

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на к.п. 2114/1 КО Врачар
на углу улица Чернишевског, Максима Горког и
Орловића Павла у Београду



„BRIXWELL INVESTMENT“ д.о.о.
ул. Интернационалних бригада бр. 48,
11 000 Београд

Београд, фебруар 2022. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
За ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на к.п. 2114/1 КО Врачар
на углу улица Чернишевског, Максима Горког и
Орловића Павла у Београду

инвеститор/наручилац:	„BRIXWELL INVESTMENT“ д.о.о. ул. Интернационалних бригада бр. 46, 11 000 Београд
-----------------------	---

Носилац израде урбанистичког пројекта: студио Текто Марјана Љеваја ПР ул. БраћеНинковић бр. 13, Стара Пазова, представништво у Београду: 22. октобра бр. 1, Земун	
директор: Марјана Љеваја д.и.а.	
печат	ПОТПИС
	
одговорни пројектант идејног архитектонског решења: Марјана Љеваја д.и.а. бр. лиценце: 300 K015 11	
лиценци печат	ПОТПИС
	
одговорни урбаниста: Оливера Станковић д.и.а. бр. лиценце: 200 1303 12	
лиценци печат	ПОТПИС
	

број техничке документације:
место и датум:

03/22 -УП
Београд, фебруар 2022. године

студио Текто Марјана Љеваја ПР
ул. БраћеНинковић бр. 13, Стара Пазова, представништво у Београду: 22. октобра бр. 1, Земун
матични број: 62317493 ПИБ: 106847395 шифра делатности: 7111 телефон: 064/ 17 01 444

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
I.1.	Решење о упису у привредни регистар бр. 139542/210
I.2.	Решење о одређивању одговорног пројектанта и одговорног урбанисте
I.3.	Изјава одговорног урбанисте
I.4.	Изјава одговорног пројектанта
I.5.	Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издата од стране Инжењерске коморе Србије
I.6.	Лиценца одговорног пројектанта број 300 K015 11 издата од стране Инжењерске коморе Србије

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
II.1. УВОД	
II.1.1.	Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
II.1.2.	Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
II.1.2.1.	Правни основ за израду урбанистичког пројекта
II.1.2.2.	Плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
II.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	
II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	
II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	
II.5.1.	Елементи грађевинске парцеле
II.5.2.	Претежна намена површина
II.5.3.	Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
II.5.3.1.	Регулациона линија
II.5.3.2.	Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
II.5.3.4.	Вертикална регулација и нивелација
II.5.4.	Типологија објекта
II.5.5.	Урбанистички параметри
II.5.5.1.	Степен заузетости
II.5.6.	Спратност објекта и висина објекта
II.5.7.	Планирани и остварени урбанистички параметри

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	
II.6.1.	Услови за изградњу саобраћајних површина
II.6.2.	Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
II.6.2.1.	Водоводна мрежа
II.6.2.2.	Канализациона мрежа
II.6.2.3.	Електро мрежа
II.6.2.4.	ТК мрежа
II.6.2.5.	Топловодна мрежа и посторјења
II.6.3.	Услови са аспекта одржавања градске чистоће

II.6.4.	Услови за уређење зелених површина
---------	------------------------------------

II.7.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ
II.7.1.	Мере заштите од пожара и експлозија
II.7.2.	Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деце и старих особа
II.7.3.	Енергетска ефикасност
II.7.4.	Мере заштите животне средине
II.7.5.	Инжењерско геолошки услови

III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА		
IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ		
V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА-УП		
1.	Шира ситуација са границом обухвата	P 1:500
2.	Граница обухвата урбанистичког пројекта	P 1:250
3.	Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење-основа приземља	P 1:250
4.	Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа кровних равни	P 1:250
5.	Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу)	P 1:250
7.	Интерполација објекта у планирану волуметрију микролокацијског окружења	

VI. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА-ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ		
ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (P 1:150-1:200)		
1.	Приказ катастарске парцеле и поделе по зонама	/
2.	Ситуационо-нивелациони план са основом кровних равни	P 1:150
3.	Ситуационо-нивелациони план са основом приземља	P 1:150
4.	Основа подрума -3	P 1:150
5.	Основа подрума -2	P 1:150
6.	Основа подрума -1	P 1:150
7.	Основа приземља	P 1:150
8.	Основа I спрата/галерије	P 1:150
9.	Основа II спрата/ I спрата	P 1:150
10.	Основа III спрата/ II спрата	P 1:150
11.	Основа IV спрата/ III спрата	P 1:150
12.	Основа повученог спрата/ IV спрата	P 1:150
13.	Основа V спрата	P 1:150
14.	Основа VI спрата	P 1:150
15.	Основа повученог спрата	P 1:150
16.	Основа кровних равни	P 1:150
17.	Пресек 1-1	P 1:150
18.	Пресек 2-2	P 1:150
19.	Пресек 3-3	P 1:150
20.	Изглед из улице Орловића Павла	P 1:150
21.	Изглед из улице Максима Горког	P 1:150
22.	Изглед из улице Чернишевског	P 1:150
23.	Бочни изглед	P 1:150

24.	Изглед из улице Орловића Павла са приказом фасаде суседа	P 1:150
25.	Изглед из улице Чернишевског са приказом фасаде суседа	P 1:150
26.	Зд визуализација	

VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
ВЛАСНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.	Копија плана
2.	Лист непокретности
3.	Катастарско-топографски план
4.	Копија плана водова
УСЛОВИ ЈКП	
ЈКП	број
Услови ЈП „Водовод и канализација“ РЈ Водовод	бр. А-81/2023 од 10.3.2023. године
Услови ЈП „Водовод и канализација“ РЈ Канализација	бр. Д-42/2023 од од 13.3.2023. године
Услови „Електродистрибуције Београд“	бр. ПР-ЕНГ-01.19/02 668/23 од 31.3.2023. године
Услови „Телеком“ д.о.о. Београд	бр. 71555/2-2023 од 15.03.2023. године
Услови ЈКП „Београдске електране“	бр. RI-17527/23 Од 16.3.2023. године
Услови „Градска чистоћа“	бр. 2317/2 од 20.02.2023. године
Услови „МУП- сектор за ванредне ситуације“	бр. 217-28-152/23 СВ328685 инт. број 217-87/23 од 21.2.2023. године
Услови Зеленило	3618/1
Мишљење саобрћаја	

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

I.1. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У ПРИВРЕДНИ РЕГИСТАР



АПР - Регистар привредних субјеката



5000038603520

Број БП 139542/2010

Датум 22.11.2010 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Марјана Љеваја
ЈМБГ: 2812973715374

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Марјана Љеваја
ЈМБГ: 2812973715374
Адреса: Загорска 12, спрат X, стан 64, Београд-Земун, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**MARJANA LJEVAJA PR,
PROJEKTNI BIRO TEKTO ARCHITECTS,
SLANKAMENAČKI VINOGRADI, JANKA ČMELIKA 16**

Назив: **TEKTO ARCHITECTS**

Пословно седиште: Јанка Чмелика 16, Сланкаменачки Виногради, Инђија, Србија
Број и назив поште: 22325 Сланкаменачки Виногради

Регистарски број/Матични број: **62317493**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **106847395**

Почетак обављања делатности: **22.11.2010** године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Страна 1 од 2

Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)60 4701444

Е-пошта: studiotekto@gmail.com

Образложење

Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника MARJANA LJEVAJA PR, PROJEKTNИ BИRO TEKTO ARCHITECTS, SLANKAMENAČKI VINOGRADI, JANKA ČMELIKA 16, БП 139542/2010 од 18.11.2010 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.000,00 динара одређена је у складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:
Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО



Регистар привредних субјеката
БП 97042/2017



5000130308538

Дана, 15.09.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код MARJANA LJEVAJA PR, PROJEKTNИ BIRO TEKTO ARCHITECTS, SLANKAMENAČKI VINOGRADI, са матичним/регистарским бројем: 62317493, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марјана Љеваја

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

MARJANA LJEVAJA PR, PROJEKTNИ BIRO TEKTO ARCHITECTS,
SLANKAMENAČKI VINOGRADI

Регистарски/матични број: **62317493**

и то следећа промена:

- **Промена пословног седишта:**

Брише се:

Седиште: Јанка Чмелика 16, Сланкаменачки Виногради, Инђија, Србија
Број и назив поште: 22325 Сланкаменачки Виногради

Уписује се:

Седиште: **Браће Нинковић 13, Војка, Стара Пазова, Србија**
Број и назив поште: **22313 Војка**

- **Промена података о пословном имену:**

Брише се:

MARJANA LJEVAJA PR, PROJEKTNИ BIRO TEKTO ARCHITECTS, SLANKAMENAČKI
VINOGRADI

Уписује се:

Marjana Ljevaја PR projektni biro STUDIO TEKTO Voјka

Страна 1 од 2

- **Промена скраћеног пословног имена:**

Уписује се:

Marjana Ljevaја PR STUDIO TEKTO

- **Промена података о допунским подацима:**

Брише се:

Телефон 1: +381 (0)60 4701444

Уписује се:

Телефон 1: +381 (0)641701444

- **Промена адресе за пријем поште:**

Уписује се:

Адреса: Двдесетдругог октобра 1 ,спрат 1, стан 4 , Београд-Земун , Србија
Број и назив поште: 11080 Земун

- **Промена адресе за пријем електронске поште:**

Уписује се:

marjana.ljevaja@gmail.com

- **Промена података о прекиду обављања делатности:**

Уписује се:

1.

Датум од када се обављање делатности наставља: 13.09.2017

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 13.09.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 97042/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

I.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНТА

За израду **Урбанистичког пројекта**
изградње стамбено-пословног објекта
на к.п. 2114/1 КО Врачар,


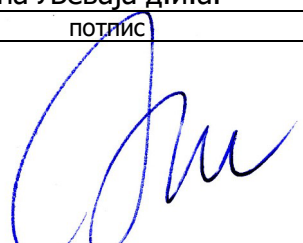
На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/19) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Оливера Станковић д.и.а. лиценца бр. 200 1303 12

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Марјана Љеваја д.и.а. лиценца бр. 300 K015 11

пројектант: Марјана Љеваја ПР СТУДИО ТЕКТО Браће Нинковић 13, Војка, Стара Пазова Представништво: Београд-Земун, 22.октобра 1, спрат 1, стан 4	
одговорно лице/заступник: директор Марјана Љеваја д.и.а.	
печат	ПОТПИС
	

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023).

број техничке документације:
место и датум:



03/22 -УП
Београд, фебруар 2022. године

I.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За израду **Урбанистичког пројекта** изградње стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1 КО Врачар у Београду

Овим изјављујем да је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта урађен у складу са:

Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/ 2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023), прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл.лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/2, 66/23), и да је у свему према члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр. 32/2019).

одговорни урбаниста: Оливера Станковић д.и.а.	
број лиценце	200 1303 12
печат	ПОТПИС
	


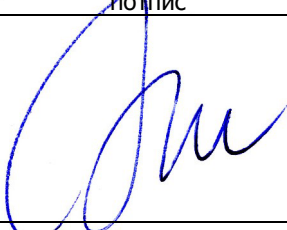
број техничке документације:
место и датум:

03/22 -УП
Београд, фебруар 2022. године

I.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

За израду **Урбанистичког пројекта** изградње стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1 КО Врачар у Београду

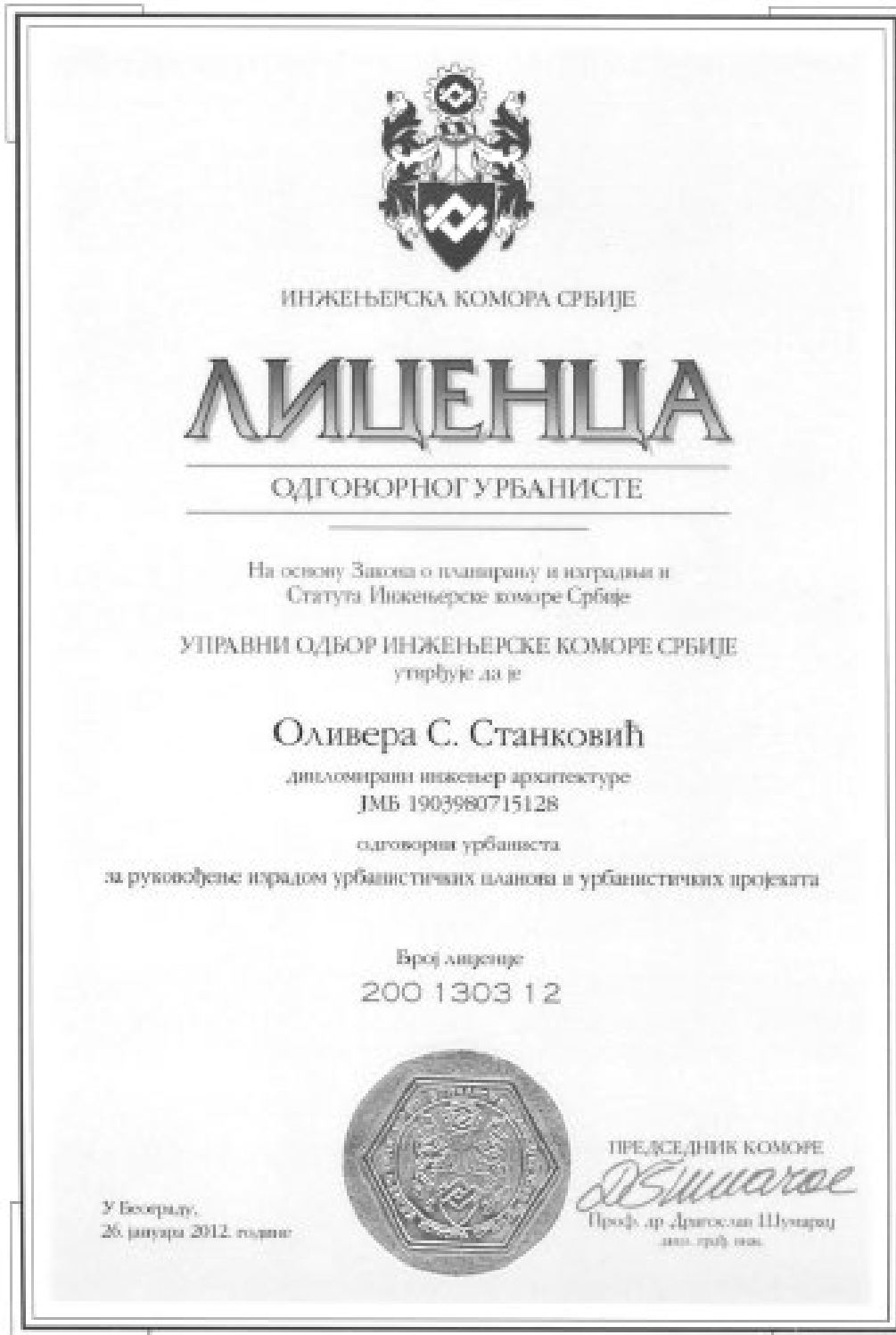
Овим изјављујем,
да је **Урбанистичког пројекат** изградње стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1 КО Врачар у Београду, урађен у складу са Законом о планирању и прописима донетим на основу закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима, према члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (*"Службени гласник РС", бр. 32/2019*).

одговорни пројектант: Марјана Љеваја д.и.а.	
број лиценце	300 K015 11
ПЕЧАТ	ПОТПИС
	

број техничке документације:
место и датум:

03/22 -УП
Београд, фебруар 2022. године

1.5. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Број: 02-12/2023-17653
Београд, 14.08.2023. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Оливера С. Станковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1303 12

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 за текућу годину, односно до 17.05.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

I.6. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА



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

Марјана Г. Љеваја

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2812973715374

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 K015 11



У Београду,
7. априла 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-28400
Београд, 20.11.2023. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Марјана Г. Љеваја, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 K015 11

**Одговорни пројектант 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 за текућу годину, односно до 07.04.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

II. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за приступање изради Урбанистичког пројекта (у даљем тексту: УП) дат је у смерницама 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, 97/17, 27/22, 45/23, 66/23) где је предвиђено спровођење плана директно – непосредном применом правила грађења – израдом урбанистичког пројекта. Израду Урбанистичког пројекта иницирао је „**BRIXWELL INVESTMENT**“ **д.о.о.**, улица Интернационалних бригада бр. 46 из Београда.

Предмет израде Урбанистичког пројекта је простор који захватата катастарска парцела 2114/1 КО Врачар

Циљ израде урбанистичког пројекта је изградња СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на предметној парцели. Такође, циљ израде УП-а је и привођење предметног простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 27/22, 45/23, 66/23), односно обезбеђивање урбанистичко- техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

На предметној парцели к.п. 2114/1 КО Врачар налазе се две зоне, 2.Сб.1. (Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање) и зона 2.М4.2. (Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда).

(Претпоставља се да је таква подела на зоне претходила препарцелацији која је спроведена након усвајања ПГР-а). ПГР не разматра могућности или ограничења парцелације у оквиру различитих зона, па самим тим нису јасно дефинисана правила, односно начин решавања и примене правила плана на парцелама на којима су заступљене две зоне.

У поглављу 2.1-Правила за уређење простора, у делу који се односи на Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку наведено је:

Спајање две или више постојећих катастарских парцела ради формирања једне или више грађевинских парцела врши се под следећим условима:

- *спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;*
- *спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. На нивоу нове грађевинске парцеле није могуће реализовати капацитете веће од збира капацитета дефинисаних на појединачним парцелама.*
- *спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.*

Иако је вођено рачуна о разграничењу између две зоне, на неким местима дошло је до преливања параметара (ово се односи на површине подземних етажа и на остварени проценат незастртог зеленила). Обзиром да је параметар који се односи на заузетост подземном етажом исти за обе зоне (85% од укупне површине парцеле), дати параметар се може посматрати у односу на целу површину парцеле. Што се тиче оствареног процента незастртих површина, обзиром на разлику у заузетости, у делу зоне 2.Сб.1. остварено је мање од дозвољеног, али је на целој парцели остварено више него што је предвиђено планом у збиру параметара за обе зоне.

Све претходно наведено приказано је на графичком прилогу 01. Приказ катастарске парцеле и подела на зоне, уз приложену табелу задатих и остварених урбанистичких параметара за сваку зону засебно, док је у склопу графичких прилога ситуационо нивелационих планова дата табела обједињених урбанистичких параметара.- у склопу графике идејног решења

Предметни Урбанистички пројекат започео је процедуру усвајања је пре измене и допуне ПГРА из марта 2022.

II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта су:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/2020, 52/2021, 62/2023);
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник Републике Србије" бр. 32/19) и
- Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије" бр. 22/15).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023)

II.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/2, 66/23).
- План детаљне регулације саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице), (Службени лист града Београда бр. 30/07)

II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата цела катастарска парцела 2114/1 КО Врачар.

Граница обухвата дата је у графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 250.

Површина простора обухваћеног УП-ом износи укупно 778,00 м².

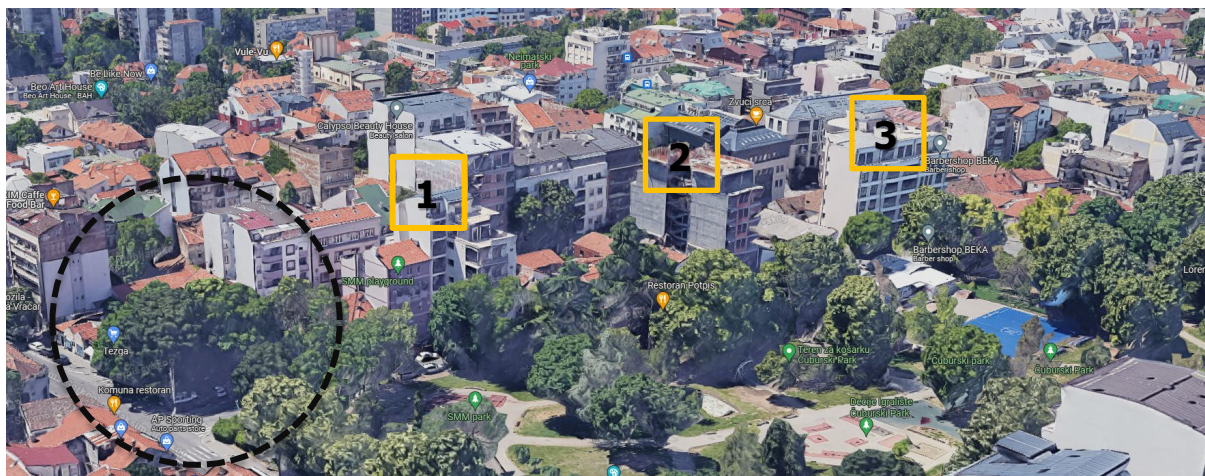
Број парцеле	Површина (м2)	Врста земљишта
2114/1	778 м2	Градско грађевинско земљиште

II.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметне парцеле се налази на територији катастарске општине Врачар, на углу Улица Максима Горког, Улице Чернишевског и Орловића Павла, у непосредном окружењу Чубурског парка.

У блоку уоквиреном Улицама Максима Горког, Чернишевског, Орловића Павла и Чубурске нема потврђених Урбанистичких пројеката.

У блоку су изграђена три објекта према параметрима ПГР-а.





Шира ситуација са позицијом локације на орто фото снимку

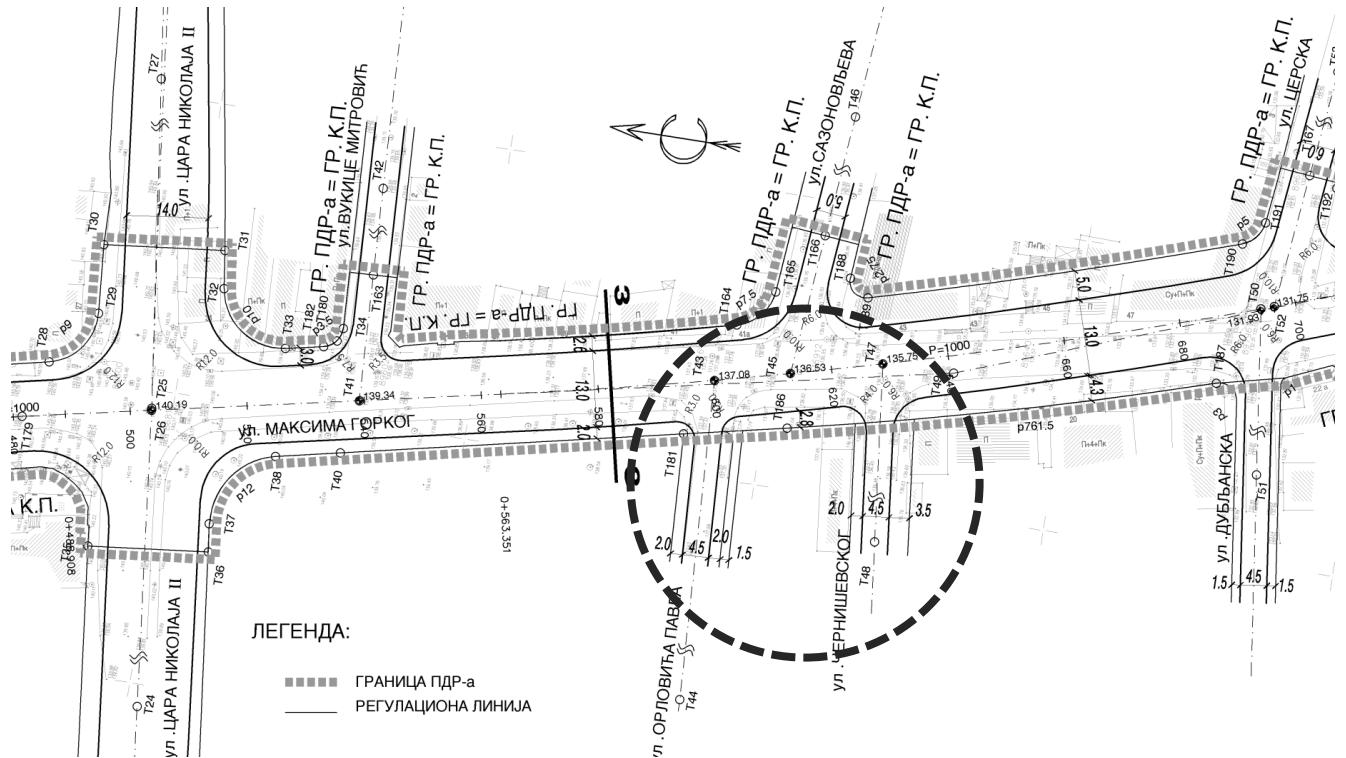


Приказ локације на орто фото снимку

II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

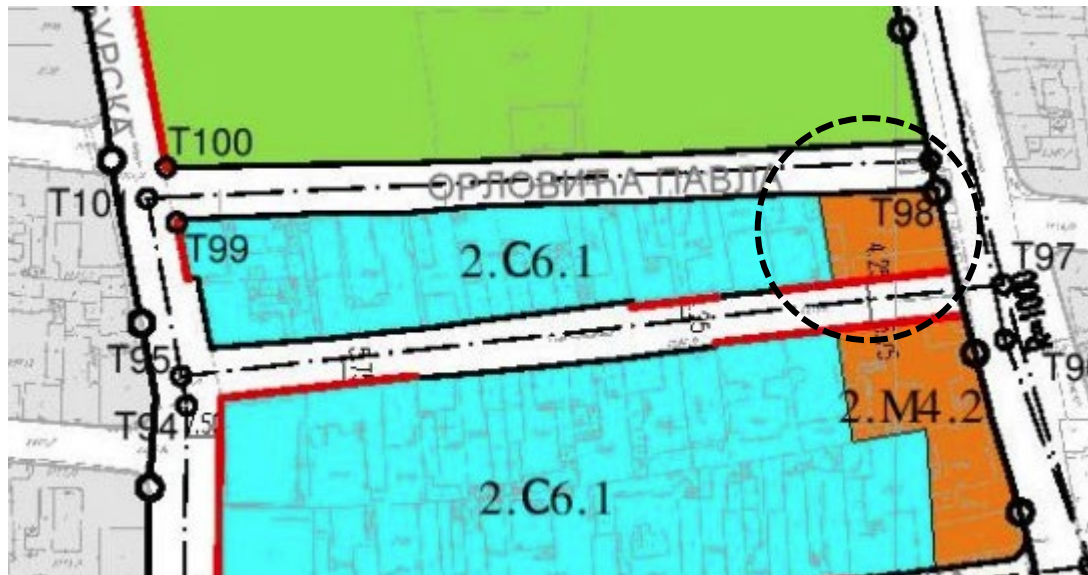
Извод из
ПДР САОБРАЋАЈНОГ ПРАВЦА МАКСИМА ГОРКОГ (ОД КАЛЕНИЋ ПИЈАЦЕ ДО УСТАНИЧКЕ
УЛИЦЕ),
(Службени лист града Београда бр. 30/07)

