

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

ИНВЕСТИТОР

Верица Вељановски
Београд, ул. Јужни Булевар бр. 21

ПРЕДУЗЕЋЕ

MIN group
предузеће за пројектовање и инжењеринг
Цара Николаја II бр. 42, Београд

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

диа Нада Поповић

јул 2019. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

САДРЖАЈ

- Регистрација предузећа
- Решење за одговорног урбанисту
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни и плански основ
- 1.3. Граница урбанистичког пројекта
- 1.4. Постојеће стање
- 1.5. Намена површина

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 2.1. Правила грађења из плана
- 2.2. Намена објекта
- 2.3. Положај објекта
- 2.4. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу
- 2.5. Архитектонско обликовање објекта
- 2.6. Услови за саобраћајне површине и паркирање

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Водоводна мрежа
- 3.2. Канализациона мрежа
- 3.3. Електроенергетска мрежа
- 3.4. ТТ мрежа
- 3.5. Грејање објекта

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8. **ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**
9. **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
10. **УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**
11. **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**
12. **СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01. Шира ситуација локације	
02. Граница урбанистичког пројекта	1:250
03. Регулационо нивелционо решење - ниво -2	1:250
04. Регулационо нивелционо решење - ниво -1	1:250
05. Регулационо нивелционо решење - приземље	1:250
06. Регулационо нивелционо решење - први спрат	1:250
07. Регулационо нивелционо решење - кров	1:250
08. Скупни приказ инсталација	1:250

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX 05 бр. 350.1 – 4602/2018 од 25.09.2018. године
- Копија плана парцеле 1:500
- Копија плана водова 1:500
- Оверен катастарско топографски план 1:500
- Извод из ПГР-а

- Услови и мишљења
 1. "ЕПС Дистрибуција" бр. 66398/1-19 од 23.05.2019. године
 2. ЈКП БВК - РЈ Водовод бр. Н/139 од 27.03.2019. године
 3. ЈКП БВК - РЈ Канализација бр. О/85 од 04.03.2019. године
 4. "Телеком Србија" - Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. 10398/2-2019 од 18.03.2019. године
 5. Мишљење Секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију, IV - 08 бр. 344.6-27/2019 од 02.04.2019. године



8000036205686

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17545078

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

MN GROUP DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I
INŽENJERING, BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име

MN GROUP DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Београд-Врачар

Место

Београд-Врачар

Улица

Цара Николаја Другог

Број и слово

42

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

5. мај 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103342557

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

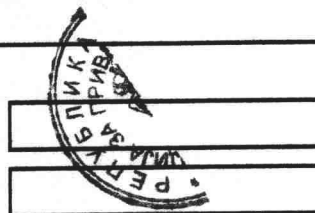
2057416029

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Директори / чланови одбора директора**Директори****Чланови одбора директора**

1. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**Име и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум
Уписан: 1.038,72 EUR, у противвредности од
73.143,96 RSD

износ датум
Уплаћен: 1.038,72 EUR, у противвредности од
73.143,96 RSD 5. мај 2004

износ(%)
Сувласништво удела од

Подаци о члану

Име и презиме

ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

износ(%)
Сувласништво удела од

Основни капитал друштва

Новчани

износ датум

износ датум

Регистратор, Миладин Маглов



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и чл. 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду:

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА


ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

За одговорног урбанисту одређује се:

Поповић Нада, диа (бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

Именовани у погледу стручне спреме и праксе задовољава прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи.



Директор,

Мирко Белош, диа



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

Нада С. Поповић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0108953715649

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0266 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/319303
Београд, 24.10.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Нада С. Поповић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0266 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 16.10.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић

Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и чл. 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), достављам

ИЗЈАВУ

да је
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР**

израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећом планском документацијом.

јул 2019. године

Одговорни урбаниста,



Нада Поповић
Поповић Нада, диа

лиценце ИКС 200 0266 03)



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Огњен В. Ђуровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2901962710306

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 0058 03



У Београду,
16. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/308429
Београд, 26.07.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Огњен В. Ђуровић, дипл.инж.арх.
лиценца број

300 0058 03

за

**одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења
слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и
канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 31.07.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4183 КО ВРАЧАР

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

На основу информације о локацији IX 05 бр. 350.1 – 4602/2018 од 25.09.2018. године издате од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, а на захтев Верице Вељановски из Београда, ул. Јужни Булевар бр. 21, приступило се изради овог Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 4183 КО Врачар.

Катастарска парцела 4183 КО Врачар налази се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), у целини II, у зони 2.М4.1 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности. Према Плану, предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредом применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

Циљ израде овог пројекта је анализа локације на основу које би се јасно дефинисале површине намењене за изградњу стамбено-пословног објекта и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара у складу са Планом генералне регулације.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржи се у:

- Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

1.3. Граница урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена постојећа катастарска парцела 4183 КО Врачар, која представља и грађевинску парцелу, према условима који су дефинисани општим правилима парцелације и препарцелације у поглављу 2.1 "Правила за уређење простора" из Плана генералне регулације ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Површина грађевинске парцеле износи 300м².

Граница урбанистичког пројекта приказана је у графичком прилогу бр. 02. "Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта" у Р 1:250.

1.4. Постојеће стање

На катастарској парцели 4183 КО Врачар, постоји изграђен стамбени објект, спратности П+Пк и гаража. У циљу привођења намени по плану, сви постојећи објекти се уклањају.

1.5. Намена површина

Према Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација се налази у целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

Према графичком прилогу бр. 2-4 "Планирана намена површина", локација се налази у површинама мешовитих градских центара, а према графичком прилогу бр. 4-4 "Подела на зоне са истим правилима грађења", локација се налази у зони М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Према графичком прилогу бр. 16-4.2 "Подручје за непосредну примену правила грађења", локација се налази се у оквиру зоне 2.М4.1. Такође, према графичком прилогу плана бр. 5-4 "Начин спровођења плана", предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредом применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

Зона 2.М4.1 је зона мешовитих градских центара у зони више спратности и налази се уз фреквентне саобраћајнице са широком регулацијом, као што су Јужни булевар, Рузвелтова ...

Основна намена ове зоне је мешовити градски центри који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање је 0 - 80% : 20% - 100%, а у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Правила грађења из Плана – 2.М4.1

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.М4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центри • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • на свакој грађевинској парцели гради се један објекат. • на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 "Правила за уређење простора" • нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20м и минималну површину 500м² • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели је 50%, • максимални индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта је до 32.0м, а максимална висина слемена објекта је до 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. • Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана

	<p>грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Објекат је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле • у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила: • Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0м. • минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта. • минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта. • растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног. • Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Меродавно је растојање од објекта на суседној парцели.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта. • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни

	<p>чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је $2,0\text{m}$. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,80\text{m}$. • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели је 50% <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • $1-2\%$ пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30cm земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже • максимална заузетост подземном гаражом је 85%

	<p>површине парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Прилоком пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2м од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40м. • висина ограде према суседној парцели је 1.4м

	<ul style="list-style-type: none"> • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. • Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површинске воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова • У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Сл. гласник РС" бр. 51/96).

2.2. Намена објекта

Предмет разраде овог Урбанистичког пројекта је грађевинска парцела на којој се планира изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+7+Пс.

У објекту је пројектовано укупно 3 пословна простора од којих је један у приземљу и два на првом спрату и 6 стамбених јединица на осталим спратним етажама. У два подрумска нивоа је гаража и техничке просторије.

Становање је заступљено са ~79% и пословним простором ~ 21%.

2.3. Положај објекта

2.3.1. Висинска регулација

Терен је у денивелацији од улице Јужни булевар према задњој граници парцеле, у просеку за ~4,5м.

Катастарска парцела 4183 КО Врачар се граничи:

- на северу са катастарском парцелом 4181 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности По+Су+П+4+Пс+Г,
- на истоку са катастарском парцелом 4182 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности Су+П+7+Пк и
- на западу са катастарском парцелом 4184 КО Врачар на којој је изграђен стамбено пословни објекат, спратности П+6+2Пк

Имајући у виду значајну денивелацију терена, планирани објекат је позициониран у складу са котама постојећег терена и у односу на изграђене суседне објекте на северу и истоку.

Према бочном западном суседу, на катастарској парцели 4184 КО Врачар, постоји изграђен објекат који је "укопан" ~4,0м и знатно је нижи у односу на коте постојећег терена парцела са којима се граничи, тј. катастарске парцеле 4183 КО Врачар која је предмет урбанистичког пројекта и катастарских парцела 4180 и 4181 КО Врачар на северу.

Висина објекта је дефинисана правилима ПГР-а за зону 2.М4.1 и то: висина венца објекта је макс. 32.0м, а макс. висина слемена објекта је 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице.

Према наведеним правилима и уклапајући се у физичку структуру постојећег грађевинског фонда на суседним катастарским парцелама и котама постојећег терена, пројектован је стамбено пословни објекат спратности 2По+П+7+Пс који је складно повезан са венцима суседних објеката на катастарским парцелама 4182 и 4184 КО Врачар.

Приступу објекту су реализовани из улице Јужни Булевар. Колски приступ гаражи и ауто лифту је на коти -0,60м (99,10мнв), Главни пешачки приступ је на коти -0,30м (99,40мнв) и пословном простору у приземљу на коти -0,40м (99,30мнв). Гаража, техничке и помоћне просторије су на нивоу -2 (кота -6,20м/93,50мнв) и ниво -1 (кота -3,31м/96,39мнв).

За коту ±0,00 (99,70мнв) изабрана је кота приземља која је денивелисана за 0,30м у односу на коту приступа -0,30м (99,40мнв.) и у односу на њу је извршено нивелисање терена и утврђене све коте приступа и етажама у објекту.

У циљу усаглашавања са венцима суседних објеката на које се наслања, венац 7. спрата је на висини од 24,62м, на коти 24,22м (123,92мнв.). Венац повученог спрата је на висини од 27,13м, на коти 27,73м (127,43мнв.), а висина слемена је на 30,66м, на коти 30,26м (129,96мнв.).

Кров изнад повучене етаже је раван и озелењен са потребним слојевима и нагибом.

2.3.2. Хоризонтална регулација

У зони предметне локације утврђена је регулација блока, тј. постојећа регулација улице Јужни булевар се задржава у пуном профилу и сви новији објекти су постављени тако да се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

У складу са Планом, објекат је двострано узидан према катастарским парцелама 4184 и 4182 КО Врачар, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Јужни булевар.

Према бочним суседним објектима, планирани објекат је мање узидан и својом позицијом неће угрозити постојеће објекте, нити планиране садржаје.

Планом је дефинисано да се грађевинска линија планираног објекта према задњој линији парцеле налази на растојању од минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Такође је наведено, да се изузетно мања растојања према задњој линији парцеле, која су условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству, могу утврдити изградом урбанистичког пројекта.

Поштујући наведено правило и чињеницу да је предметна грађевинска парцела облика правоуглог трапеза и да је мање површине од суседних катастарских парцела на којима су изграђени објекти који се не налазе у границама грађења по плану, дефинисана је задња грађевинска линија, тако да не угрози постојећи и планирани грађевински фонд у погледу функционалности, визура, инсолације ...

Задња грађевинска линија се налази на мин. 8,43 – 9,72м од задње границе грађевинске парцеле, а од наспрамног објекта на катастарској парцели 4181 КО Врачар налази се на удаљењу од 13,04м - 14,11м.

Грађевинска линија подземних делова објекта (ниво -2 и -1) се поклапа са предњом и већим делом са бочним границама грађевинске парцеле, а у односу на задњу границу парцеле, налази се на мин. 2,94 – 5,28м.

Грађевинска линија подземних делова објекта заузима макс. 80,43% површине парцеле.

Повучени спрат се повлачи 1,5м у односу на уличну фасадну раван седмог спрата. У циљу усаглашавања са контактним објектима на које се наслања, извршена су повлачења и на нижим етажама.

Према бочном суседу, катастарској парцели 4184 КО Врачар, пројектован је светларник за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану са мин. висином парапета отвора од 1,80м. Положај светларника је усклађен са положајем суседовог светларника, а приступ му је обезбеђен из дворишног дела парцеле.

У складу са планом, када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом и када је тротоар већи од 3,5м и ширина улице већа од 15м, еркери могу прелазити регулациону линију макс. 1,0м, на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

Према улици Јужни булевар, у складу са наведеним правилом, пројектован је мањи еркер који прелази регулациону линију макс. 1,0м, на висини од ~4,7м изнад тротоара и заузима ~15% површине фасаде.

2.3.3. Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама улице Јужни булевар, kotaма терена и архитектонским концептом.

Терен је у денивелацији од улице Јужни булевар према задњој граници парцеле, у просеку за ~4,5м.

На делу предметне грађевинске парцеле, коте тротоара улице Јужни булевар су -0,12 м (99,58мнв.) - -0,70м (99,00 мнв.).

Колски и пешачки приступ објекту су из улице Јужни булевар. Гаражи се приступа ауто лифтом са коте тротара -0,60м (99,10мнв.), а главном улазу у објекат са коте -0,30м (99,40мнв.)

Сви елементи нивелације, висинске и хоризонталне регулације су приказани на графичким прилозима бр. 03, 04, 05, 06 и 07 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - ниво -2, ниво -1, ниво приземља, ниво првог спрата и ниво крова" у Р 1:250.

2.4. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела 4183 КО Врачар која се према Плану налази у целини II, у зони 2.М4.1 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

У табели "Нумерички подаци за планирану изградњу" дати су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу на основу идејног архитектонског решења за стамбено пословни објекат

Нумерички подаци за планирану изградњу

површина грађевинске парцеле	300 м ²
П под објектом	149,80 м ²
укупна БРГП	1.871,90 м ²
БРГП корисних етажа	1.389,30 м ²
БРГП подземне етаже	241,30 м ²
однос становање:пословање (%)	~79:21
индекс заузетости "з"	49,93%
заузетост подземном етажом	80,43% 241,30м ²
спратност објекта	По+П+7+Пс
висина венца	макс. 27,13 м
висина слемена	макс.30,66 м
бр. стамбених јединца	6
пословни простор	3
слободне и зелене површине	150,20м ² (50,07%)
зелене површине у директном контакту са тлом	45,25м ² (15,08%)
број гаражних места:	10
станови: 6 x 1,1= 6,6 ПМ	7
посл. простор: (193,20м ² НГП)= 3,22 ПМ	3

Упоредни приказ урбанистичких параметара према Плану генералне регулације и Урбанистичког пројекта

	ПГР	УП
површина парцеле	свака постојећа КП	300м²
индекс заузетости "з"	50%	49,93%
површина под објектом	150,0м ²	149,80м²
однос становање:пословање (%)	0 - 80% : 20% - 100%	79 : 21
слободне и зелене површине	мин. 50% 150,0м ²	50,07% 150,20м²
зелене у директном контакту	15% 45,0м ²	15,08% 45,25м²
заузетост подземном етажом	макс. 85% 255,0м ²	80,43% 241,30м²
спратност објекта	орјентационо П+8+Пс	2По+П+7+Пс
висина венца објекта	макс. 32,0м	макс. 27,13 м
висина слемена објекта	макс. 37,0м	макс. 30,66м
грађевинска линија	р.л.=г.л.	ул. Ј.Б. р.л.=г.л.
макс. кота приземља: стамбено пословно	1,6м од коте приступа 0,2м од коте приступа	0,30м 0,15м
БРГП корисних етажа објекта	-	1.389,30 м²
укупна БРГП објекта (подземно+надземно)	-	1.871,90м² (482,60м²+ 1.389,30м²)
однос становање:пословање (%)	0 - 80% : 20% - 100%	~79:21
укупан број: станови посл. простор	-	6 3
норматив за паркирање	1,1ПМ/1стан 1ПМ/60м ² НГП посл.прост.	7 (6x1,1= 6,6) 3 (193,20м² НГП=3,22)

2.5. Архитектонско обликовање објекта

ФУНКЦИЈА

Према улици Јужни Булевар објекат је двострано узидан. Спарност објекта је 2По+П+7+Пс.

Из улице Јужни Булевар омогућени су пешачки и колски приступи објекту. Из подрума је путничким лифтом и степеништем омогућен приступ свим етажама објекта. У два подземна нивоа смештено је укупно 10 ПМ и техничке просторије.

У објекту је реализовано укупно 6 стамбених јединица различите структуре и 3 пословна простора. Један пословни простор је у приземљу и два на првом спрату. На спратним етажама, од 2. - 6. пројектована је по једна стамбена јединица, а на 7. и повученом спрату је један дуплекс стан.

НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

ЕТАЖА	НЕТО (м ²)				БРУТО (м ²)
	пословање	зајед.пр.	станавање	укупно	
подрум -2				198,85	241,30
подрум -1				198,85	241,30
укупно подземно				397,70	482,60
приземље	99,80	71,60		171,40	229,00
први спрат	93,40	21,30		114,70	149,80
други спрат		8,40	110,80	119,20	149,80
трећи спрат		8,40	110,80	119,20	149,80
четврти спрат		8,40	110,80	119,20	149,80
пети спрат		8,40	110,80	119,20	149,80
шести спрат		8,40	110,80	119,20	149,80
седми спрат		8,40	109,60	118,00	148,00
повучени спрат			85,20	85,20	113,50
укупно надземно	193,20	143,30	748,80	1.085,30	1.389,30

Укупна нето површина корисних етажа	1.085,30 м ²
Укупно нето станови	748,80 м ²
Укупно нето пословање	193,20 м ²
Укупна нето површина подземних етажа	397,70 м ²
Укупна нето површина	1.483,00 м ²
Укупна БРГП корисних етажа	1.389,30 м ²
Укупна БРГП подземних етажа	482,60 м ²
Укупна БРГП	1.871,90 м ²

ОБЛИКОВАЊЕ

Објекат је пројектован у духу градске архитектуре Београда са акцентом на употребљене материјале и боје. Објекат је стилски конципиран као објекат модерног духа са елементима традиционалног, па је и фасада планирана од савремених материјала, камен, стакло, алукобонд и савремене акрилне фасадне боје.

Ограде на фасади су од сигурносног стакла и inox профила. У циљу постизања савременог обликовног израза на фасадама су предвиђени конструктивно-декоративни елементи од inox профила.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта је комбинован са носећим армирано бетонским зидовима, стубовима и гредама. Темелј објекта је армирано бетонска пуна плоча. Подрумска етажа је укопана и њени ободни зидови су армирано бетонски $d=20\text{cm}$. Таванице су пуне армирано бетонске плоче $d=20\text{cm}$. Испод крова је пројектована пуна кровна плоча.

Кров је раван, са потребним падом и озелењен са прописаном подлогом.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат је пројектован у духу градске архитектуре Београда са акцентом на употребљене материјале и боје. Објекат је стилски конципиран као објекат модерног духа са елементима традиционалног, па је и фасада планирана од савремених материјала, камен, стакло, алукобонд и савремене акрилне фасадне боје.

Ограде на фасади су од сигурносног стакла и inox профила.

У циљу постизања савременог обликовног израза на фасадама су предвиђени конструктивно-декоративни елементи од inox профила.

Приликом избора материјала водило се рачуна материјали буду савремени високо-отпорни материјали, проверене гаранције и карактеристика.

Спољна браварија је високо квалитетна, алимунијумска, вишекоморна, са термичким прекидом и минимално двослојним пакетом термопан стакла (у зависности од термичког прорачуна за постизање Б класе).

Унутрашња обрада

Зидови

Преградни зидови између станова и унутар станова су зидани, малтерисани и завршно обрађени глетовањем.

Плафони

Сви плафони су малтерисани машинским малтерима. Спуштени плафони су од гипс-картонских плоча према потребама обликовања и/или техничким и естетским захтевима.

Подови

Подови су усклађени према садржају и намени просторија.

У улазним зонама, холу и ходнику предвиђена је гранитна керамика или камена облога.

У купатилима је планирана гранитна керамика и плочице А класе. Керамика се поставља од пода до плафона, осим у кухињи где иде до висине од 150cm у зони кухињских елемената. На терасама је такође предвиђена гранитна керамика А класе, ласерски сечена. У осталим просторијама планиран је вишеслојни префабриковани паркет.

У гаражи је планиран бетонски под завршно обрађен посипом и премазима.

Улазна и унутрашња врата

Врата су противпровална блиндирана, отпорна на пожар, са металном конструкцијом и сигурносним бравама. Врата такође треба да испуњавају највише стандард за акустичну и термичку изолованост.

Висина унутрашњих врата је 240 цм, са класичним системом отварања, скривеним шаркама и магнетним бравама.

Санитарације

Санитарна опрема је А класе, wc шоље су конзолне са уградним водокотлићем, а умиваоници са украсним сифоном. Каде су класичне, туш каде са кабином, и "walk in shower" са подном сливном решетком и стакленом преградом по мери.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат ће бити прикључен на градску инфраструктурну мрежу водовода, канализације, ЕДБ-а, ПТТ-а и кабловске телевизије и интернета. Грејање објекта је геотермално.

Инсталације су предмет посебних пројеката у поступку израде техничке документације и биће израђени на основу издатих техничких услова надлежних предузећа у поступку обједињене процедуре.

2.6. Услови за саобраћајне површине и паркирање

Урбанистичким пројектом поштован је концепт решења, као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже.

Локација је повезана на градску уличну мрежу преко улице Јужни Булевар. У зони предметне локације, укупна регуција улице износи ~26,5м, од којих је коловоз ширине ~6,8м и ~10,3м, разделна трака ~1,6м и обострани тротоари ширине ~3,9м и ~4,0м.

Из улице Јужни Булевар, ауто лифтом се приступа гаражи у два подземна нивоа. Приступ је остварен са коте -0,60 (99,10мнв) преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

У два подземна нивоа, ниво -2 (кота -6,20м/93,50мнв) и ниво -1 (кота -3,31м/96,39мнв), обезбеђене су површине за паркирање 10 возила према нормативу из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и то:

- становање: 1,1ПМ/стану
- комерцијални садржаји:
1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора

Рекапитулација гаражних и паркинг места

намена	потребно ГМ	остварено ГМ
станови: 6 стамб. јединица	6,60	7
пословни простор: 193,20м ² НГП	3,22	3
укупно	9,82	10

Нивелација саобраћајних површина решена је у складу са постојећом нивелацијом саобраћајнице и планираном нивелацијом објекта.

Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона, а оивичење коловоза и пешачких површина од префабрикованих бетонских ивичњака.

Приликом даљих фаза пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објеката.

Сви потребни елементи ситуације и нивелације дати су у графичким прилозима бр. 03, 04 и 05 "Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање – ниво -2, ниво -1 и ниво приземља" у Р 1:250.

