milanovac, koji se sastoji od 35 stanova i jednog lokala, projektuje se ogranak distributivne gasovodne mreže, (prečnika DN 40, dužine 120m) i izgradnja RS- 25, Q=40m³/h.

POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI

Ne postoje.

URBANISTIČKA DISPOZICIJA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA

Osnovni gabarit je nepravilnog oblika, maksimalnih dimenzija gabarita u osnovi prizemlja **L1-18,36 + L2**-radijalni deo 32,97 x 18.00 m, max-spratnosti Pod + P + 3.

Objekat je pozicioniran uz Ulicu Natalije Carević.

Objekat se svojom dužom stranom pruža u pravcu istok-zapad. Kolski ulaz na parcelu nalazi se sa istočne strane, iz Ulice Natalije Carević.

Parkiranje je rešeno u okviru parcele -25 parking mesta (od kojih je 24 u dvorištu, a 1 parking mesto za invalide, uz ulicu).

- u okviru podzemne garaže (podrum), je 13 garažnih-parking mesta.

● OBLIKOVNE I FUNKCIONALNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBJEKTA

Objekat je po svojoj funkciji stambeno poslovna zgrada. Sastoji se od dve lamele **L1** i **L2**. U okviru njegovog gabarita projektovana je jedna podrumaska etaža, prizemlje i tri sprata.

U podrumaska etaži nalaze se 13 garažnih mesta sa kolskim komunikacijama i spoljnim stepeništem i pešačkim ulazom.

U prizemlju se nalazi 1 lokal, 2 x vetrobran, 2 x hodnik i 2 x stepenište sa liftom, kao i pet stanova. Sve ostale spratne etaže (3) sadrže po deset stanova različitih struktura, kao i prostore za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju (hodnik, stepenište i lift).

Prizemlje je u dva nivoa razlike 60cm (**L1-L2**).

● **KONSTRUKCIJA**

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

U konstruktivnom pogledu objekat je projektovan kao skeletni sistem sa nosećim stubovima i gredama, i A.B. platnima. Zidani zidovi predstavljaju samo ispunu. Predviđa se da se objekat fundira na temeljnim kontrapločama u dva nivoa. Temelji se izvode preko sloja sabijemog šljunka i sloja mršavog betona. Temelji bi se izvodili od armiranog betona, dimenzija prema statičkom proračunu.

Fasadni zidovi izvodili bi se od giter bloka $d=25\text{cm}$, zidanog produžnim malterom. Zidovi između stanova zidali bi se giter blokovima 25cm . Zidovi između hodnika i stanova zidali bi se takođe giter blokovima $d=20\text{cm}$ i oblagali izolacijom 5cm . Pregradni zidovi u stanovima zidali bi se od bloka $d=12\text{cm}$, takođe zidani produžnim malterom.

Međuspratna konstrukcija nad svim etažama je puna AB ploča sa delom skrivenim gredama.

Nadvratne, natprozorne i druge grede su armiranobetonske, dimenzija prema statičkom proračunu.

Krov je ravan, sa dvostranim padom – u svemu prema grafičkim priložima i statičkom proračunu. Nagib krovni ravni je 1% .

Krovni pokrivač je EPDM folija, preko termoizolacije. Odvođenje atmosferskih voda rešeno je sistemom horizontalnih oluka, odakle se voda olučnim vertikalama od pocinkovanog lima spušta i odvodi van objekta.

Fasadni zidovi obloženi su termoizolacijom debljine prema proračunu EEE i sa završnim slojem fasadne obrade – fasadnog maltera po sistemu „Demit“ ili slično. Fasadna boja je paropropusna u tonu i teksturi po izboru projektanta.

U objektu, u kupatlima i toaletima i bez prirodne ventilacije, projektovani su ventilacioni kanali.

● **MATERIJALIZACIJA**

Primenjene su sve potrebne mere za kvalitetnu hidroizolaciju. Podovi podruma i dela prizemlja su izolovani horizontalno, kao i podrumski zidovi vertikalno, crnom izolacijom.

- **SPOLJA**

ARHITEKTURA OBJEKTA

Fasada se izvodi završnim slojem po sistemu „Demit“ ili slično. Fasadna boja je paropropusna u tonu i teksturi po izboru projektanta. Postoje detalji od Fundermax ploča na potkonstrukciji.

Spoljna stolarija izvodi se od PVC i aluminijumskih profila sa termoprekidom, i zastakljena je providnim troslojnim staklom $4+12+4+12+4\text{mm}$. Kompletan otvor u kome se nalazi stolarija, zaptiva se celim obimom, a stolarija se delom (aluminijum)

fiksira za bravarsku potkonstrukciju. Ograde su bravarske, prema detalju.

- UNUTRA

Za pod u lokalu predviđena je granitna keramika, dok su u mokrim čvorovima predviđene keramičke pločice.