Регулационо нивелациони план



Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX са назначеном локацијом

Подручје за непосредну примену



T95 7458891.44 4961461.17
T96 7459074.13 4961469.26
T97 7459073.80 4961481.49
T98 7459057.63 4961509.02
T99 7458890.51 4961495.17
T100 7458888.15 4961507.47
T101 7458883.87 4961500.58

— планирана регулациона линија

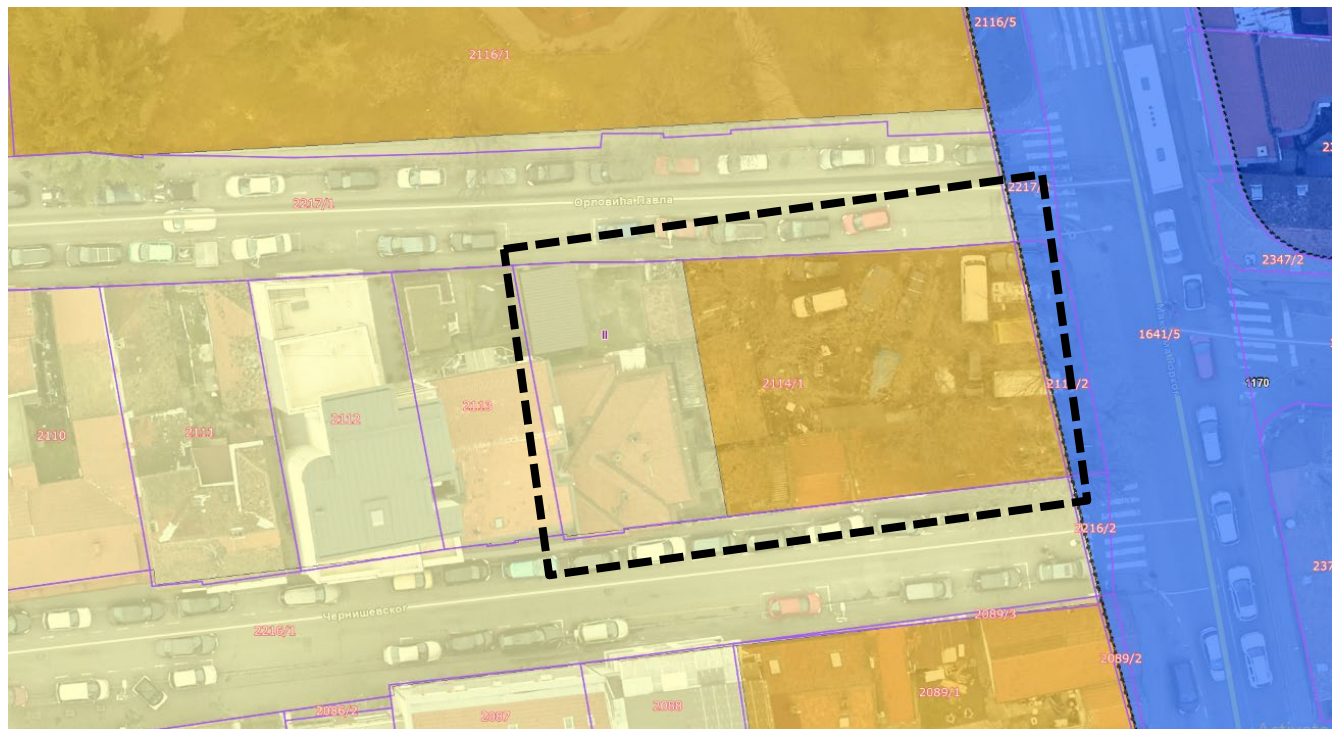
ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- C6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
- C9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок

ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

- M1 - зона мешовитих градских центара у зони центра Београда
- M4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности
- M5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности

Начин спровођења плана



- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења-зелене површине
- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта
- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
- спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП)
- *
- обавезна израда плана детаљне регулације

II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 1.С6.1 И 2.С6.1

(графички прилог бр. 16-4.1 до 16-4.3 „Подручја за непосредну примену правила грађења Р 1: 2500)

Ова зона обухвата стамбене блокове у којима се очувала нешто мања висинска регулација и густина становања која пружа бољи квалитет живота и као такав га треба очувати.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.С6.1 И 2.С6.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале 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 на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина 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 стамбени објекат. није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
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, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 9.5 m и минималну површину 300m² дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине изузетно, грађевинској парцели на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине, дозвољен је колски приступ са обе улице
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели у зони 1.С6.1 је 70% максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1 је 60% изузетно, максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1, у блоку између Улице Орловића Павла и Чернишевског, у блоку између Улице војводе Петка и Бојанске је 75% и на углу Улице војводе Шупљикца и Кајмакчаланске улице је 100% изузетно, максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1, на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине је 50% максимални индекс заузетости угаоних парцела је увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је до 18.0 m (максимална висина венца повучене етажне је до 21.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност до П+4+Пк/Пс, односно до П+4. изузетно, максимална висина венца у зони 2.С6.1, на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине је 12.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+2 Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, 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 постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. • објекат, према положају на парцели може бити једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле • у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију, или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • У зони између улица Симе Игуманова и Господара Вучића у односу на регулациону линију објекат се поставља на мин. растојању од 3.0m • У Церској и Сазоновој улици, грађевинска линија је на 3.0 m од регулационе. • У Улици Драгослава Срејовића, грађевинска линија је на 5.0m од регулационе, а У Волгиној се грађевинска и регулациона линија поклапају. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
растојање од бочне границе парцеле	<p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта са отворима помоћних 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.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати 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 пресликати 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

	<p>светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта . • За парцеле дуже од 45m, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално цела висина објекта. • изузетно $\frac{1}{3}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20 m. <p>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели у зони 1.С6.1 је 30% • минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1 је 40% • изузетно, минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1, у блоку између Улице Орловића Павла и Чернишевског, у блоку између Улице војводе Петка и Бојанске и на углу Улице војводе Шупљикца и Кајмакчаланске улице је 25% • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%
решење паркирање	<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% 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

<p>правила за гаражу</p>	<p>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.</p> <p>У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор,</p> <p>односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..</p>
<p>архитектонско обликовање</p>	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>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 прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • 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 баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце 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
<p>Услови за ограђивање парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. • Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије 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
<p>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</p>	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могућа 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).
----------------------------------	---

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 1.M1.1 и 2.M4.2

(графички прилог бр. 16-4.1 до 16-4.3 „Подручја за непосредну примену правила грађења Р 1: 2500)

Комбинација становања, комерцијалних и јавних садржаја велике спратности је карактеристична за зону центра Београда, и чини преовлађујуће урбано ткиво.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА 1.M1.1 и 2.M4.2	
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. • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

<p>услови за формирање грађевинске парцеле</p>	<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, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 9.5 m и минималну површину 300 m² • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини • за зону 1.M1.1. у Таковској улици између Далматинске и Драже Павловића неопходна је израда урбанистичког пројекта и пројекта препарцелације за парцеле које не могу да остваре приступ на јавну саобраћајну површину са Таковске улице, а у циљу формирања приступног пута са планиране саобраћајнице С4. Уз планирану саобраћајницу С4, могућа је изградња подземне гараже или паркинг места у више нивоа као комерцијална понуда.
<p>индекс заузетости парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП • изузетно, на к.п. 1050, 1048/1, 1048/2 КО Палилула индекс заузетости парцеле је 75%, а на к.п. 1046 и 1047 КО Палилула, као и на к.п. 2404 КО Стари град, индекс заузетости парцеле је 100%. • максимални индекс заузетости угаоних објеката се увећава за 15% • За кп 511/1 К.О. Стари Град, у улици Страхињића Бана дозвољени индекс заузетости на парцели „З“ = 60%, • За локацију хотелско-пословног комплекса у блоку 20 у Рајићевој улици потврђени Урбанистички пројекат (потврда IX -03 бр. 350.11-578/2006) се сматра стеченом обавезом • За локацију кп 3317 К.О. Савски Венац потврђени Урбанистички пројекат (потврда IX -03 бр. 350.13-40/2012) се сматра стеченом обавезом • За локацију кп 2163 К.О. Савски Венац потврђени Урбанистички пројекат (потврда IX -03 бр. 350.13-42/2012) се сматра стеченом обавезом
<p>висина објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је до 26.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пк/Пс, односно П+6. • За објекат у улици Коче Капетана максимална висина венца према Крунској улици и делу улице Коче Капетана где нема наспрамног објекта је 21.5 m што дефинише оријентациону планирану спратност П+6, а према Коче Капетана и суседном објекту у Крунској улици максимална висина венца је 18 m што дефинише оријентациону планирану спратност П+5+Пк/Пс, односно П+5. • изузетно, за објекте на кп 1050, 1048/1, 1048/2, 1046 и 1047 КО Палилула, висну дефинисати у складу са висином венца суседних објеката, кроз израду урбанистичког пројекта. <p>Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.</p>
<p>заштита културног наслеђа</p>	<p>У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције</p> <p>за заштиту споменика културе</p>

<p>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</p>	<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 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 изразом 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 • Према Крунској улици грађевинска линија је на 3.3 метара од регулационе, а према улици Коче Капетана грађевинска линија је на регулацији, с тим да је грађевинска линија приземља повучена у односу на грађевинску линију објекта 2.0 m (формира се колонада) • Уз улицу Максима Горког између Симе Игуманова и Господара Вучића грађевинска линија је на минимум 10.0 метара од регулационе.
<p>растојање од бочне границе парцеле</p>	<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,
<p>растојање објекта од бочног суседног објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 што се утврђује детаљнијом разрадом изразом урбанистичког пројекта. • Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изразом урбанистичког пројекта.
<p>растојање од задње границе парцеле</p>	<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 детаљнијом разрадом изразом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

<p>осветљавање помоћних просторија - светларници</p>	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати 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 пресликати 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 1.8 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.
<p>кота приземља</p>	<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.
<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели је 40%, изузетно 30%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимално 10% 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;
<p>решење паркирања</p>	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже • 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, насуто земљом и партерно уређена

<p>правила за изградњу гараже</p>	<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. <p>у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</p>
<p>архитектонско обликовање</p>	<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 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • 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 баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце 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
<p>услови за оградавање парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинске парцеле према улици могу се оградити 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
<p>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</p>	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу

<p>инжењерскогеолошки услови</p>	<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).
---	--

II.5.1. Елементи грађевинске парцеле

Положај и граница грађевинске парцеле покалапа се са границом катастарске парцеле.

Парцела је угаона и излази на саобраћајнице Максима Горког, Чернишевског и Орловића Павла.

Ширина фронта ка Ул.Максима Горког је 18.7m, ка Ул. Чернишевског 39.6m и ка Ул. Орловића Павла 39.2m.

На графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 250 је дат катастарско-топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу обухват пројекта.

Површина обухвата, односно парцеле је 778 m².

II.5.2. Претежна намена површина

На предметној парцели к.п. 2114/1 КО Врачар по надлежном плану (ПГР), заступљене су две зоне, 2.С6.1. (Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање) и зона 2.М4.2. (Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда).

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.С6.1 И 2.С6.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале 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 • на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА 1.М1.1 И 2.М4.2
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

Остварен однос намена на целој 2114/1 КО Врачар је 47.75% (становање) : 52.25% (пословање)

II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија поклапа се са границом катастарске парцеле 2114/1 КО Врачар.

II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта у блоку

Регулација све три улице у већинском делу је таква да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Приземље новопроектваног објекта је уз све три улице делимично до потпуно повучено од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на више од 1/2 дужине габарита.

II.5.3.4. Вертикална регулација и нивелација

Објекат је позициониран између две улице (Чернишевског и улице Орловића Павла), висинска разлика између улица износи цца 1 м, такође, обе улице су у паду ка раскрсници са улицом Максима Горког. Обзиром на положај грађевинске линије (односно њено поклапање са регулационом), дефинисане су две нулте коте у оси парцеле у односу на пад терена.

две нулте коте (објекат излази на две саобраћајнице које су у паду) нулта кота 1= 136.76 мнв (у улици Чернишевског) и 137.58 мнв у улици Орловића Павла

параметар	ЗОНА 2.М4.2.	ЗОНА 2.С6.1.	остварено УП
максимална висина венца	венац до 26 м, оријентациона спратност П+6+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија	венац до 18 м, висина венца повучене етаже 21.5 м, оријентациона спратност П+4+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија-10 м	висина венца дела објекта који припада зони М, креће се од 24.27 м до 25.11 м (мерено од нултих кота објекта), висина венца објекта у зони С креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих кота објекта)

II.5.4. Типологија објекта

Угаони објекат, који затвара низ.

Објекат је узидан на катастарску парцелу 2113 КО Врачар.

II.5.5. Урбанистички параметри

II.5.5.1. Индекс заузетости

параметар	ЗОНА 2.М4.2.	ЗОНА 2.С6.1.	остварено УП
површина парцеле	део парцеле 471.00 м²	део парцеле 307.00 м²	/
индекс заузетости на парцели	макс индекс заузетости на парцели 60% уколико је проценат комерцијалних садржаја > од 50 % 3=70 %, увећање 15% за угаону парцелу (80.5%)	75% у блоку између Орловића Павла и Чернишевског и увећава се за 15% (86.25%)	максимално дозвољено планом=643.935 м²; остварено пројектом 637.40 м² односно 81.92% у односу на целу површину парцеле

II.5.6. Спратност и висина објекта

параметар	ЗОНА 2.М4.2.	ЗОНА 2.С6.1.	остварено УП
спратност (дата оријентационо)	П+6+Пс	П+4+Пс	3По+П+6+Пс / П+4+Пс

максимална висина венца	венац до 26 м, оријентациона спратност П+6+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија	венац до 18 м, висина венца повучене етажне 21.5 м, оријентациона спратност П+4+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија-10 м	висина венца дела објекта који припада зони М, креће се од 24.27 м до 25.11 м (мерено од нултих ката објекта), висина венца објекта у зони С креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих ката објекта)
--------------------------------	--	--	--

II.5.7. Планирани и остварени урбанистички параметри

РЕКАПИТУЛАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗА ЦЕЛУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ П=778 м²			
параметар	ЗОНА 2.М4.2.	ЗОНА 2.С6.1.	остварено УП
површина парцеле	део парцеле 471.00 м²	део парцеле 307.00 м²	/
индекс заузетости на парцели	<p>макс индекс заузетости на парцели 60% уколико је проценат комерцијалних садржаја > од 50 % 3=70 %, увећање 15% за угаону парцелу (80.5%)</p> <p>471x80.5%=379.155 м²</p>	<p>75% у блоку између Орловића Павла и Чернишевског и увећава се за 15% (86.25%)</p> <p>307x86.25%=264.78 м²</p>	максимално дозвољено планом=643.935 м²; остварено пројектом 637.40 м² односно 81.92% у односу на целу површину парцеле
однос компатибилних функција/ компатибилна намена	<p>становање : пословање= пословање > 50% (у односу на заузетост од 70%)</p>	није обавезујући однос	47.75% (становање) : 52.25% (пословање)
максимална висина венца	венац до 26 м, оријентациона спратност П+6+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија	венац до 18 м, висина венца повучене етажне 21.5 м, оријентациона спратност П+4+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија-10 м	висина венца дела објекта који припада зони М, креће се од 24.27 м до 25.11 м (мерено од нултих ката објекта), висина венца објекта у зони С креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих ката објекта)

спратност (дата оријентационо)	П+6+Пс	П+4+Пс	3По+П+6+Пс / П+4+Пс
типологија објекта	двострано узидан објекат	двострано узидан/једнострано узидан	Угаони објекат који затвара низ
намена	мешовити градски центри	стамбени објекат	стамбено-пословни
нулта кота	Објекат је позициониран између две улице (Чернишевског и улице Орловића Павла), висинска разлика између улица износи цца 1 м, такође, обе улице су у паду ка раскрсници са улицом Максима Горког. Обзиром на положај грађевинске линије (односно њено поклапање са регулационом), дефинисане су две нулте коте у оси парцеле у односу на пад терена.		две нулте коте (објекат излази на две саобраћајнице које су у паду) нулта кота 1= 136.76 мнв (у улици Чернишевског) и 137.58 мнв у улици Орловића Павла
кота приземља	кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално на 1.6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања		оба улаза у објекат су позиционирана у улици Чернишевског, објекат има једну коту приземља, која је од нулте коте дефинисане у овој улици подигнута за 0.2 м, док је само приземље усклађено са обе нулте коте и висинама терена тако што је плоча приземља денивелисана у оквиру објекта
положај објекта у односу на јавну површину	објекат поставити у оквиру граница грађења-може бити на регулационој линији односно на доминантној ГЛ у блоку, што се дефинише израдом УП_а чији је саствани део приказ шире ситуације		Регулација све три улице у већинском делу је таква да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Приземље новопроектваног објекта је уз све три улице делимично до потпуно повучено од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на

		више од 1/2 дужине основе објекта.	
растојање од задње границе парцеле	угаона парцела		
растојање од бочних граница парцеле	минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (пар 1.6 м) 1/5 висине објекта; са стамбеним отворима 1/3 висине објекта	> 1/5 висине (5.59 м)	
растојање од бочног суседа	1/3 висине вишег објекта са отворима помоћних и пословних просторија (пар 1.6 м); стамбени отвори 1/2 висине вишег објекта-мања растојања-предмет доказивања кроз УП	у равни са суседом	
подземна етажа макс 85% од површине парцеле	471x85%=400.35 м ²	307x85%=260.95 м ²	дозвољено укупно на парцели=661.30 м², остварено 651.70 м², односно 83.76%
паркирање	паркирање 1.3 паркинг место по стану, односно 1ПМ на 60 м ² НГП пословања	паркирање 1.3 паркинг место по стану, односно 1ПМ на 60 м ² НГП пословања	14 стамбених јединица= 18.20 ПМ; 1862 м² / 60 м² = 31.033 ПМ укупно= 49.233 ПМ, остварено 50 ПМ, од чега су 4 за особе са смањеном способношћу кретања
слободне површине на парцели	471 м ² x 19.50%=91.845 м ²	307 м ² x 13.75%=42.2125 м ²	предвиђено планом мин=134.0575 м²; остварено=142.60 м², односно 18.32% у односу на целу површину парцеле, у приземљу је остварено 172.70 м² слободних површина, односно 22.19% целе површине парцеле
зелене површине у директном контакту са тлом 10%	471 м ² x10%=47.10 м ²	307 м ² x10%=30.70 м ²	предвиђено планом мин=77.80 м²; остварено=80.17

			м ² , односно 10.30% у односу на целу површину парцеле
ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА			
БРУТО ПОДЗЕМНО _ СРПС	1955.10 м ²		
БРГП _ ПГР	4420.35 м ²		
БРУТО _ СРПС	6375.45 м ²		
НАПОМЕНА: галерија није ушла у обрачун бруто површина			
НЕТО ПОВРШИНЕ КОМПАТИБИЛНИХ ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА (м²)			
функција	површина (м²)	заступљеност у укупној нето површини	
пословање	1862.00	52.25%	
становање	1701.95	47.75%	
укупно	3563.95	100.00%	
НЕТО ПОВРШИНЕ ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА ПО ФУНКЦИЈАМА (м²)			
функција	површина (м²)	заступљеност у укупној нето површини	
пословање	1862.00	34.54%	
становање	1701.95	31.57%	
гаража	1120.75	20.79%	
комуникације	437.55	8.12%	
заједничке површине	268.10	4.97%	
укупно	5390.35	100.00%	

II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

Предметна локација припада II висинској зони београдског водоводног система, и то: у Улици Максима Горког (са супротне стране у односу на предметну локацију-дуж непарне стране улице) трасиран је дистрибутивни цевовод Ø200 мм од ливено-гвозденог материјала; цевовод Ø150 мм од ливено-гвозденог материјала у Улици Орловића Павла и поцинковани цевовод Ø40 мм у Улици Чернишевског.

Водоводна мрежа на овом подручју, са котата терена од 13 до 140 мм припада II висинској зони београдског водоводног система.

За побезбеђење одговарајућег прикључка одговарајућих димензија (у складу са потребама у води), потребно је предвидети спој/везу/ на цевовод мин. Ø150 мм, у складу са Планом.

Са постојеће уличне мреже Ø150 мм у Улици Орловића Павла, могуће је остварити максималан пречник прикључка Ø100 мм (са максималном димензијом водомера Ø80 мм). Уколико је потребан прикључак већих димензија од Ø100 мм, за покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре-нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, могуће је обратити се Дирекцији за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда. Најближи цевовод већих димензија је Ø200 мм у Улици Максима Горког.

Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП "БВК".

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења...

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

Водомерни шахт за предметни објект поставити на 1.5 м од регулационе линије, тако да буде неоматен приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа. За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду, против пожарну воду-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер инсталације).

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „Београдски водовод и канализација“
А-81/2023 од 10.3.2023. године*

II.6.2.2. Канализациона мрежа

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем каналисања. Саобраћајница Максима Горког својим већим делом, од Каленић пијаце до Тетовске улице, припада Чубурском канализационом сливу. Мали део постојећег канала ОБ60/110 цм припада сливу у Сарајевској улици, док је остали део саобраћајнице Максима Горког у сливу Мокролушког колектора.

Од постојеће канализације, у саобраћајницама око предметне парцеле, у улици Орловића Павла и Улици Чернишевског налази се општи канал ОКØ250 мм, а у Улици Максима Горког налази се општи колектор ОБ60/110 цм.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбено-пословни објект на к.п. 2114/1 КО Врачар предвидети израду новог прикључка, на постојећи или новопроектовани ревизиони силаз на општој канализацији у Улици Чернишевског.

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

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда. Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150 мм ни истог пречника као улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60 цм до 300 цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз поставити на 1.5 м унутар регулационе. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза. Прикључење површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља, а за отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

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

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „Београдски водовод и канализација“
Д-42/2023 од 13.03.2023. године*

II.6.2.3. Електро мрежа

- За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије неопходно је предвидети изградњу недостајуће инфраструктуре – дистрибутивне трафостанице снаге 1x1000 kVa, капацитета 1x1000 kVa, на предметној локацији и њено уклапање у средњенапонску мрежу по принципу “улаз-излаз”, на постојећи 10 kV кабловски вод везу ТС 35/10 kV “Неимар 309” ћелија 10 kV бр. 9 и ТС 10/0.4 kV рег. Бр. В-1937 “Соколска бр. 2-4”. Потребан је изградња ТС у оквиру предметне градње типа ТС у објекту. Испројектовати ТС тако да се могу испоштовати мере безбедности при раду у постројењима прилико изградње, опслуживање и одржавање постројења;
- прикључак објекта се састоји од опреме и уређаја који су саставни део: два нисконапонска вода, типа и пресека XP00-AS(J) 3x150+70 mm², које треба изградити од НН табле планиране ТС, кабловских прикључних кутија, мерно разводних ормана и њихових кабловских веза из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје;
- обезбедити слободан простор за постављање КПК и МРО одговарајућих димензија и положаја који треба да: омогући несметан приступ свим деловима КПК и МРО током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку КПК и МРО; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку конструкциону сигурност КПК и МРО и
- обезбеди слободан простор односно коридор за трасе електричног развода прикључних водова од КПК до МРО и изведе уградњу АГ делова-елемената развода (отвори, кабловице, цеви, регали, носачи. Канали, шахтови и сл.). Тип-врста, димензије и положај АГ дела развода треба да: омогући несметан приступ водовима током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку водова; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност водова;
- обезбеди и изведе полагање главних заштитних проводника од простора за постављање МРО до ГСИП.

У близини улаза објекта оставити место за уградњу кабловских прикључних кутија. На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за МРО објекта. Приликом остављања места за напредну уградњу МРО узети у обзир: захтев за смањењем дистрибутивних водова, полупречник савијања напојних каблова, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, “браварске мере” ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико цм. Ширина ходника испред МРО мора да буде најмање 1 м. За наспрамно постављање ормана минималан размак 1200 мм. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1.2 м за МРО са једним редом бројила, 0.6 м за МРО са два реда бројила и 0.3 м за МРО са три реда бројила.

Бројила за уређаје и системе у објекту за које се, осим редовног напајања електричном енергијом из дистрибутивне мреже, мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом, сместити у засебан мерно разводни орман. Предвидети и засебну КПК из које ће се напојити овај орман.

Уколико објекат спада у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 и није обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати, напајање уређаја за подизање притиска воде у хидрантској мрежи за који се мора обезбедити резервни извор за снабдевање електричном енергијом предвиђа се преко посебног прикључка (“противпоарни прикључак” ПП КПК, ПП МРО и њихова кабловска веза), тако да постоји могућност да се остале електричне инсталације

у објекту могу да се искључе, а да уређаји који се напајају са “противпоарног прикључка” остану прикључени на мрежу. Уколико сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за објекат дозвољава у овај МРО је дозвољено сместити и друга бројила за остале инсталације и уређаје чија је намена гашење пожара, аутоматско откривање и дојава пожара, инсталације за одвођење дима и топлоте и система за натпритисак, а који се користе за стварање безбедних услова за евакуацију, односно противпожарни-евакуациони лифт објекта у свему у складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара.

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

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА”
ПР-ЕНГ-01.19/02 од 31.03.2023. године*

II.6.2.4. ТК мрежа

У тротоару Ул. Чернишевског, у јавној површини, непосредно испред предметног плаца, налазе се два ТК стуба: бетонски изводни и дрвени пролазни ТК стуб. Уколико постоји потреба за њиховим демонтирањем или измештањем због предметне изградње, потребно је да се благовремено, а обавезно пре рушења постојећих објеката на предметном плацу, инвеститор обрати Предузећу “Телеком Србија” а.д., и да поднесе захтев за издавање Услови за измештање/демонтажање истих.

Постојеће стање ТК објекта

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних ТК објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Услови за пројектовање и прикључење објекта на ТК мрежу

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи са инвеститорима. Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке стамбене/пословне јединице.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који п 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) где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

Планирати простор за постављање оптичког разделника на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућству у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена.

По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

У простору предвиђеном за смештај ТК инсталација опреме, уградити оптички дистрибутивни орман (ОДО). У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта. За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

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 стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом 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 м и више опремити 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 другим просторијама (кухиња, предсобље тј. улазни ходник, 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.

2. Унутар просторија стамбене/пословне јединице 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 стамбене/пословне јединице 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 90 m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. 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 напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле устамбеној/пословној јединици;
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д). У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум Ø32 mm.