На Сепарат саобраћајног решења, добијено је Мишљење Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију, IV - 08 бр. 344.6-27/2019 од 02.04.2019. године.

3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа, као и планирани и постојећи прикључци објекта, приказани су у графичком прилогу бр. 08 "Скупни приказ инсталација" у Р 1:250.

3.1. Водоводна мрежа

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – водовод, бр. Н/139 од 27.03.2019. године.

На основу добијених услова предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система.

У улици Јужни булевар постоји изграђена и у функцији водоводна мрежа од ливерногвозденог материјала пречника Ø200мм на коју ће се прикључити објекат преко планираног прикључка макс. Ø150мм.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за против пожарну мрежу – спринслер и унутрашњу хидрантску мрежу, за топлотну подстаницу ...).

За сваку пословну јединицу предвидети и хоризонтални индивидуални водомер.

У даљој разради техничке документације, пројектовање водоводне мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдског водовода добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.2. Канализациона мрежа

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – канализација, бр. О/85 од 04.03.2019. године.

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације у делу на коме је заступљен општи систем канализације.

Планирани објекат се прикључује на постојећи улични силаз, опште канализационе мреже Ø315мм од ПВЦ материјала.

За повезивање интерне на градску мрежу пројектовати прикључак, са граничним ревизионим силазом и са заштитном каскадом од 60-300цм. Димензионисање

извршити према хидрауличном прорачуну, а прикључак од ревизионог силаза до уличне канализационе мреже пројектовати са падом од 2-6%.
Воде из гараже које садрже уља и масти усмерити на таложнике и сепараторе пре упуштања у канализациону мрежу.

У даљој разради техничке документације, пројектовање канализационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдске канализације добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.3. Електроенергетска мрежа

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови "ЕПС Дистрибуција" број 66398/1-19 од 23.05.2019. године.

За напајање планираног стамбеног објекта потребно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, тип и пресека XP 00 – AS(J) 3 x150+70мм³ од будуће ТС 10/0,4.kV у објекту на адреси Јужни булевар бр. 27.

У даљој разради техничке документације, објекат прикључити на постојећу електроенергетску мрежу, у складу са важећим прописима и техничким условима које издаје "ЕПС Дистрибуција" добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.4. ТТ мрежа

Услове за израду Урбанистичког пројекта издао је "Телеком Србија" – Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. 10398/2-2019 од 18.03.2019. године.

Предметна локација припада подручју ИС "Аутокоманда". Објекат се прикључује на планирану тк мрежу у улици Јужни Булевар. Према издатим условима, приступну тк мрежу реализовати GPON технологијом у типологији FTTH, полагањем приводног оптичког кабла до планираног објекта и монтирати одговарајућу тк опрему. На сувом и приступачном месту, у приземљу објекта обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме и у којем је потребно уградити оптички дистрибутивни орман и обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација.

За полагање приводног тк кабла, обезбедити приступ објекту путем приводне тк канализације. Од постојећег тк окна бр. 1023 до подземне гараже положити РЕНД цев 1xØ110мм. Условљене цеви тк канализације полажу се на прописаном растојању од других комуналних објеката и у складу са важећим прописима и нормативима за ове инсталације.

У даљој разради техничке документације, пројектовање телекомуникационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима ЈП "Телеком Србија" који ће бити добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

3.5. Грејање објекта

У објекту су планиране геотермалне инсталације. Грејање и хлађење пословног и стамбеног простора се обезбеђује топлотним пумпама.

У даљој разради техничке документације, пројектовање ових инсталација радити у складу са техничким прописима и нормативима који важе за ову врсту инсталација.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље, Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) уважава значај енергетске ефикасности објекта. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објекта дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4). бр72/09, 81/09, 64/10-УС и 24/11, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18)

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност...).

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објекта применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фото напонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

У складу са Планом, на предметној грађевинској парцели потребно је обезбедити мин. 50% слободних и зелених површина, од којих је мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом, без подземних делова објекта.

Површину изнад гараже, ван габарита објекта, решити као "кровни врт" са прописном подлогом, изолационим слојем и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 30 цм.

Слободне површине парцеле, које нису под објектом и саобраћајним колским и пешачким површинама, озеленити садним материјалом високе биолошке и естетске вредности. Одговарајућом нивелацијом омогућити брзу евакуацију атмосферских вода ка најближем сливнику и обезбедити контролисано одводњавање.

Ограђивање према улици није дозвољено. Дуж слободних делова парцеле планира се ограђивање транспарентном оградом максималне висине 1,40м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта, потребно је набавити два контејнере запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45м (1 контејнер на 800м² корисне површине за стамбени простор).

У одговарајућим нишама на нивоу -1 и -2, смештен је по један рециклажни контејнер. У складу са важећом законском регулативом, потребно је обезбедити одговорно лице које ће у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, изгурати контејнер на слободну површину испред објекта ради пражњења и по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр.71/94) предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине и не ужива статус добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз на уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима "Сл. гласник РС" бр.71/94).

Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр.71/94) обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Сл. гласник РС" бр. 51/96).

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У циљу заштите и унапређења животне средине, планирани објекат ће бити комплетно инфраструктурно опремљен. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/15).

11. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

У циљу прилагођавања потребама заштите од пожара и елементарних непогода планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области. У погледу потребних мера заштите од пожара придржавати се следећих нормативних аката:

- објекат мора бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр.111/09 и 20/15),
- објекат реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. лист града Београда" бр.32/4/83) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. лист РС" бр.58/12),
- објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр.8/95),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр.30/91),
- објекат мора бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр.53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр.11/96),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ" бр. 21/90),
- реализовати објекат у складу са техничким препорукама СРПС ТП21,
- гаражу реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/2005),
- објекат мора бити изведен у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС" бр.101/10),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ" бр.87/93),

Ради заштите од потреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

Приликом изградње објекта применити потребне мере цивилне заштите људи и добара, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.93/12).

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

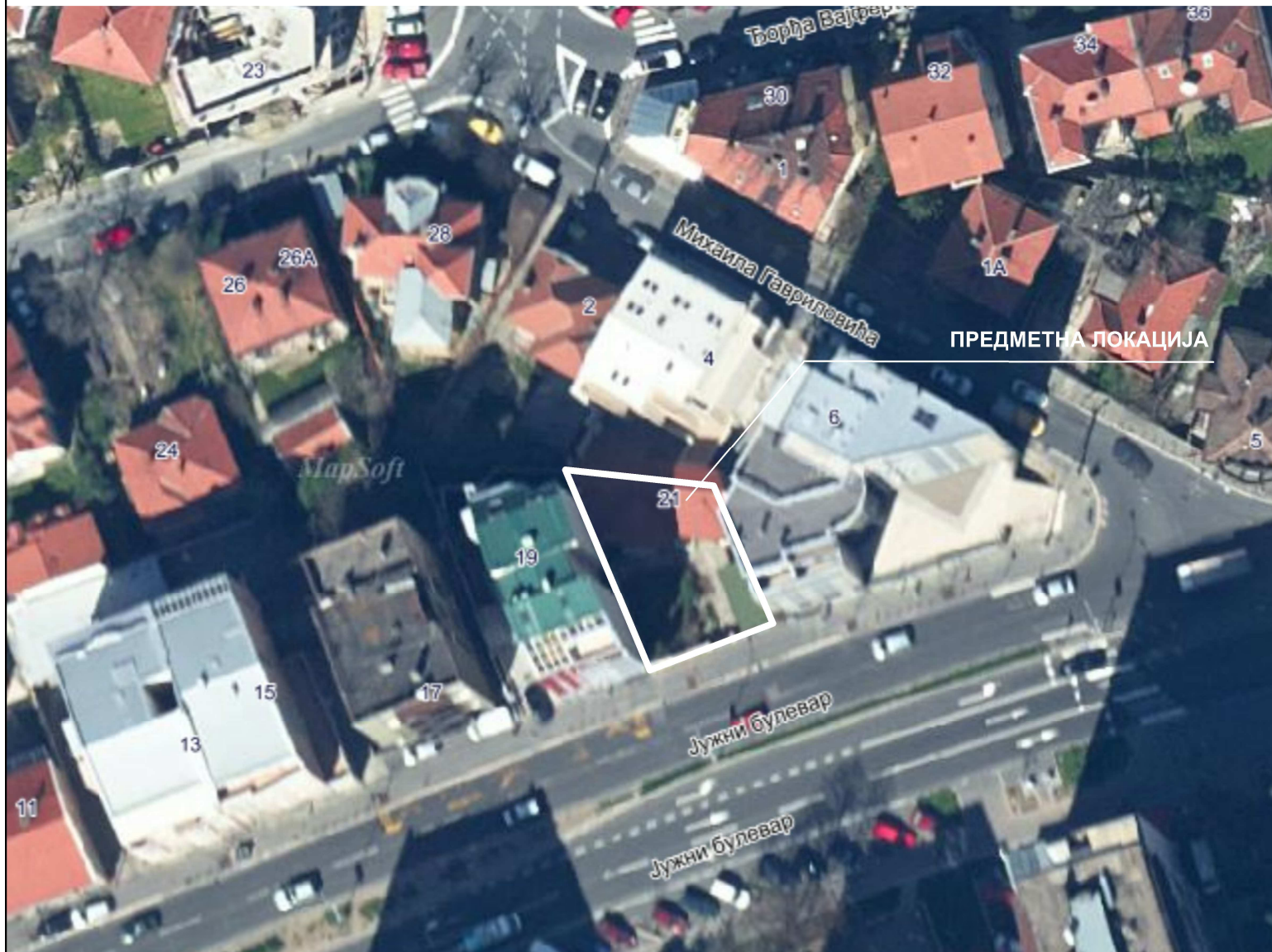
Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. и 61. Закона о планирању и изградњи објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и представља основ за издавање локацијских услова.

Београд,
јул 2019. године

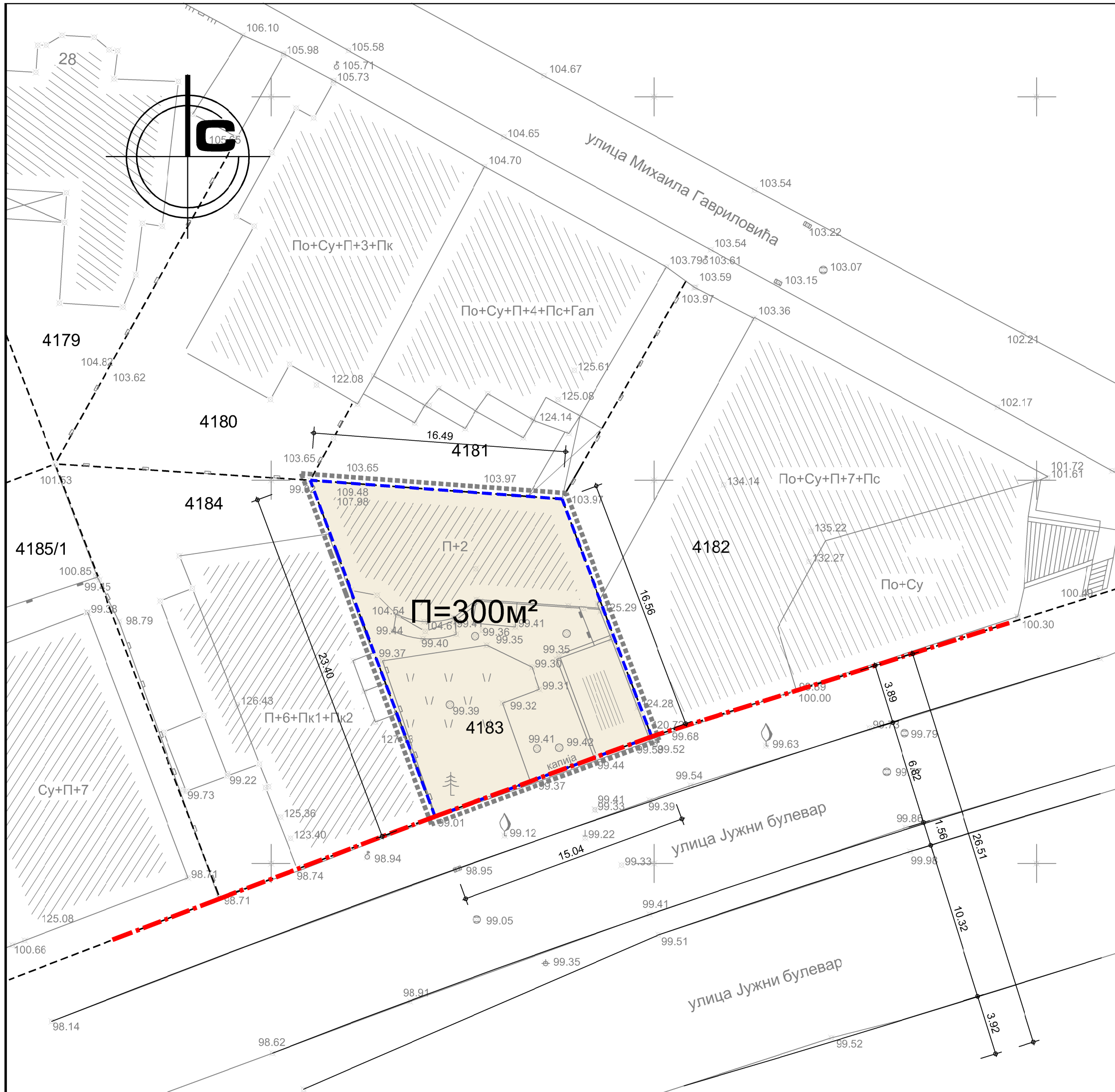
Одговорни урбаниста,

Нада Поповић, диа





ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ





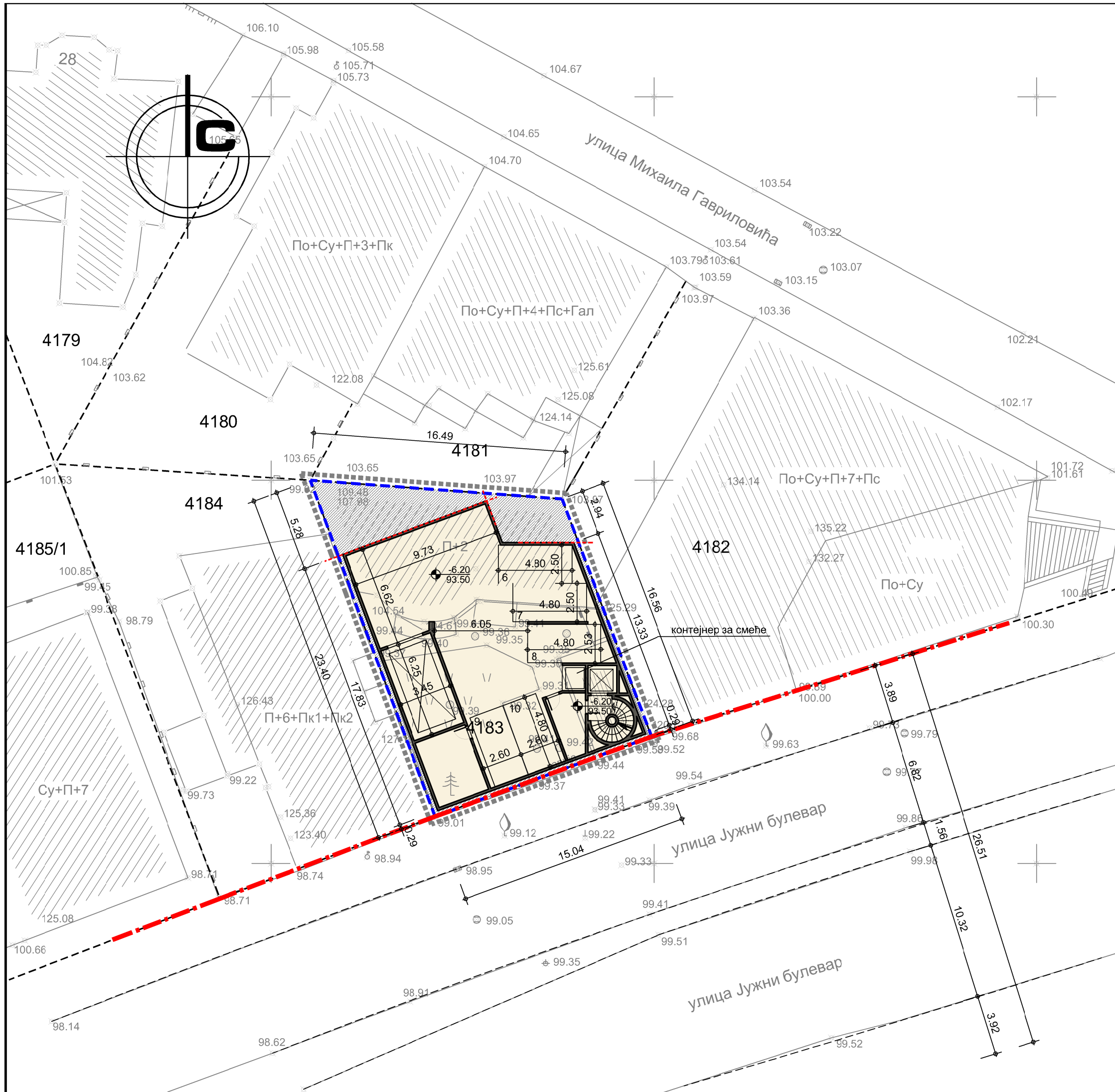
		preduzeće za projektovanje i inženjering	
		Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица		
ЛОКАЦИЈА	Јужни Булевар бр. 21, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	КП 4183 КО Врачар		
	диа Нада Поповић		
	лиценца 200 0266 03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
ЦРТЕЖ	ШИРА СИТУАЦИЈА		
ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА	ЛИСТ	01



ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
		ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	дија Нада Поповић лиценца 200 0266 03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
ЦРТЕЖ	КАТАСТАРСКОТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА	1:250	ЛИСТ 02



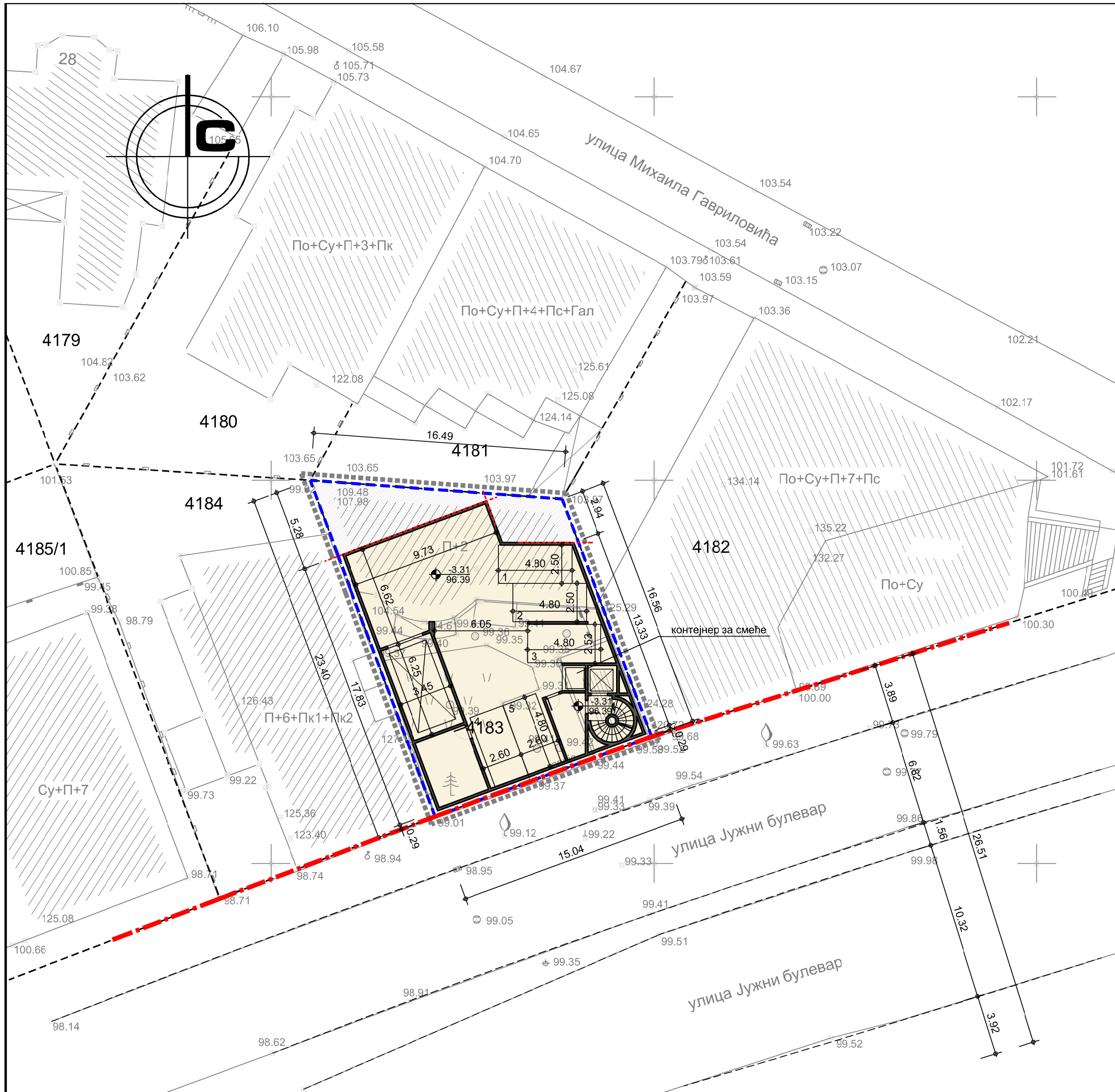
ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ




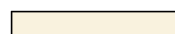
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТ 80.43% = 241.30м²

MN GROUP		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд		
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	диа Нада Поповић лиценца 200 0266 03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ			
НИВО ГАРАЖЕ -2			
ЦРТЕЖ	ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА 1:250	ЛИСТ 03