Za podove u stanovima predviđa se postavljanje kvalitetnog Tarkett parketa, osim u mokrim čvorovima i kuhinjama, gde bi se oblagali keramičkim pločicama.

Za završnu obradu poda terasa predviđa se granitna keramika.

Sve prostorije u okviru komunikacija bi se oblagale keramikom. Ograde su bravarske, prema detalju.

U sastavu poda spratova su sledeći materijali: preko podne ploče postavlja se sloj za zvučnu izolaciju (kamena vuna 2cm i azmafon 1cm), zaštićen PE folijom, preko nje se izliva armiranobetonski estrih od 4-5 cm kao podloga za završne podne slojeve. U sanitarnim prostorijama projektovana je i hidroizolacija ispod završnog sloja-cementnog estriha.

U sastavu poda prizemlja (**L2**) su sledeći materijali: ispod podne ploče postavlja se sloj za termoizolaciju (kamena vuna) a preko stirodur zaštićen PE folijom, preko kojeg se izliva armiranobetonski estrih od 4-5 cm kao podloga za završne podne slojeve.

U sastavu krovne ploče su sledeći materijali: preko AB ploče je parna brana, termoizolacija zaštićena PE folijom, sloj za pad, EPDM folija, sa slojem granulisanog šljunka radi meh. zaštite.

Na podu garaže predviđa se ferobeton.

Unutrašnja obrada zidova je malterisanje, gletovanje i bojenje u dva sloja poludisperzivnim bojama, prema izboru investitora. U sanitarnim čvorovima su zidane površine obrađene keramičkim pločicama preko sloja građevinskog lepka do plafona. U kuhinji se pločice postavljaju do visine 1.60m.

Plafoni u prostorijama su malterisani, gletovani i završno bojenipoludisperzivnim bojama.

Unutrašnja stolarija

Sva unutrašnja stolarija projektovana je kao drvena, duplo šperovana. Drvena vrata su u kombinaciji tvrdo drvo (hrast: dovratnici i pragovi) i čamovina (krila). Krila su puna. Završna obrada je poliuretanska boja.

Spoljna stolarija

Otvori na fasadi stambenih prostora predviđa se da su zatvoreni stolarijom od PVC profila, zastakljenom termopan staklom.

Ograde na lođama su od bravarske konstrukcije, prema detalju.

U oblikovnom smislu objekat je sa geometrijski pravilnim i linijskim elementima.

Za objekat se predviđa toplotna zaštita, što će biti dokumentovano u Elaboratu energetske efikasnosti (EEE).

● **PODACI O UNUTRAŠNjim I SPOLJAŠNjim INSTALACIJAMA**

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

BROJ FUNKCIONALNIH

JEDINICA

35 stanova

1 lokal

Vodovodna mreža

Predviđeni priključak Ø100 na glavni vod sa potrebnim pritiskom od 4-5 bara u skladu sa uslovima JKP

35 stanova

1 lokal

Fekalna kanalizaciona mreža

Predviđeno je formiranje kanalizacione šahte u skladu sa uslovima JKP.

35 stanova

1 lokal

Atmosferska kanalizaciona mreža ne postoji, pa se atmosferska voda apsorbuje u terenu, na parceli.

35 stanova

1 lokal

ELEKTRO INSTALACIJE

Novi priključak, podzemni, trajni

Ukupno, stambene jedinice, lokal, zajedničke potrošnje, maksimalna jednovremena snaga 460 kW

Novi priključak, podzemni, trajni

Direktno trofazno multifunkcijsko

aktivne energije sa DLMS

protokolom, naznačene struje 5- 60A, 3x230/400V, klase tačnosti 2

ULAZ 1:

20 x stambena jedinica- potrebna vršna snaga po stanu 13.8 kW;

Zajednička potrošnja – 1 x 11.04 kW

Lift1 - 1 x 22.08 kW

ULAZ 2:

15 x stambena jedinica- potrebna vršna snaga po stanu 13.8 kW;

Zajednička potrošnja – 1 x 11.04 kW

Lift2 - 1 x 22.08 kW

1 lokal - potrebna vršna snaga za lokal 43,6kW

Garaža – 1 x 13,8 kW

Ulaz 1 - Zajednička potrošnja 11.04kW

Ulaz 2 - Zajednička potrošnja 11.04kW

U skladu sa uslovima izdatim od EPS

35 stanova

1 lokal

MAŠINSKE INSTALACIJE

Predviđa se pojedinačno grejanje na gas U skladu sa uslovima izdatim od SRBIJA GAS.

35 stanova

1 lokal

Ukupna površina lokala – 291.55m².

Ukupna površina stanova – 1785.71m².

● ETAPNOST GRADNJE

Objekat se gradi u jednoj fazi.

Glavni projektant: Predrag Dabić dipl.ing.arh.