3. Уградити вертикалну PVC цев 1xØ50 mm од предвиђене техничке просторије односно од ормана ТК концентрације (ОДО ормана) до подрума објекта.

За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Од постојећег ТК окна 712 положити ТК канализацију - приводну ТК цев капацитета 1XPVCØ110 mm до подрума објекта. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110 mm 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 ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормана. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту а објекат има више улаза (вертикала), обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

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

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 Телекома. Повезивање приводног ТК кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д. Београд.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објекта 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, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, 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 Предузећа „Телеком Србија“ а.д..
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 обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.
5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија“ а.д. ради вршења стручног надзора.
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 је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење објекта на јавну ТК мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“
71555/2-2023 од 15.03.2023. године*

II.6.2.5. Топловодна мрежа и постројења

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:
Грејно подручје ТО "Коњарник", магистрала: М1.

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА

Пројектни параметри дистрибутивног система:

- Повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних подстанци;
- Потрошачи: грејање, вентилација, БЕЗ припреме потрошне топле воде;
- Период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне.

студио Текто Марјана Љеваја ПР

ул. БраћеНинковић бр. 13, Стара Пазова, представништво у Београду: 22. октобра бр. 1, Земун
матични број: 62317493 ПИБ: 106847395 шифра делатности: 7111 телефон: 064/ 17 01 444

Примарни део инсталације:

Грејање:

-температура: 120/55 °C

-називни притисак: NP 25

Секундарни део инсталације:

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП "Београдске електране" биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности-статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (*"Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи (у границама парцела):

Унутар граница к.п. 2114/1 КО Врачар нема изграђене топоводне инфраструктуре. Најближа изграђена топоводна мрежа ЈКП "Београдске електране" у односу на предметну локацију налази се у улици Чернишевског, конкретно дистрибутивни топовод пречника $\varnothing 139.7/225$.

Место прикључења:

За планирани стамбено пословни објекат на к.п. 2114/1 КО Врачар постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топовода пречника $\varnothing 139.7/225$ у улици Чернишевског изградњом прикључног топовода до места предвиђеног за подстаницу.

Од места уласка примарног топовода у комплекс, планирани топовод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту, прикључење на систем даљинског грејања је могуће након изградње предизолованог топоводног прикључка пречника DN50, предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта од $Q=262 \text{ kW}$.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етаи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топоводу.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система*.

Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП "Београдске електране" издаће инвеститору "Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта".

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови ЈКП „Београдске електране“
RI-17527/23 од 16.03.2023. године*

II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, потребно је набавити металне контејнере запремине 1100 литара, димензија 1.37x1.20x1.45 м у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива: 1 контејнер на 800 м² корисне површине објекта и одреди њихова позиција изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле намењене његовој изградњи, а у складу са *Одлуком о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом* ("Сл. Лист града Београда" бр. 71/2019, 78/2019 и 26/2021).

Контејнери могу бити размештени и на две локације - у зеленом појасу са десне стране колског прилаза у објекат из ул. Орловића Павла и између регулационе и грађевинске линије на углу Максима Горког и ул. Чернишевског.

За те потребе могу се избетонирати платои, али је препорука да се изграде нише оивичене живом оградом или посебни боксови, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка најближим прозорима.

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, па се тротоар обавезно ради са обореним ивичњаком. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

Судови за смеће могу бити смештени и у гаражном простору, на подземној етажи, али је, у том случају, потребно обезбедити одговорна лица која ће их, у доба доласка ком. возила, изгурати помоћу аутолифта на доступну површину испред објекта којем припадају и после пражњења вратити на почетну позицију.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад, који не припада поменутој групацији, сортира и прикупља у специјалне судове који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а, при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе овог Предузећа која ће

утврдити да ли су испоштовани сви услови на терену и укључити новоизграђени објекат у оперативни план за одношење смећа.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „Градска чистоћа“
2317/2 од 20.02.2023. године*

II.6.4. Услови за уређење зелених површина

Постојеће стање:

У постојећој регулацији саобраћајнице Максима Горког присутно је улично зеленило у форми једноредних дрвореда у регулацији тротоара. На делу који тангира предметну парцелу евидентиран је прекид дрворедног низа, док у осталим саобраћајницама у контактної зони нема уличног зеленила.

Локација се налази на ГО Врачар, коју карактерише недостатак већине типова јавних зелених површина, нарочито оних у служби становања као доминантне намене.

Постојећи капацитети зелених површина по становнику крећу се око 2 м², деценијама испод нужног минимума и са сталном тенденцијом опадања.

У непосредној близини налази се јавна зелена површина-Чубурски парк, чији капацитети не задовољавају тренутне потребе становника. На предметној и суседној катастарској парцели 2114/2 присутна је дрвенаста вегетација вишедценијске старости.

У граници Урбанистичког пројекта, која обухвата 778 м², занемарљиве су могућности за подизање функционалних зелених површина у контексту планираних намена.

Постојећи зелени фонд и слободне површине у директном контакту са тлом, од изузетног су значаја у густо изграђеним целинама попут предметне, посебно узевши у обзир ранг саобраћајнице Максима Горког, која тангира парцелу и чије је проширење предвиђено Планом детаљне регулације (од Каленић пијаце до Устаничке улице) и на рачун Чубурског парка.

Услови:

- Утврдити процентуално учешће постојећих зелених површина на нивоу грађевинске парцеле. Извршити детаљну валоризацију постојеће вегетације на основу ажуриране катастарско-топографске подлоге са снимљеном вегетацијом у границама планске разраде и појасу минималне ширине од 5 м у контактної зони.
- Уколико је процентуално учешће постојећих површина у директном контакту са тлом са вредном вегетацијом веће од норматива предвиђених ПГРСЗП за предметну зону и намене, потребно их је сачувати и унапредити одржавањем постојећег зеленог фонда и допунском садњом.
- Обезбедити процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) према максималним расположивим просторним могућностима, а минимално 15% у односу на укупну површину парцеле за предметну зону.
- Поред примарне декоративне улоге зелених површина, просторном дистрибуцијом зеленила на нивоу парцеле потребно је компензовати одсуство зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони, а простор између регулационе и грађевинске линије озеленити вишеспратним засадима.

- Поред примарне декоративне улоге зелених површина, просторном дистрибуцијом зеленила на нивоу парцеле потребно је компензовати одсуство зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони, а простор између регулационе и грађевинске линије озеленити вишеспратним засадима.
- Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 за дрвенасту, односно 60 см за жбунасту вегетацију.
- На објектима у зонама дефицитарним у погледу зелених површина, као и локацијама где није могуће реализовати зелену површину на терену, препоручује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објекта (минимално 30 см земљишног супстрата), а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина на тлу за садњу, искључити присуство подземних инсталација у њиховим границама.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију/зелене површине уколико то не утиче негативно на услове у земљишту. Предност дати порозним засторима.

За израду техничке документације, потребно је прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило Београд".

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови ЈКП „Зеленило-Београд“
3618/1 од 31.03.2023. године*

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштите од пожара и експлозија

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стембене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и
- могућност евакуације и спашавање људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018) и осталим правилницима и техниким нормативима који дефинишу заштиту објеката од пожара.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови „МУП- сектор за ванредне ситуације“
број 217-28-152/23 СВ328685 инт. бр. 217-87/23
од 21.02.2023. године

II.7.2. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (*“Сл.Гласник РС”, бр.22/15*).

II.7.3. Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (*“Сл. гласник РС”, бр. 61/2011*) на основу члана 201. тачка 1. Закона о планирању и изградњи. Архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило.

- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова;
- у што већој мери користити природну вентилацију простора;
- допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде;
- објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача;
- изолација преградних зидова;
- изолација подова;
- смањење инфилтрације;
- увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја;
- фарбање плафона и зидова рефлексином бојом и
- примена ефикасније опреме и инсталација у објекту.

II.7.4. Мере заштите животне средине

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовоље највиши критеријуми и да се, при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта примети посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације Вик, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља

а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

II.7.5. Инжењерско-геолошки услови

Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.

Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама Новопланирани објекти 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. За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

III. ТЕХНИЧКИ ОПИС

• ПЛАНСКИ ОСНОВ

Предметна локација урбанистички је обухваћена Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX), »Сл. лист града Београда« бр. 20/16. Начин спровођења је директно спровођење-израда урбанистичког пројекта.

Локација припада целини II, део предметне парцеле припада зони С6 (зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање), а правила грађења/начин спровођења дефинисана су у оквиру зоне **2.С6.1.**, док други део предметне парцеле припада зони М4 (зона мешовитих градских центара у зони центра Београда), а правила грађења/начин спровођења дефинисана су у оквиру зоне **2.М4.2.**

• ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Повод за израду идејног решења је изградња стамбено-пословног објекта спратности ЗПо+П+6+Пс на к.п. 2114/1 К.О. Врачар, на углу улица Чернишевског, Максима Горког и Орловића Павла.

• ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Пројектовани објекат се налази на катастарској парцели 2114/1 КО Врачар. Према важећем Плану, предметна парцела се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 1.С6.3 и 2.С6.3. и зони мешовитих градских центара у зони центра Београда 2.М4.2.

Постојећи објекти на локацији

На предметној локацији тренутно се налази осам објеката.

Објекат бр. 1-породична стамбена зграда-објекат изграђен без одобрења за градњу;

Објекат бр. 2- породична стамбена зграда-улична лево-објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 3- породична стамбена зграда-улична десно-објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 4- породична стамбена зграда-део-угао са ул. Чернишевског-објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 5- породична стамбена зграда-друга дворишна десно-објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 6-помоћна зграда-дворишна лево- објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 7-непозната намена, објекат изграђен без одобрења за изградњу, део објекта се налази на к.п. 2114/2 КО Врачар и

Објекат бр. 8- породична стамбена зграда-прва дворишна десно-објекат преузет из земљишне књиге.

Сви објекти су предвиђени за рушење пре изградње новопланираног објекта.

ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

На предметној парцели к.п. 2114/1 КО Врачар по надлежном плану (ПГР), заступљене су две зоне, 2.Сб.1. (Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање) и зона 2.М4.2. (Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда).

Претпоставка је да је парцелација на предметној парцели извршена након доношења Плана генералне регулације. Надлежни план ни у једном свом делу не помиње могућности или ограничења парцелације у оквиру различитих зона, па самим тим нису јасно дефинисана правила, односно начин решавања и примене правила плана на парцелама на којима су заступљене две зоне.

У поглављу 2.1-Правила за уређење простора, у делу који се односи на Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку наведено је:

Спајање две или више постојећих катастарских парцела ради формирања једне или више грађевинских парцела врши се под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. На нивоу нове грађевинске парцеле није могуће реализовати капацитете веће од збира капацитета дефинисаних на појединачним парцелама.
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

На основу претпоставке о постојању две одвојене парцеле, могуће је на основу положаја помоћних једнострано узиданих објеката претпоставити где је била граница између парцела и на тај начин дефинисати позицију разграничења између две зоне.

Претпостављена припадајућа површина у зони 2.Сб.1. износила је 264 м², док је припадајућа површина у зони 2.М4.2. износила 514 м².

Како је на предметној парцели предвиђена изградња једног објекта, у ком је један део мање спратности и стамбене намене, а други део више спратности са већинским садржајем пословања, и узимајући у обзир положај и димензије парцеле, најекономичније је било пројектовати аутолифтове за приступ подземним етажама намењених паркирању. Поред наведеног, било је неопходно позиционирати два независна степеништа која комуницирају са различитим наменама објекта (једно за пословни део и једно којим би се омогућио приступ стамбеном делу објекта које је смештено у различитим зонама), у супротном, било би неопходно пројектовати три степенишна језгра што би значајно утицало на губитак корисне нето површине (око 180 м²), с тим што би пројектовање гаражног простора скоро било немогуће.

Самим тим, а уз поштовање саобраћајних стандарда који се односе на минималне димензије паркинг места, паркинг система и потребног простора за манипулацију дефинисани су конструктивни растери.

Позиција конструктивних растера је утицала да се претпостављена линија разграничења између две зоне у самом пројекту помери тако да је део парцеле који припада зони

2.С6.1. повећан за 43 м², те је ова површина у пројекту рачуната као 307 м², а површина која обухвата зону 2.М4.2. у пројекту износи 471 м².

Померањем линије разграничења, повећана је површина стамбеног дела објекта у зони 2.С6.1. за 43 м² и то на 6 етажа, али је смањена површина објекта у зони 2.М4.2. за 43 м² на 9 етажа, те је самим тим, умањен капацитет изградње за 129 м².

Иако је вођено рачуна о разграничењу између две зоне, на неким местима дошло је до преливања параметара (ово се односи на површине подземних етажа и на остварени проценат незастртог зеленила). Обзиром да је параметар који се односи на заузетост подземном етажом исти за обе зоне (85% од укупне површине парцеле), дати параметар се може посматрати у односу на целу површину парцеле. Што се тиче оствареног процента незастртих површина, обзиром на разлику у заузетости, у делу зоне 2.С6.1. остварено је мање од дозвољеног, али је на целој парцели остварено више него што је предвиђено планом у збиру параметара за обе зоне.

Све претходно наведено приказано је на графичком прилогу 01. Приказ катастарске парцеле и подела на зоне, уз приложену табелу задатих и остварених урбанистичких параметара за сваку зону засебно, док је у склопу графичких прилога ситуационо нивелационих планова дата табела обједињених урбанистичких параметара.

Параметри за део грађевинске парцеле који припада зони 2.С6.1. према важећем Плану:

- Максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1 је 75% (уваћање параметара за 15%-угаона парцела)=86.25%;
- Максимални проценат слободних површина је 13.75%;
- Максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% и
- оријентациона спратност објекта П+4+Пк/Пс.

Параметри за део грађевинске парцеле који припада зони 2.М4.2. према важећем Плану:

- Максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.М4.2. уколико је проценат комерцијалних садраја већи од 50% је 70% (уваћање параметара за 15%-угаона парцела)=80.50%;
- Максимални проценат слободних површина је 19.50%;
- Максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% и
- оријентациона спратност објекта П+6+Пк/Пс.

Идејним решењем испоштовани су сви горе наведени параметри како збирно, тако и појединачно за сваку зону, с тим што је дошло до преклапања појединих параметара (у подрумским етажама и слободним површинама тј. Незастртим зеленим површинама) на нивоу приземља.

Предвиђена спратност дела објекта у зони С6 је ЗПо+П+4+Пс, док је спратност објекта у зони М4 ЗПо+П+6+Пс тако да је у свему поступљено према задатим параметрима.

Табеларни преглед параметара из ПГР-а и остварених параметара и површина на целој парцели (обе зоне збирно) и објекту:

РЕКАПИТУЛАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗА ЦЕЛУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ П=778 м²			
параметар	ЗОНА 2.М4.2.	ЗОНА 2.С6.1.	остварено ИДР
површина парцеле	део парцеле 471.00 м²	део парцеле 307.00 м²	/
индекс заузетости на парцели	<p>макс индекс заузетости на парцели 60% уколико је проценат комерцијалних садржаја > од 50 % 3=70 %, увећање 15% за угаону парцелу (80.5%)</p> <p>471x80.5%=379.155 м²</p>	<p>75% у блоку између Орловића Павла и Чернишевског и увећава се за 15% (86.25%)</p> <p>307x86.25%=264.78 м²</p>	максимално дозвољено планом=643.935 м²; остварено пројектом 637.40 м² односно 81.92% у односу на целу површину парцеле
однос компатибилних функција/ компатибилна намена	<p>становање : пословање= пословање > 50% (у односу на заузетост од 70%)</p>	није обавезујући однос	47.75% (становање) : 52.25% (пословање)
максимална висина венца	<p>венца до 26 м, оријентациона спратност П+6+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија</p>	<p>венца до 18 м, висина венца повучене етаже 21.5 м, оријентациона спратност П+4+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија-10 м</p>	<p>висина венца дела објекта који припада зони М, креће се од 24.27 м до 25.11 м (мерено од нултих ката објекта), висина венца објекта у зони С креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих ката објекта)</p>
спратност (дата оријентационо)	П+6+Пс	П+4+Пс	3По+П+6+Пс / П+4+Пс
типологија објекта	двострано узидан објекат	двострано узидан/једнострано узидан	једнострано узидан
намена	мешовити градски центри	стамбени објекат	стамбено-пословни
нулта ката	<p>Објекат је позициониран између две улице (Чернишевског и улице Орловића Павла), висинска разлика између улица износи цца 1 м, такође, обе улице су у паду ка раскрсници са улицом Максима Горког. Обзиром на положај грађевинске линије (односно њено поклапање са регулационом), дефинисане су две нулте коте у оси парцеле у односу на пад терена.</p>		две нулте коте (објекат излази на две саобраћајнице које су у паду) нулта ката 1= 136.76 мнв (у улици Чернишевског) и

		137.58 мнв у улици Орловића Павла
кота приземља	кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално на 1.6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања	оба улаза у објекат су позиционирана у улици Чернишевског, објекат има једну коту приземља, која је од нулте коте дефинисане у овој улици подигнута за 0.2 м, док је само приземље усклађено са обе нулте коте и висинама терена тако што је плоча приземља денивелисана у оквиру објекта
положај објекта у односу на јавну површину	објекат поставити у оквиру граница грађења-може бити на регулационој линији односно на доминантној ГЛ у блоку, што се дефинише израдом УП_а чији је саствани део приказ шире ситуације	Регулација све три улице у већинском делу је таква да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Приземље новопроектваног објекта је уз све три улице делимично до потпуно повучено од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на више од 1/2 дужине основе објекта.
растојање од задње границе парцеле	угаона парцела	
растојање од бочних граница парцеле	минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (пар 1.6 м) 1/5 висине објекта; са стамбеним отворима 1/3 висине објекта	> 1/5 висине (5.59 м)
растојање од бочног суседа	1/3 висине вишег објекта са отворима помоћних и пословних просторија (пар 1.6 м); стамбени отвори 1/2 висине вишег објекта-мања растојања-предмет доказивања кроз УП	у равни са суседом
подземна етажа макс 85% од површине парцеле	$471 \times 85\% = 400.35 \text{ м}^2$	$307 \times 85\% = 260.95 \text{ м}^2$
	дозвољено укупно на парцели = 661.30 м², остварено	

			651.70 м², односно 83.76%
паркирање	паркирање 1.3 паркинг место по стану, односно 1ПМ на 60 м ² НГП пословања	паркирање 1.3 паркинг место по стану, односно 1ПМ на 60 м ² НГП пословања	14 стамбених јединица= 18.20 ПМ; 1862 м² / 60 м² = 31.033 ПМ укупно= 49.233 ПМ, остварено 50 ПМ, од чега су 4 за особе са смањеном способношћу кретања
слободне површине на парцели	471 м ² x 19.50%=91.845 м ²	307 м ² x 13.75%=42.2125 м ²	предвиђено планом мин=134.0575 м²; остварено=142.60 м², односно 18.32% у односу на целу површину парцеле, у приземљу је остварено 172.70 м² слободних површина, односно 22.19% целе површине парцеле
зелене површине у директном контакту са тлом 10%	471 м ² x 10%=47.10 м ²	307 м ² x 10%=30.70 м ²	предвиђено планом мин=77.80 м²; остварено=80.17 м², односно 10.30% у односу на целу површину парцеле
ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА			
БРУТО ПОДЗЕМНО _ СРПС	1955.10 м²		
БРГП _ ПГР	4420.35 м²		
БРУТО _ СРПС	6375.45 м²		
НАПОМЕНА: галерија није ушла у обрачун бруто површина			
НЕТО ПОВРШИНЕ КОМПАТИБИЛНИХ ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА (м²)			
функција	површина (м²)	заступљеност у укупној нето површини	
пословање	1862.00	52.25%	
становање	1701.95	47.75%	
укупно	3563.95	100.00%	
НЕТО ПОВРШИНЕ ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА ПО ФУНКЦИЈАМА (м²)			
функција	површина (м²)	заступљеност у укупној нето површини	

пословање	1862.00	34.54%
становање	1701.95	31.57%
гаража	1120.75	20.79%
комуникације	437.55	8.12%
заједничке површине	268.10	4.97%
укупно	5390.35	100.00%

Табеларни преглед параметара из ПГР-а и остварених параметара и површина засебно по зонама:

РЕКАПИТУЛАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА				
параметар	ЗОНА 2.М4.2.		ЗОНА 2.С6.1.	остварено ИДР
површина парцеле	део парцеле 471.00 м ²	остварено ИДР	део парцеле 307.00 м ²	/
индекс заузетости на парцели	макс индекс заузетости на парцели 60% уколико је проценат комерцијалних садржаја > од 50 % 3=70 %, увећање 15% за угаону парцелу (80.5%) 471x80.5%=379.155 м ²	остварено пројектом 378.60 м ² односно 80.38% у односу на део површине парцеле	75% у блоку између Орловића Павла и Чернишевског и увећава се за 15% (86.25%) 307x86.25%=264.7875 м ²	остварено пројектом 258.90 м ² односно 84.33% у односу на део површине парцеле
однос компатибилних функција/ компатибилна намена	становање : пословање = пословање > 50% (у односу на заузетост од 70%)	26.22% (становање) : 73.78% (пословање)	није обавезујући однос	84.33% (становање) : 15.67% (пословање)
максимална висина венца	венац до 26 м, оријентациона спратност П+6+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија	висина венца креће се од 24.27 м до 25.11 м (мерено од нултих кота објекта)	венац до 18 м, висина венца повучене етаже 21.5 м, оријентациона спратност П+4+Пс, односно 1.5 ширина улице, уколико је удаљена РЛ-ГЛ меродавно удаљење од грађевинских линија-10 м	висина венца објекта креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих кота објекта)
спратност (дата оријентационо)	П+6+Пс	3По+П+6+Пс	П+4+Пс	3По+П+4+Пс
типологија објекта	двострано узидан објекат	једнострано узидан (обзиром на позицију парцеле, није могуће)	двострано узидан/једнострано узидан	једнострано узидан

		изградити двострано узидан објекат)		
намена	мешовити градски центри	стамбено-пословни	стамбени објекат	стамбено-пословни
нулта кота	Објекат је позициониран између две улице (Чернишевског и улице Орловића Павла), висинска разлика између улица износи цца 1 м, такође, обе улице су у паду ка раскрсници са улицом Максима Горког. Обзиром на положај грађевинске линије (односно њено поклапање са регулационом), дефинисане су две нулте коте у осни парцеле у односу на пад терена.			две нулте коте (објекат излази на две саобраћајнице које су у паду) нулта кота 1= 136.76 мнв (у улици Чернишевског) и 137.58 мнв у улици Орловића Павла
кота приземља	кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте; уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално на 1.6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања			оба улаза у објекат су позиционирана у улици Чернишевског, објекат има једну коту приземља, која је од нулте коте дефинисане у овој улици подигнута за 0.2 м, док је само приземље усклађено са обе нулте коте и висинама терена тако што је плоча приземља денивелисана у оквиру објекта
положај објекта у односу на јавну површину	објекат поставити у оквиру граница грађења-може бити на регулационој линији односно на доминантној ГЛ у блоку, што се дефинише израдом УП_а чији је саствани део приказ шире ситуације			Регулација све три улице у већинском делу је таква да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Приземље новопроектваног објекта је уз све три улице делимично до потпуно повучено од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на

				више од 1/2 дужине основе објекта.
растојање од задње границе парцеле	угаона парцела			
растојање од бочних граница парцеле	минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (пар 1.6 м) 1/5 висине објекта; са стамбеним отворима 1/3 висине објекта		> 1/5 висине (5.59 м)	
растојање од бочног суседа	1/3 висине вишег објекта са отворима помоћних и пословних просторија (пар 1.6 м); стамбени отвори 1/2 висине вишег објекта-мања растојања-предмет доказивања кроз УП		у равни са суседом	
подземна етажа макс 85% од површине парцеле	471x85%=400.35 м²	остварено 387.95 м², односно 82.36%	307x85%=260.95 м²	остварено 263.75 м², односно 85.91%
У делу подземних етажа дошло је до преливања параметара, међутим, како је дати параметар исти за обе зоне, овај параметар се може посматрати у односу на целу површину парцеле. У односу на целу површину парцеле, дозвољено је заузеће од: 778 м² x 85%=661.30 м², пројектом је остварено 651.70 м², односно 83.76%				
паркирање	паркирање 1.3 паркинг место по стану, односно 1ПМ на 60 м ² НГП пословања		14 стамбених јединица= 18.2 ПМ; 1862 м ² / 60 м ² = 31.033 ПМ укупно= 49.233 ПМ, остварено 50 ПМ, од чега су 4 за особе са смањеном способношћу кретања	
Већински део површине подземних етажа смештен је у склопу површине парцеле зоне М, у овом случају дошло је до преливања параметара, али пошто је дати параметар исти за обе зоне, овај параметар се може посматрати у односу на цео објекат, односно његове функционалне целине и њихове површине. У оквиру објекта смештено је: 14 стамбених јединица= 18.20 ПМ; НГП пословања: 1862 м² / 60 м² = 31.033 ПМ укупно= 49.233 ПМ, остварено 50 ПМ, од чега су 4 за особе са смањеном способношћу кретања				
слободне површине на парцели	471 м ² x 19.50%=91.845 м ²	у односу на заузетост: остварено=92.4 м ² , односно 19.61%, у приземљу је остварено	307 м ² x 13.75%=42.21 м ²	у односу на заузетост: остварено=50.10 м ² , односно 16.31%, у приземљу је остварено 55.70 м ²

		117.00 м ² слободних површина, односно 24.84%		слободних површина, односно 18.14%
зелене површине у директном контакту са тлом 10%	471 м ² ×10%=47.10 м ²	остварено=61.85 м ² , односно 13.13%	307 м ² ×10%=30.70 м ²	остварено=18.32 м ² , односно 5.9%
Већински део незастртих површина смештен је у склопу површине парцеле зоне М, у овом случају дошло је до преливања параметара, те се овај параметар може посматрати у односу на целу парцелу. Укупна остварена површина зеленила износи 80.17 м², што је у односу на целу парцелу 10.27%.				
ЗОНА 2.М4.2. НЕТО ПОВРШИНЕ КОМПАТИБИЛНИХ ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА (м²)				
функција	површина (м²)			заступљеност у укупној нето површини
пословање	1655.10			73.78%
становање	588.20			26.22%
укупно	2243.30			100.00%
ЗОНА 2.М4.2.-УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ДЕЛА ОБЈЕКТА У ЗОНИ М				
БРУТО ПОДЗЕМНО _ СРПС	1163.85 м ²			
БРГП _ ПГР	2894.15 м ²			
БРУТО _ СРПС	4058.00 м ²			
ЗОНА 2.С6.1. НЕТО ПОВРШИНЕ КОМПАТИБИЛНИХ ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА (м²)				
функција	површина (м²)			заступљеност у укупној нето површини
пословање	206.90			15.67%
становање	1113.75			84.33%
укупно	1320.65			100.00%
ЗОНА 2.С6.1.-УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ДЕЛА ОБЈЕКТА У ЗОНИ С				
БРУТО ПОДЗЕМНО _ СРПС	791.25 м ²			
БРГП _ ПГР	1526.20 м ²			
БРУТО _ СРПС	2317.45 м ²			

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА И ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА ВАЖЕЋЕМ ПЛАНУ

- Објекат је једнострано узидан;
- минимално растојање од бочних граница парцеле -0 (угаони објекат);
- минимално растојање фасаде објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 2.5 м.