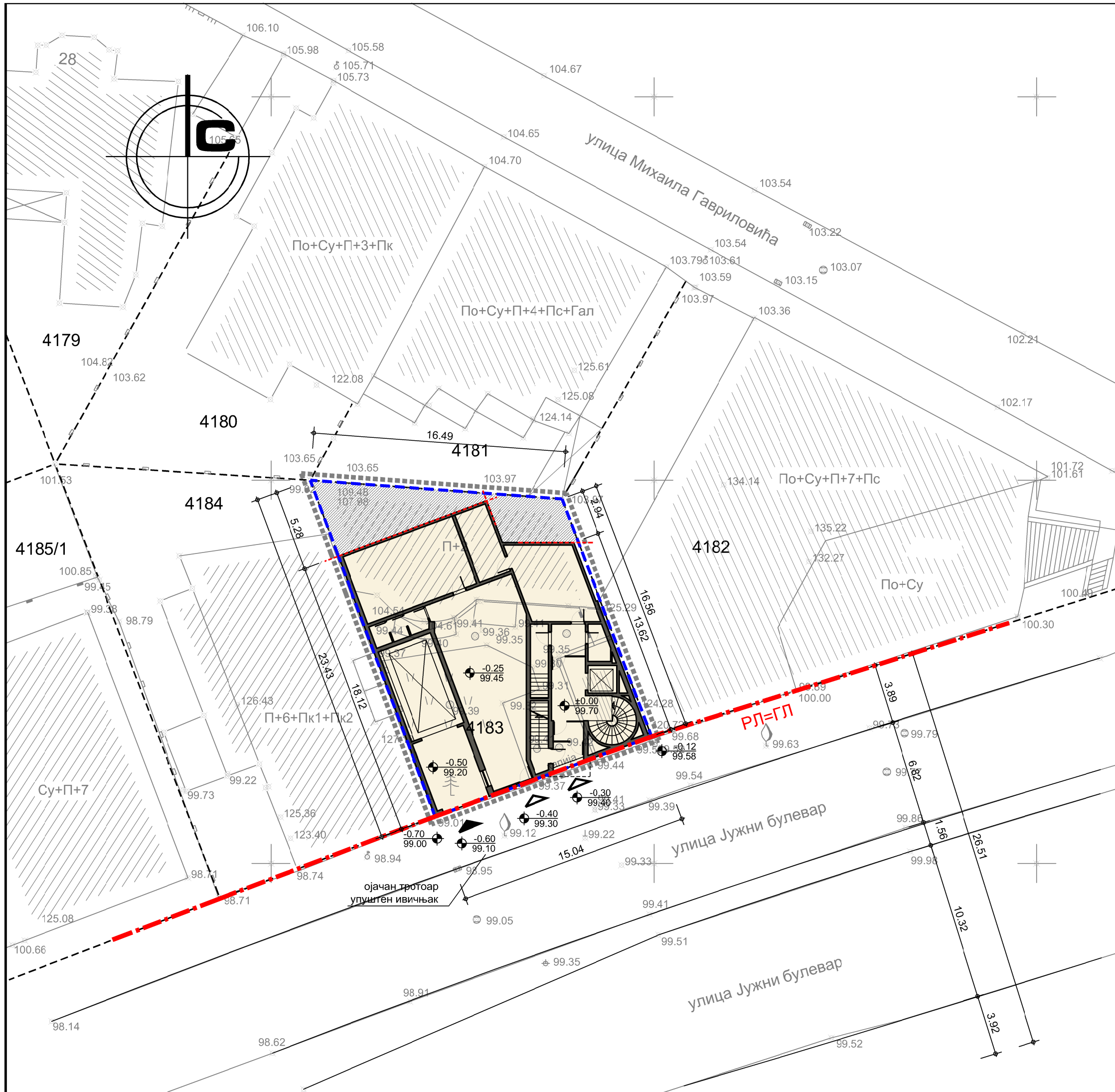





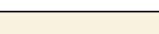


ЛЕГЕНДА



-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

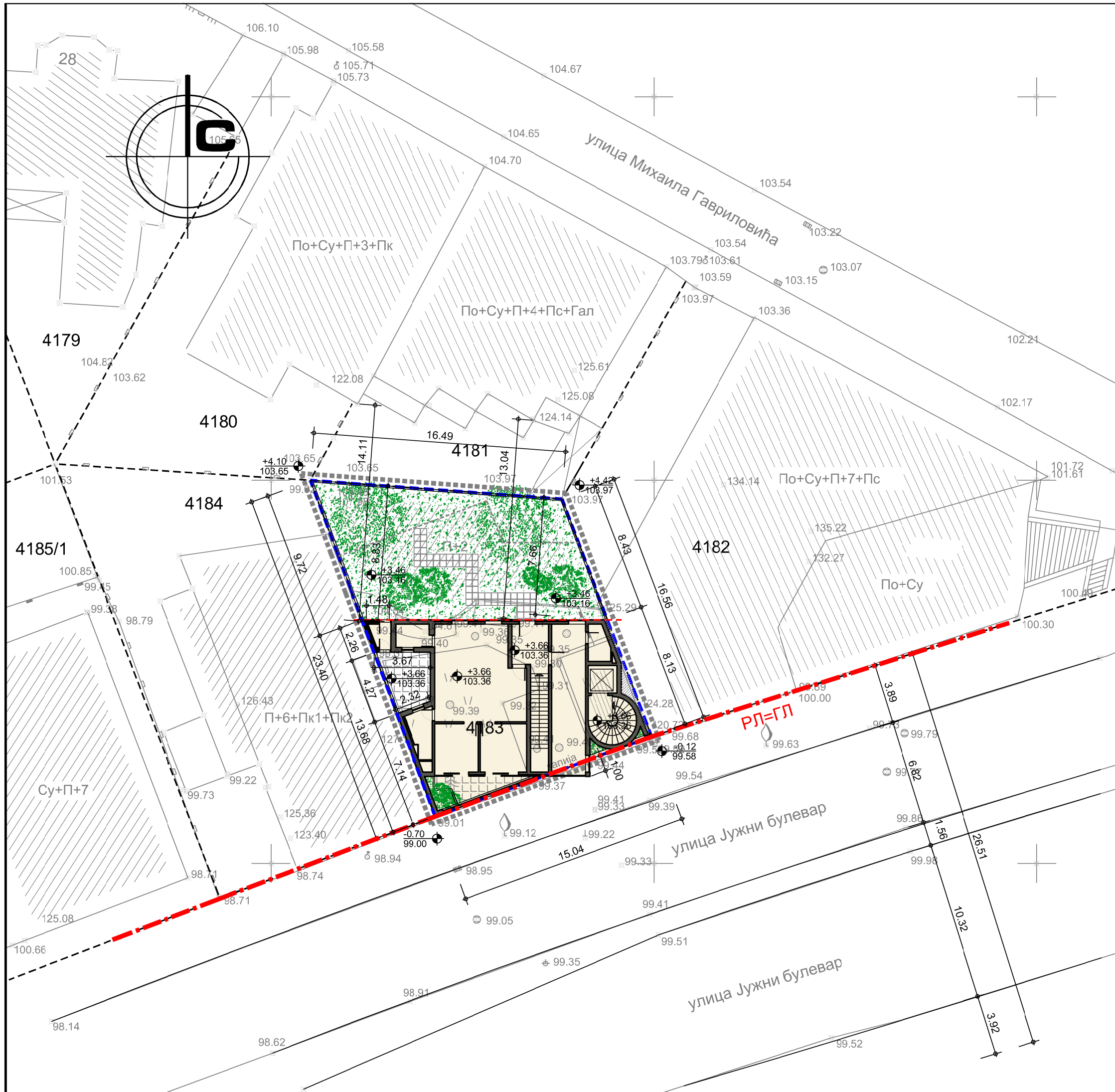
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТ 80.43% = 241.30м²

		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
		ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	дија Нада Поповић лиценца 200 0266 03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ			
ЦРТЕЖ	НИВО ГАРАЖЕ -1		
ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА	1:250	ЛИСТ 04



- ЛЕГЕНДА**
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 -  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 -  ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 -  ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
 -  ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
 -  КОЛСКИ ПРИСТУП

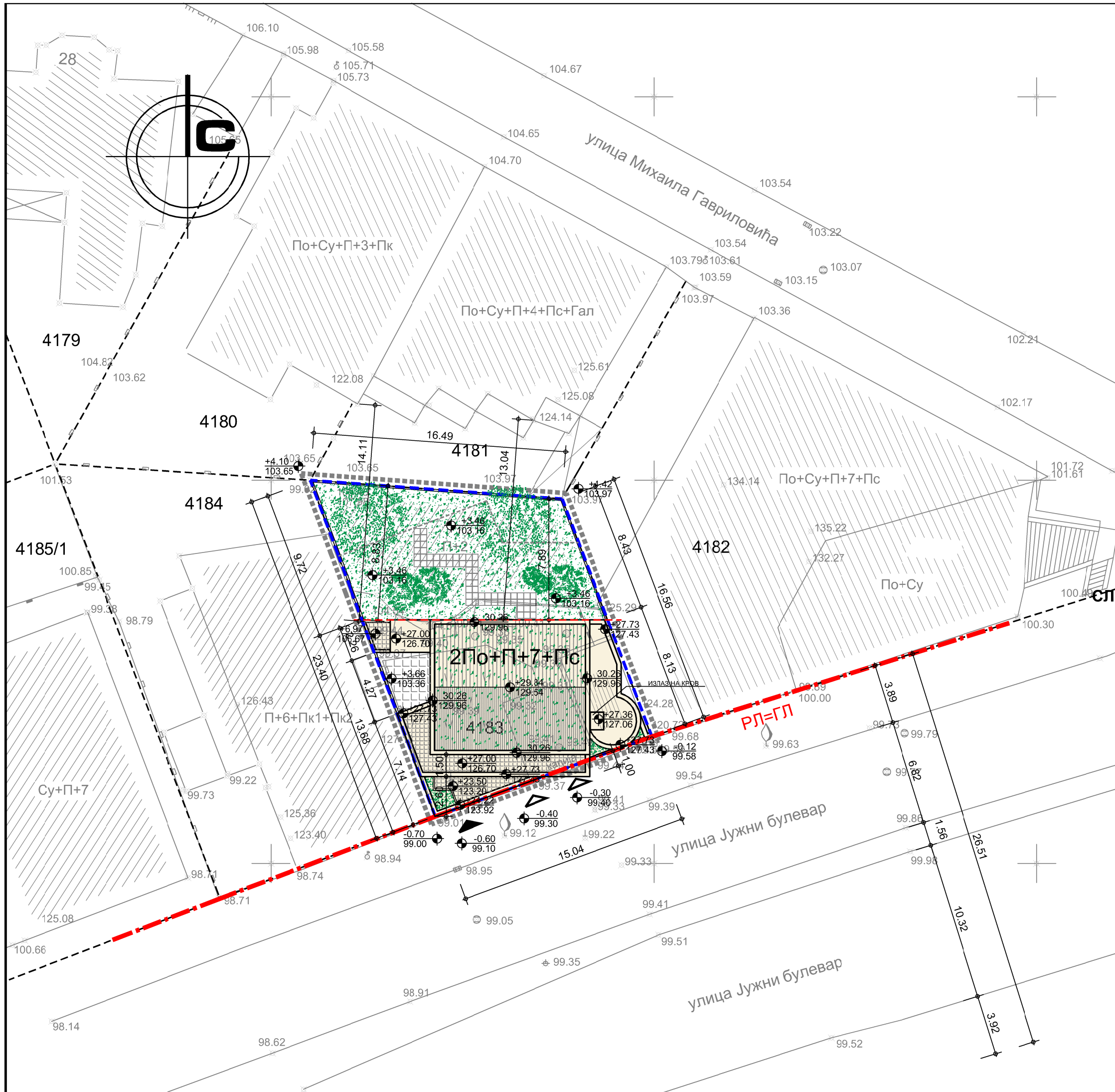
		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
		ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	дија Нада Поповић лиценца 200 0266 03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
ЦРТЕЖ	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ НИВО ПРИЗЕМЉА ±0.00		
ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА	1:250	ЛИСТ 05



ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ

MN GROUP		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ НИВО ПРВОГ СПРАТА
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	дија Нада Поповић лиценца 200 0266 03		
ЦРТЕЖ		ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА 1:250
		ЛИСТ	06



- ЛЕГЕНДА**
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

- ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
- КОЛСКИ УЛАЗ

ПАРЦЕЛА = 300^{м²}

СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТ 49.93% = 149.80^{м²}

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ 50.07% = 150.20^{м²}

ЗЕЛЕНЕ ДИРЕКТНО 15.08% = 45.25^{м²}

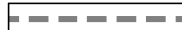

БРГП ПОДЗЕМНО = 482.60^{м²}





БРГП НАДЗЕМНО = 1389.30^{м²}

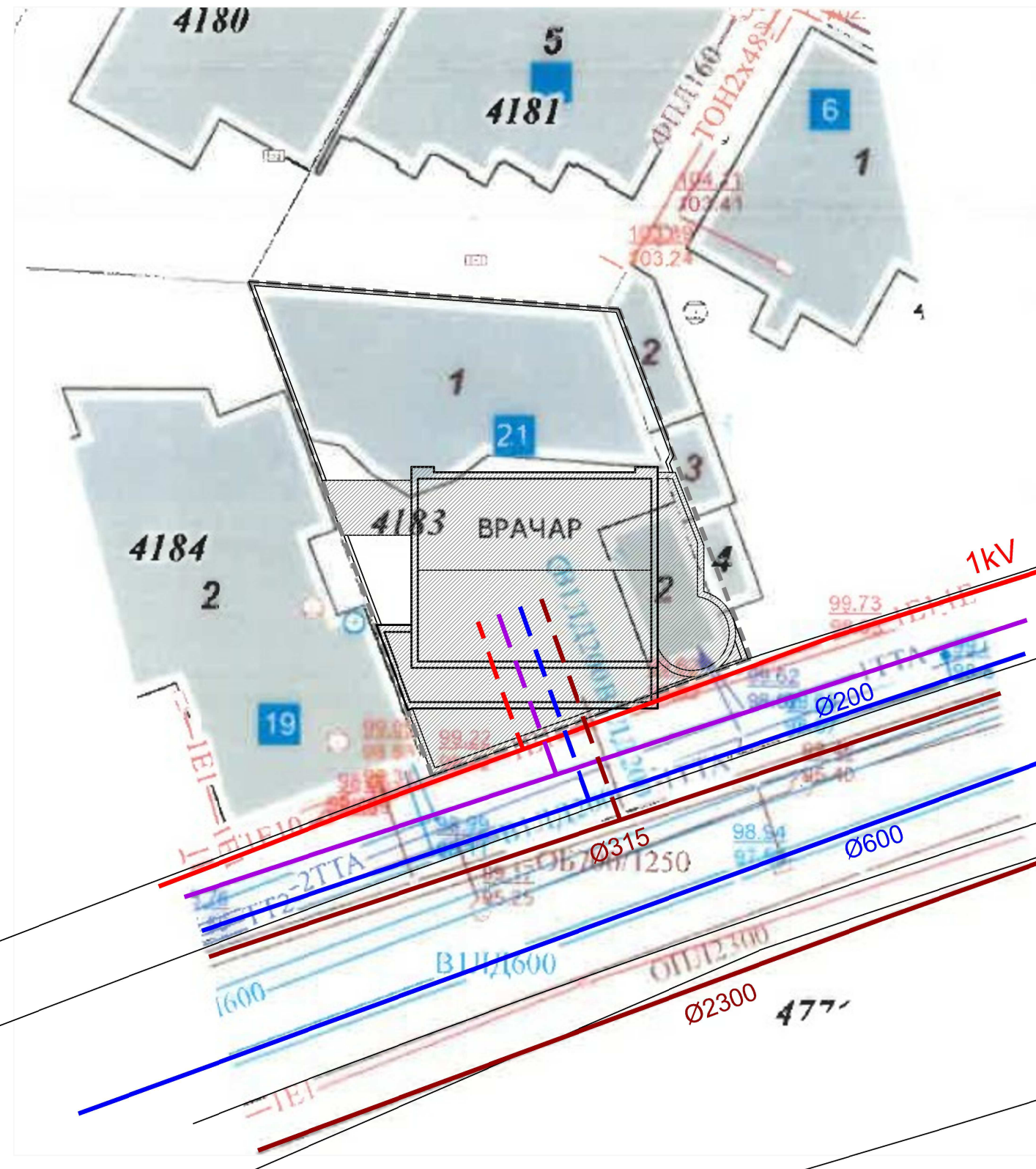
БРГП УКУПНО = 1871.90^{м²}

		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd	
		ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	д-р Нада Поповић лиценца 200/0266/03		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ НИВО КРОВА			
ЦРТЕЖ	ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА 1:250	ЛИСТ 07

ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

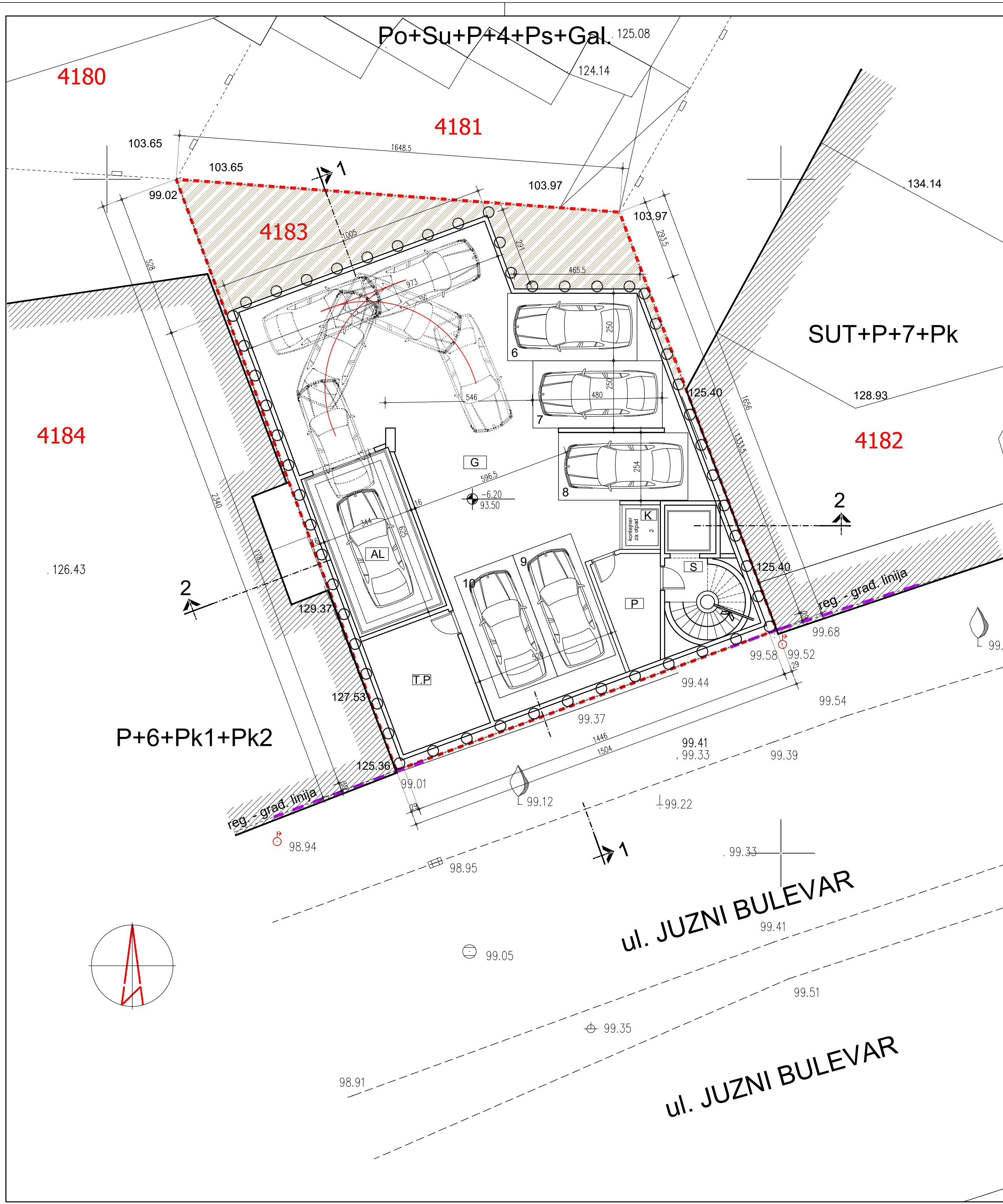
-  ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
-  ПОСТОЈЕЋА ОПШТА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ПОСТОЈЕЋИ ЕЛЕКТРО ВОДОВИ
-  ПОСТОЈЕЋИ ТК ВОДОВИ



MN GROUP		preduzeće za projektovanje i inženjering Cara Nikolaja II br.42, Beograd
ИНВЕСТИТОР	Вељановски Верица Јужни Булевар бр. 21, Београд	
ЛОКАЦИЈА	КП 4183 КО Врачар	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	диа Нада Поповић лиценца 200 0266 03	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ЦРТЕЖ	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СКУПНИ ПРИКАЗ ИНСТАЛАЦИЈА	
ЈУЛИ 2019.	РАЗМЕРА 1:250	ЛИСТ 08



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ



ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
G	garaza	163.80
P	predprostor	8.00
S	stepenoste	7.30
K	kontejner	2.30
TP	toplotna podstanica	15.45
Σ	UKUPNA POVRSINA	198.85 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE198.85m²

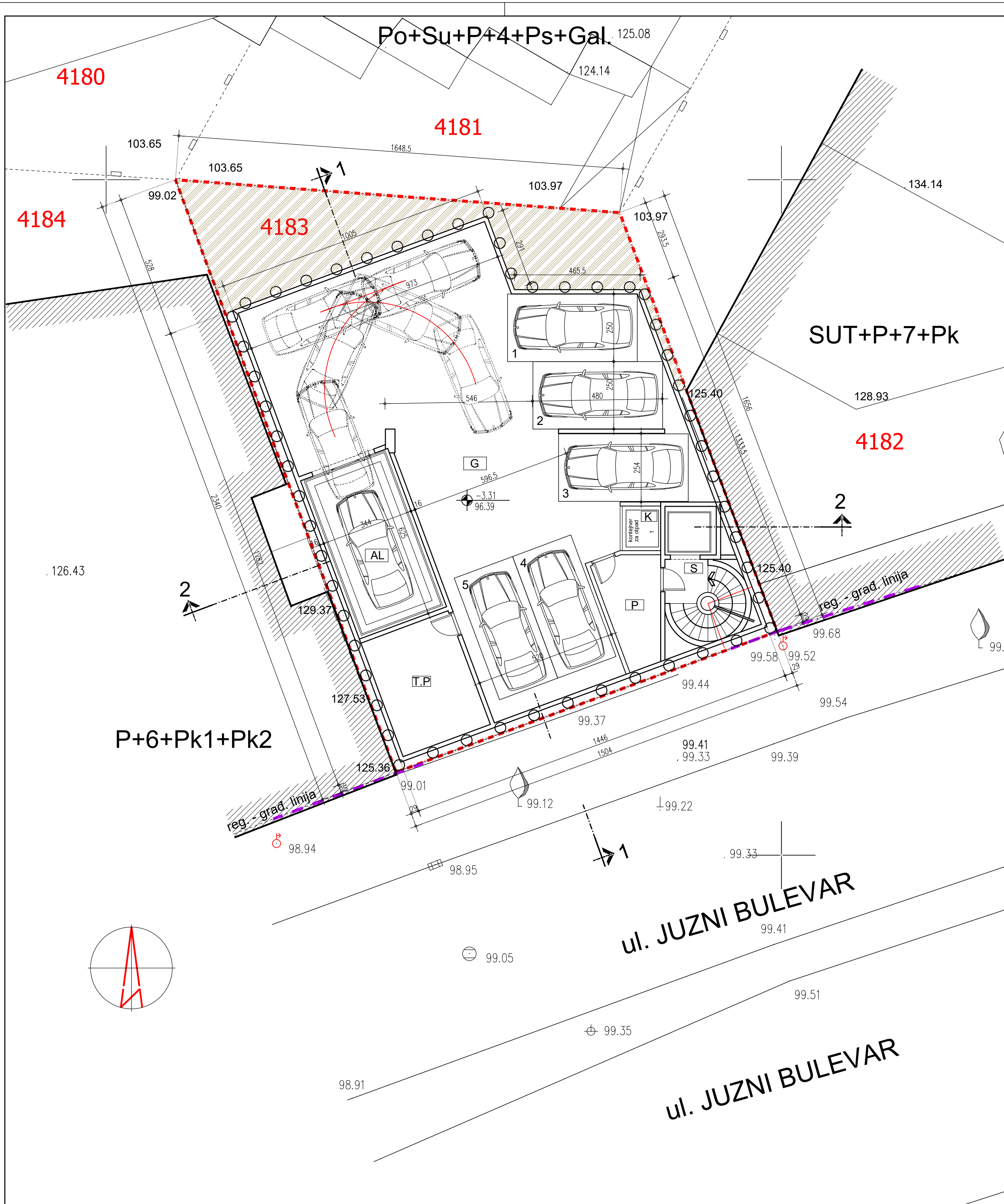
BRUTO POVRŠINA ETAŽE241.30m²

U podzemnoj garazi predvidjeno 5.P.M.

±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA PODRUMA -2 GARAZE -2		razmera 1:100
		list 03





**PODRUM-1 GARAZA-1
PREGLED POVRSINA**

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
G	garaza	163.80
P	predprostor	8.00
S	stepenoste	7.30
K	kontejner	2.30
TP	tehn. prostorija -vodovod	15.45
Σ	UKUPNA POVRSINA	198.85 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE198.85m²

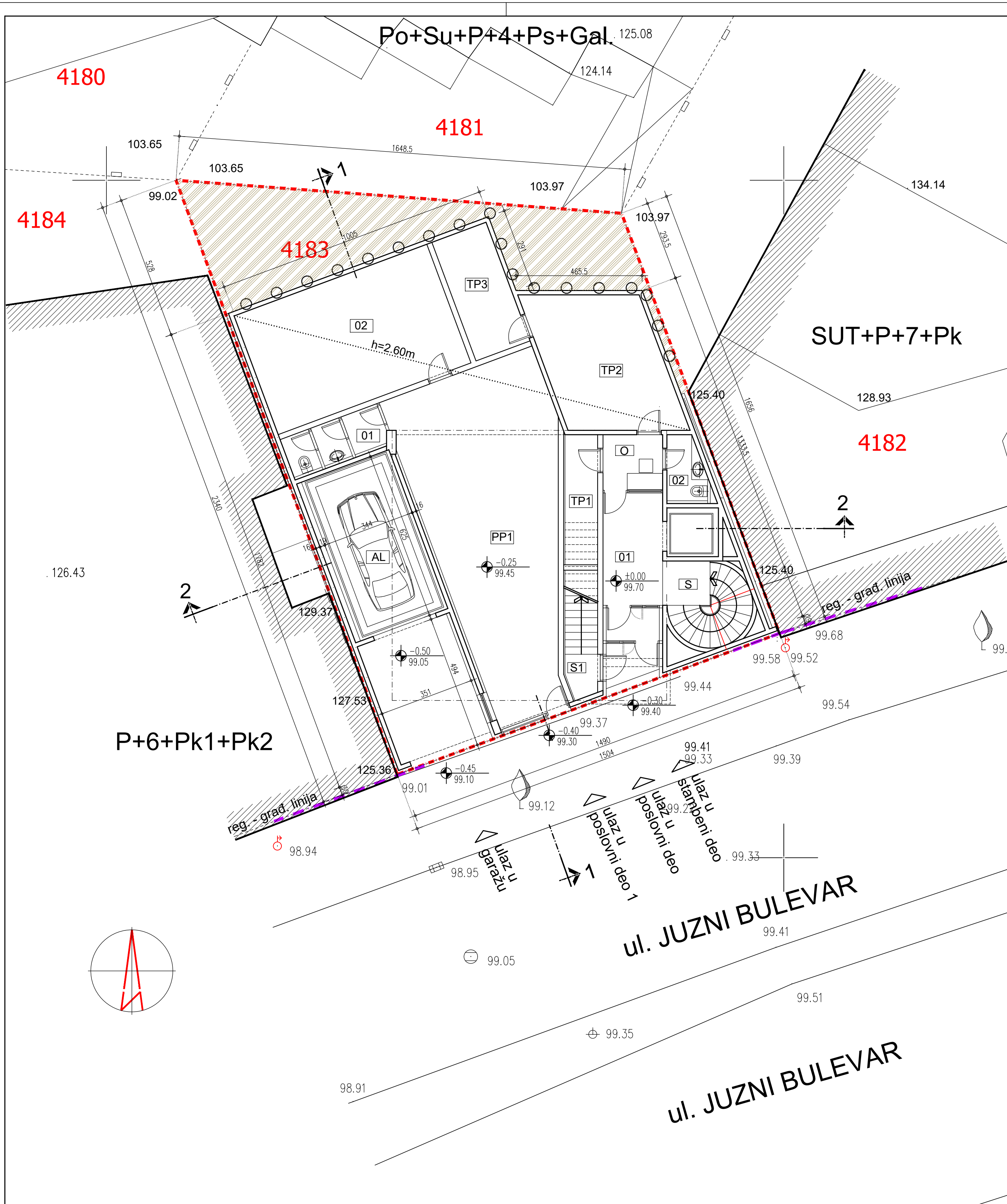
BRUTO POVRŠINA ETAŽE241.30m²

U podzemnoj garazi predvidjeno 5.P.M.

±0.00 = 99.70



OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA PODRUMA -1 GARAZE -1		
razmera	list	
1:100	04	



**PRIZEMLJE
PREGLED POVRSINA**

POSLOVANJE

poslovanje		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
PP1	poslovni prostor	58.80
01	mokri cvor	5.60
02	ostava	35.40
Σ	UKUPNA POVRSINA	99.80m ²

BRUTO POVRŠINA POSLOVANJE110.00m²

STANOVANJE

zajednicke površine		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
01	ulaz u stambeni deo	11.70
S	stepeniste (stambeni dep)	8.70
O	obezbedjenje	4.40
02	mokri cvor	3.20
S1	stepeniste (poslovni deo)	5.50
TP1	tehnicka prostorija(elektro prost.)	5.80
TP2	tehnicka prostorija	22.40
TP3	tehnicka prostorija	9.90
Σ	UKUPNA POVRSINA	71.60 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE170.40m²

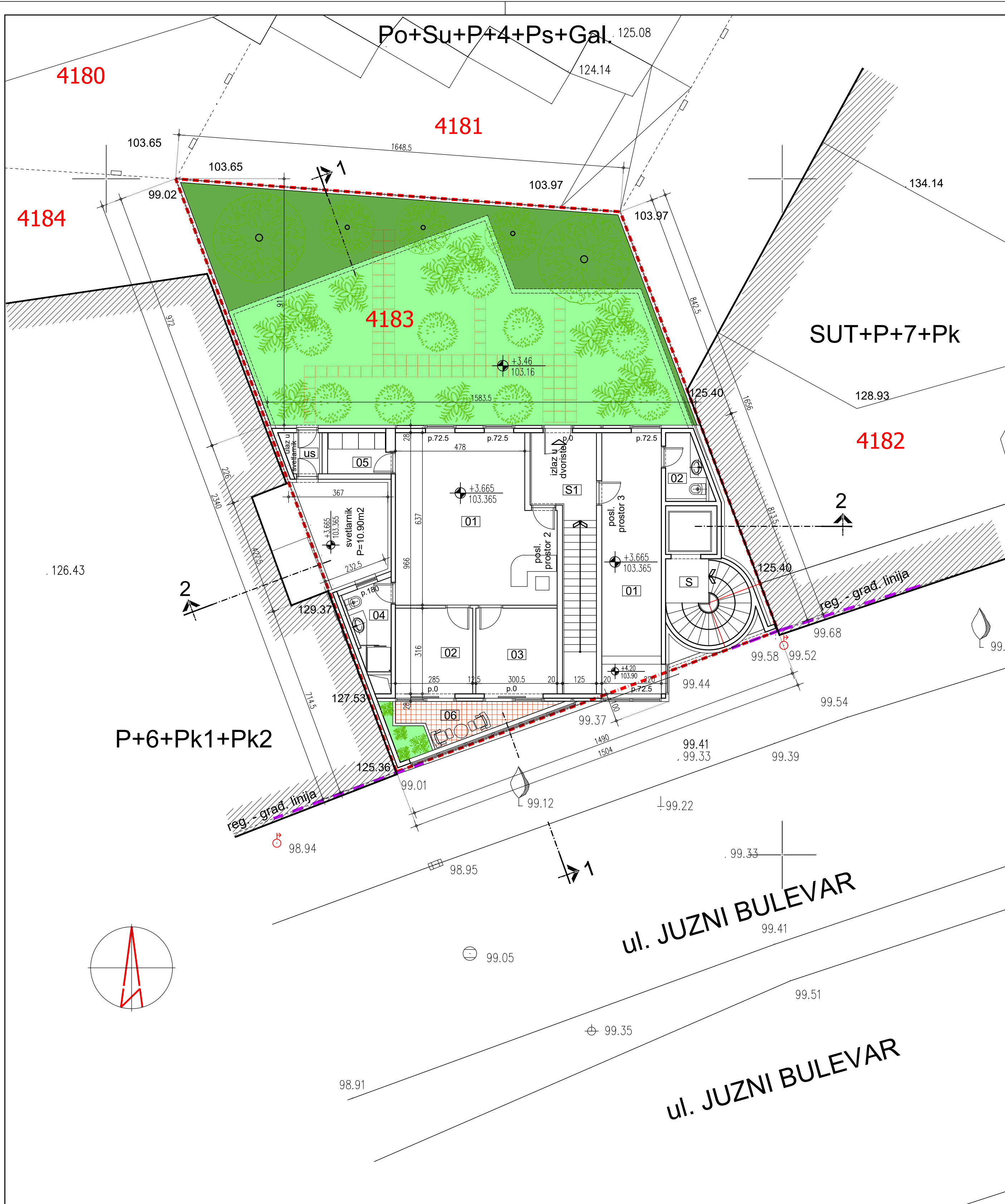
BRUTO POVRŠINA ETAŽE229.00m²

zelenilo u direktnom kontaktu sa tlomP= 46.40m²

±0.00 = 99.70



OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA PRIZEMLJA		razmera 1:100
		list 05



1. SPRAT PREGLED POVRSINA

POSLOVANJE

POSLOVANJE PP2		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
01	poslovni prostor	34.70
02	kancelarija	9.10
03	kancelarija	9.60
04	mokri cvor	4.20
05	ostava	3.40
06	lodja	5.60
Σ	UKUPNA POVRSINA	66.60 m ²

POSLOVANJE PP3		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
01	ostava	21.20
02	mokri cvor	3.20
Σ	UKUPNA POVRSINA	24.40 m ²

UKUPNA NETO POVRŠ. POSLOVANJA91.00m²

BRUTO POVRŠINA POSLOVANJE122.00m²

STANOVANJE

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
S	stepeniste (stambeni dep)	8.40
S1	stepeniste (posl. deo i dvoriste)	12.90
us	ulaz u svetlarnik	2.40
Σ	UKUPNA POVRSINA	23.70 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE114.70m²

BRUTO POVRŠINA ETAŽE149.80m²

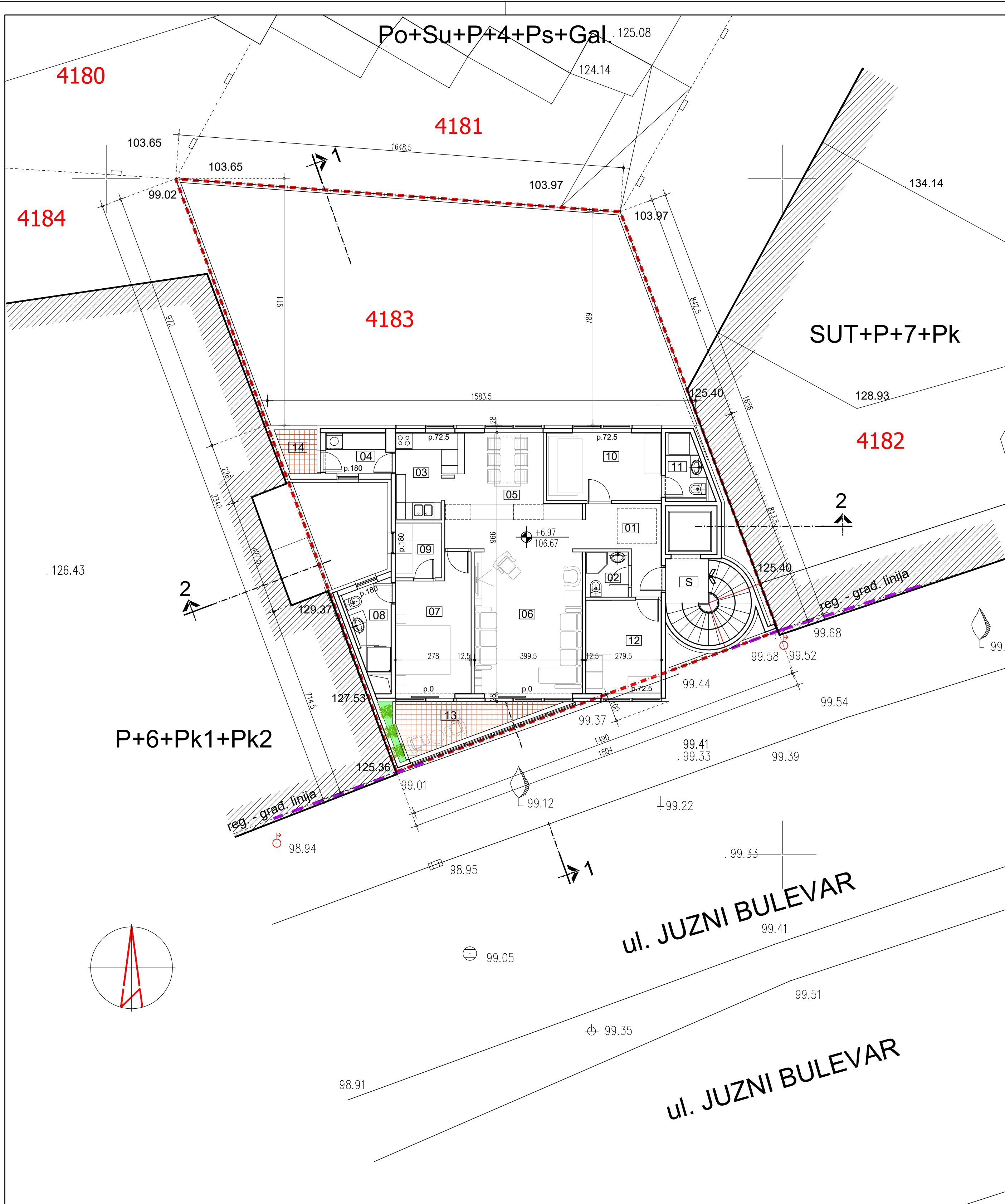
ZELENE POVRSINE

zelenilo u direktnom kontaktu sa tlomP= 46.40m²
 ozelenjene površine iznad pod. etaze objekta,nasuto sa min. 30cm zemljsnog supstrataP=89.00m²

±0.00 = 99.70



OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA 1. SPRAT		razmera list 1:100 06



TIPSKI SPRAT (2, 3, 4, 5, i 6. sprat)
PREGLED POVRSINA

STAN 1,2,3,4 i 5. (cetvorosoban stan)		
OZN.	NAMENA PROSTORJE	P (m ²)
01	ulaz	6.60
02	kupatilo	2.60
03	kuhinja	6.80
04	ostava	3.50
05	rucavanje	8.60
06	dnevna soba	29.80
07	soba	12.70
08	kupatilo	4.20
09	garderoba	3.50
10	soba	10.60
11	kupatilo	3.20
12	soba	9.70
13	lodja	6.90
14	terasa	2.10
POVRSINA ZATVORENOG PROSTORA		101.80 m ²
POVRSINA OTVORENOG PROSTORA		9.00 m ²
UKUPNA POVRSINA STANA		110.80 m ²

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
S	stepeniste (stambeni dep)	8.40
UKUPNA POVRSINA		8.40 m ²

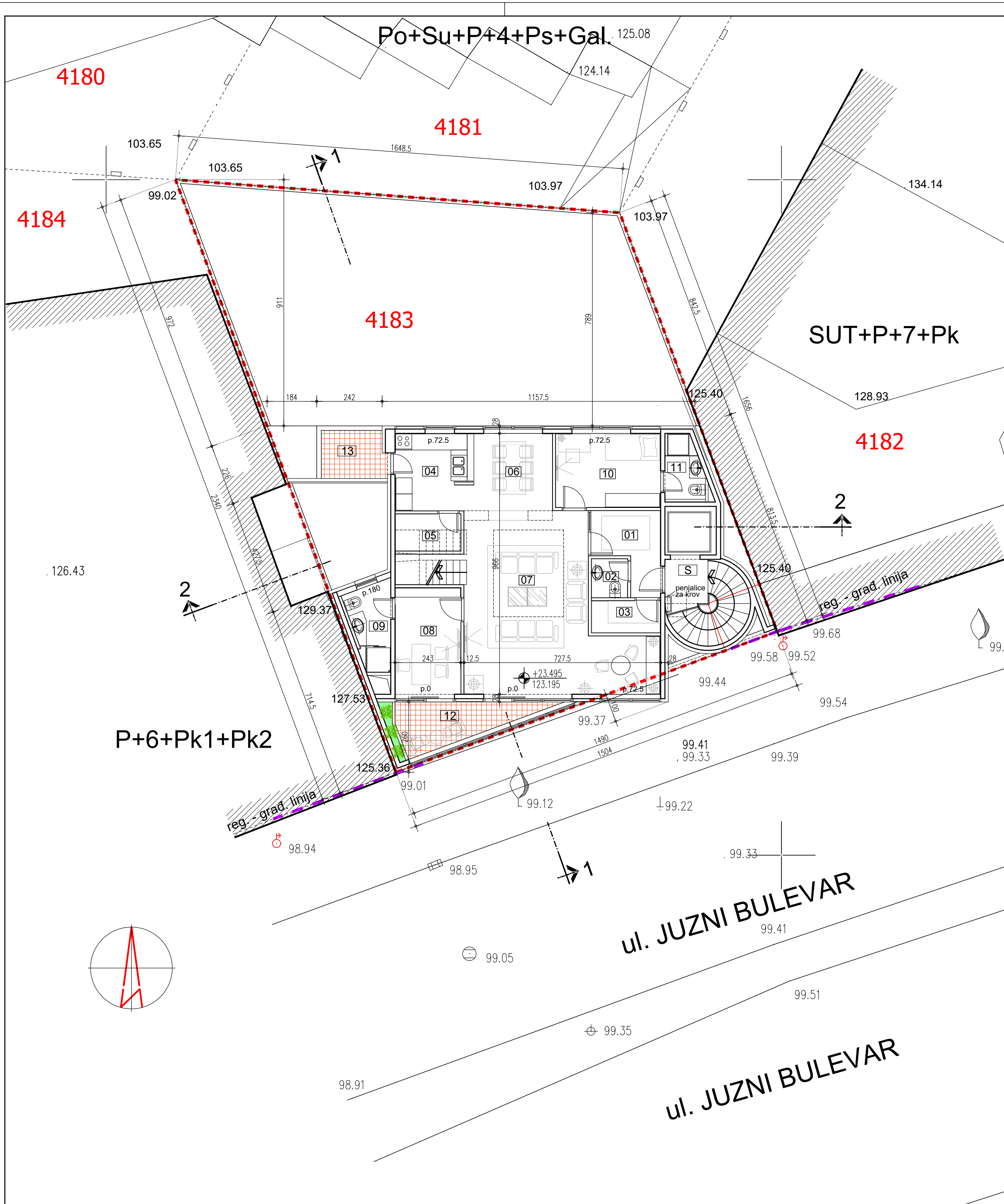
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE119.20m²

BRUTO POVRŠINA ETAŽE149.80m²

±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA TIPSKOG SPRATA(2,3,4,5,i 6)		razmera 1:100
		list 07





7. SPRAT PREGLED POVRSINA

prvi nivo

STAN 6 (dupleks)		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
01	ulaz	6.00
02	kupatilo	1.90
03	garderoba	3.00
04	kuhinja	7.50
05	ostava	3.30
06	rucavanje	9.10
07	dnevna soba	39.80
08	radna soba	9.60
09	kupatilo	4.20
10	soba	10.60
11	kupatilo	3.20
12	lođa	6.90
13	terasa	4.50
POVRSINA ZATVORENOG PROSTORA		98.20 m ²
POVRSINA OTVORENOG PROSTORA		11.40 m ²
UKUPNA POVRSINA STANA		109.60 m ²

UKUPNA POVRSINA STANA 6 ... prvi nivo = 109.60m²
 ... drugi nivo = 85.20m²
ukupno = 194.80m²

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
OZN.	NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
S	stepeniste (stambeni dep)	8.40
UKUPNA POVRSINA		8.40 m ²