Објекат је постављен у простору дефинисаним грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим планским документом. Примењени су параметри за пројектовање како у смислу урбанистичких коефицијената тако и у смислу неопходних удаљења објекта у односу на регулациону линију, границе парцеле и суседне објекте. Према надлежном плану, у обе зоне, објекат може бити постаљен на регулациону линију, или удаљен од ње у складу са утврђеном регулацијом блока. Регулација улице Чернишевског, у припадајућем блоку је таква да се регулациона и грађевинска линија поклапају, док су у улици Орловића Павла прва два непосредна суседа повучена од регулационе линије за 8.17 м. Приземље новопроектваног објекта уз улицу Чернишевског је у једном свом делу повучено од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на више од $\frac{1}{2}$ дужине основе објекта. Ка улици Орловића Павла, део приземља уз непосредног суседа повучено је од регулационе линије за 8.17 м, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на више од $\frac{1}{2}$ дужине основе објекта. Уз улицу Максима Горког, етажа приземља је повучена од регулационе линије, али се грађевинска линија надземних етажа поклапа са регулацијом на више од $\frac{1}{2}$ дужине основе објекта. Габарити свих надземних и подземних етажа су постављени тако да одговарају захтеву о прописаној заузетости парцеле.

Линија повученог спрата налази се на 1.50 м у односу на регулациону (грађевинску) линију ка улицама Максима Горког и Орловића Павла, док је ка улици Чернишевског повучена за 2.16 м, од чега је 0.7 м у функцији непроходне кровне терасе.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА ПРЕМА ВАЖЕЋЕМ ПЛАНУ

У зони 2.С6.1. максимална висина венца објекта је до 18.0 м (максимална висина венца повучене етаже је до 21.5 м), односно 1.5 ширина улице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс.

Поштујући задате параметре, остварена је спратност дела објекта од ЗПо+4+Пс.

У висинском смислу венац новопроектваног објекта је у оквирима висина задатих планом, висина венца објекта креће се од 15.72 м до 16.65 м (мерено од нултих кота објекта), док се висина венца повучене етаже креће од 17.76 до 18.58 м.

У зони 2.М4.2. максимална висина венца објекта је до 26.0 м, односно 1.5 ширина улице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+6+Пк/Пс.

Поштујући задате параметре, остварена је спратност дела објекта од ЗПо+6+Пс.

Подземне етаже објекта су смештене испод надземних етажа. Пројектом остварена површина подземних етажа простире се на површини дозвољеној заузетошћу која је прописана планом.

САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ И УСЛОВИ ЗА СТАЦИОНИРАЊЕ ВОЗИЛА ПРЕМА ВАЖЕЋЕМ ПЛАНУ:

- Колски приступи објекту: из улице Чернишевског и Орловића Павла;
- прешачки приступи објекту: из улице Чернишевског и Орловића Павла (локали);
- за паркирање возила за сопствене потребе, власници обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели или у оквиру гараже у склопу објекта, и то – 1.3 паркинг места на један стан, односно једно паркинг место на 60 м² НГП пословног простора;
- уколико је приземље подигнуто од коте терена за више од 0.20 м, обезбедити приступ лицима са инвалидитетом.

У оквиру подземних етажа, смештено је 50 паркинг места (четири за особе са смањеном способношћу кретања).

Упоредна табела прописаних и остварених параметара у пројекту по задатим критеријума:

ПРОРАЧУН КАПАЦИТЕТА ПАРКИРАЊА			
етажа	НЕТО пословања	бр станова	потребно паркинг места
приземље	415.30	/	6.92
галерија / I спрат	140.60	2	4.94
I спрат / II спрат	282.20	2	7.30
II спрат / III спрат	283.75	2	7.33
III спрат / IV спрат	283.75	2	7.33
IV спрат / ПС	285.30	2	7.36
V спрат	171.10	1	4.15
VI спрат		2	2.60
Повучени спрат		1	1.30
укупно	1862.00	14	49.23
ОСТВАРЕНО ПАРКИНГ МЕСТА			50
ОСТВАРЕНО ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ЛИЦА СА СМАЊЕНОМ СПОСОБНОШЋУ КРЕТАЊА			4

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Предметни објекат је пројектован као стамбено-пословни. Објекат је функционално подељен у три дела, стамбени, пословни и помоћни (гаража). Пројектована спратност објекта је ЗПо+ П+6+Пс.

Поред наведене поделе, надземни део објекта подељен је по вертикали, у односу на планску зонску припадност. Наиме, део парцеле к.п. 2114/1 припада зони 2.М4.2, док један део исте парцеле припада зони 2.С6.1..

Самим тим у оквиру објекта формиране су функционалне целине становања/пословања (у виду локала и пословних апартмана), у односу на припадајућу зону.

На свим графичким прилозима са приказима основа објекта означена је линија разграничења између пословног и стамбеног дела објекта (ова линија не представља границу између зона).

У складу са разликом у зонама, објекат је различите спратности. Део објекта који обухвата зона 2.Сб.1 је спратности ЗПо+П+4+Пс, док је део објекта који је у зони 2.М4.2, спратности ЗПо+6+Пс.

У склопу објекта пројектовано је 14 стамбених јединица, 14 пословних апартмана, 2 локала и 50 паркинг места.

ПОДРУМ -3

Све три подрумске етаже физички су подељене на два дела по вертикали, један део припада улазу А, а други улазу Б, гараже су подељене на гаражу А и гаражу Б. Делу подземних етажа намењених паркирању, а који припадају улазу А приступа се помоћу хидрауличне лифт платформе (у форми аутолифта), док се делу Б риступа ауто-лифтом. На трећој подземној етажи смештено је укупно 31 паркинг место, 15 у једном делу и 16 у другом. Паркирање је предвиђено на паркинг система WÖHR тип 403 (троструки паркинг системи) и на једном индивидуалном подужном паркинг месту.

Пешацима је приступ омогућен помоћу два унутрашња трокрака АБ степеништа, као и помоћу путничких лифтова смештених у комуникацијским језгрима која су претпростором повезана са деловима подрума намењена паркирању. Техничким просторијама приступа се из простора гараже и степенишног простора.

ПОДРУМ -2

На другој подземној етажи смештено је укупно 8 паркинг места, 2 у делу гараже А и 6 у делу Б. Паркирање је предвиђено на појединачним паркинг местима.

Пешацима је приступ омогућен помоћу два унутрашња трокрака АБ степеништа, као и помоћу путничких лифтова смештених у комуникацијским језгрима која су претпростором повезана са деловима подрума намењена паркирању. Техничким просторијама приступа се из простора гараже и претпростора.

ПОДРУМ -1

На првој подземној етажи смештено је укупно 11 паркинг места, 5 у делу гараже А и 6 у делу Б. Од наведеног броја паркинг места, четири паркинг места су предвиђена за особе са инвалидитетом.

Пешацима је приступ омогућен помоћу два унутрашња трокрака АБ степеништа, као и помоћу путничких лифтова смештених у комуникацијским језгрима која су претпростором повезана са деловима подрума намењена паркирању. Техничким просторијама приступа се из простора гараже и степенишног простора.

Хидраулична паркинг платформа (у форми аутолифта) обезбеђује приступ за 22 паркинг места, а други ауто лифт обезбеђује приступ за 28 паркинг места.

Аутолифтови су позиционирани на различитим странама парцеле, један је смештен уз улицу Чернишевског, а други уз улицу Орловића Павла. На приступима аутолифтовима пројектом је предвиђен простор за возила како иста не би ометала проток саобраћаја у улицама из којих се приступа аутолифтовима.

ПРИЗЕМЉЕ

На приземљу, на фронталној фасади објекта ка улици Чернишевског, смештени су улази у објекат (стамбени-А и пословни-Б) као и приступ једном од аутолифтова (хидрауличној паркинг платформи), којом се приступа делу гараже Б.

Локалима (2) који су смештени на фронталној фасади приступа се директно са улице (омогућен им је приступ из улице- Орловића Павла, директно са тротоара), као и аутолифту којим се приступа делу гараже А.

Стамбени део објекта у приземљу чини само хоризонтална комуникација (ходник и ветробран) и степенишно језгро.

Висина приземља варира од позиције у оквиру објекта обзиром на различите висине терена и пад улица, које су савлађиване денivelацијом у плочи приземља.

I СПРАТ / ГАЛЕРИЈА

Први спрат припада делу објекта који је физички смештен у зони С6, пројектован је као стамбени, са две стамбене јединице.

Галеријски простор смештен је изнад угаоног дела објекта (у зони М4), површина галерије рачуната је као 70% од укупне површине припадајућих локала у приземљу. Галерија је смештена изнад Локала бр. 1 и Локала бр. 2.

Простору галерије приступ је омогућен из сваке припадајуће функционалне целине засебно, и није му могуће приступити из заједничког простора.

Обзиром на висину галеријског простора од 240 цм, дошло је до денivelације у склопу објекта тако да је део објекта веће спратности нижи за 20 цм од нижег дела објекта.

ТИПСКИ СПРАТ II СПРАТ / I СПРАТ и III СПРАТ / II СПРАТ

Типски спрат је подељен по хоризонтали на два дела, део ка углу дефинисан је као пословни (зона М4), и састоји се од 3 пословна апартмана, а други део у зоно С6, састоји се од две стамбене јединице. Поред наведених функција, обе целине имају своје степенишно језгро са путничким лифтом.

Стамбеним јединицама се приступа преко улаза А, а пословним апартманима преко улаза Б.

IV СПРАТ / III СПРАТ

Предметни спрат је у свему исти као и претходни осим дела IV спрата (стамбени део) који је повучен у односу на фасадну раван ка улици Чернишевског за 106 цм.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ / IV СПРАТ

На предметној етажи, пројектом су предвиђене 2 стамбене јединице и три пословна апартмана (у односу на планом захтевани однос становања : пословања). Као и на претходним етажама, и на овој етажи смештена су два језгра, једно које опслужује пословни део и друго које опслужује стамбени део.

У делу објекта на ком је смештен повучени спрат (у зони С6) је ово последња етажа, што је у складу са параметрима плана који се односе на висину венца објекта, а све у складу са односом ширине улице 1:1.5.

V СПРАТ

Пети спрат се налази у делу објекта оријентисаном ка углу (зона М4). На њему су пројектована два пословна апартмана и једна стамбена јединица. Као и на претходним етажама, и на овој етажи смештена су два језгра, једно које опслужује пословни део и друго које опслужује стамбени део.

VI СПРАТ

Шести спрат се налази у делу објекта оријентисаном ка углу (зона М4). На њему су пројектоване две стамбене јединице. На овој етажи смештено је једно језгро, које опслужује стамбени део објекта (од приземља-улаз А), и језгро лифта које на доњим етажама опслужује пословни део објекта.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

На повученом спрату пројектована је једна стамбена јединица.

Етажа повученог спрата формирана је повлачењем свих фасадних равни за 1.5 м, у делу ка улици Чернишевског, у ширини од 70 цм формирана је непроходна кровна тераса којој се приступа из степенишног језгра.

ИЗЛАЗ НА КРОВ

Пројектом је предвиђено да се на обе кровне равни приступа из степенишног језгра помоћу пењалица са леђобраном.

ОБЛИКОВАЊЕ

Облик објекта произашао је из задатих параметара удаљења од граница парцеле, могућег индекса заузетости као и геометрије парцеле.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

У конструктивном смислу објекат представља АБ скелетну конструкцију чији су главни конструктивни елементи распоређени у складу са функционалним и стабилносним критеријумима. Главне носеће елементе представљају АБ стубови и зидови који у склопу са хоризонталним монолитиним АБ плочама представљају стабилан конструктивни систем.

Објекат је темељен на темељној плочи претпостављене дебљине 50 цм.

Централно степенишно језгро формирано је око лифт језгра чији су зидови од армираног бетона претпостављене дебљине 20 цм.

ФАСАДА

На обликовање фасаде, као и на њену материјализацију утицала је првенствено функција (луксузно становање и пословање). Предвиђено је да стамбене јединице и пословни апартмани комуницирају са спољним простором преко лођа, тераса и балкона. Као завршна фасадна облога на уличној фасади предвиђен је природни камен на потконструкцији у комбинацији са бавалитом.

КРОВНА КОНСТРУКЦИЈА

Пројектовани кров је раван кров, са нагибом кровних равни од 1.5%. Одвођење воде са крова предвиђено је помоћу ригола, завршни слој је хидроизолациона мембрана, а све олучне вертикале биће смештене у фасади.

ИЗОЛАЦИЈА

Предвиђено је да објекат буде хидро и термо изолован у дебљини и према захтевима добијеним у прорачуну енергетске ефикасности, на местима где је то неопходно.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

Пројектом је предвиђено да се фасадни отвори затварају АЛУ столаријом. На лођама и терасама предвиђена је ограда од каљеног стакла (осим на фронталној фасади VI спрата, где је део ограде зидан).

ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

Предвиђено је да објекат буде прикључен на водоводну и канализациону, електроенергетску и телекомуникацијску мрежу у складу са потребним капацитетима. Грејање/хлађење је предвиђено из обновљивих извора енергије, као извор топлотне енергије пројектом се предвиђају ваздушне топлотне пумпе.

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

У складу са условима надлежног ЈКП, уз улицу Чернишевског постављено је пет контејнера запремине 1 100 л (3563.95 м² корисне површине / 800=4.45 ком).

ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБЈЕКТУ-површине обједињене по зонама

УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА								
етажа	НЕТО посл	НЕТО стан	гаража	зајед повр	комун	НЕТО укупно	БРУТО	број паркинг места
подрум -3	/	/	443.10	64.80	38.95	546.85	651.70	38
подрум -2	/	/	295.85	84.15	40.00	420.00	651.70	3
подрум -1	/	/	381.80	81.30	40.00	503.10	651.70	9
приземље	415.30	/	/	37.85	40.00	493.15	605.30	6.921667
I спрат/галерија	140.60	226.15	/	/	40.00	406.75	286.65	4.943333
II / III спрат	282.20	225.90	/	/	40.00	548.10	637.40	7.303333
III / IV спрат	283.75	225.90	/	/	40.00	549.65	637.40	7.329167
IV / III спрат	283.75	225.90	/	/	40.00	549.65	637.40	7.329167
ПС / IV спрат	285.30	209.90	/	/	40.00	535.20	615.40	7.355
V спрат	171.10	108.05	/	/	40.00	319.15	372.55	4.151667
VI спрат	/	266.75	/	/	23.10	289.85	341.65	2.6
Повучени спрат	/	213.40	/	/	15.50	228.90	286.60	1.3
укупно подземно	/	/	1120.75	230.25	118.95	1469.95	1955.10	
укупне надземно	1862.00	1701.95		37.85	318.60	3920.40	4420.35	
укупно	3563.95		969.20	1120.75	437.55	5390.35	6375.45	49.23333


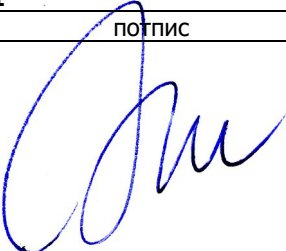
ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБЈЕКТУ-површине у зони 2.С6.1.

УКУПНЕ ПОВРШИНЕ - ЗОНА 2.С6.1.							
етажа	гаража	НЕТО посло	НЕТО стано	заједн површ	комуни	НЕТО укупно	БРУТО
подрум -3	220.10	/	/	22.20	/	242.30	263.75
подрум -2	123.10	/	/	23.35	/	146.45	263.75
подрум -1	209.05	/	/	22.75	/	231.80	263.75
приземље	/	206.90	/	/	/	206.90	251.30
I спрат	/	/	226.15	/	/	226.15	258.90
II спрат	/	/	225.90	/	/	225.90	258.90
III спрат	/	/	225.90	/	/	225.90	258.90
IV спрат	/	/	225.90	/	/	225.90	258.90
Повучени спрат	/	/	209.90	/	/	209.90	239.30
укупне површине подземно	552.25	/	/	68.30	/	620.55	791.25
укупне површине надземно	/	206.90	1113.75	0.00	0.00	1320.65	1526.20
укупне површине	552.25	206.90	1113.75	68.30	0.00	1941.20	2317.45

ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБЈЕКТУ-површине у зони 2.М4.2.



УКУПНЕ ПОВРШИНЕ - ЗОНА 2.М4.2.							
етажа	гаража	НЕТО посл	НЕТО стан	зајед повр	комун	НЕТО укупно	БРУТО
подрум -3	223.00	/	/	42.60	38.95	304.55	387.95
подрум -2	172.75	/	/	60.80	40.00	273.55	387.95
подрум -1	172.75	/	/	58.55	40.00	271.30	387.95
приземље	/	208.40	/	37.85	40.00	286.25	354.00
галерија	/	140.60	/	/	40.00	180.60	27.30
I спрат	/	282.20	/	/	40.00	322.20	378.60
II спрат	/	283.75	/	/	40.00	323.75	378.60
III спрат	/	283.75	/	/	40.00	323.75	378.60
IV спрат	/	285.30	/	/	40.00	325.30	376.25
V спрат	/	171.10	108.05	/	40.00	319.15	372.55
VI спрат	/	/	266.75	/	23.10	289.85	341.65
Повучени спрат	/	/	213.40	/	15.50	228.90	286.60
укупне површине подземно	568.50	/	/	161.95	118.95	849.40	1163.85
укупне површине надземно	/	1655.10	588.20	37.85	318.60	2599.75	2894.15
укупне површине		1655.10	588.20	199.80	437.55	3449.15	4058.00


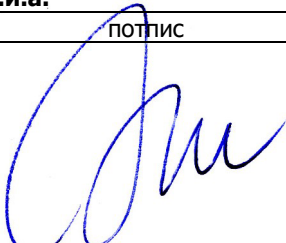
УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УКУПНИХ ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА - ЗОНА 2.М4.2. И 2.С6.1.									
	ЗОНА	гаража	НЕТО посл	НЕТО стан	зајед повр	комун	НЕТО укупно	БРУТО	потребан број ПМ
подземно	2.М4.2.	568.50	0.00	0.00	161.95	118.95	849.40	1163.85	34.085
надземно		0.00	1655.10	588.20	37.85	318.60	2599.75	2894.15	
подземно	2.С6.1.	552.25	0.00	0.00	68.30	0.00	620.55	791.25	15.148333
надземно		0.00	206.90	1113.75	0.00	0.00	1320.65	1526.20	
	укупне површине подземно	1120.75			230.25	118.95	1469.95	1955.10	49.233333
	укупне површине надземно		1862.00	1701.95	37.85	318.60	3920.40	4420.35	
	укупне површине	1120.75	1862.00	1701.95	268.10	437.55	5390.35	6375.45	

одговорни пројектант идејног архитектонског решења: Марјана Љеваја д.и.а.	
бр. лиценце: 300 K015 11	
лиценци печат	потпис
	

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу члана 63. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/ 2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023) након јавне презентације пројекта и добијања позитивног мишљења-потврде Урбанистичког пројекта, од стране надлежног органа за послове урбанизма, пројекат се прослеђује на даље спровођење. На основу члана 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/ 2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023), потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за изградњу нових објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

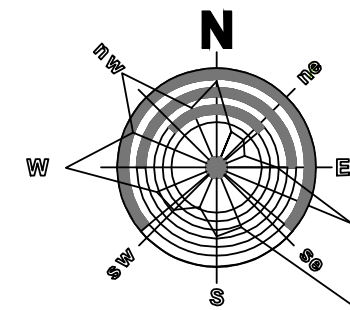
одговорни урбаниста: Оливера Станковић д.и.а.	
бр. лиценце: 200 1303 12	
лиценци печат	потпис
	

Носилац израде урбанистичког пројекта:	
студио Текто	
Марјана Љеваја ПР	
ул. БраћеНинковић бр. 13, Стара Пазова, представништво у Београду: 22. октобра бр. 1, Земун	
директор: Марјана Љеваја д.и.а.	
печат	потпис
	

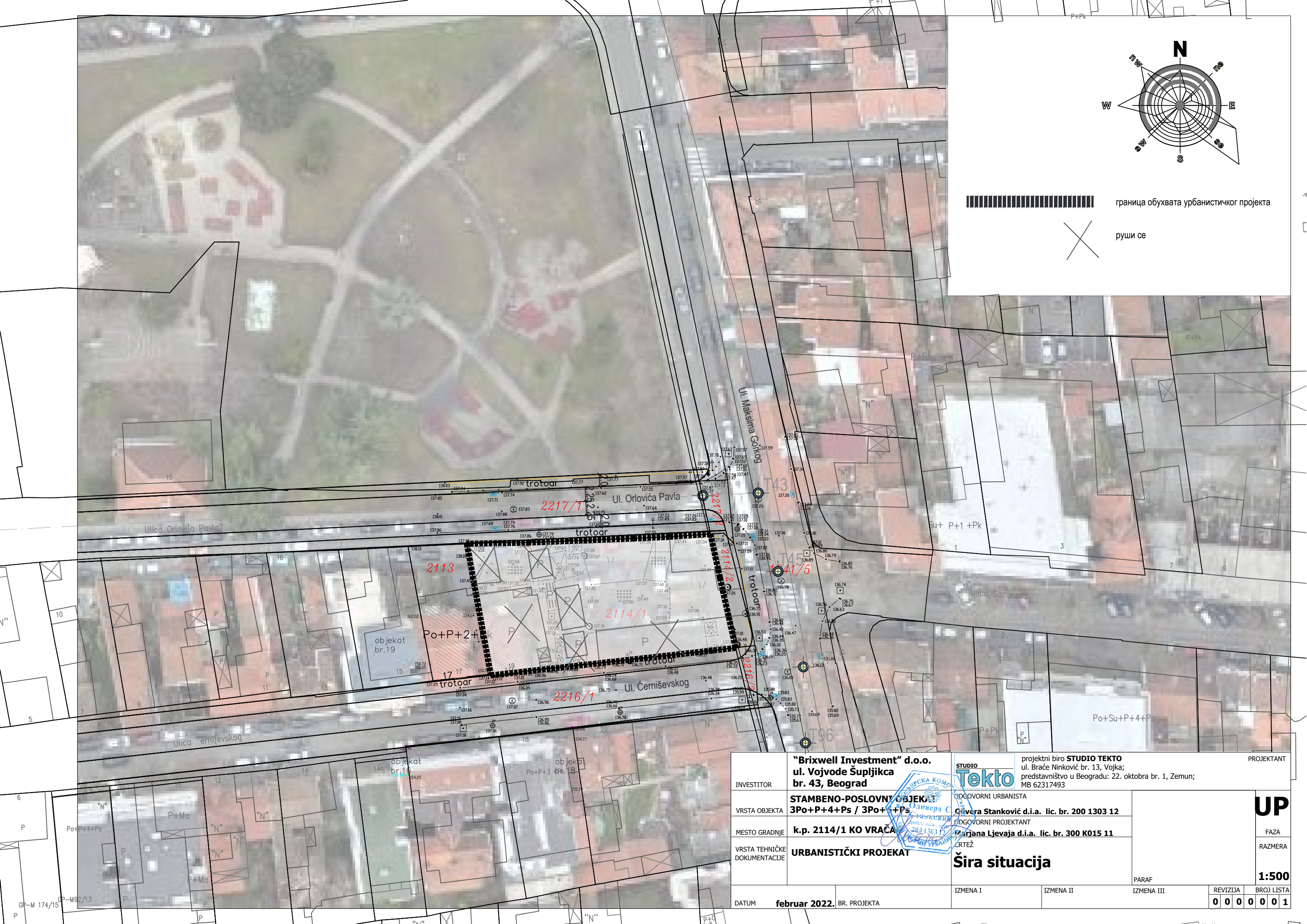
број техничке документације:
место и датум:

03/22 -УП
Београд, фебруар 2022. године

V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА-УП



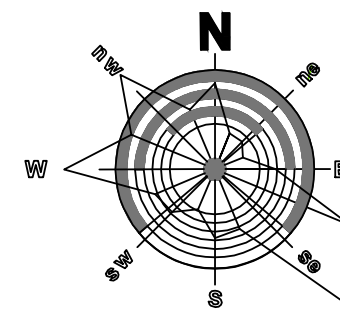
 граница обухвата urbanističkog projekta
 ruši se