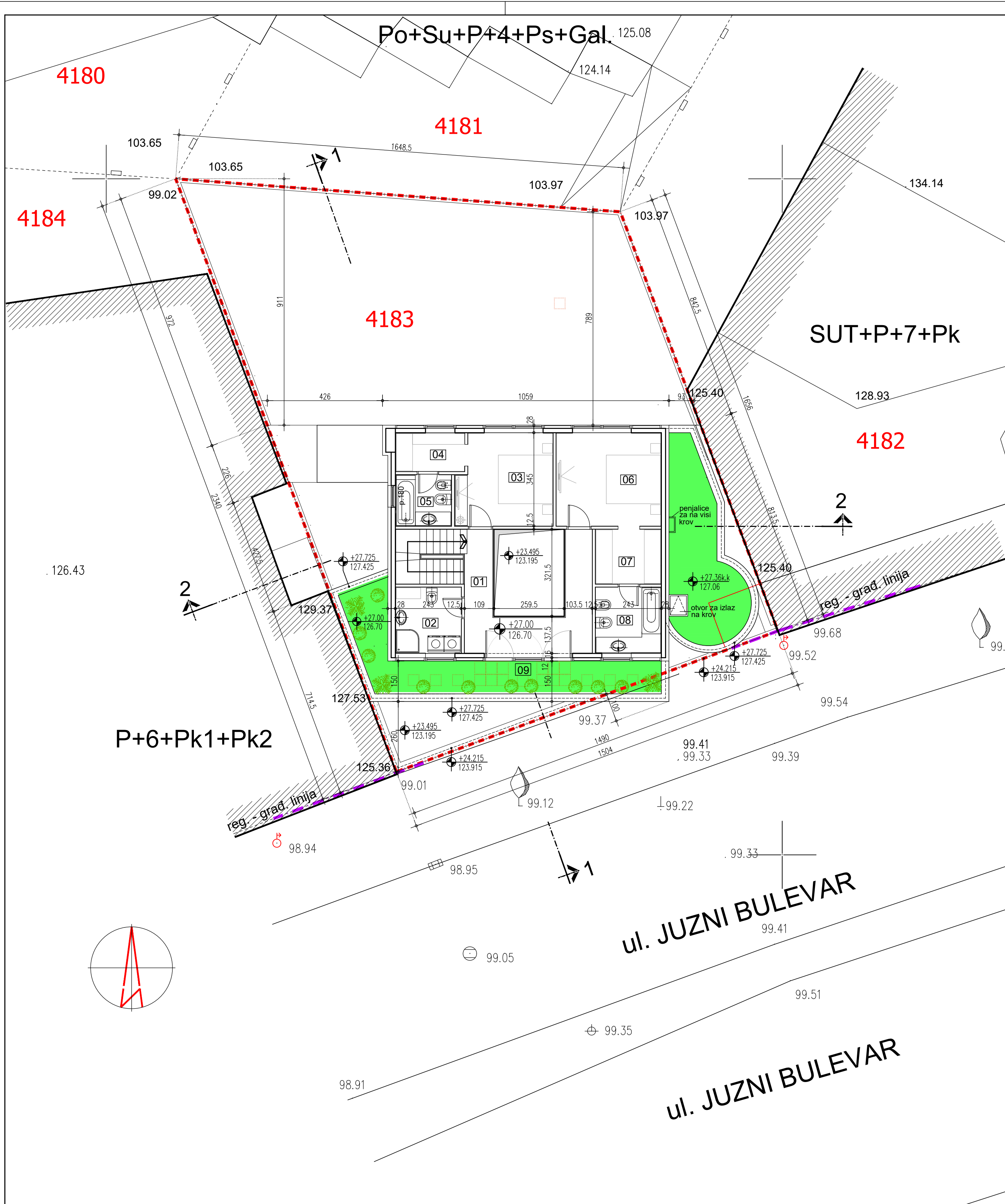
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE118.00m²

BRUTO POVRŠINA ETAŽE148.00m²

±0.00 = 99.70



OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA 7. SPRATA		razmera list 1:100 08



**POVUCENI SPRAT
PREGLED POVRSINA**

drugi nivo

STAN 6 (dupleks)		
OZN.	NAMENA PROSTORJE	P (m ²)
01	galerija sa stepenistem	18.80
02	domacinstvo - perionica	6.10
03	soba	11.80
04	garderoba	3.70
05	kupaćilo	3.90
06	soba	13.40
07	garderoba	4.90
08	kupaćilo	6.10
09	terasa	16.50
POVRSINA ZATVORENOG PROSTORA		68.70 m ²
POVRSINA OTVORENOG PROSTORA		16.50 m ²
UKUPNA POVRSINA STANA		85.20 m ²

UKUPNA POVRSINA STANA 6 ... prvi nivo = 109.60m²
 . drugi nivo = 85.20m²
ukupno = 194.80m²

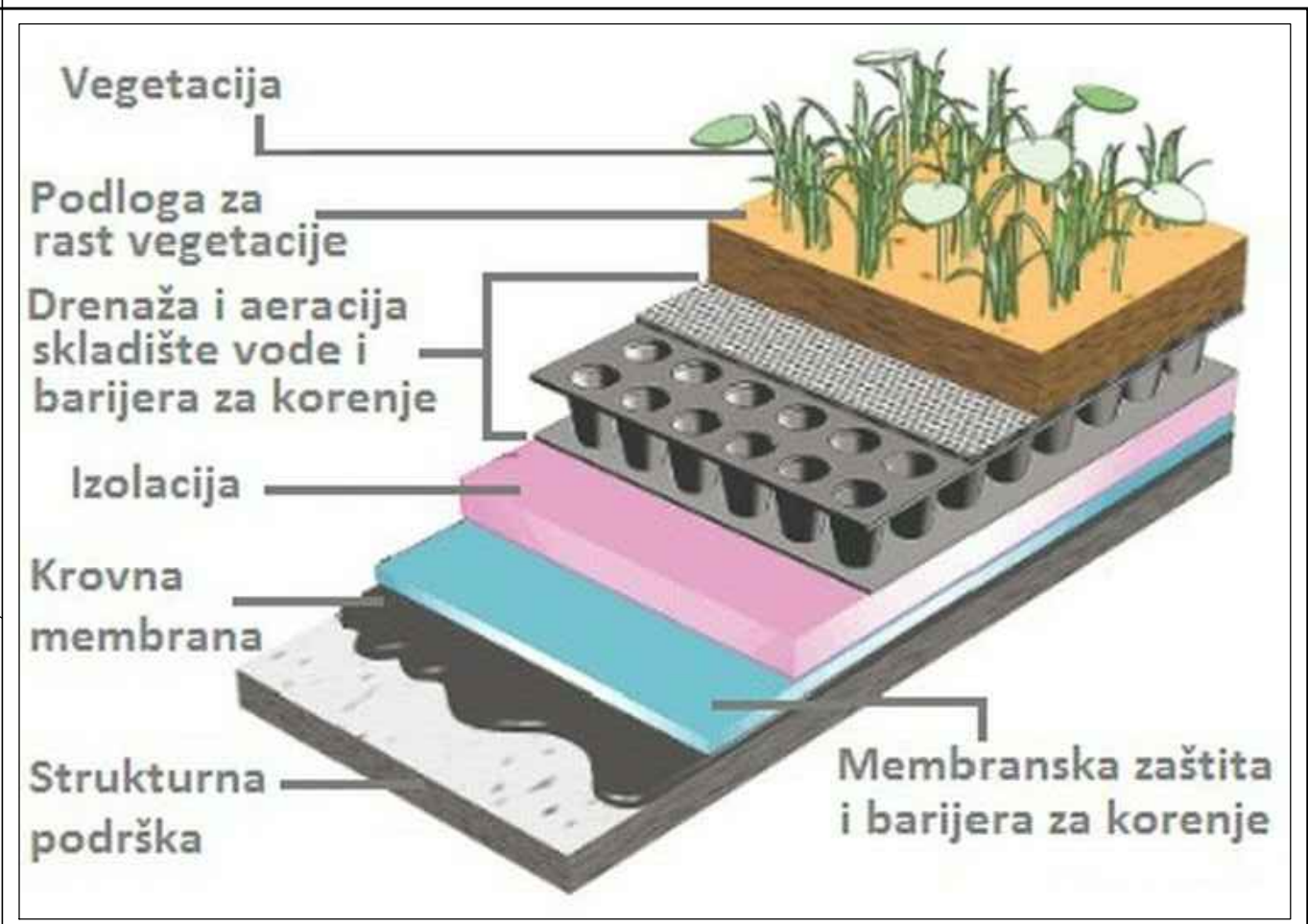
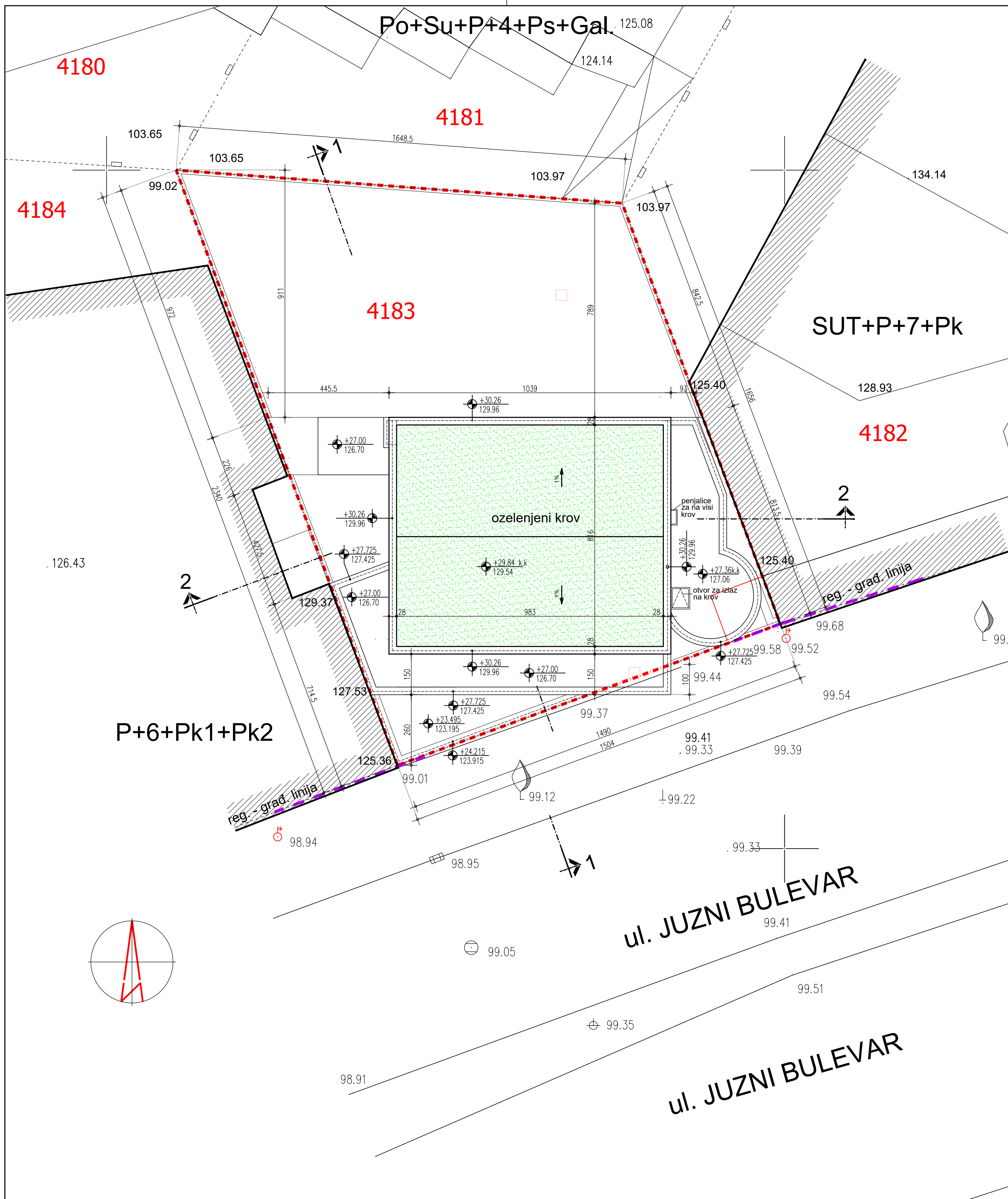
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE85.20m²

BRUTO POVRŠINA ETAŽE113.50m²

±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat		
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd		
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.		
	br.licence 300 2357 03		
OSNOVA POVUCENOG SPRATA			razmera 1:100
			list 09



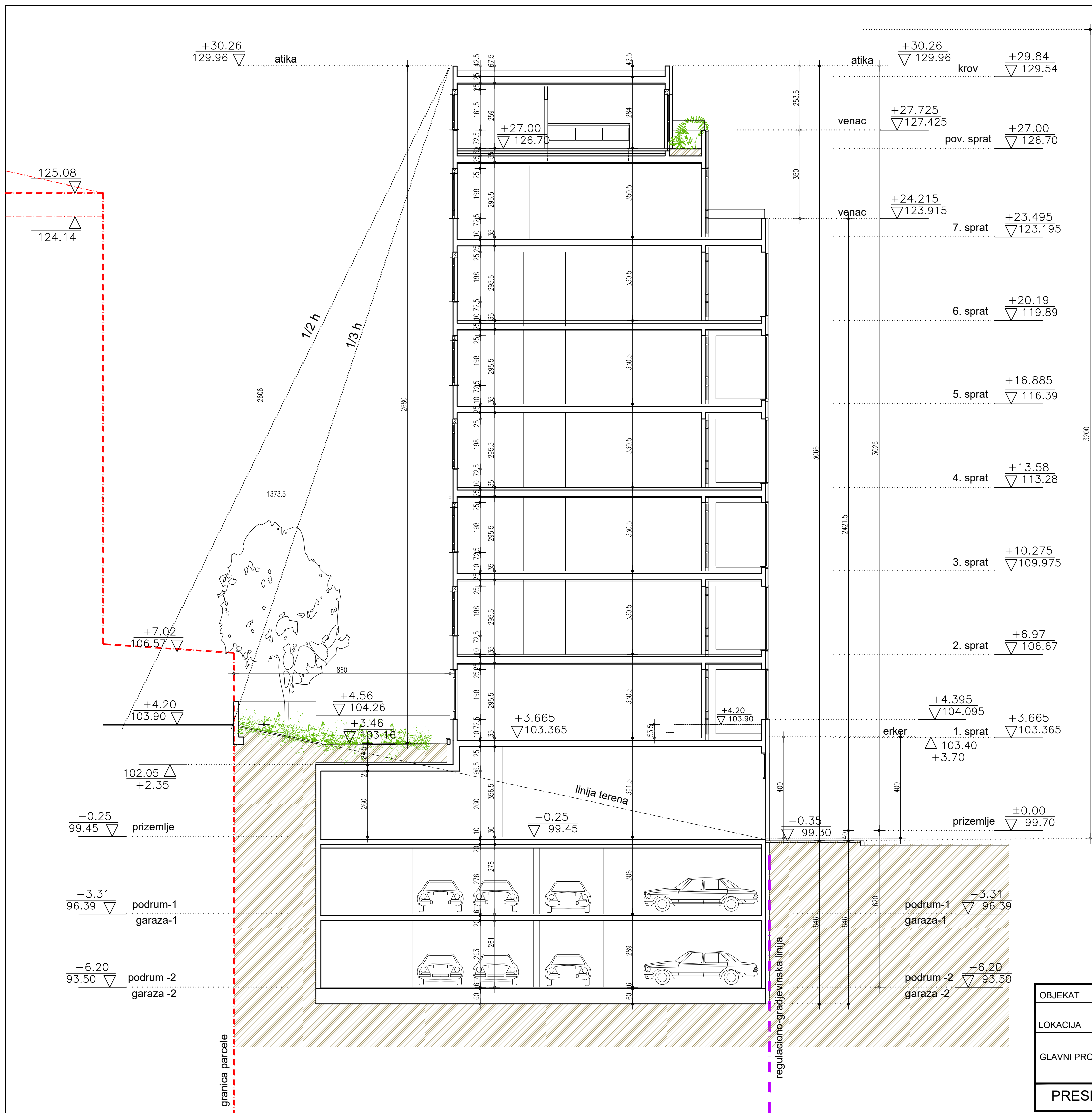


ozelenjeni krov

±0.00 = 99.70



OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
OSNOVA KROVA		razmera 1:100
		list 10

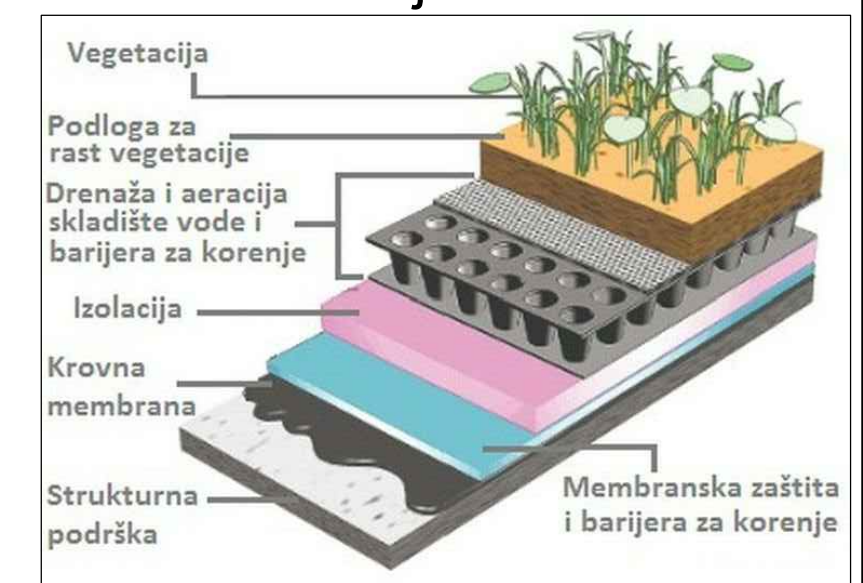


predvidjena visina venca do 32.00m

△ 131.25
+32.00

predvidjena maksimalna visina slemena objekta do 37.00m

ozelenjeni krov

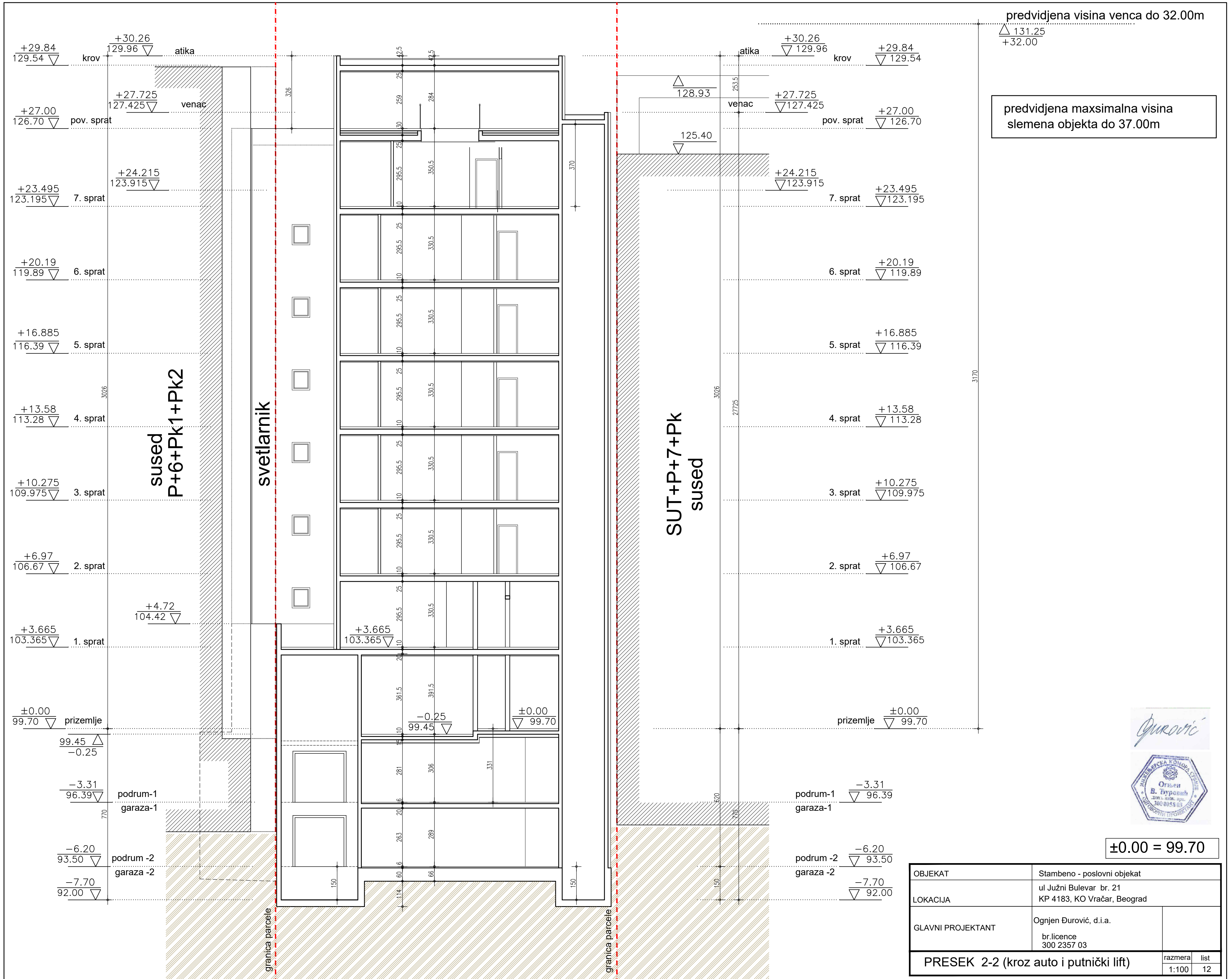


Đurović



±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a. br.licence 300 2357 03
PRESEK 1 - 1	razmera list 1:100 11



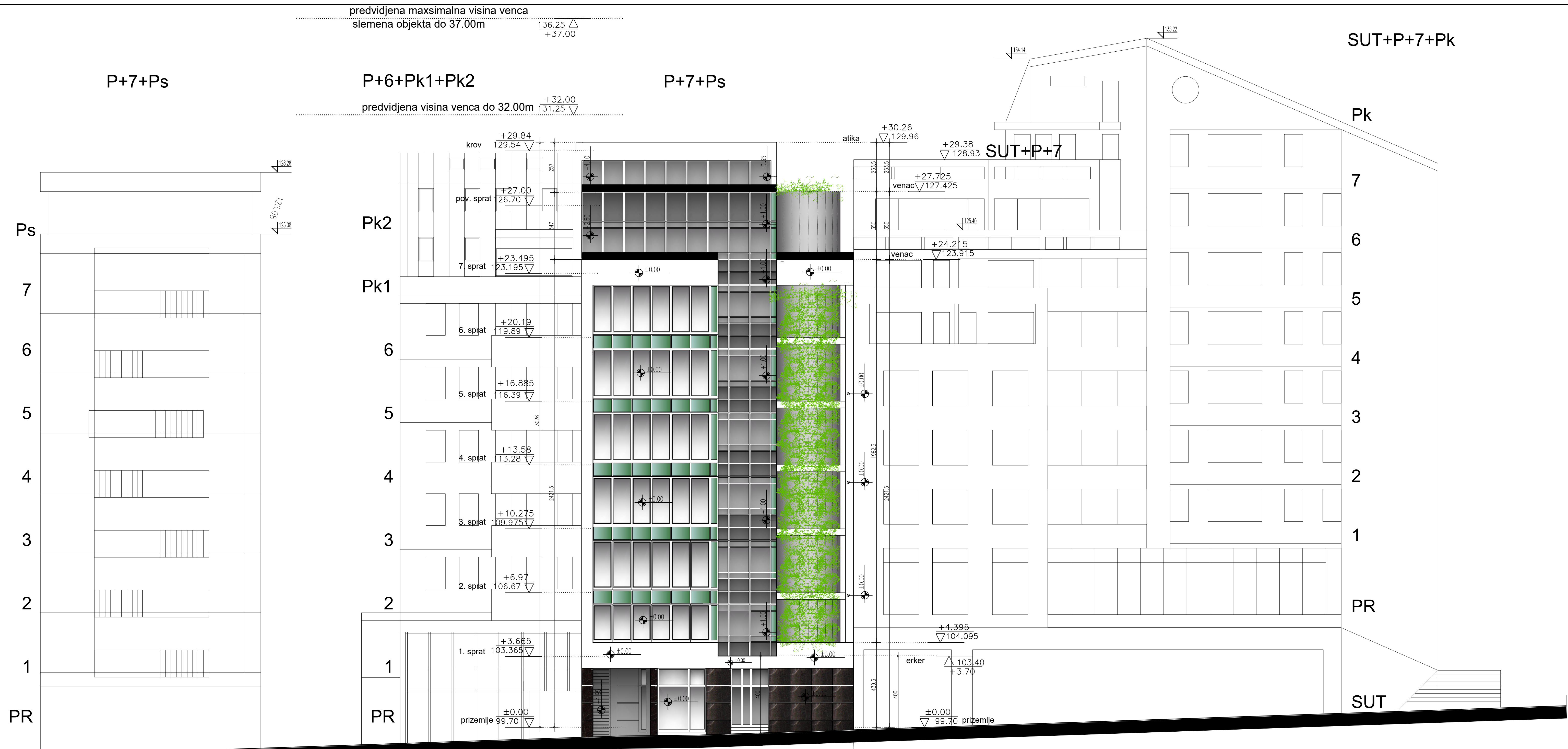
predvidjena visina venca do 32.00m
 $\Delta 131.25$
 $+32.00$

predvidjena maksimalna visina slemena objekta do 37.00m



±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
PRESEK 2-2 (kroz auto i putnički lift)		razmera 1:100
		list 12



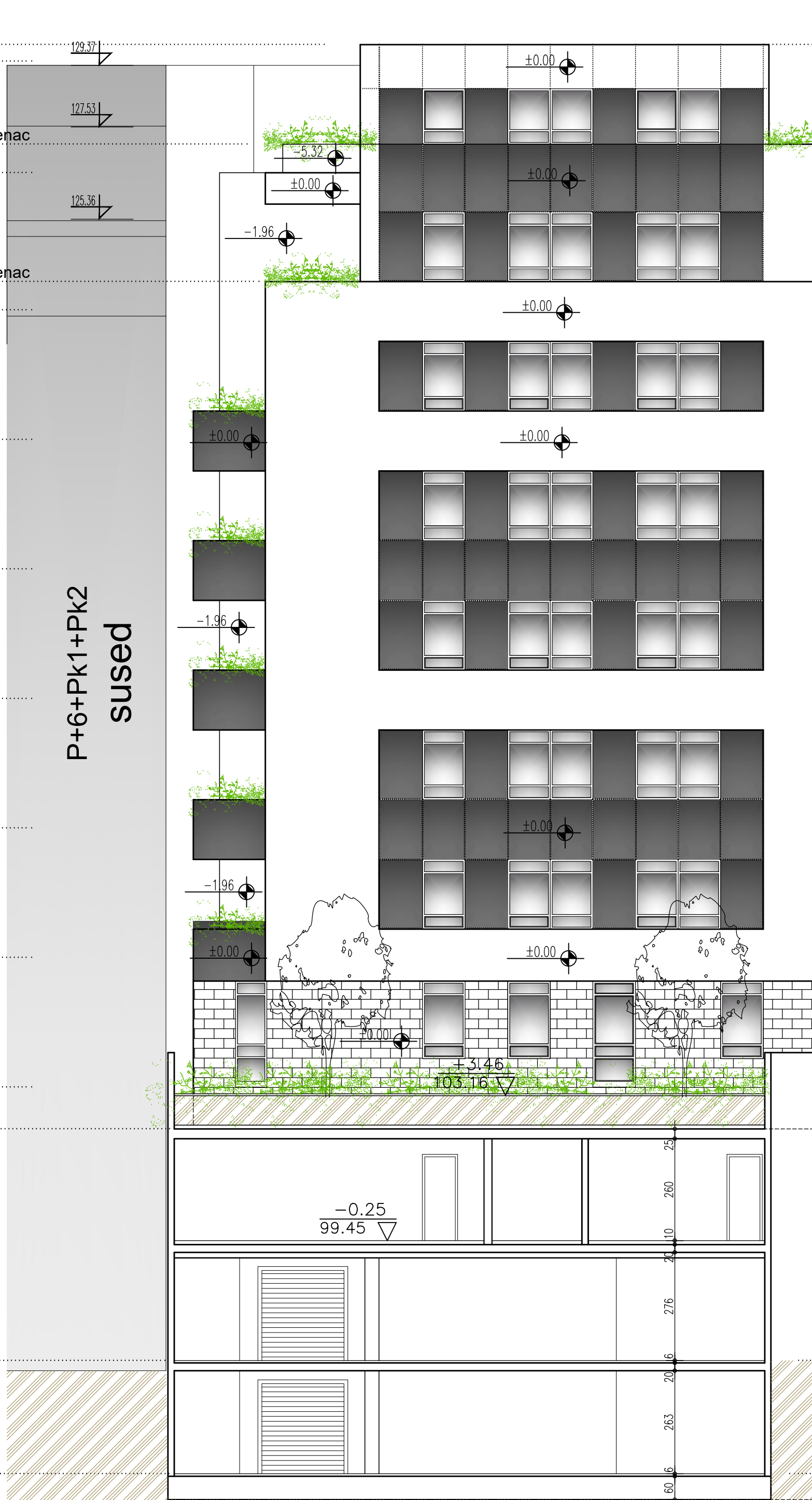
postojeci objekat novoprojektovabni stambeno-poslovni objekat postojeci objekat
 juzni bulevar br.21 na K.P 4183

±0.00 = 99.70

PLANIRANO STANJE

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br. licence 300 2357 03	
IZGLED IZ JUZNOG BULEVARA	razmera	list
	1:100	13

$\frac{+29.84}{129.54}$ krov
 $\frac{+30.26}{129.96}$ atika
 $\frac{+27.00}{126.70}$ pov. sprat
 $\frac{+23.495}{123.195}$ 7. sprat
 $\frac{+20.19}{119.89}$ 6. sprat
 $\frac{+16.885}{116.39}$ 5. sprat
 $\frac{+13.58}{113.28}$ 4. sprat
 $\frac{+10.275}{109.975}$ 3. sprat
 $\frac{+6.97}{106.67}$ 2. sprat
 $\frac{+3.665}{103.365}$ 1. sprat
 $\frac{\Delta 102.05}{+2.35}$
 $\frac{\pm 0.00}{99.70}$ prizemlje
 $\frac{-3.31}{96.39}$ podrum-1
 garaza-1
 $\frac{-6.20}{93.50}$ podrum-2
 garaza-2



$\frac{+30.26}{129.96}$ atika
 $\frac{+27.725}{127.425}$ pov. sprat
 $\frac{+23.495}{123.195}$ 7. sprat
 $\frac{+20.19}{119.89}$ 6. sprat
 $\frac{+16.885}{116.39}$ 5. sprat
 $\frac{+13.58}{113.28}$ 4. sprat
 $\frac{+10.275}{109.975}$ 3. sprat
 $\frac{+6.97}{106.67}$ 2. sprat
 $\frac{+3.665}{103.365}$ 1. sprat
 $\frac{\Delta 102.05}{+2.35}$
 $\frac{\pm 0.00}{99.70}$ prizemlje
 $\frac{-3.31}{96.39}$ podrum-1
 garaza-1
 $\frac{-6.20}{93.50}$ podrum-2
 garaza-2

±0.00 = 99.70

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat	
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd	
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a.	
	br.licence 300 2357 03	
IZGLED IZ DVORISTA		razmera 1:100
		list 14





ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

IX-05 број 350.1 - 4602/2018
Београд, 25.09. 2018 године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : **СЕАД БИЛАЛОВИЋ** Косте Главинића бр.20 Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА :Изградња објекта;

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ За катастарску парцелу 4183 КО Врачар	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16,97/16 и 69/17)
НАЧИН ПРИМЕНЕ	Спровођење непосредном применом правила грађења изработом урбанистичког пројекта.
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.М4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• мешовити градски центри• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• са мешовитим градским центрима су компатибилне наменеу складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%• општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.• на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације Правила за уређење простора, минимална површина парцела је 150² и минимална ширина фронта 6м.• нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0м и минималну површину 500м²• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• максимални индекс заузетости на парцели је 50%,
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• висина венца објекта је до 32.0м, а максимална висина слемена објекта је до 37.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8.• Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија



изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.• Објекат је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле• у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none">• за објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта.• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none">• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.• минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта.• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.• растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.• Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Меродавно је растојање од објекта на суседној парцели.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none">• растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.• изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none">• За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и прсликати га у пуној површини.• Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.• Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.

	<ul style="list-style-type: none"> • Mora се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели је 50% На парцели је потребно обезбедити: • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима • становање: 1.1 ПМ по стану ; комерцијални садржаји: 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора; 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта ; • максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни

	<p>прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <ul style="list-style-type: none"> мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. у оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу. повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
ПРАВНИ ОСНОВ	<p>Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр.3/10)</p>
СМЕРНИЦЕ	<p>За изградњу објекта потребно је урадити Урбанистички пројекта Члан 60-64 Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14), након потврђеног Урбанистичког пројекта стећи ће се услови за подношење затева за Локацијске услове у складу са одредбама чл.53а, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву , у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисана наведеним планом.</p> <p>НАПОМЕНА Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>

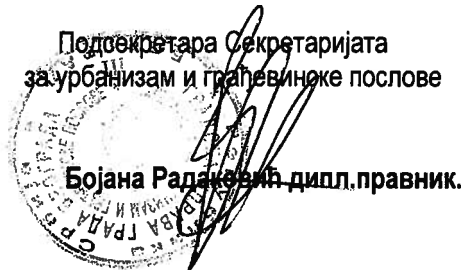


Обрадила: Гордана Катић Ристески

Начелник одељења : Наталија Белић, д.и.а.

Подсекретара Секретаријата
за урбанизам и грађевинске послове

Бојана Радаковић дилл. правник.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врачар

(назив унутрашње јединице)

Београд, Ул. цара Душана бр. 1

(седиште)

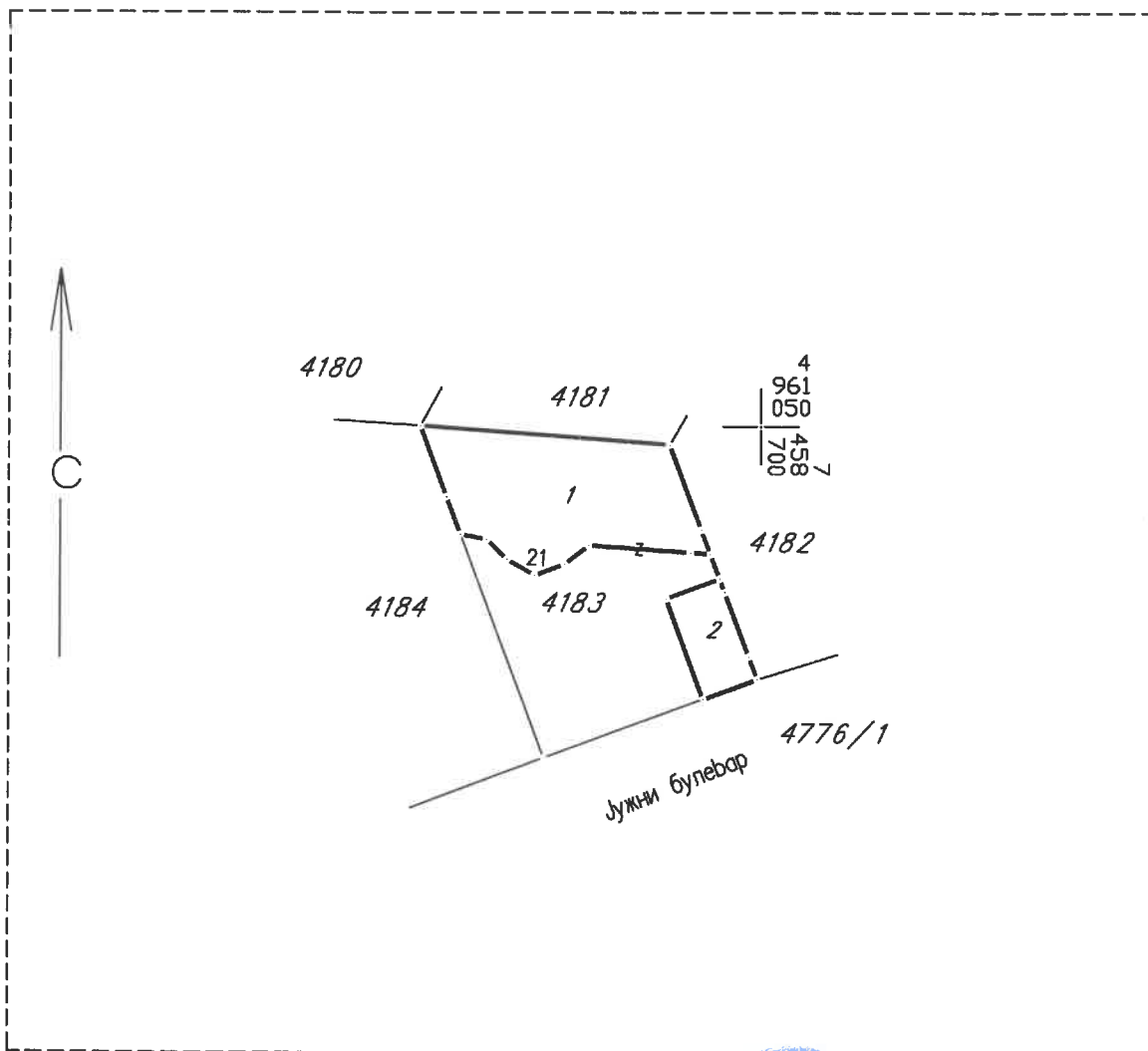
Број: 953-1-23/19

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Врачар

Катастарска парцела број 4183

Размера штампе 1: 500



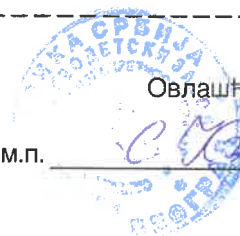
Напомена : Постоји нерешен захтев.

Датум и време издавања :

31.01.2019. године 14¹⁵

Овлашћено лице :

м.п.



[Signature]



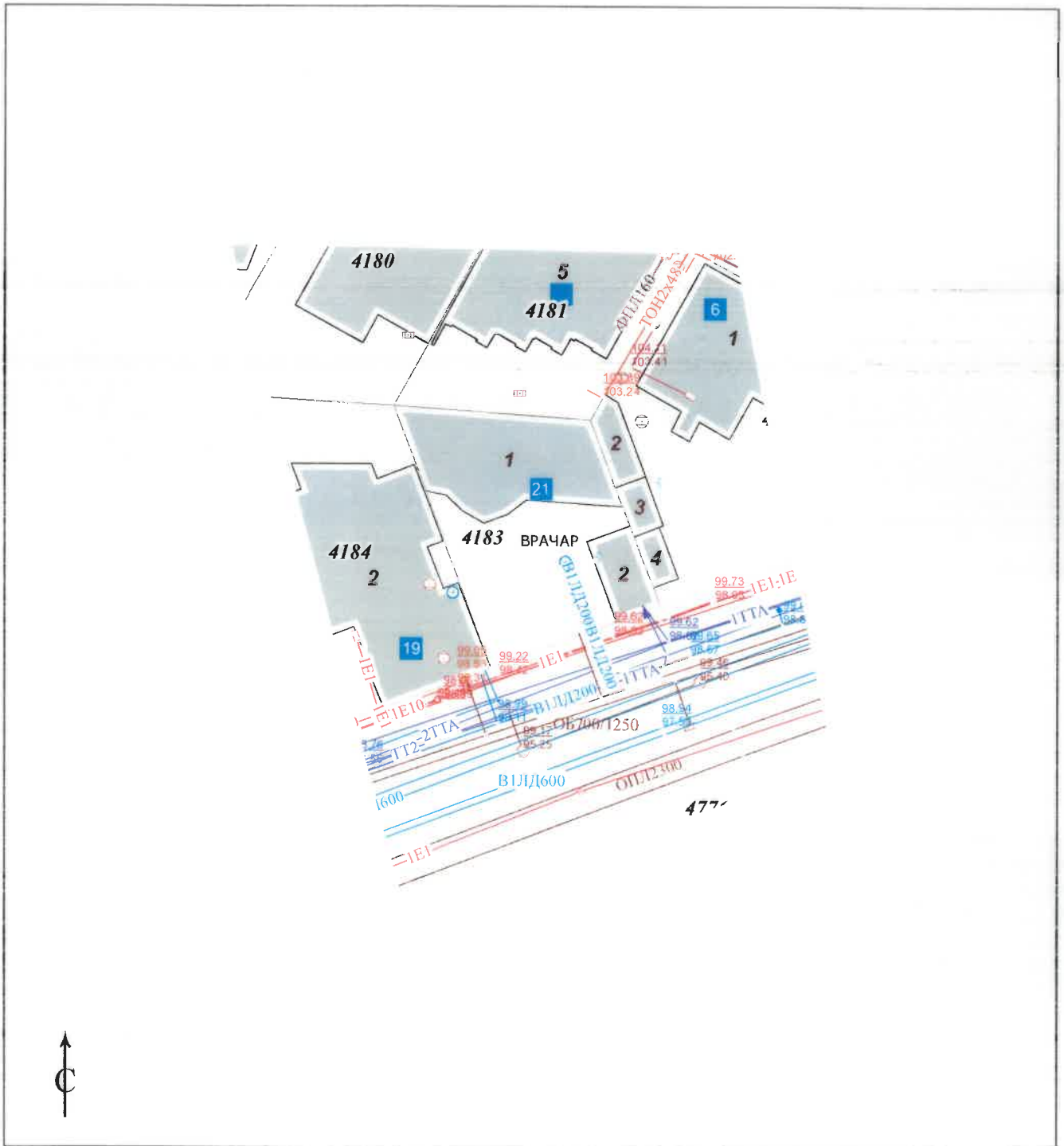
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-01-301-674/2019

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
08.02.2019.године



99 ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Билјана Маргиненко
Билјана Маргиненко, дипл.инж.геод.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

ЛОКАЦИЈА: УЛИЦА ЈУЖНИ БУЛЕВАР БР. 21, КП 4183

4
961
100

4
961
100

075

075

050

050

025

025

4
961
000

4
961
000

7
525

7
525

500

500

675

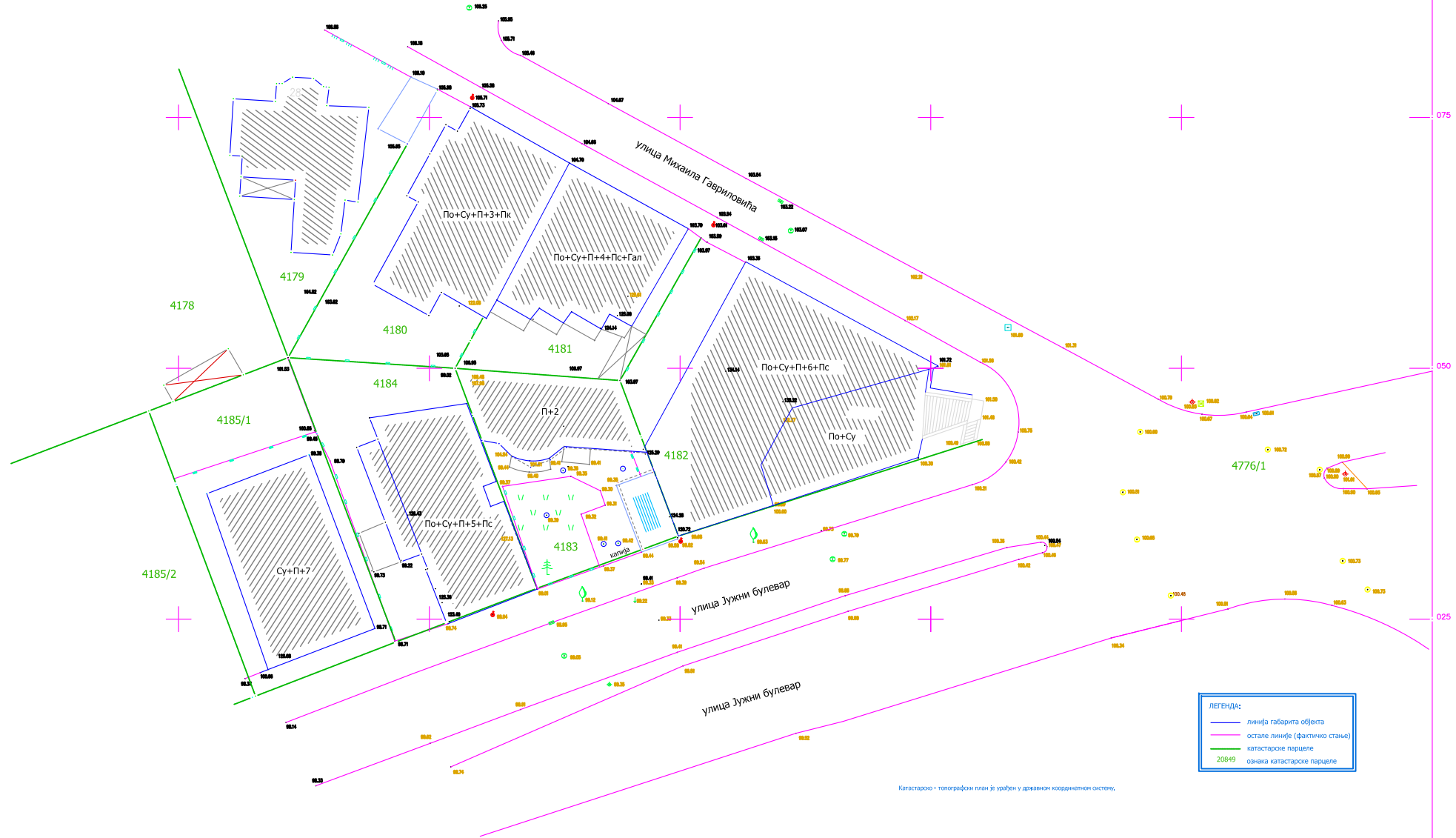
675

725

725

750

750



Р=1:250

Подаци о оцињеном
а

а) ГПС - РТК
Септембар 2018. год.