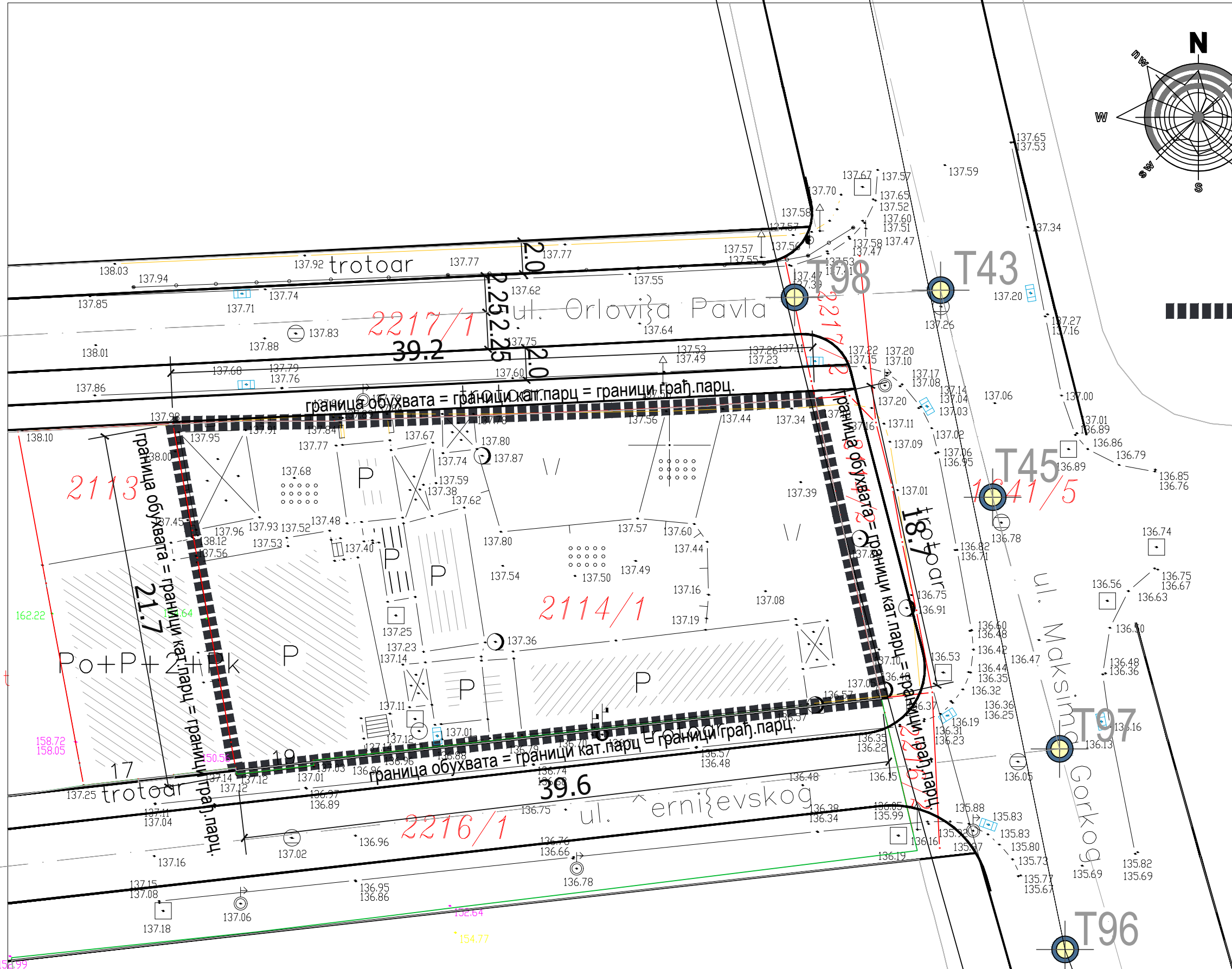
INVESTITOR		"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Vojvode Šupljikca br. 43, Beograd		projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493		PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+P+Ps		ODGOVORNI URBANISTA Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12		UP
MESTO GRADNJE		k.p. 2114/1 KO VRACA		ODGOVORNI PROJEKTANT Marijana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		URBANISTIČKI PROJEKAT		CRTEŽ		FAZA
				Šira situacija		RAZMERA
DATUM		februar 2022. BR. PROJEKTA		IZMENA I		1:500
				IZMENA II		
				IZMENA III		PARAF
				REVIZIJA		BROJ LISTA
				0 0 0 0		0 0 1

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ саобраћајнице

	y	x
T43.	7459066.54	4961509.45
T45.	7459069.71	4961496.83
T96.	7459074.13	4961469.26
T97.	7459073.8	44961481.49
T98.	7459057.63	4961509.02



граница обухвата урбанистичког пројекта



objekat
br.19

objekat
br.16

objekat
br.18

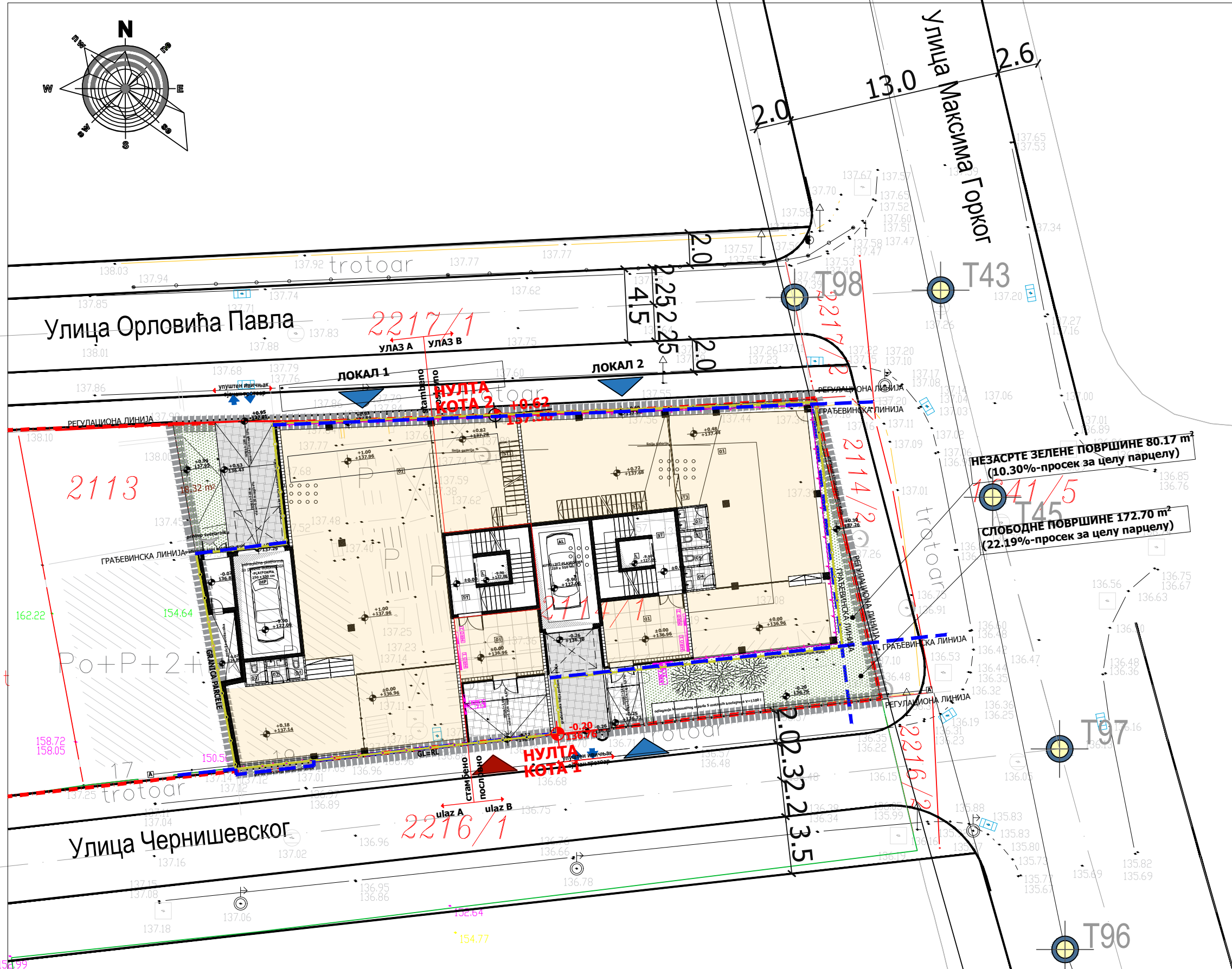
INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Vojvode Šupljikca br. 43, Beograd	PROJEKTANT	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+5+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VUKOVAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	URBANISTIČKI PROJEKAT	CRTEŽ	Obuhvat urbanističkog projekta
DATUM	februar 2022. BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA
			BROJ LISTA
			0 0 0 0 0 0 2

UP
FAZA
RAZMERA
1:250

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ саобраћајнице

	y	x
T43.	7459066.54	4961509.45
T45.	7459069.71	4961496.83
T96.	7459074.13	4961469.26
T97.	7459073.8	44961481.49
T98.	7459057.63	4961509.02

	граница обухвата урбанистичког пројекта
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ
	ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ПОГЛ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У СТАНОВАЊЕ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ПОСЛОВАЊЕ
	УЛАЗ И ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
	pristup svetlarniku



objekat
br.19

objekat
br.16

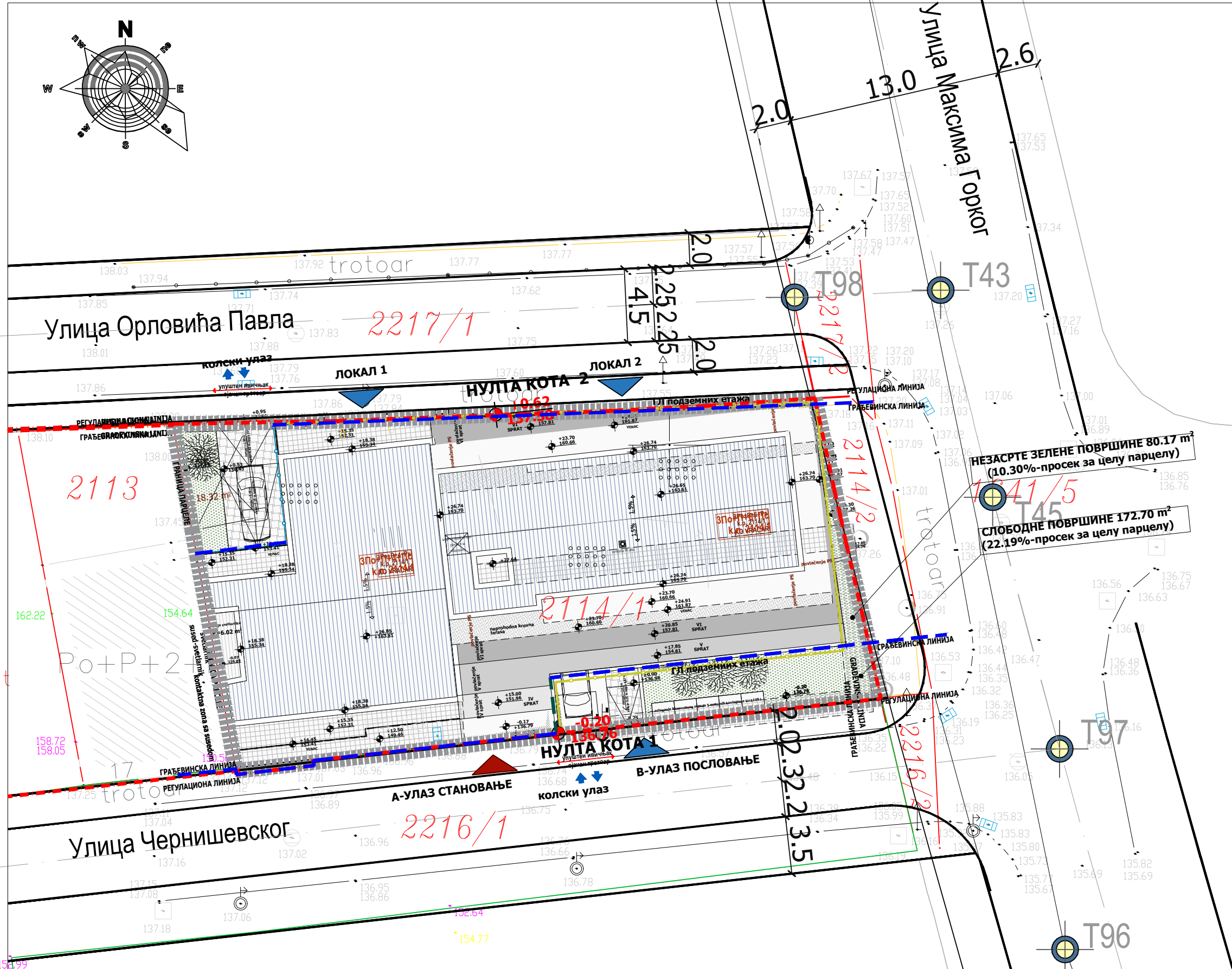
objekat
br.18

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Vojvode Šupljikca br. 43, Beograd	STUDIO Tekto OLIGER GOVORNI URBANISTA	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT		
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+P	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12		UP FAZA RAZMERA 1:250		
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	Marijana Ljevajca d.i.a. lic. br. 300 K015 11				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	URBANISTIČKI PROJEKAT	regulaciono nivelaciono i saobraćajno rešenje osnova prizemlja	PARAF			
DATUM	februar 2022. BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA
					0 0 0 0	0 0 0 3

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ саобраћајнице

	y	x
T43.	7459066.54	4961509.45
T45.	7459069.71	4961496.83
T96.	7459074.13	4961469.26
T97.	7459073.8	44961481.49
T98.	7459057.63	4961509.02

	граница обухвата урбанистичког пројекта
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ
	ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ПОГЛ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У СТАНОВАЊЕ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ПОСЛОВАЊЕ
	УЛАЗ И ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ



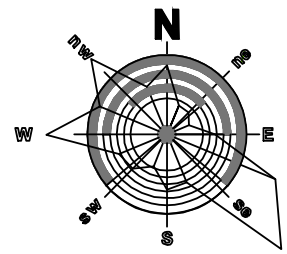
objekat
br.19

objekat
br.16

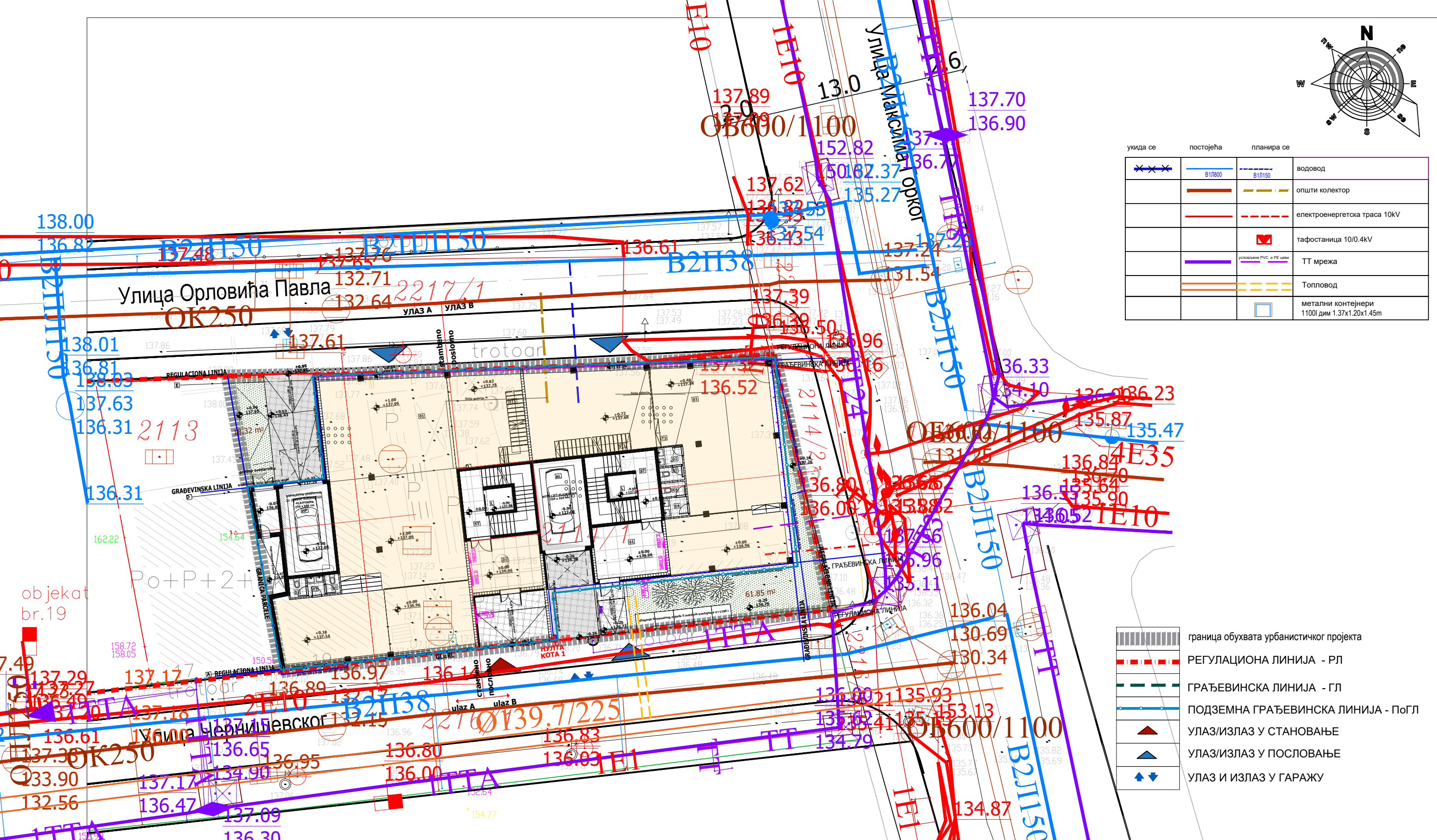
objekat
br.18

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Vojvode Šupljikca br. 43, Beograd	PROJEKTANT	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KOVČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	URBANISTIČKI PROJEKT	CRTEŽ	REGULACIONO NIVELACIONO OSNOVA KROVA
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	
IZMENA I		IZMENA II	
IZMENA III		REVIZIJA	0 0 0 0
		BROJ LISTA	0 0 0 4

UP
FAZA
RAZMERA
1:250



укида се	постојећа	планира се	
XXXX	B11800	B11150	водовод
			општи колектор
			електроенергетска траса 10kV
		☑	тафостаница 10/0.4kV
		— PVC и PE цев	ТТ мрежа
			Топловод
		□	метални контејнери 1100! дим 1.37x1.20x1.45m



	граница обухвата урбанистичког пројекта
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ
	ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ПоГЛ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У СТАНОВАЊЕ
	УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ПОСЛОВАЊЕ
	УЛАЗ И ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ

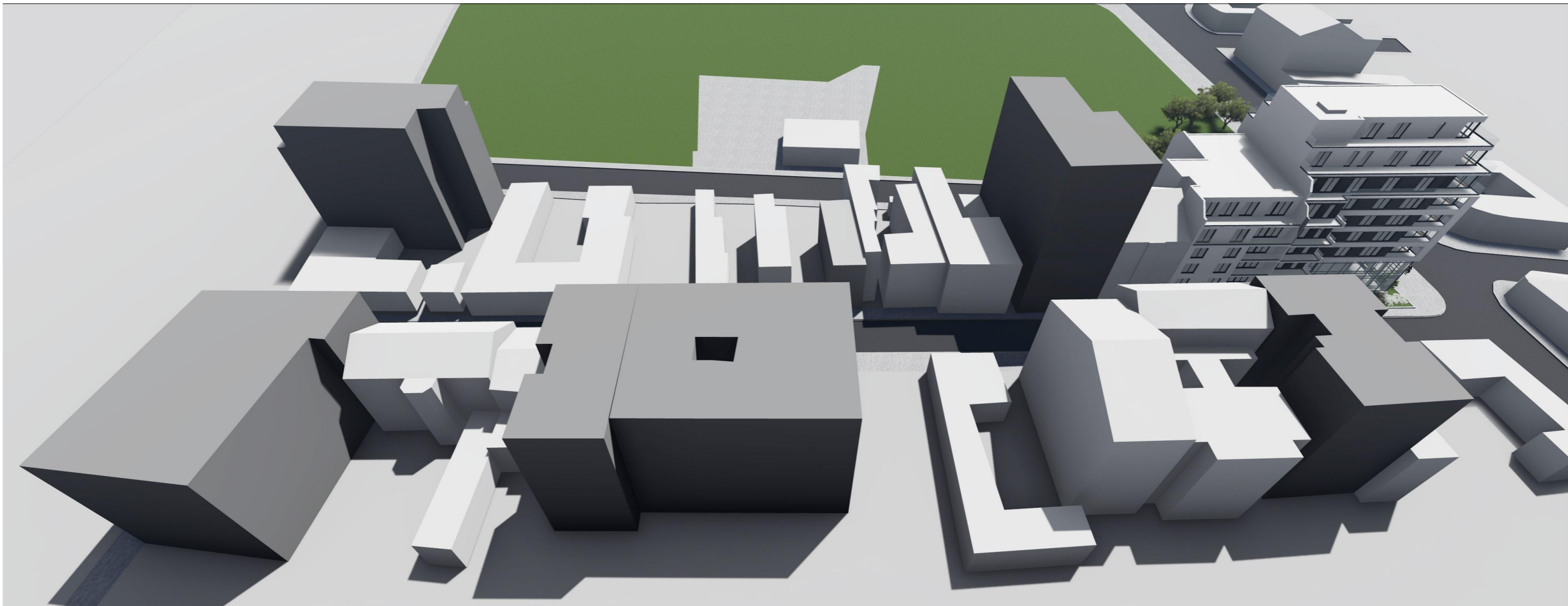
objekat
br.19

objekat
br.16

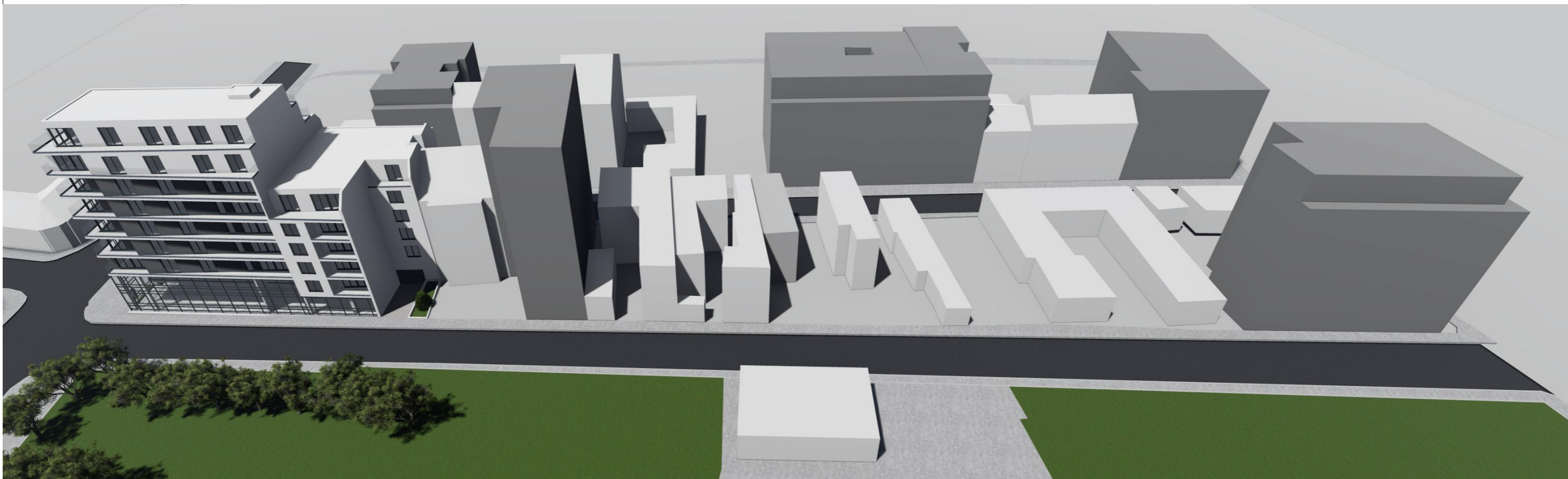
objekat
br.18

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Vojvode Šupijicka br. 43, Beograd	PROJEKTANT	STUDIO Tekto projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Pu+Ps+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/15 - CVRACAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	URBANISTIČKI PROJEKAT	CRTEŽ	SINHRON PLAN
DATUM	februar 2022. BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA
			0 0 0 0
			BROJ LISTA
			0 0 0 5

UP
FAZA
RAZMERA
1:250



3D PRIKAZ OBJEKTA U OKRUŽENJU





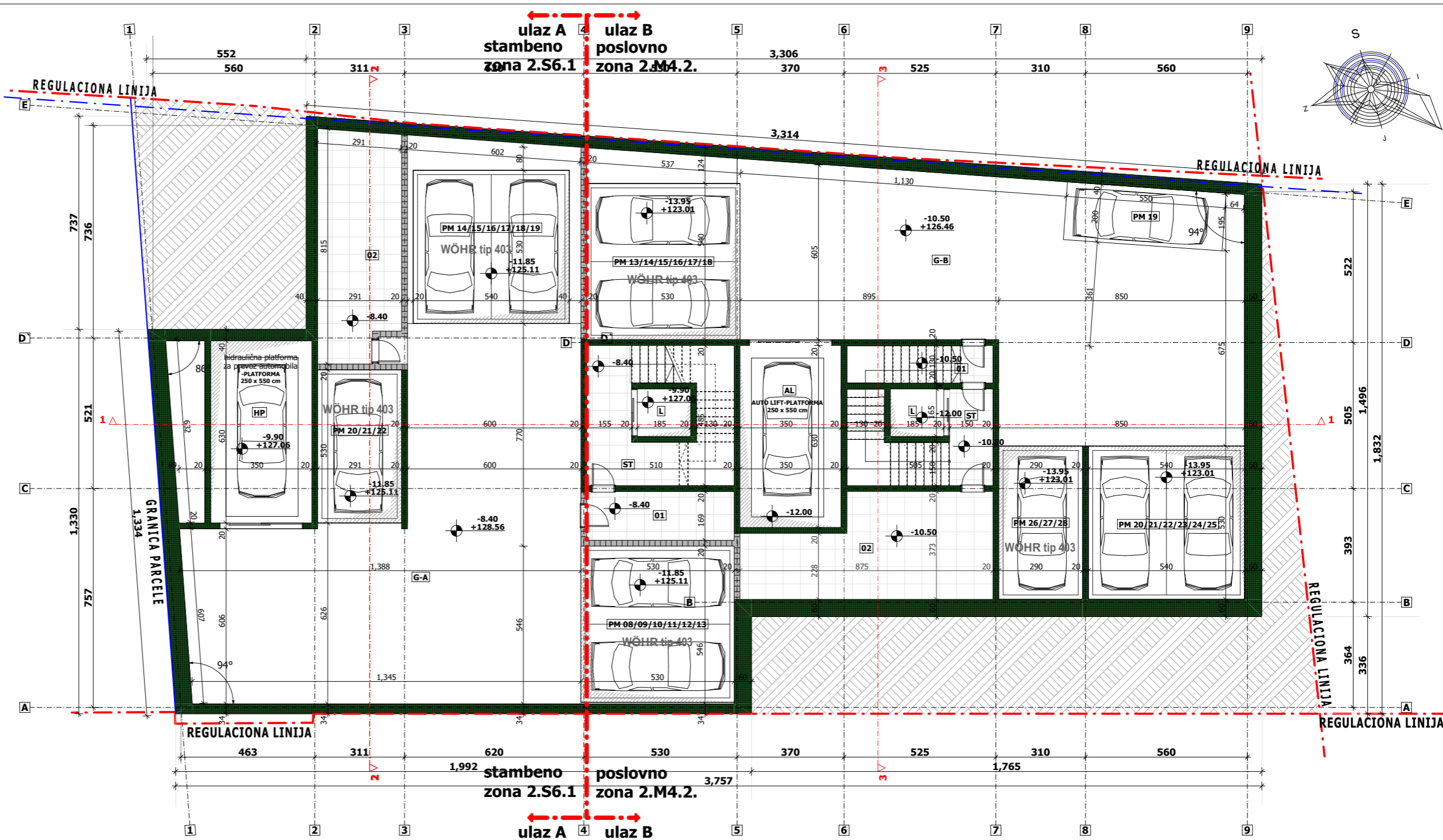
3D PRIKAZ OBJEKTA U OKRUŽENJU



3D PRIKAZ OBJEKTA U OKRUŽENJU

VI. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА-ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