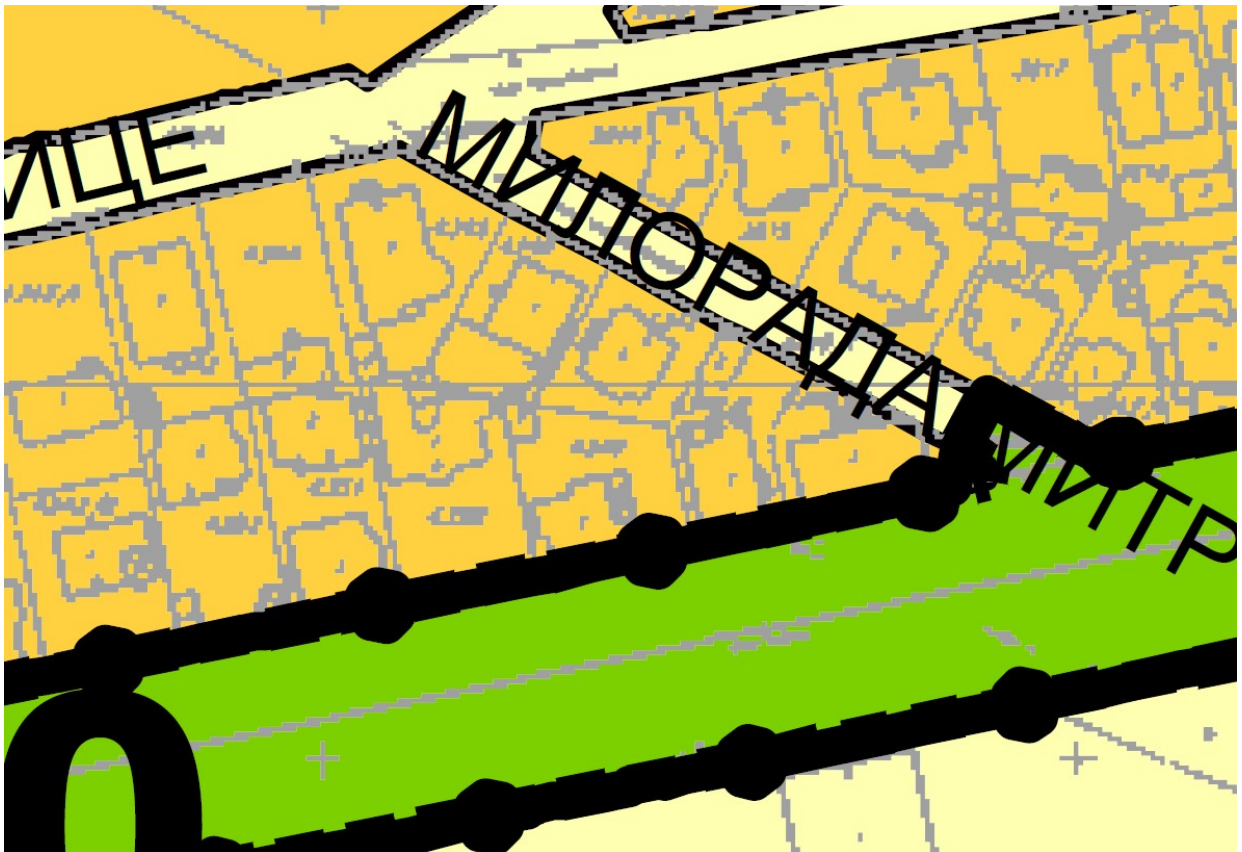
Кат - топ план израдио:

Оверава:

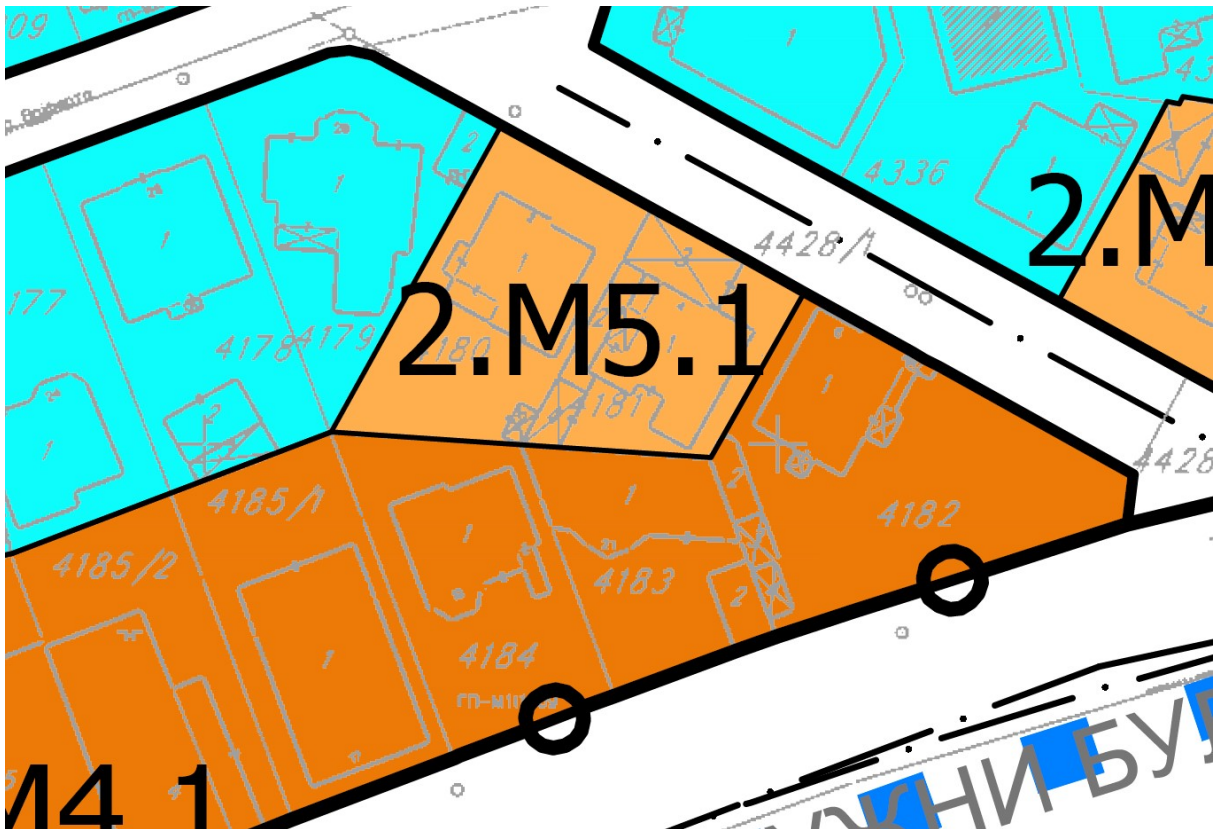


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

СПРОВОЂЕЊЕ



ДИРЕКТНО



УСЛОВИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail: info@bvkr.rs
Датум: 27.03.2019]



Служба техничке документације
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
e-mail: std@bvkr.rs

Предузеће " MN group" d.o.o.
Инвеститор:
Вељановски Верица
Београд, Ул. јужни булевар бр.21

Н/139

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за прикључење стамбено – пословног објекта на грађевинској парцели 4183 КО Врачар, у Ул. јужни булевар 21, у Београду

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Н/139 од 28.02.2019. године, којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта ради прикључења стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели 4183 КО Врачар, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011 и 29/2014), обавештавамо вас следеће:

Планирани стамбено-пословни објекат је спратности По+П+7+Пс, са 3 пословна простора у приземљу и на првом спрату и 6 стамбених јединица на осталим спратним етажама. У подруму је гаража и техничке просторије.

Укупна БРГП објекта ~ 1.693 m², од којих је подземна БРГП ~253,0 m², а надземна корисна БРГП је ~ 1.440,0 m². Регулациона и грађевинска линија ка Јужном булевару се поклапају.

Потребна количина воде : - санитарна вода за стамбени део Q = 2,5 l/s
- санитарна вода за пословни део Q = 1,0 l/s
- унутрашња хидрантска мрежа Q = 7,5 l/s.
- спринклер мрежа Q = 15,0 l/s.

У прилогу достављамо ситуацију из "ГИС-а" са трасом постојеће водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система.

У Ул. јужни булевар постоји водоводна мрежа пречника Ø40mm, Ø200mm од дуктил ливеног материјала и магистрални довод Ø600mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Хидротехничко решење је дефинисано РП саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка ("Сл. лист града Београда", бр. 9/01).

Урбанистички пројекат радити у складу са важећом планском документацијом.

За потребе изградње стамбено-пословног објекта, Урбанистичким пројектом може да се предвиди водоводни прикључак максималних димензија Ø150mm са постојеће водоводне мреже Ø200mm из Ул. јужни булевар.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место локацију прикључења. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, тако да се Пројекат водовода усагласи са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за против пожарну мрежу-спринклер и унутрашњу хидрантску, за топлотну подстанцију...). За сваку засебну пословну јединицу, предвидети и хоризонтални индивидуални водомер.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За водомерни шахт, обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа, водећи рачуна да се регулациона и грађевинска линија поклапају. У супротном, за водомере Урбанистичким пројектом предвидети, ситуационо и нивелационо усаглашену засебну просторију. За кућни број 21 Ул.јужни булевар у електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП БВК, Данијелова 32, за предметни објекат регистрован је постојећи водомер Ø 20mm, регистар 9506/0 на име Љиљана Поповић.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За израду услова водовода за будући објекат за издавање локацијских услова, а по усвојеном Урбанистичком пројекту, обратите се надлежном органу уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из Урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из Урбанистичког пројекта).

Услови се издају на основу Информације о локацији: инт.бр. IX-05 број 350.1-4602/2018, 25.09.2018године.

прилог:

- ситуација постојеће водоводне мреже, Р= 1:500
- потребни подаци за дефинисање услова водовода за израду Идејног решења објекта у обједињеној процедури.

обрадила:

С.Раденковић, хидро.тех.

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:


Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

745 87 00

СИТУАЦИОНИ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ



Легенда:
 — постојећа водоводна мрежа

X = 7458678
 Y = 4961049
 X = 7458695
 Y = 4961048

к.п.4183
 КО Врачар

X = 7458700
 Y = 4961033

X = 7458687
 Y = 4961027

ЈПБ Београдски водовод и канализација
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
 ОБРАДИО *У. Радевић*
 ДАНА *27.03.2019.*
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*

496 10 50

496 10 50

745 87 00



1:500



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контактцентар: 3 606 606
е-mail: info@bvkr.rs
Датум 14.03.2019.



www.bvkr.rs

Служба техничке документације
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
е-mail: std@bvkr.rs

MN GROUP doo
Цара Николаја II 42
Београд
за инвеститора
Верицу Вељановски
Београд, Јужни булевар 21

O/85

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 4183 КО Врачар, у Улици јужни булевар 21, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем O/85, од 27.2.2019.године којим тражите услове канализације за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 4183 КО Врачар, у Улици јужни булевар 21, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. 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 и 83/18), у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014 и 29/2015), обавештавамо Вас следеће:

Локација припада Централном канализационом систему и то делу на коме је општи систем канализације. У Ул.интернационалних бригада постоји канал ОК250mm.

Урбанистичким пројектом планирана је изградња стамбеног објекта спратности По+П+7+Пс, са 3 пословна простора у приземљу и на првом спрату и 6 стамбених јединица на осталим спратним етажама. У подруму је гаража и техничке просторије. БРГП надземна=1440,00m² и БРГПподз.=253,50m², укупно БРГП=1693,00 m².

Планиране количине вода: фекалне воде 8 l/s, кишне 11 l/s и технолошке воде са посебним третманом 1 l/s.

Предметна локација је обухваћена Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе –град Београд целине I-XIX („Сл лист града Београда“, бр.20/2016) и - РП саобраћајнице Јужни булевар- деоница од Устаничке до Грчића Миленка, (Сл.лист града Београда бр.9/01).

За прикључење новог стамбеног објекта, Урбанистичким пројектом предвидети прикључење на постојећи улични силаз, опште канализације (Ø315mm од ПВЦ материјала).

Прикључак димензионисатина основу хидрауличког прорачуна и потреба објекта.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

За гранични ревизиони силаз, на око 1,5m од регулационе линије са заштитином каскадом (висинска разлика чија је минимална вредност 60cm, а максимална 300cm), Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Прикључак од ревизионог силаза до уличне канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова на постојећи или новопројектовани улични ревизиони силаз на уличном каналу.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС.

Приључење гаража, сервиса и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., предвидети преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

У фази издавања услова, Сектор канализационе мреже није прегледао и потврдио техничку исправност постојећег прикључка- податак РГЗ-а.

Услови издају на захтев странке, на основу Информације о локацији бр.350.1-4602/2018 од 25.09.2018.године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

За израду услова канализације за издавање локацијских услова, а по усвојеном Урбанистичком пројекту на основу предметних услова, обратите се надлежном органу **уз обавезу да се уз Идејно решење објекта достави извод из усвојеног урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).**

прилог:

1. ситуација постојеће канализационе мреже за к.п. 4183 Врачар, Р=1:500
2. **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Снежана Ненадовић

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:



Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Ситуациони план постројења
 подаци ГИС-а, Р 1:500
 Услови О/85

ЛЕГЕНДА:

- постојећа општа ка
- - - ориентациони при
к.л.4183 КО Врачар

ЈКП Београдски водостановни ЈП Београд
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ОБРАДБЕ
 ДАТА: 14.10.2014
 ШЕФ СЛУЖБЕ: *[Signature]*





Ljiljana

ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“
Бр. 66398/1-19
20. год
23. MAJ 2019. СРБИЈА 1-3

ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција
Београд центар, Топлице Милана бб

MN GROUP d.o.o.

Наш број: Е-1119/19, ЈД

Цара Николаја II бр. 42

Ваш број: 34/19 од 27.02.2019. год

Београд

Деловодни број ОДС: 80.1.1.0.-D.08.02.-66398/1-2019

Место, датум: Београд, 06.05.2019. год.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 4183 у К.О. Врачар, Београд, Јужни булевар 21

Поводом Вашег захтева, наш број Е-1119/19, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 4183 у К.О. Врачар у Јужном булевару, Београд, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Услови се издају на основу наведене потребе за прикључење шест станова и три пословна простора на ДСЕЕ, у објекту спратности По+П+7+Пс.

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у планираној електроенергетској мрежи. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека XP 00 ASJ 3×150+70 mm² од будуће ТС 10/0,4 kV у објекту на адреси Јужни булевар бр. 27.

На погодном месту на фасади објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ, орман мерног места, за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3, обезбедити простор довољних димензија.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК (за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3 из које ће се напојити МРО за два лифта и хидроцил, обезбедити простор довољних димензија.

На приступачном месту у стамбеном улазу објекта, предвидети слободан простор (отвор у зиду) довољних димензија, за накнадну уградњу ормана мерног места за стамбени део објекта (ОММ за стамбени објекат), ОММ за потрошача са полундиректним мерењем утрошене електричне енергије и ОММ лифта и хидроцила, са смештеним бројилима за планирани садржај објекта. Усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју су „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или „САПА“ црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Страна 1 од 2


С' поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М.П.

Директор огранка


Александар Милојковић, дипл. инж. ел.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 103985 / 2-2019

ДАТУМ:

ИНТЕРНИ БРОЈ: 18-03-2019

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ БЕОГРАД,

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

"MN GROUP"doо

Ул. Цара Николаја II бр. 42

Београд

ПРЕДМЕТ: Локацијски услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже (ТК концентрација) за изградњу објекта на КП. 4183 КО Врачар, у ул. Јужни Булевар бр.21 у Београду

ВЕЗА: 103985/1-2019; ИБ105/19 датум: 11.3.2019-М.Ма.

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објекат (6 станова+3 пословна простора) припада подручју ИС"Аутокоманда".

На основу вашег захтева издају вам се услови из надлежности Предузећа Телеком Србија а.д.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана/ пословног простора.

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Узимајући наведено у обзир на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д., у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији са уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију оба простора у објекту.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орманорману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана/ пословног простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО орману).

За потребе Телекома до сваког стана/ пословног простора потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану/ пословном простору инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Унутар стана планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. Каблирање унутар стана/ пословног простора реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана/локала препорука је да се ММК монтира близу улаза у исти.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу.

• Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња;предсобље/ улазни ходник стана;гаража;разне помоћне просторије.

- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

За потребе полагања приводног тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.

Положити РЕНД цев 1xØ110 од подземне гараже до постојећег ТК окна бр.1023 , као што је оријентационо приказано на ситуацији.

Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕНД цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø150mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до разделника/дистрибутивног ормана.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира „Телеком Србија“.

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на тк мрежу.

Изградња приводног кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д.

Општи услови:

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова-инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

4. Важност издатих услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

5. Пре почетка радова на изградњи тк канализације и измештања у обавези сте да писмено известите „Телеком Србија“ а.д ради вршења стручног надзора, на адресу ул. Новопазарска бр.37-39, односно на е-mail адресу: najava.radova@telekom.rs или на телефон/факс број 011/2423-222.

6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

7. По завршетку радова на изградњи тк канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Предузеће преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

8. Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен**, **обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

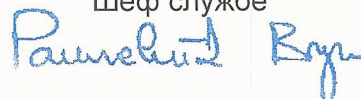
9. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

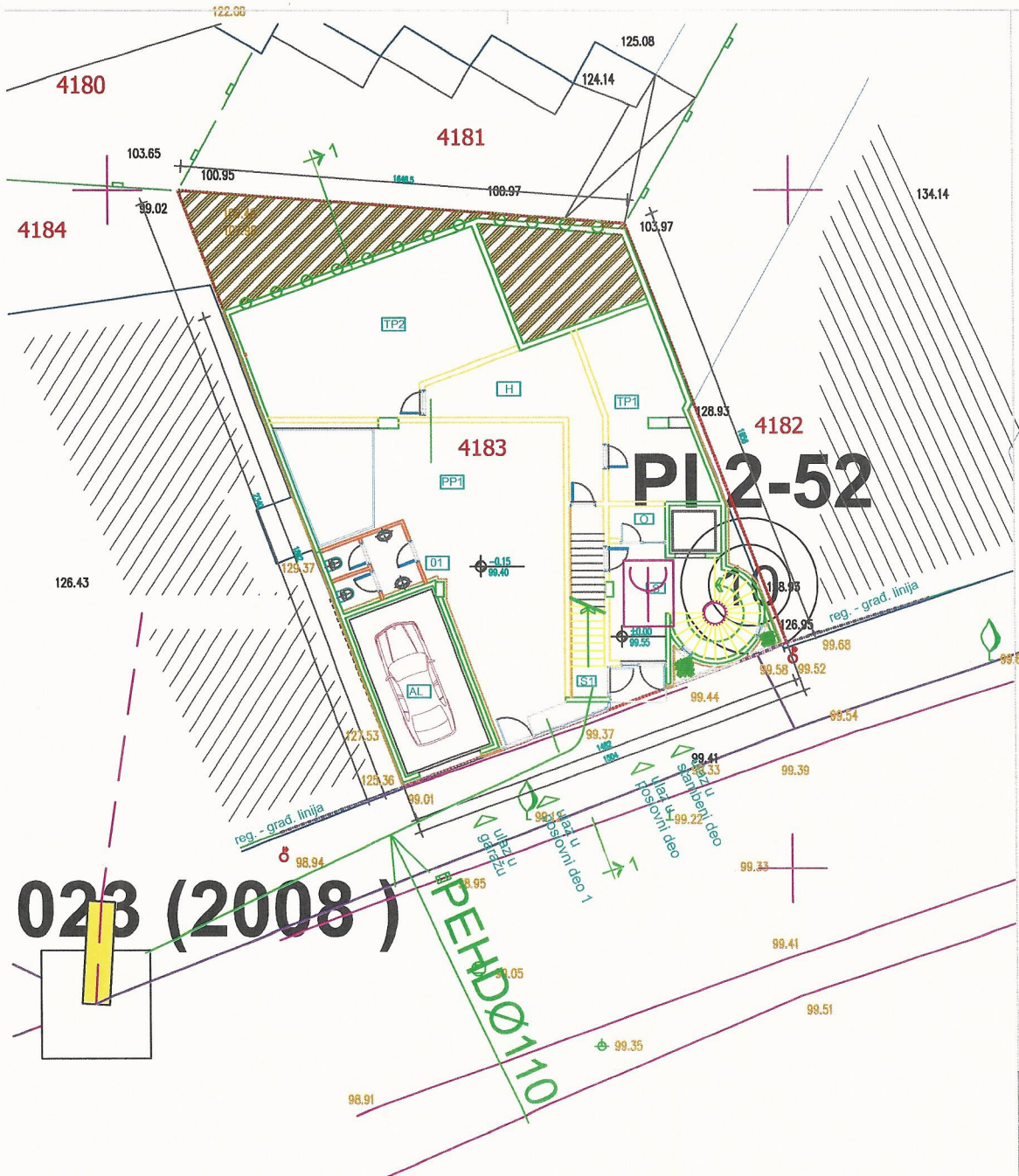
Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Шеф службе



Вук Раичевић, дипл. инж



**PRIZEMLJE
PREGLED POVRSINA**

POSLOVANJE

poslovanje	
PP1	poslovanje
01	poslovanje
UKUPNA POVRSINA	

BRUTO POVRŠINA POSLOVANJE

STANOVANJE

zajednicke površine	
S	stambeni deo
O	ostalo
S1	stambeni deo
H	hidroizolacija
TP1	teretni prostor
TP2	teretni prostor
UKUPNA POVRSINA	

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE

BRUTO POVRŠINA ETAŽE




zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom ...

POVRŠINA K.P.418330

023 (2008)

PEHD Ø110

LEGENDA:

-  postojeće stanje
-  uslovljene PE,PEHD i PVC cevi
-  uslovljeno mesto za TK opremu

Quercus



PKC
OSNOVA PRIZEMLJA

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планску документацију
Одељење за планску документацију
IV – 08 Бр. 344.6–27/2019
02.04.2019. године



27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636
e-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

„MN Group“ д.о.о.
ул. Цара Николаја II бр.42
11000 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 4183 К.О. ВРАЧАР, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Елаборат о усаглашености пројекта са саобраћајно – техничким условима) сагласни смо са приказаним позицијама и ширинама колских приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Елабората о усаглашености пројекта са саобраћајно – техничким условима бр. 01, 02, 03, 04, 05: „ситуација приземље“, „основа подрума -2 гараже -2“, „основа подрума -1 гараже -1“, „основа приземља“ „пресек 1-1“ и технички опис.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

оу

заменик начелника Градске управе града Београда
и секретар Секретаријата за саобраћај



Душан Рафаиловић, дипл. инж. саобр.