TABELA POVRŠINA PODRUMA -3		
ULAZ A		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretpostor	8.65
2	Tehnička prostorija	22.20
ukupno neto		30.85
PROSTOR GARAŽE A		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-A	Manipulativni prostor	125.45
PM	Parkiranje-sistemi-nivo 1	72.60
HP	Hidraulična platforma	22.05
ukupno neto		220.10
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	3.05
ukupno neto		23.15
ULAZ B		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretpostor	6.65
2	Tehnička prostorija	27.30
ukupno neto		33.95
PROSTOR GARAŽE B		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-B	Manipulativni prostor	117.35
PM	Parkiranje-pojedinačno i sistemi-nivo 1	83.60
AL	Auto lift	22.05
ukupno neto		223.00
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	12.75
L	Lift	3.05
ukupno neto		15.80
UKUPNE POVRŠINE PODRUMA -3		
ukupno neto zajedničkih površina	64.80	
ukupno neto garaža	443.10	
ukupno neto komunikacija	38.95	
ukupno NETO površina podruma	546.85	
BRUTO površina podruma	651.70	

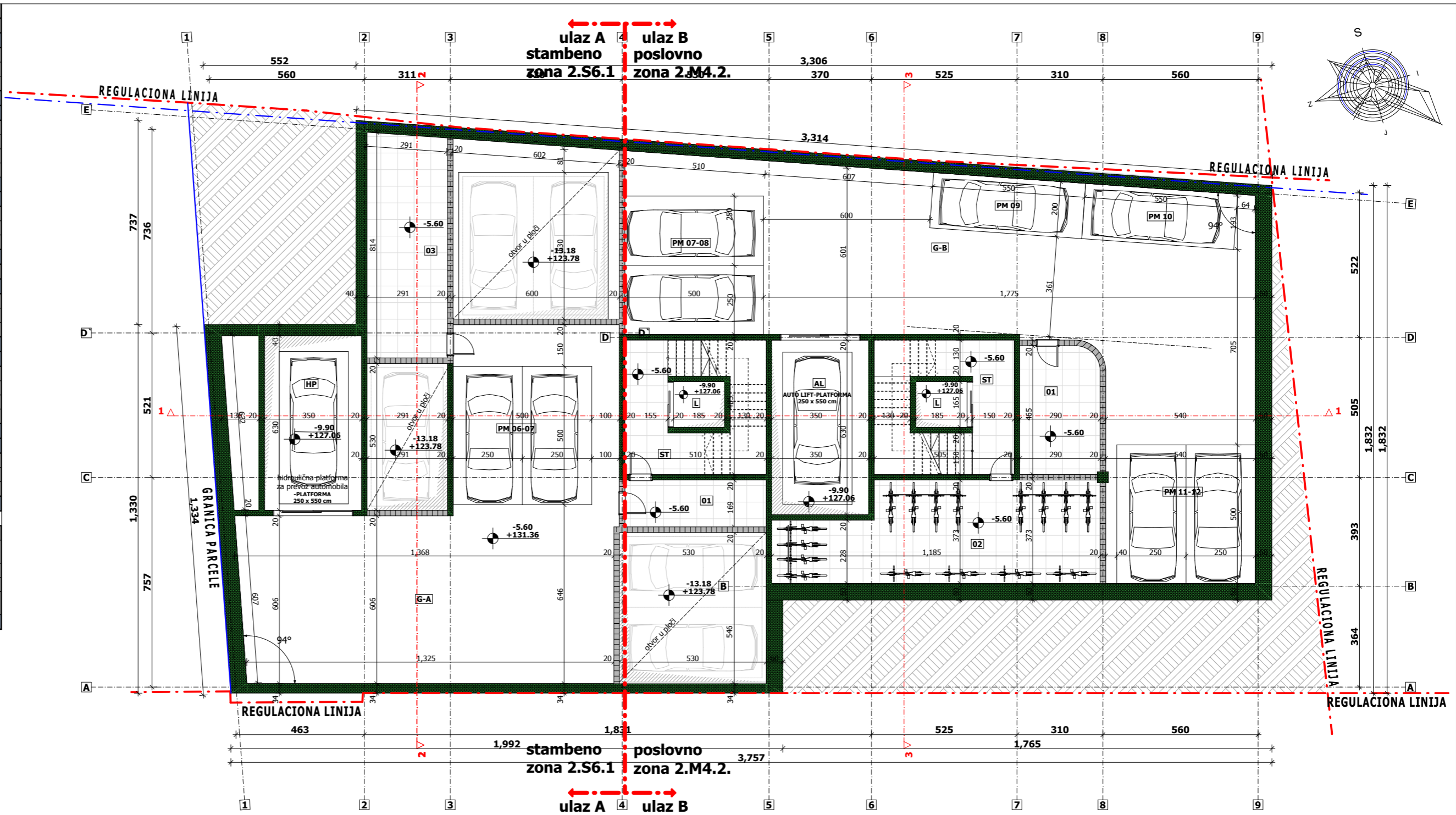


OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		

OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA PODRUMA -3		
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA I
				IZMENA II
				IZMENA III
				REVIZIJA
				0 0 0
				BRJ LISTA
				1:150
				04

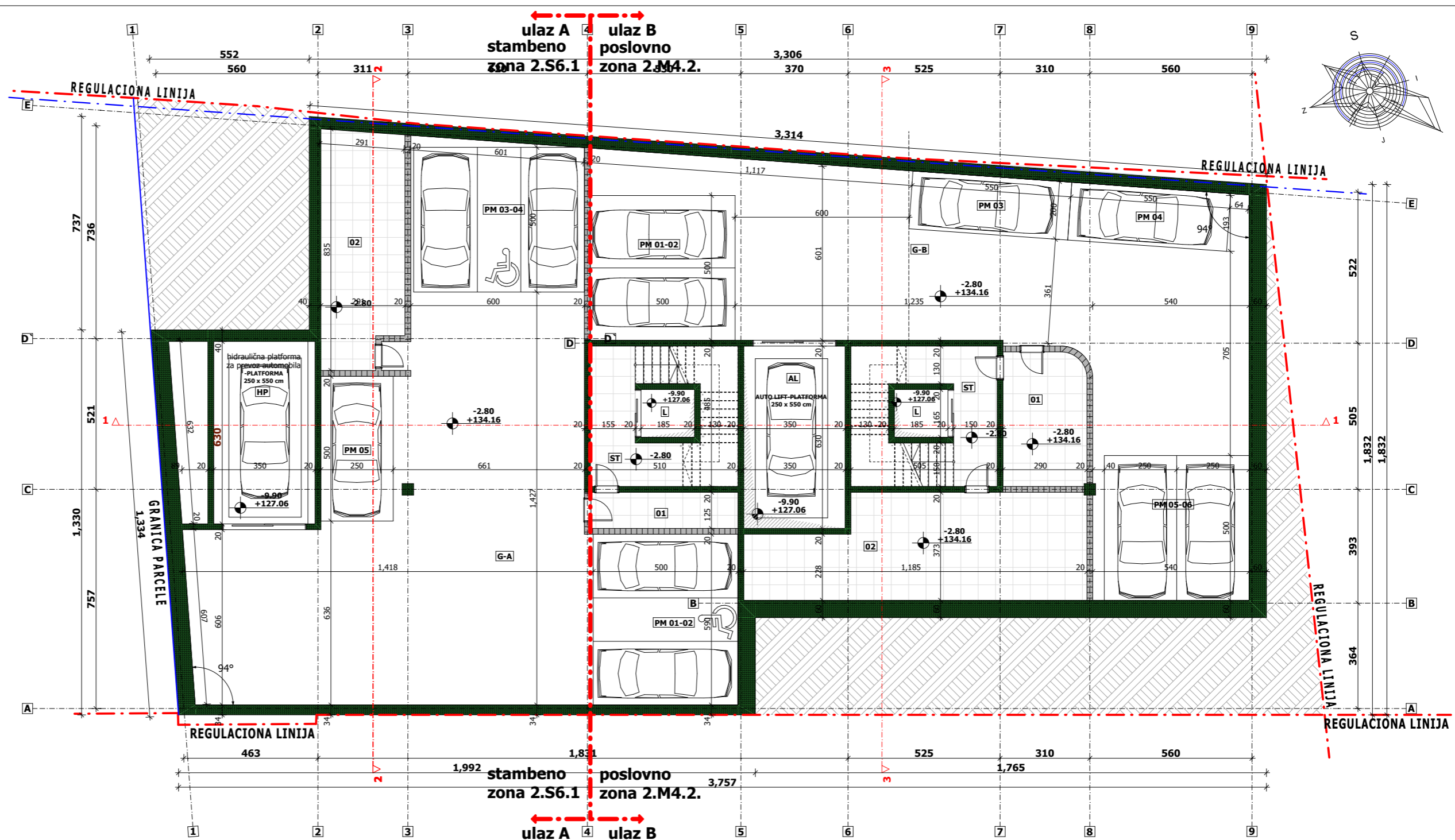
TABELA POVRŠINA PODRUMA -2		
ULAZ A		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretprostor	8.65
2	Tehnička prostorija	23.35
ukupno neto		32.00
PROSTOR GARAŽE A		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-A	Manipulativni prostor	98.10
PM	Parkiranje	25.00
HP	Hidraulična platforma	/
ukupno neto		123.10
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10
ULAZ B		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretprostor	13.30
2	Biciklarnica	38.85
ukupno neto		52.15
PROSTOR GARAŽE B		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-B	Manipulativni prostor	100.75
PM	Parkiranje	72.00
AL	Autolift	/
ukupno neto		172.75
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90
UKUPNE POVRŠINE PODRUMA -2		
ukupno neto zajedničkih površina	84.15	
ukupno neto garaža	295.85	
ukupno neto komunikacija	40.00	
ukupno NETO površina podruma	420.00	
BRUTO površina podruma	651.70	



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA PODRUMA -2		
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA I
				IZMENA II
				IZMENA III
				REVIZIJA
				0 0 0
				BRJ LISTA
				05

TABELA POVRŠINA PODRUMA -1		
ULAZ A		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretprostor	6.40
2	Tehnička prostorija	22.75
ukupno neto		29.15
PROSTOR GARAŽE A		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-A	Manipulativni prostor	137.50
PM	Parkiranje	71.55
HP	Hidraulična platforma	/
ukupno neto		209.05
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10
ULAZ B		
ZAJENIČKE POVRŠINE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Pretprostor	13.30
2	Tehnička prostorija	38.85
ukupno neto		52.15
PROSTOR GARAŽE B		
br.	namena prostorije	P (m ²)
G-B	Manipulativni prostor	100.75
PM	Parkiranje	72.00
AL	Autolift	/
ukupno neto		172.75
KOMUNIKACIJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90
UKUPNE POVRŠINE PODRUMA -1		
ukupno neto zajedničkih površina	81.30	
ukupno neto garaža	381.80	
ukupno neto komunikacija	40.00	
ukupno NETO površina podruma	503.10	
BRUTO površina podruma	651.70	

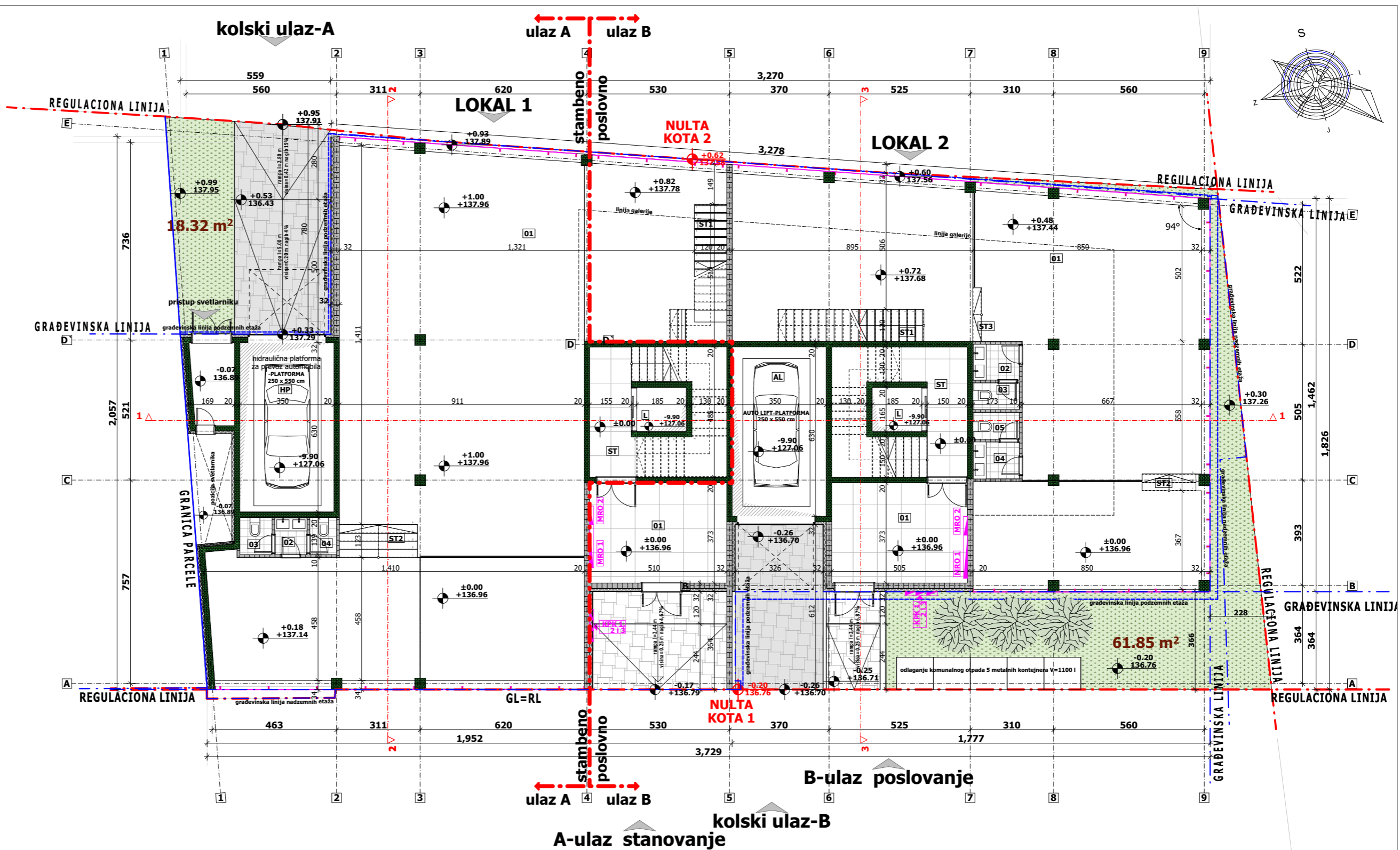


OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OX OZNAKA OSA
	II OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT							
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	PARAF							
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	Marjana Ljevađa d.i.a. lic. br. 300 K015 11	PARAF							
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ	OSNOVA PODRUMA -1								
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT										
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	0 0 0	FAZA	UP	
									RAZMERA	1:150	
										BRJ LISTA	06

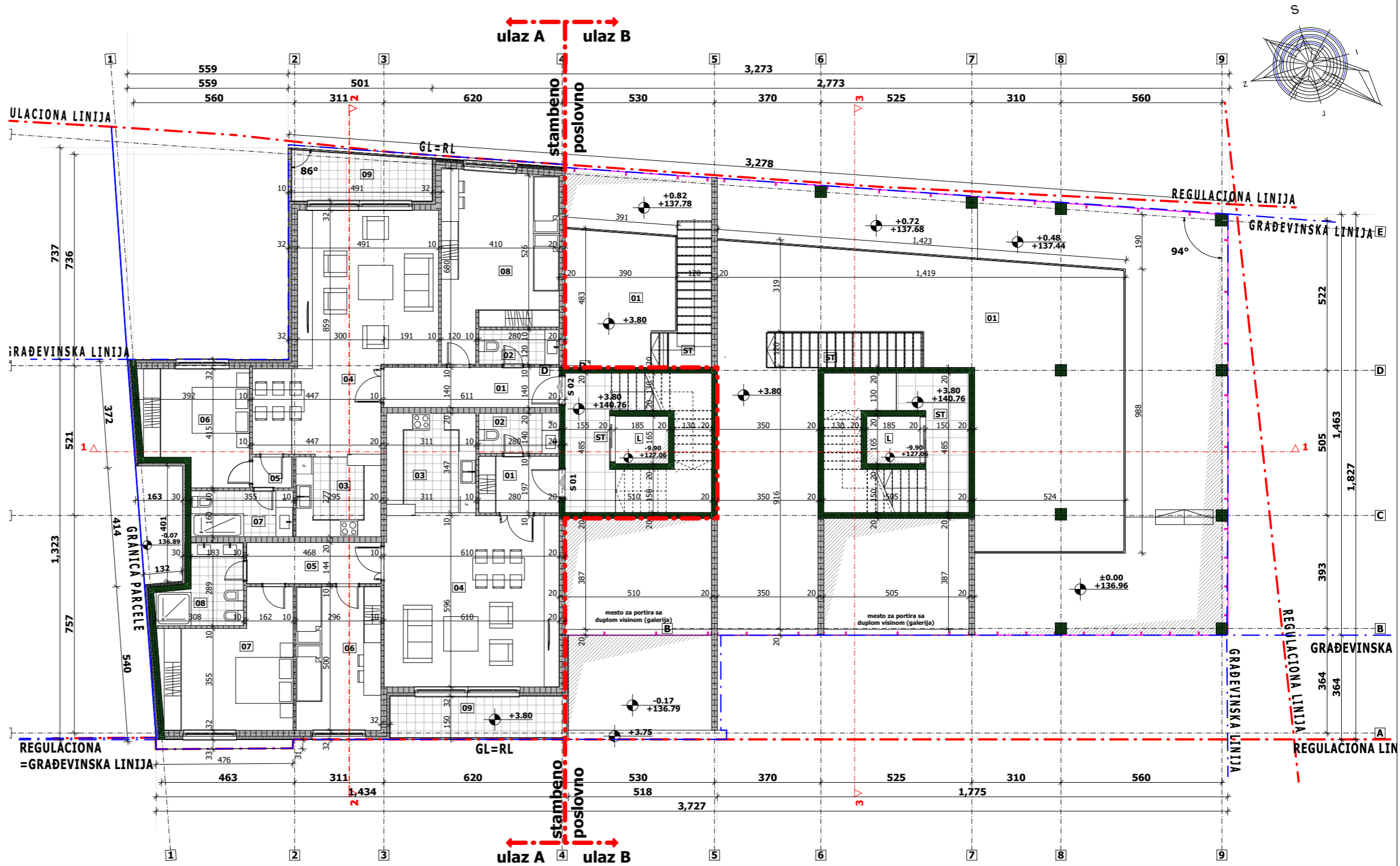
TABELA POVRŠINA PRIZEMLJA		
ULAZ A-STANOVANJE		
ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
V	Vetrobran	19.00
ukupno neto		19.00
KOMUNIKACIJE		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
HP	Hidraulična platforma	/
ukupno neto		20.10
LOKAL 1		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
1	Lokal	228.70
2	Pretprostor	1.65
3	Toalet	1.65
4	Toalet	1.40
ST1	Stepenište	2.95
ST2	Stepenište	3.50
ukupno neto		239.85
ukupno neto poslovanja		239.85
ULAZ B-POSLOVANJE		
ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
V	Vetrobran	18.85
ukupno neto		18.85
KOMUNIKACIJE		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
AL	Autolift	/
ukupno neto		19.90
LOKAL 2		
br.	namenar prostorije	P (m ²)
1	Lokal	162.50
2	Pretprostor	2.30
3	Toalet	1.75
4	Pretprostor	2.40
5	Toalet	1.75
ST1	Stepenište	2.90
ST2	Stepenište	1.25
ST3	Stepenište	0.60
ukupno neto		175.45
ukupno neto poslovanja		175.45
UKUPNE POVRŠINE PRIZEMLJA-ULAZ A		
ukupno neto zajedničkih površina		19.00
ukupno neto komunikacija		20.10
ukupno neto poslovanja		239.85
ukupno NETO površina		278.95
BRUTO površina		280.45
BRUTO površina-poslovanja		255.30
UKUPNE POVRŠINE PRIZEMLJA-ULAZ B		
ukupno neto zajedničkih površina		18.85
ukupno neto komunikacija		19.90
ukupno neto poslovanja		175.45
ukupno NETO površina		214.20
BRUTO površina		328.05
BRUTO površina-poslovanja		190.70
UKUPNE POVRŠINE PRIZEMLJA		
ukupno neto poslovanja-LOKALI		415.30
ukupno neto zajedničkih površina		37.85
ukupno neto komunikacija		40.00
ukupno NETO površina		493.15
BRUTO površina		605.30



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/		
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR		"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd		projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493		PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps		ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP	
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR		ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR		CRTEŽ		FAZA	
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT				RAZMERA	
DATUM mart 2022.		BR. PROJEKTA 03/22_UP			1:150	
IZMENA I		IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA	
				0 0 0	07	

TABELA POVRŠINA I sprata i galerije		
ULAZ A-I SPRAT-STANOVAJNE		
STAN 1		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	5.50
2	Toalet	3.90
3	Kuhinja	10.75
4	Dnevni boravak sa trpez.	36.60
5	Degažman	6.70
6	Spavaća soba	14.75
7	Spavaća soba	18.70
8	Kupatilo	6.80
ukupno neto		103.70
9	Terasa	9.20
ukupno neto		112.90
STAN 2		
1	Ulazna partija	8.55
2	Toalet	3.35
3	Kuhinja	8.20
4	Dnevni boravak sa trpez.	40.25
5	Degažman	1.50
6	Spavaća soba	13.90
7	Kupatilo	5.70
8	Spavaća soba	23.60
ukupno neto		105.05
9	Terasa	8.20
ukupno neto		113.25
ukupno neto stanovanja		226.15
KOMUNIKACIJE-STANOVAJNE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10
POSLOVAJNE-GALERIJA-U SKLOPU DELA A		
LOKAL 1		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Galerija	17.25
ST	Stepenište	4.20
ukupno neto		21.45
KOMUNIKACIJE-ULAZ B-POSLOVAJNE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90
LOKAL 2-U SKLOPU DELA B		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Galerija	115.70
ST	Stepenište	3.45
ukupno neto		119.15
UKUPNE POVRŠINE I SPRATA-STANOVAJNE		
ukupno neto stanovanja		226.15
ukupno neto poslovanja		21.45
ukupno neto komunikacija		20.10
ukupno NETO površina		267.70
BRUTO površina I SPRATA		286.65
UKUPNE POVRŠINE GALERIJE-ULAZ B		
ukupno neto komunikacija		19.90
ukupno neto poslovanja		119.15
ukupno NETO površina		139.05
BRUTO površina GALERIJE		/
UKUPNE POVRŠINE GALERIJE-POSLOVAJNE		
ukupno neto poslovanja-ulaz A		21.45
ukupno neto poslovanja-ulaz B		119.15
ukupno NETO površina		140.60
UKUPNE POVRŠINE I SPRATA I GALERIJE		
ukupno neto stanovanja		226.15
ukupno neto poslovanja		140.60
ukupno neto komunikacija		40.00
ukupno NETO površina		406.75
BRUTO površina I SPRATA		286.65



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT	
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP	
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA	
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA I SPRATA / GALERIJE			
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	1:150	
IZMENA I		IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA
				0 0 0	08

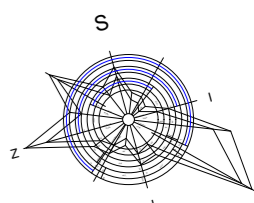


TABELA PLOŠTINA II SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 3		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	5.50
2	Toalet	3.90
3	Kuhinja	10.75
4	Dnevni boravak sa trpez.	36.60
5	Degažman	6.70
6	Spavaća soba	14.75
7	Spavaća soba	18.70
8	Kupatilo	6.80
ukupno neto		103.70
9	Loda	8.95
ukupno neto		112.65

TABELA PLOŠTINA II SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 1		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	7.60
2	Toalet	4.10
3	Kuhinja	10.55
4	Dnevni boravak sa trpez.	33.95
5	Degažman	5.15
6	Spavaća soba	10.80
7	Spavaća soba	11.30
8	Spavaća soba	11.40
9	Kupatilo	3.50
10	Kupatilo	5.10
ukupno neto		103.45
11	Terasa	11.15
ukupno neto		114.60

KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10

TABELA PLOŠTINA I SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 2		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.65
2	Toalet	2.55
3	Kuhinja	6.10
4	Dnevni boravak sa trpez.	23.70
5	Degažman	4.65
6	Spavaća soba	13.70
7	Spavaća soba	13.90
8	Kupatilo	5.30
ukupno neto		76.55
9	Terasa	12.00
ukupno neto		88.55