TEHNIČKI OPIS

u ul. Južni Bulevar br. 21, BEOGRAD

LOKACIJA

Projektovani objekat nalazi se u ulici Južni Bulevar br.21 u Beogradu, na katastarskoj parceli 4183 KO. Vračar, površina parcele P = 300.00m².

Regulaciona i građevinska linija objekata se poklapaju prema ulici Južni Bulevar .

OPIS PROJEKTOVANOG OBJEKTA

Objekat je dvostrano uzidan u odnosu na bočne granice parcele, prema ulici Južni Bulevar objekat se postavlja na građevinsku liniju.

Građevinska linija podzemne etaže objekta, može se poklapati sa granicama parcele a maksimalno do 85% površine parcele (P- 255.00m²), što je novoprojektovanim objektom i predviđeno.

Planirana spratnost objekta P+8+PS – ostvarena spratnost objekta je **Po2+Po1+ P+7+Ps**.

Maksimalni indeks zauzetosti na parcele je 50% (150.00m²) sto je projektom i ostvareno.

Maksimalna dozvoljena visina venca objekta je 32.00m, a maksimalna visina slemena je 37.00m- ostvarene visine novoprojektovanim objektom je venac na 27.70m od trotoara a visina atike krova je 30.36m.

U prizemlju i prvom spratu objekta predviđeno je poslovanje, a iznad prvog sprata do povučenog sprata predviđeno je stanovanje.

Kota prizemlja poslovanja je za 15cm više od kote trotoara, a kota prizemlja ulaza stambenog dela je 20cm viša od kote trotoara (0.00= 99.55).

Pristup objektu (garaži, stambenom delu i poslovnom delu objekta) je iz ulice Južni Bulevar.

Minimalno rastojanje objekta (sa zadnje granice parcele) do susednog objekta je 1/2 visine višeg objekta, a udaljenje projektovanog objekta do zadnje granice parcele je 1/3 h višeg objekta. Prema planu – » izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom na susednim parcelama mogu se utvrditi izradom urbanističkog projekta », a KP 4183 je specifična svojim oblikom i objektima koji su izgrađeni na susednim parcelama.

Minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 50% - 150m², sto je projektom i predvidrno.

Mnimalni procenat zelenih površina na parceli u direktnom kontaktu sa tlom je 15% - 45.00m², a ostvareno projektom je 47.00m².

Podzemna etaža je izvan gabarita nadzemnog dela objekta , gornja kota ploče je usklađena sa terenom i nasuta je zemljom i parterno uređena.

Parkiranje vozila je rešeno na parceli – izgradnom **dva nivo podzemne garaže koja je povezana sa ulicom Južni Bulevar sa auto liftom.**

U prizemlju i na prvom spratu predviđeno poslovanje (prizemlje 100.60m² neto površine, na prvom spratu predvidjena 2. poslovna prostora (78.60 + 25.10 = 103.70m²) - **ukupna površina POSLOVNOG PROSTORA na obe etaže = 204.30m².**

STANOVANJE: tipski sprat 2, 3, 4, 5, i 6sprat = **1stan po etaži = 5 stambenih jedinica,**

7sprat i povučeni sprat predviđen je duplex stan = 1stan, UKUPNO U OBJEKTU PREDVIĐENO

STAMBENIH JEDINICA

Rešenje parkiranja:

Za stanovanje 1.1p.m. po stanu, za poslovni prostor 60m² NGP.

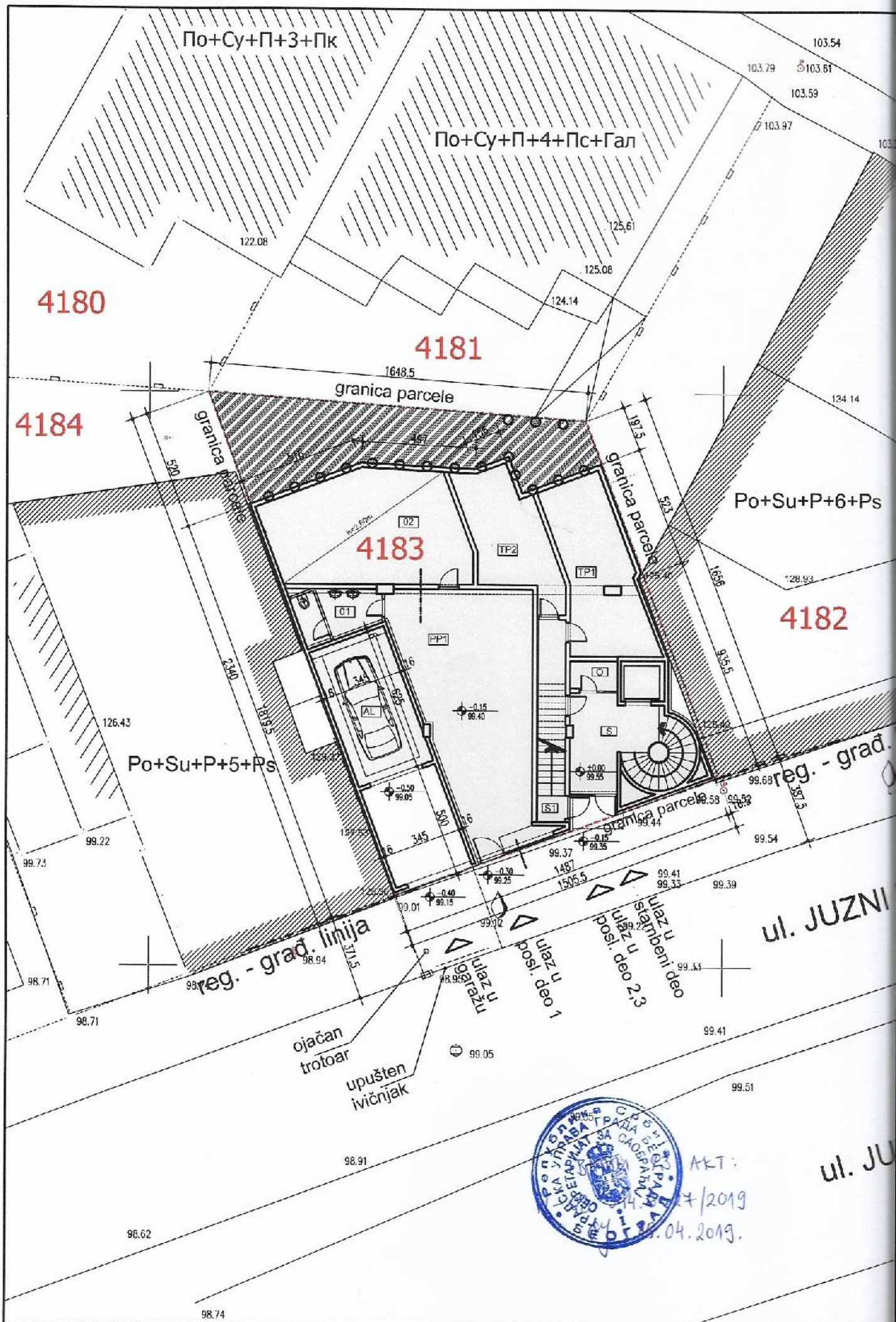
STANOVANJE : ukupno 6 stana x1.1 = 6.6p.m.....7p.m.

POSLOVANJE: 100.60+103.70= 204.30: 60m²= 3.40p.m.....3p.m.

UKUPNO POTREBNO PARKING MESTA ZA STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 10p.m.



TABELA SA BROJEM OSTVARENIH PARKING MESTA	
Etaža	Parking mesto
Podrum-2 garaža-2	5p.m.
Podrum-1 garaža-1	5p.m.
Ukupno parking mesta	10 parking mesta



Po+Su+P+3+Pk

Po+Su+P+4+Pc+Gal

4180

4181

4184

granica parcele

4183

granica parcele

Po+Su+P+6+Ps

4182

Po+Su+P+5+Ps

reg. - građ.

reg. - građ. linija

ul. JUZNI

ojačan trottoar
upušten ivičnjak



AKT:
/2019
04.2019.

ul. JU

103.65

4181

103.97

4183

granica parcele

103.97

191.5

granica parcele

Po+S

1856

935.5

125.4

99.58

99

99.33

99.4

+P+5+Ps

reg. - građ. linija

98.94

512

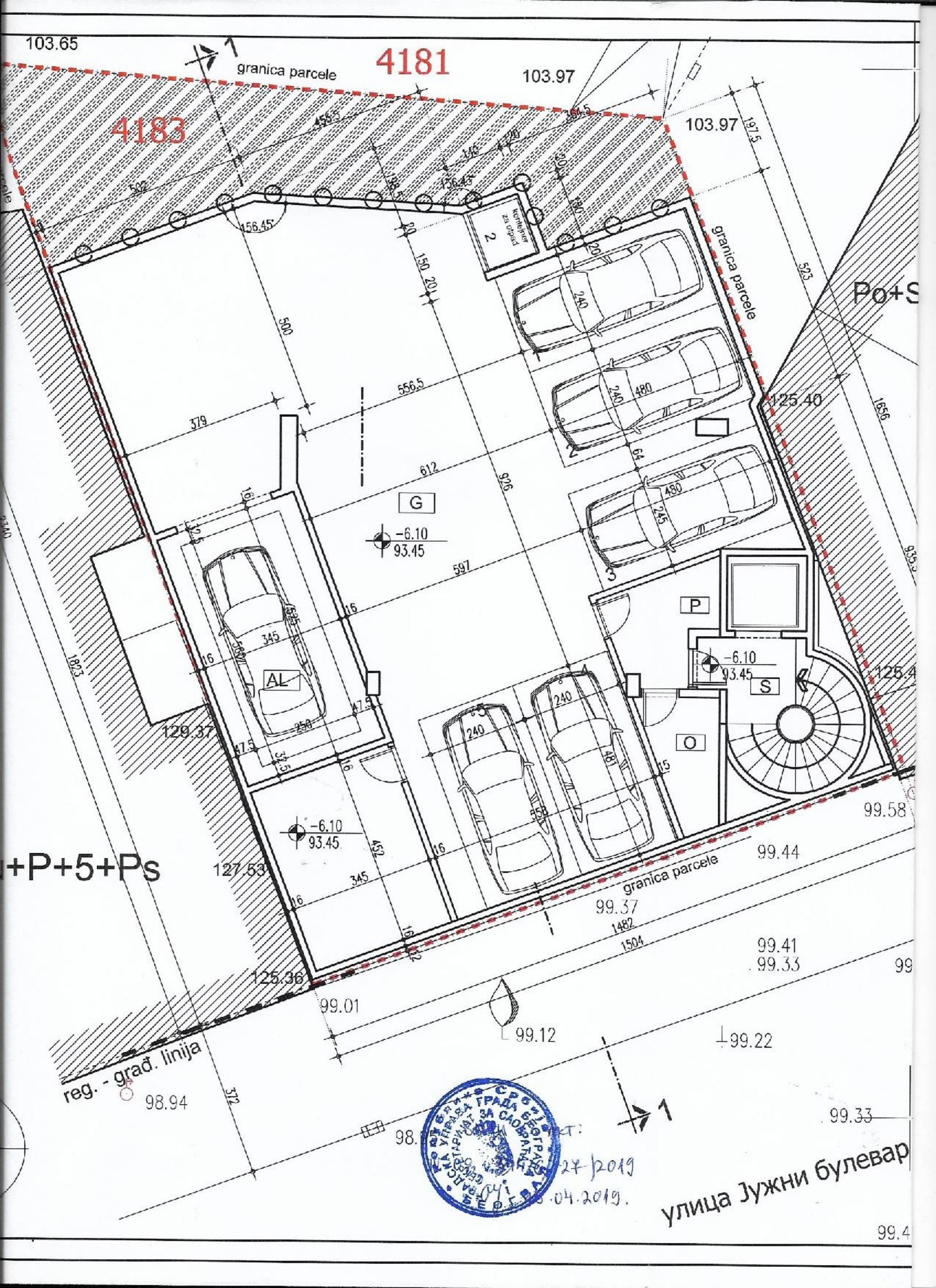
98.

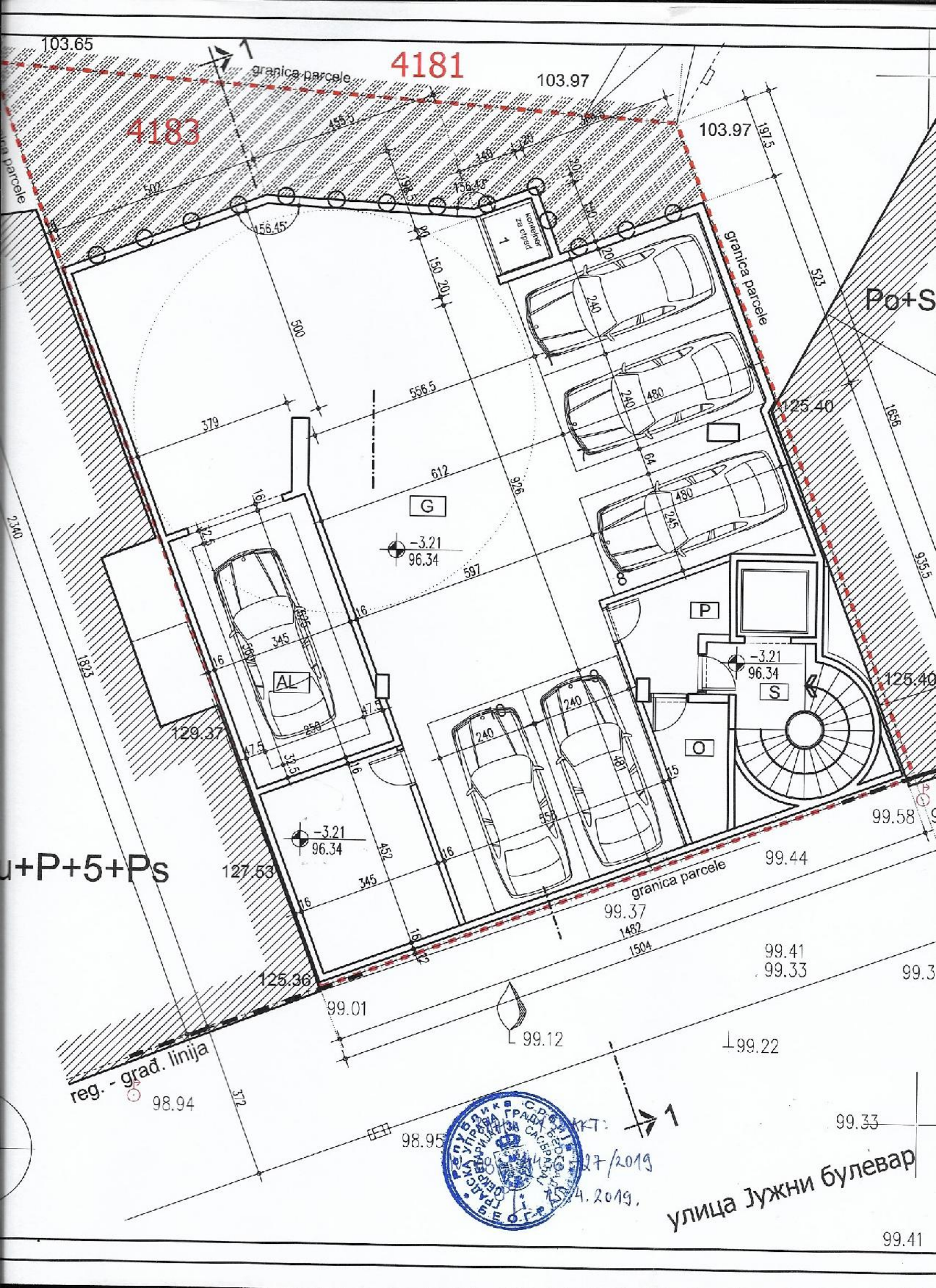


24.04.2019.

04.2019.

улица Јужни булевар





4181

4183

granica parcele

103.97

103.97

Po+S

granica parcele

u+P+5+Ps

granica parcele

reg. - grad. linija



27/2019
4.2019.

улица Јужни Булевар

99.41

predvidjena

△ 103.425
+32.00

+30.075
▽ 129.625

+30.075
▽ 129.625

+29.825
▽ 129.375

ališka
venac
+27.62
▽ 127.17

pov. sprat
+26.57
▽ 126.12

+24.32
▽ 123.87

7. sprat
+23.265
▽ 122.815

6. sprat
+20.055
▽ 119.605

5. sprat
+16.75
▽ 116.30

4. sprat
+13.445
▽ 112.995

3. sprat
+10.135
▽ 109.685

2. sprat
+6.83
▽ 106.38

+4.45
▽ 104.00

1. sprat
+3.525
▽ 103.075

-0.30
▽ 99.25

prizemlje
+0.00
▽ 99.55

-0.15
▽ 99.40

linija terena

+4.55
▽ 104.10

+3.35
▽ 102.90

2573.5

1336

860

granica parcele



predvidjen
slemena c

Vegetacij

Podloga za
rast vegeta

Drenaža i a
skladište v
barijera za

Izolacija

Krovnna
membrana

Strukturna
podrška

SAOBRAĆ

OBJEKAT

LOKACIJA

GLAVNI PROJE

PRESEK

POSLOVANJE	
poslovanje	
OZN. NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
PP1 poslovni prostor	53.60
01 mokri cvor	7.50
02 ostava	39.50
Σ UKUPNA POVRSINA	100.60m ²

STANOVANJE	
zajednicke povrrsine	
OZN. NAMENA PROSTORIJE	P (m ²)
S stepeniste (stambeni dep)	19.00
O obezbedjenje	2.60
S1 stepeniste (poslovni deo)	10.60
TP1 tehnicka prostorija	24.30
TP2 tehnicka prostorija	17.80
Σ UKUPNA POVRSINA	74.30 m ²

NETO POVRŠINA ETAŽE175.90m²
BRUTO POVRŠINA ETAŽE230.00m²
POVRŠINA KP.4183300.00m²

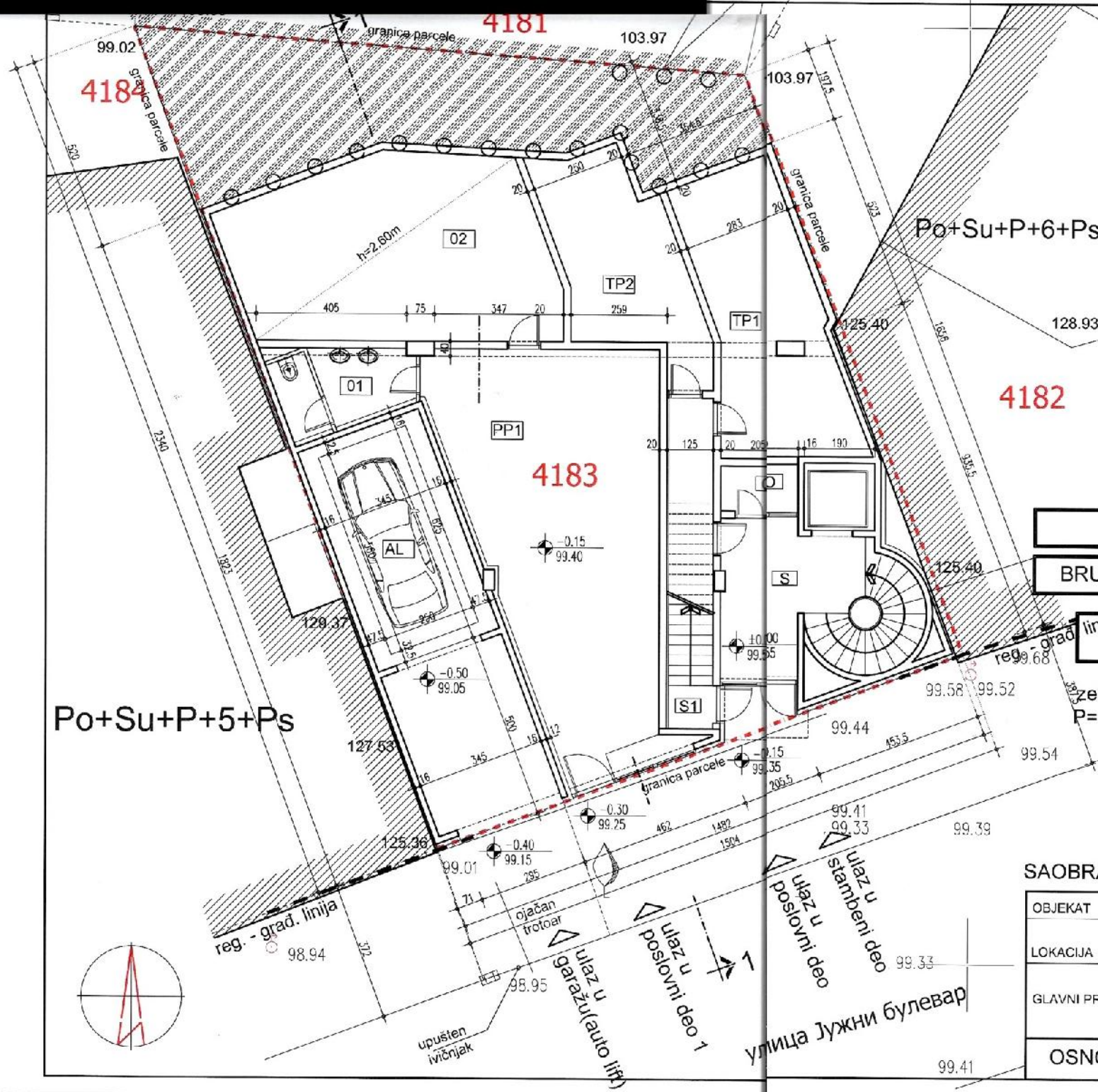
zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
 P = 47.00m²



SAOBRAČAJNI ELABORAT ±0.00 = 99.55

OBJEKAT	Stambeno - poslovni objekat
LOKACIJA	ul Južni Bulevar br. 21 KP 4183, KO Vračar, Beograd
GLAVNI PROJEKTANT	Ognjen Đurović, d.i.a. br.licence 300 2357 03

OSNOVA PRIZEMLJA razmera list
 1:100 04



Po+Su+P+5+Ps

Po+Su+P+6+Ps

улица Јужни булевар