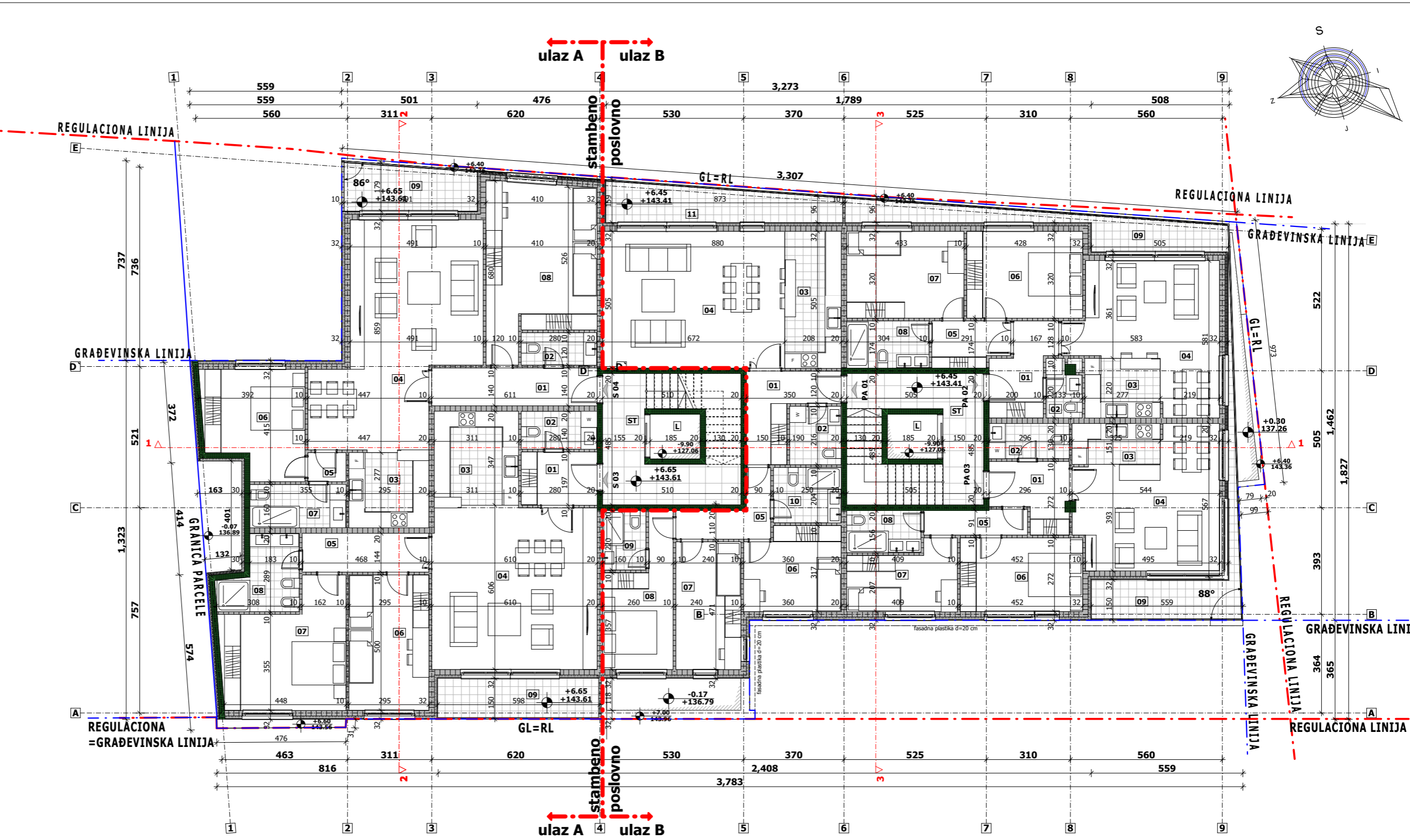
TABELA PLOŠTINA I SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
POSLOVNI APARTMAN 3		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.45
2	Toalet	3.85
3	Kuhinja	5.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	23.90
5	Degažman	3.55
6	Spavaća soba	12.30
7	Spavaća soba	9.30
8	Kupatilo	4.30
ukupno neto		68.65
9	Terasa	10.40
ukupno neto		79.05
ukupno neto poslovanja		282.20

KOMUNIKACIJE-POSLOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90

UKUPNE PLOŠTINE II SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto komunikacija	20.10
ukupno NETO površina	246.00
BRUTO površina-stanovanje	286.65

UKUPNE PLOŠTINE I SPRATA-ULAZ B-POSLOVANJE	
ukupno neto poslovanja	282.20
ukupno neto komunikacija	19.90
ukupno NETO površina	302.10
BRUTO površina	350.75

UKUPNE PLOŠTINE II SPRATA/I SPRATA	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto poslovanja	282.20
ukupno neto komunikacija	40.00
ukupno NETO površina	548.10
BRUTO površina	637.40



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OZNAKA OSA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	PROJEKTANT	STUDIO Tekto projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ	UP
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA II / I SPRATA	
DATUM	mart 2022.	IZMENA I	IZMENA II
BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA III	REVIZIJA
			0 0 0
			BROJ LISTA
			09

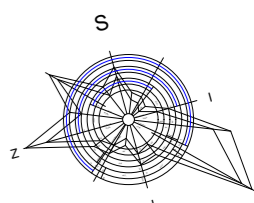
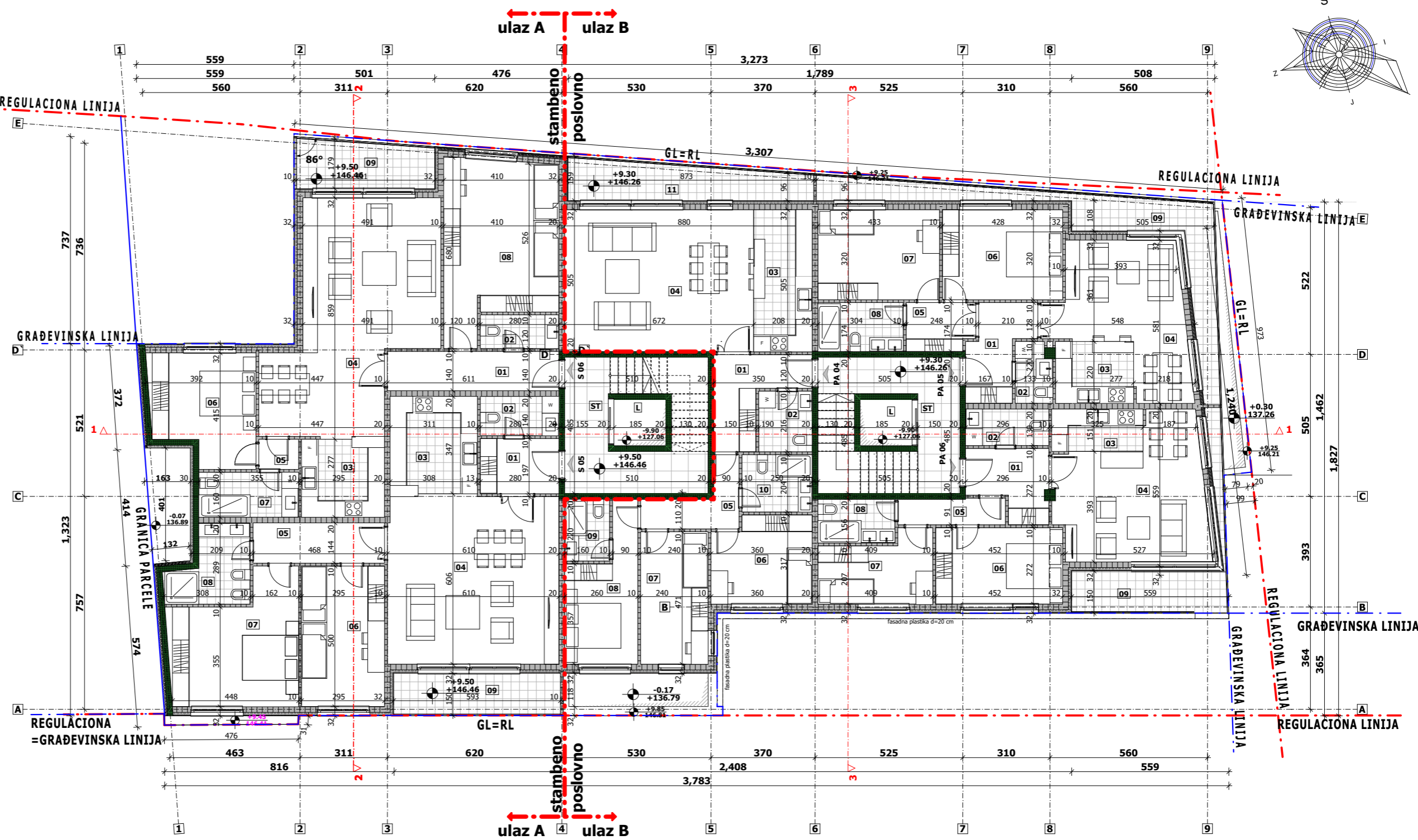


TABELA POVRŠINA III SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 5		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	5.50
2	Toalet	3.90
3	Kuhinja	10.75
4	Dnevni boravak sa trpez.	36.60
5	Degažman	6.70
6	Spavaća soba	14.75
7	Spavaća soba	18.70
8	Kupatilo	6.80
ukupno neto		103.70
9	Loda	8.95
ukupno neto		112.65
STAN 6		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	8.55
2	Toalet	3.35
3	Kuhinja	8.20
4	Dnevni boravak sa trpez.	40.25
5	Degažman	1.50
6	Spavaća soba	13.90
7	Kupatilo	5.70
8	Spavaća soba	23.60
ukupno neto		105.05
9	Loda	8.20
ukupno neto		113.25
ukupno neto stanovanja		225.90
KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10
TABELA POVRŠINA II SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 4		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	7.60
2	Toalet	4.10
3	Kuhinja	10.55
4	Dnevni boravak sa trpez.	33.95
5	Degažman	5.15
6	Spavaća soba	10.80
7	Spavaća soba	11.30
8	Spavaća soba	11.40
9	Kupatilo	3.50
10	Kupatilo	5.10
ukupno neto		103.45
11	Loda	11.15
ukupno neto		114.60
POSLOVNI APARTMAN 5		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.50
2	Toalet	2.75
3	Kuhinja	6.10
4	Dnevni boravak sa trpez.	20.50
5	Degažman	4.10
6	Spavaća soba	13.70
7	Spavaća soba	13.90
8	Kupatilo	5.30
ukupno neto		72.85
9	Terasa	17.35
ukupno neto		90.20
POSLOVNI APARTMAN 6		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.45
2	Toalet	3.85
3	Kuhinja	5.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	23.90
5	Degažman	3.55
6	Spavaća soba	12.30
7	Spavaća soba	9.30
8	Kupatilo	4.30
ukupno neto		68.65
9	Balkon	10.30
ukupno neto		78.95
ukupno neto poslovanja		283.75
KOMUNIKACIJE-POSLOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90

UKUPNE POVRŠINE III SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto komunikacija	20.10
ukupno NETO površina	246.00
BRUTO površina-stanovanje	286.65
UKUPNE POVRŠINE II SPRATA-ULAZ B-POSLOVANJE	
ukupno neto poslovanja	283.75
ukupno neto komunikacija	19.90
ukupno NETO površina	303.65
BRUTO površina	350.75
UKUPNE POVRŠINE III SPRATA/II SPRATA	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto poslovanja	283.75
ukupno neto komunikacija	40.00
ukupno NETO površina	549.65
BRUTO površina	637.40

OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA III / II SPRATA		
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA I
				IZMENA II
				IZMENA III
		REVIZIJA	0 0 0	BROJ LISTA
				10



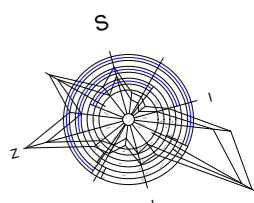


TABELA POVRŠINA IV SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 7		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	5.50
2	Toalet	3.90
3	Kuhinja	10.75
4	Dnevni boravak sa trpez.	36.60
5	Degažman	6.70
6	Spavaća soba	14.75
7	Spavaća soba	18.70
8	Kupatilo	6.80
ukupno neto		103.70
9	Loda	8.95
ukupno neto		112.65

TABELA POVRŠINA IV SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 7		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	7.60
2	Toalet	4.10
3	Kuhinja	10.55
4	Dnevni boravak sa trpez.	33.95
5	Degažman	5.15
6	Spavaća soba	10.80
7	Spavaća soba	11.30
8	Spavaća soba	11.40
9	Kupatilo	3.50
10	Kupatilo	5.10
ukupno neto		103.45
11	Loda	11.15
ukupno neto		114.60

KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10

TABELA POVRŠINA III SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 8		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.50
2	Toalet	2.75
3	Kuhinja	6.10
4	Dnevni boravak sa trpez.	20.50
5	Degažman	4.10
6	Spavaća soba	13.70
7	Spavaća soba	13.90
8	Kupatilo	5.30
ukupno neto		72.85
9	Balkon	17.35
ukupno neto		90.20

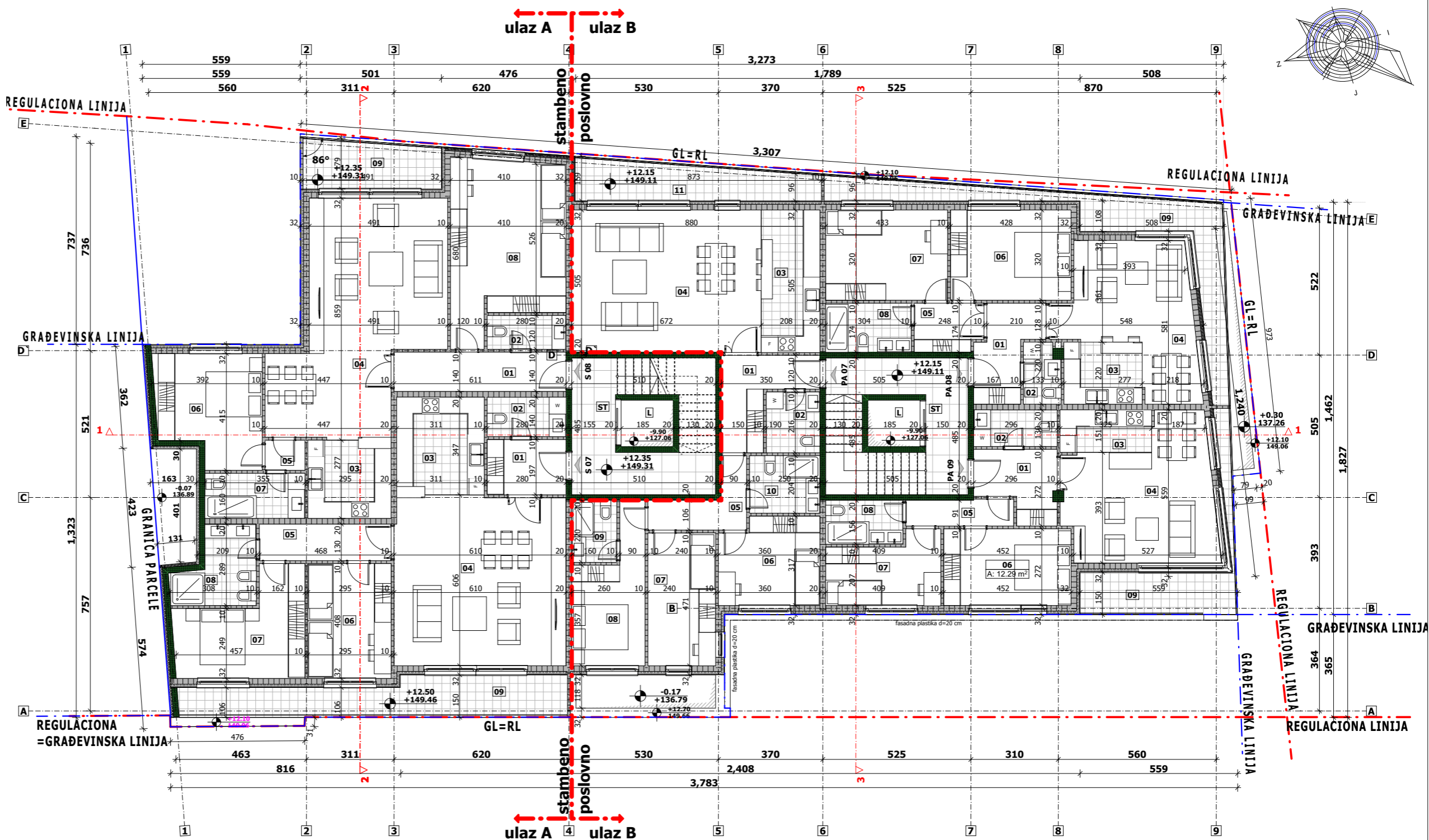
TABELA POVRŠINA III SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
POSLOVNI APARTMAN 9		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.45
2	Toalet	3.85
3	Kuhinja	5.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	23.90
5	Degažman	3.55
6	Spavaća soba	12.30
7	Spavaća soba	9.30
8	Kupatilo	4.30
ukupno neto		68.65
9	Loda	10.30
ukupno neto		78.95
ukupno neto poslovanja		283.75

KOMUNIKACIJE-POSLOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90

UKUPNE POVRŠINE IV SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto komunikacija	20.10
ukupno NETO površina	246.00
BRUTO površina-stanovanje	286.65

UKUPNE POVRŠINE III SPRATA-ULAZ B-POSLOVANJE	
ukupno neto poslovanja	283.75
ukupno neto komunikacija	19.90
ukupno NETO površina	303.65
BRUTO površina	350.75

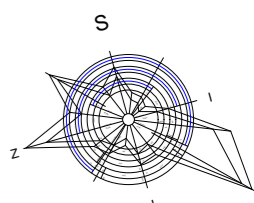
UKUPNE POVRŠINE IV SPRATA/ III SPRATA	
ukupno neto stanovanja	225.90
ukupno neto poslovanja	283.75
ukupno neto komunikacija	40.00
ukupno NETO površina	549.65
BRUTO površina	637.40



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OZNAKA OSA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA IV/ III SPRATA		
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	IZMENA I
				IZMENA II
				IZMENA III
				REVIZIJA
				0 0 0
				BROJ LISTA
				11



**TABELA PLOŠTA POUČENOG SPRATA
ULAZ A-STANOVANJE**

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
1	Ulazna partija	3.90
2	Toalet	3.90
3	Kuhinja	9.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	28.80
5	Degažman	3.95
6	Spavaća soba	11.00
7	Spavaća soba	13.50
8	Kupatilo	4.00
ukupno neto		78.05
9	Terasa	18.00
ukupno neto		96.05

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
1	Ulazna partija	7.15
2	Toalet	3.35
3	Kuhinja	8.20
4	Dnevni boravak sa trpez.	37.30
5	Degažman	2.40
6	Spavaća soba	9.50
7	Kupatilo	5.70
8	Spavaća soba	18.20
ukupno neto		91.80
9	Terasa	14.20
10	Lođa	7.85
ukupno neto		113.85
ukupno neto stanovanja		209.90

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10

**TABELA PLOŠTA POUČENOG SPRATA
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI**

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
1	Ulazna partija	7.60
2	Toalet	4.10
3	Kuhinja	10.55
4	Dnevni boravak sa trpez.	33.95
5	Degažman	2.50
6	Spavaća soba	10.80
7	Spavaća soba	18.60
8	Kupatilo	3.65
9	Kupatilo	5.10
ukupno neto		96.85
10	Terasa	7.80
11	Lođa	11.40
ukupno neto		116.05

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.50
2	Toalet	2.75
3	Kuhinja	6.10
4	Dnevni boravak sa trpez.	20.50
5	Degažman	4.10
6	Spavaća soba	13.70
7	Spavaća soba	13.90
8	Kupatilo	5.30
ukupno neto		72.85
9	Lođa	17.35
ukupno neto		90.20

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.45
2	Toalet	3.85
3	Kuhinja	5.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	23.80
5	Degažman	3.55
6	Spavaća soba	12.30
7	Spavaća soba	9.30
8	Kupatilo	4.30
ukupno neto		68.55
9	Lođa	10.50
ukupno neto		79.05
ukupno neto poslovanja		285.30

br.	namenjena prostorija	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90

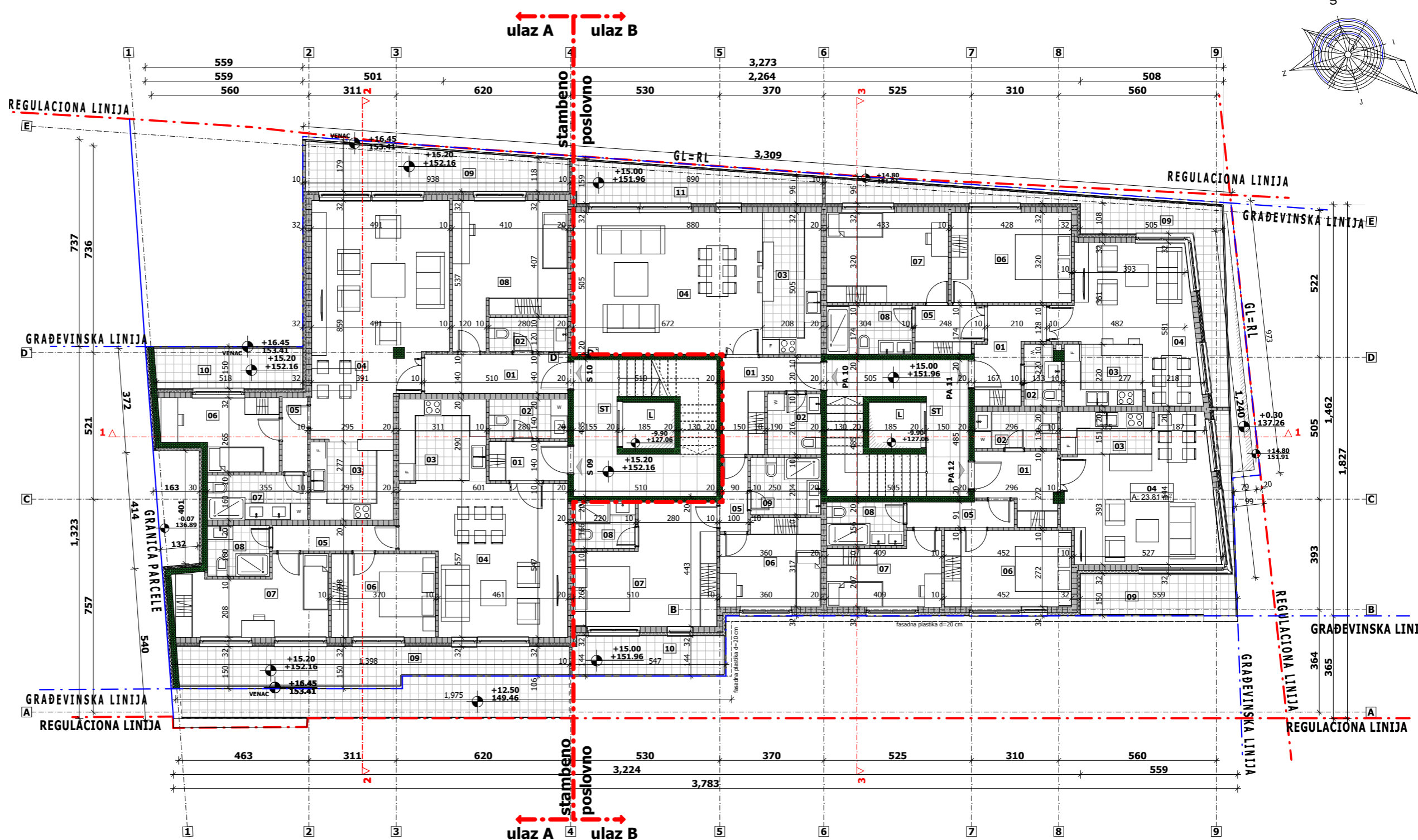
UKUPNE PLOŠTINE POUČENOG SPRATA- ULAZ A-STANOVANJE		
ukupno neto stanovanja		209.90
ukupno neto komunikacija		20.10
ukupno NETO površina		230.00
BRUTO površina-stanovanje		267.00

UKUPNE PLOŠTINE IV SPRATA-ULAZ B- POSLOVANJE		
ukupno neto poslovanja		285.30
ukupno neto komunikacija		19.90
ukupno NETO površina		305.20
BRUTO površina		348.40

UKUPNE PLOŠTINE PS/IV SPRATA		
ukupno neto stanovanja		209.90
ukupno neto poslovanja		285.30
ukupno neto komunikacija		40.00
ukupno NETO površina		535.20
BRUTO površina		615.40

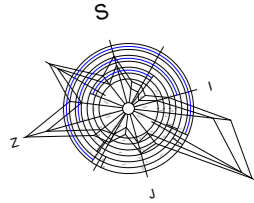
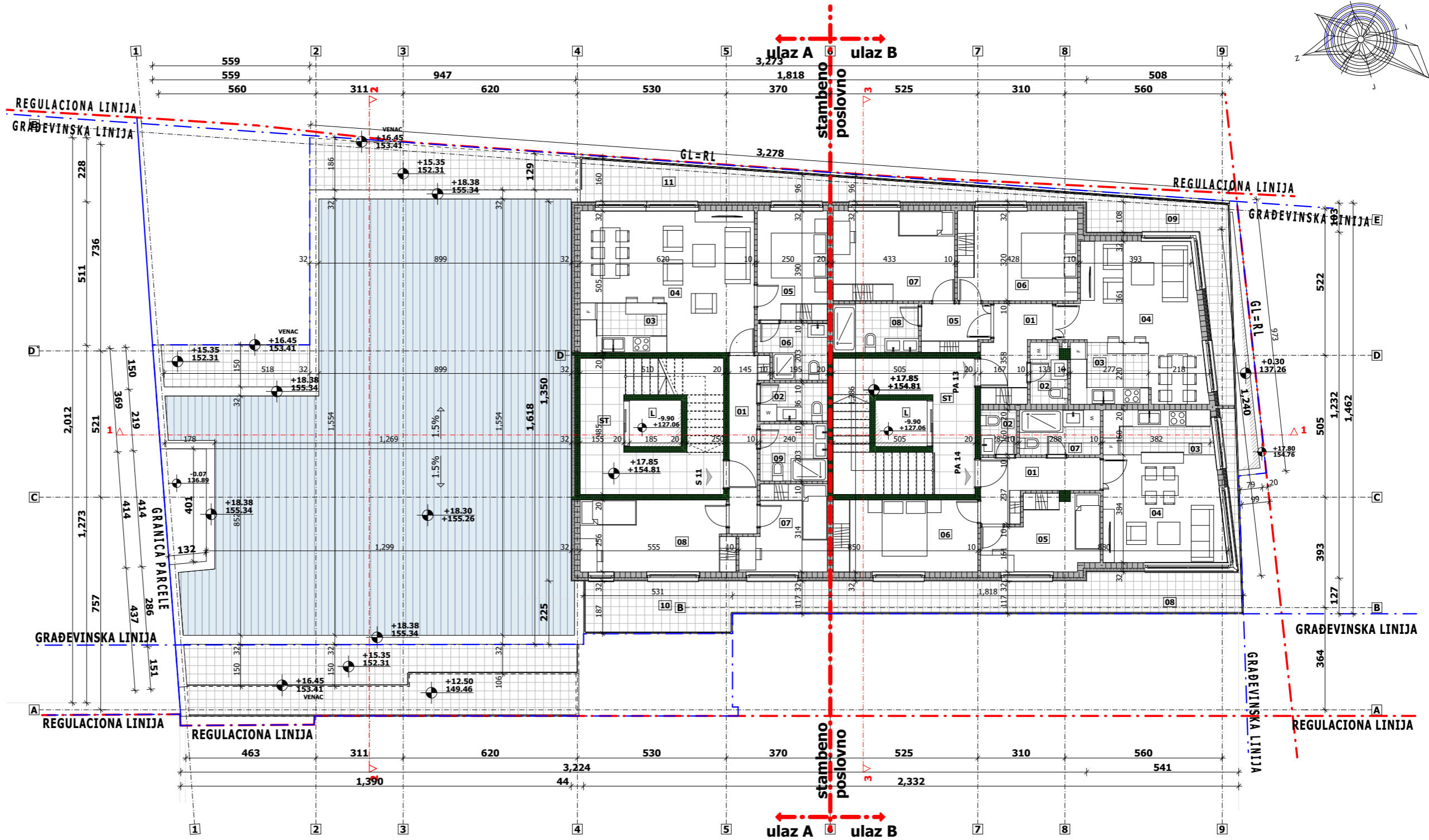
OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OZNAKA OSA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA



INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	PROJEKTANT	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	PARAF	FAZA
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ	RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA POUČENOG SPRATA / IV SPRATA	
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP
IZMENA I		IZMENA II	IZMENA III
REVIZIJA		BROJ LISTA	
0 0 0		12	

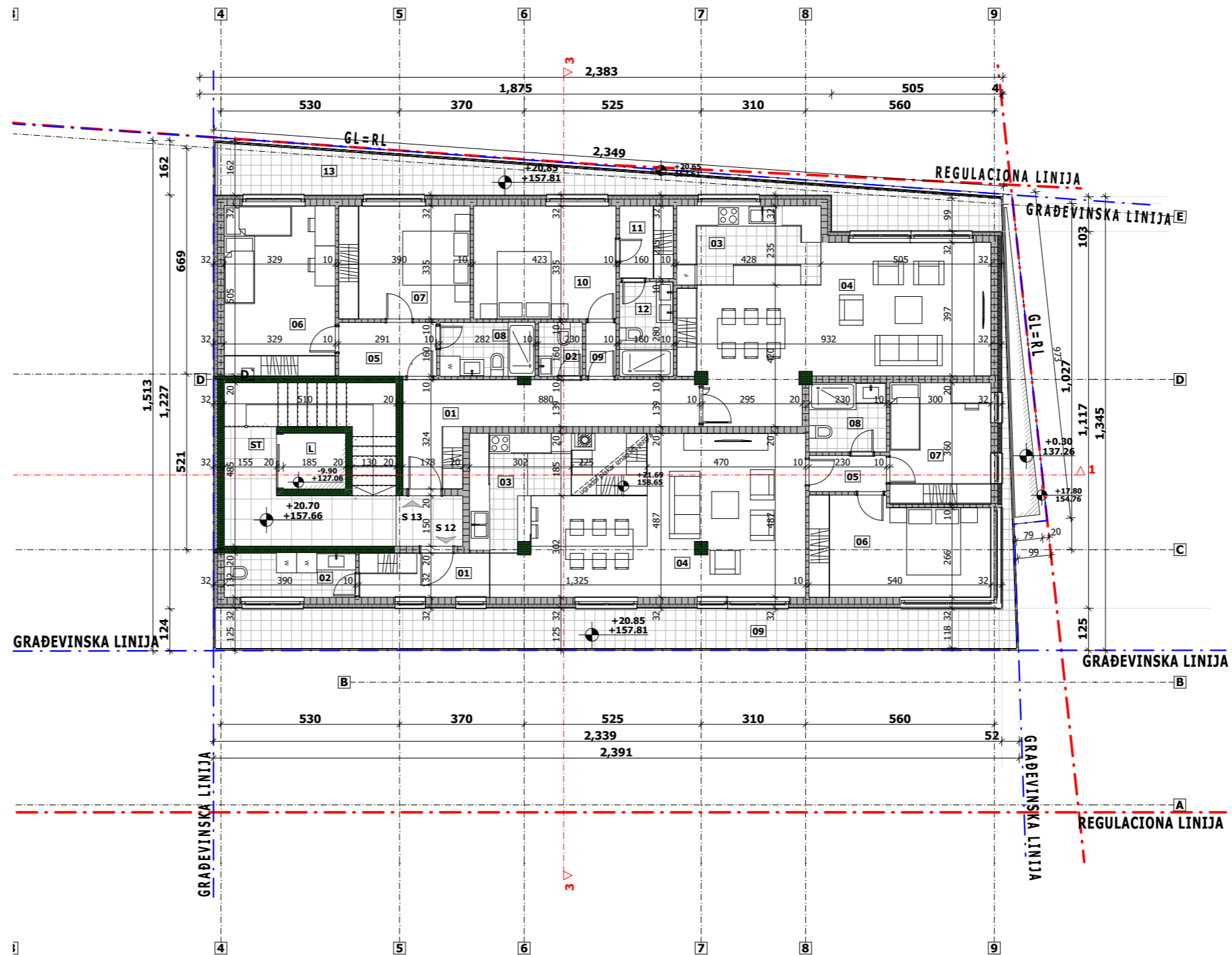
TABELA POVRŠINA V SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 11		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.75
2	Toalet	3.25
3	Kuhinja	5.45
4	Dnevni boravak sa trpez.	25.90
5	Spavaća soba	9.75
6	Kupatilo	4.55
7	Spavaća soba	8.50
8	Spavaća soba	13.75
9	Kupatilo	4.90
ukupno neto		82.80
10	Terasa	13.90
11	Loda	11.35
ukupno neto		108.05
ukupno neto stanovanja		108.05
KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	20.10
L	Lift	/
ukupno neto		20.10
TABELA POVRŠINA V SPRATA		
ULAZ B-POSLOVANJE-POSLOVNI APARTMANI		
POSLOVNI APARTMAN 13		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.50
2	Toalet	2.75
3	Kuhinja	6.10
4	Dnevni boravak sa trpez.	20.50
5	Degažman	4.10
6	Spavaća soba	13.70
7	Spavaća soba	13.90
8	Kupatilo	5.30
ukupno neto		72.85
9	Loda	17.35
ukupno neto		90.20
POSLOVNI APARTMAN 14		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	6.70
2	Toalet	2.05
3	Kuhinja	6.25
4	Dnevni boravak sa trpez.	16.90
5	Spavaća soba	10.00
6	Spavaća soba	13.40
7	Kupatilo	4.60
ukupno neto		59.90
9	Terasa	21.00
ukupno neto		80.90
ukupno neto poslovanja		171.10
KOMUNIKACIJE-POSLOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	19.90
L	Lift	/
ukupno neto		19.90
UKUPNE POVRŠINE V SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE		
ukupno neto stanovanja		108.05
ukupno neto komunikacija		20.10
ukupno NETO površina		128.15
BRUTO površina-stanovanje		150.70
UKUPNE POVRŠINE V SPRATA-ULAZ B-POSLOVANJE		
ukupno neto poslovanja		171.10
ukupno neto komunikacija		19.90
ukupno NETO površina		191.00
BRUTO površina		221.85
UKUPNE POVRŠINE V SPRATA		
ukupno neto stanovanja		108.05
ukupno neto poslovanja		171.10
ukupno neto komunikacija		40.00
ukupno NETO površina		319.15
BRUTO površina		372.55



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA RAZMERA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA KROVNIH RAVNI / V SPRATA		
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	1:150
		IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
		REVIZIJA	0 0 0	BROJ LISTA
				13

TABELA POVRŠINA VI SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 12		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	5.10
2	Toalet	5.15
3	Kuhinja	8.65
4	Dnevni boravak sa trpez.	34.85
5	Degažman	2.50
6	Spavaća soba	15.25
7	Spavaća soba	10.70
8	Kupatilo	4.75
ukupno neto		86.95
9	Terasa	29.80
ukupno neto		116.75
STAN 13		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija	15.55
2	Toalet	2.10
3	Kuhinja	10.00
4	Dnevni boravak sa trpez.	35.95
5	Degažman	4.65
6	Spavaća soba	16.65
7	Spavaća soba	13.10
8	Kupatilo	4.50
9	Degažman	1.45
10	Spavaća soba	14.20
11	Garderober	3.45
12	Kupatilo	4.50
ukupno neto		126.10
13	Terasa	23.90
ukupno neto		150.00
ukupno neto stanovanja		266.75
KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	23.10
L	Lift	/
ukupno neto		23.10
UKUPNE POVRŠINE VI SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE		
ukupno neto stanovanja		266.75
ukupno neto komunikacija		23.10
ukupno NETO površina		289.85
BRUTO površina-stanovanje		341.65



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠIJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

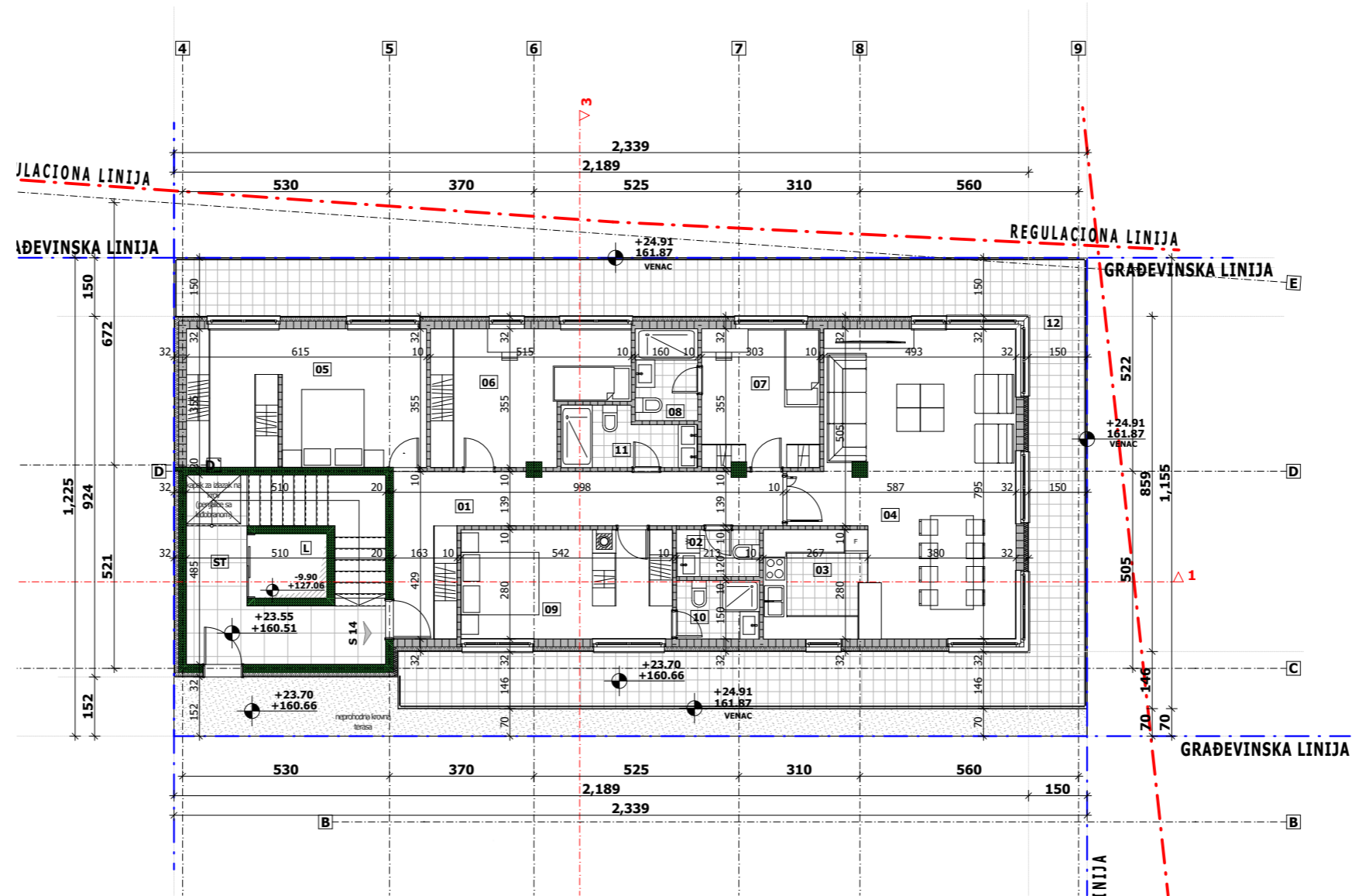
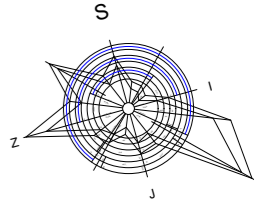
INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT			RAZMERA
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	
		IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
				REVIZIJA
				0 0 0
				BROJ LISTA
				14

OSNOVA VI SPRATA

1:150

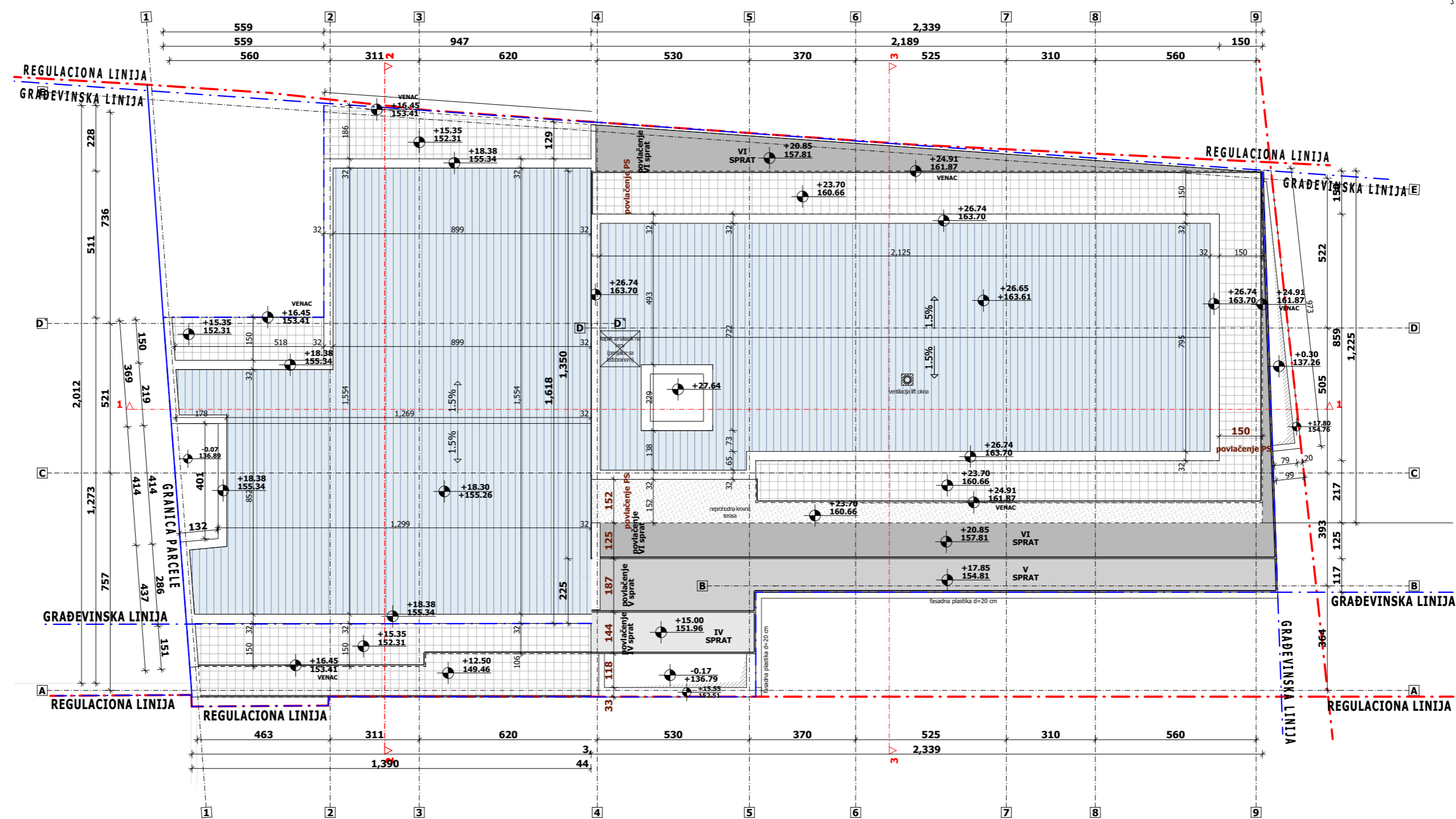
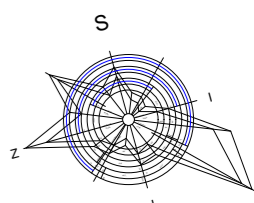
TABELA POVRŠINA POVUČENOG SPRATA		
ULAZ A-STANOVANJE		
STAN 14		
br.	namena prostorije	P (m ²)
1	Ulazna partija-hodnik	18.60
2	Toalet	2.55
3	Kuhinja	7.50
4	Dnevni boravak sa trpez.	37.20
5	Spavaća soba	21.60
6	Spavaća soba	15.10
7	Spavaća soba	10.75
8	Kupatilo	3.75
9	Spavaća soba	14.80
10	Kupatilo	3.20
11	Kupatilo	4.75
ukupno neto		139.80
12	Terasa	73.60
ukupno neto		213.40
ukupno neto stanovanja		213.40
KOMUNIKACIJE-STANOVANJE		
br.	namena prostorije	P (m ²)
ST	Stepenište	15.50
L	Lift	/
ukupno neto		15.50

UKUPNE POVRŠINE POVUČENOG SPRATA-ULAZ A-STANOVANJE		
ukupno neto stanovanja	213.40	
ukupno neto komunikacija	15.50	
ukupno NETO površina	228.90	
BRUTO površina-stanovanje	286.60	



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		
OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493		PROJEKTANT	
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP	
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12 Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11		FAZA	
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA POVUČENOG SPRATA		RAZMERA	
DATUM	mart 2022.			BR. PROJEKTA	03/22_UP
IZMENA I		IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BR. LISTA
				0 0 0	15

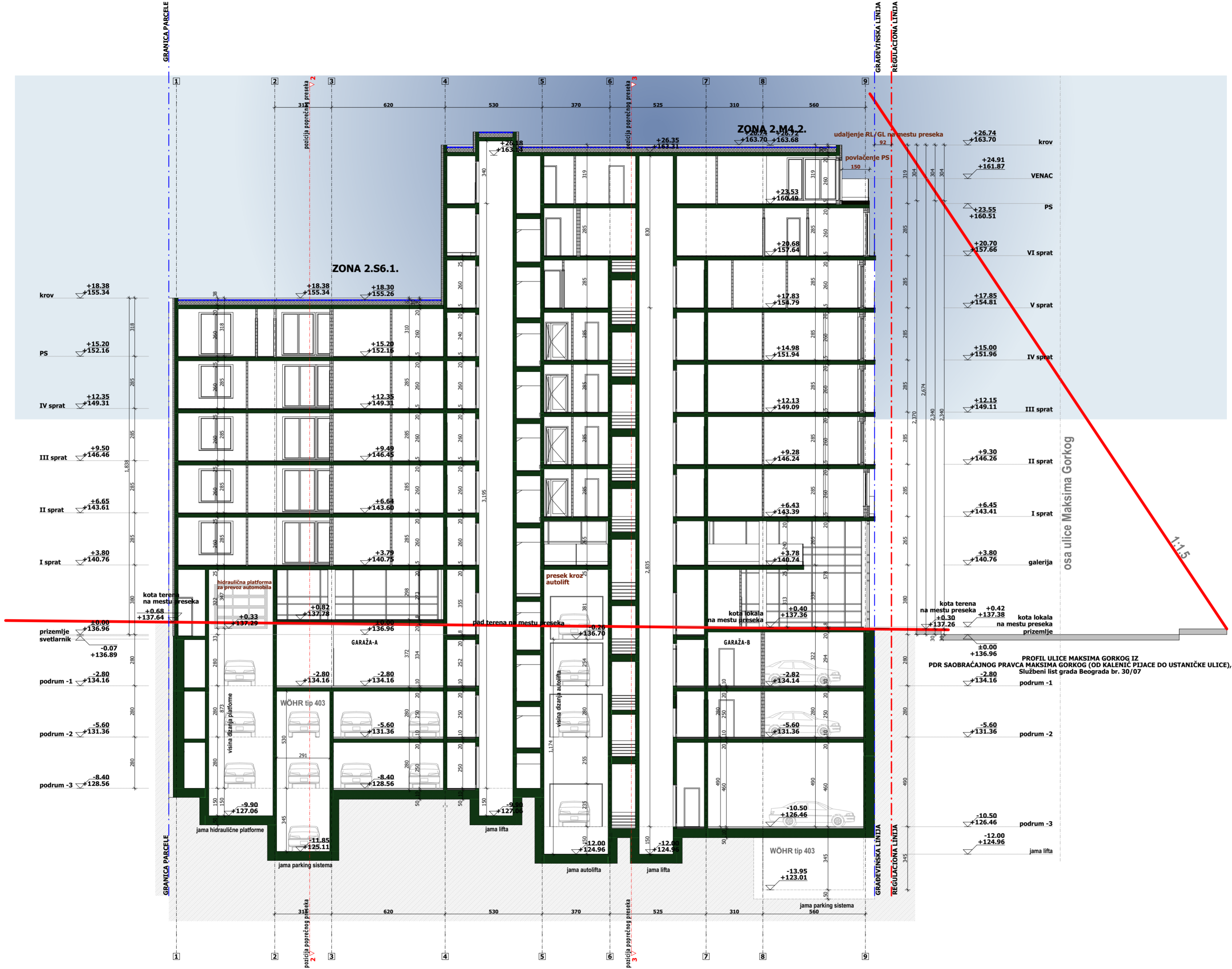


OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OZNAKA OSA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT	
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP	
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		FAZA	
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	OSNOVA KROVNIH RAVNI		RAZMERA	
DATUM	mart 2022.	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA
BR. PROJEKTA	03/22_UP				0 0 0
					16

1:150
BROJ LISTA



krov	+18.38	+155.34
PS	+15.20	+152.16
IV sprat	+12.35	+149.31
III sprat	+9.50	+146.46
II sprat	+6.65	+143.61
I sprat	+3.80	+140.76
prizemlje svetlarnik	+0.00	+136.96
podrum -1	-2.80	+134.16
podrum -2	-5.60	+131.36
podrum -3	-8.40	+128.56

krov	+26.74	+163.70
VENAC	+24.91	+161.87
PS	+23.55	+160.51
VI sprat	+20.70	+157.66
V sprat	+17.85	+154.81
IV sprat	+15.00	+151.96
III sprat	+12.15	+149.11
II sprat	+9.30	+146.26
I sprat	+6.45	+143.41
galerija	+3.80	+140.76
kota terena na mestu preseka	+0.42	+137.38
kota lokala na mestu preseka	+0.30	+137.26
kota terena na mestu preseka	+0.00	+136.96
kota lokala na mestu preseka	-2.80	+134.16
podrum -1	-5.60	+131.36
podrum -2	-10.50	+126.46
podrum -3	-12.00	+124.96

OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:

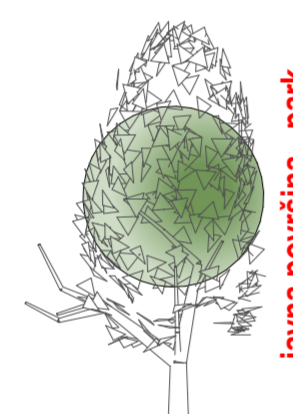
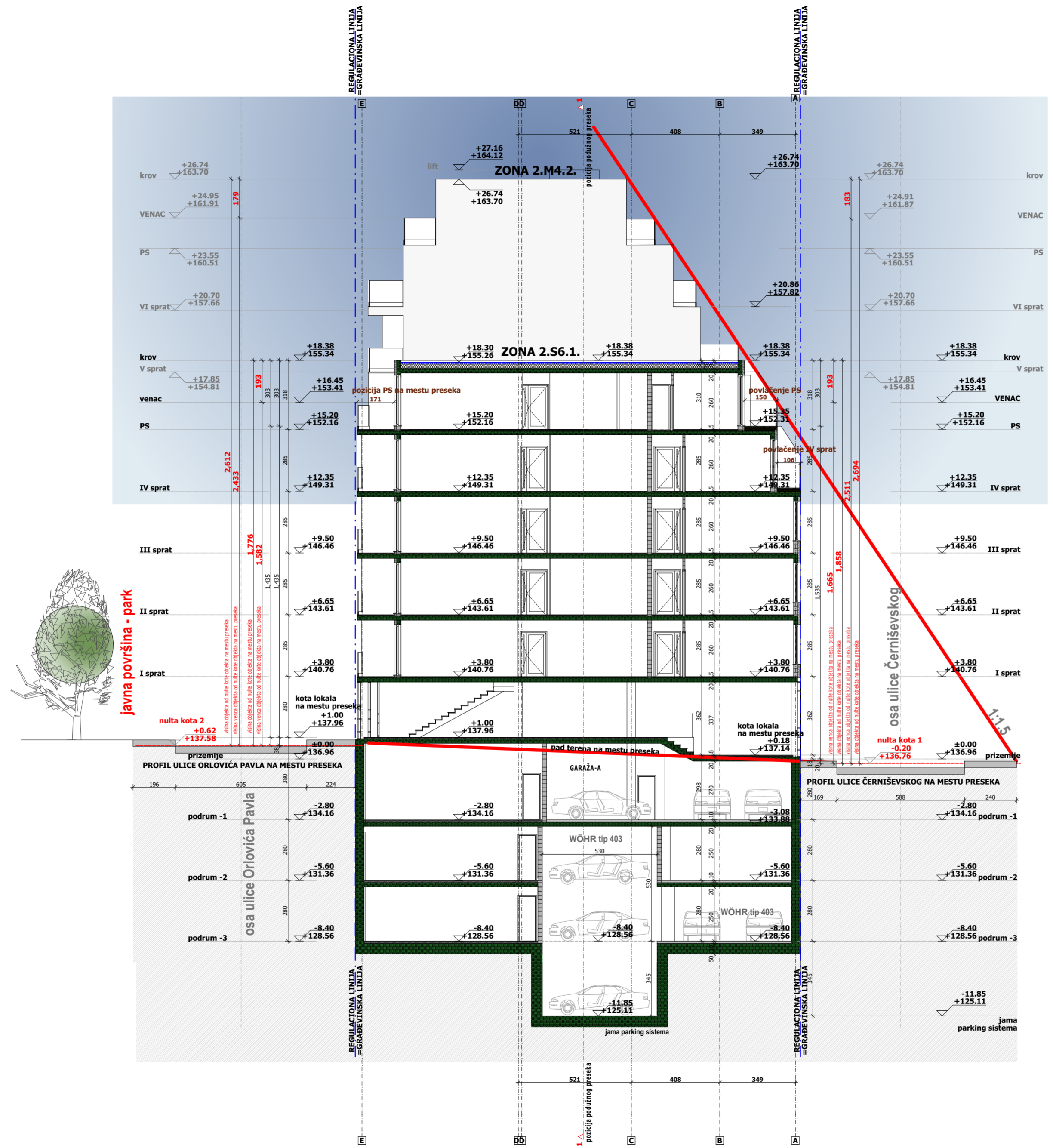
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		

OZNAKE:

	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORJE
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT
DATUM	mart 2022.
BR. PROJEKTA	03/22_UP

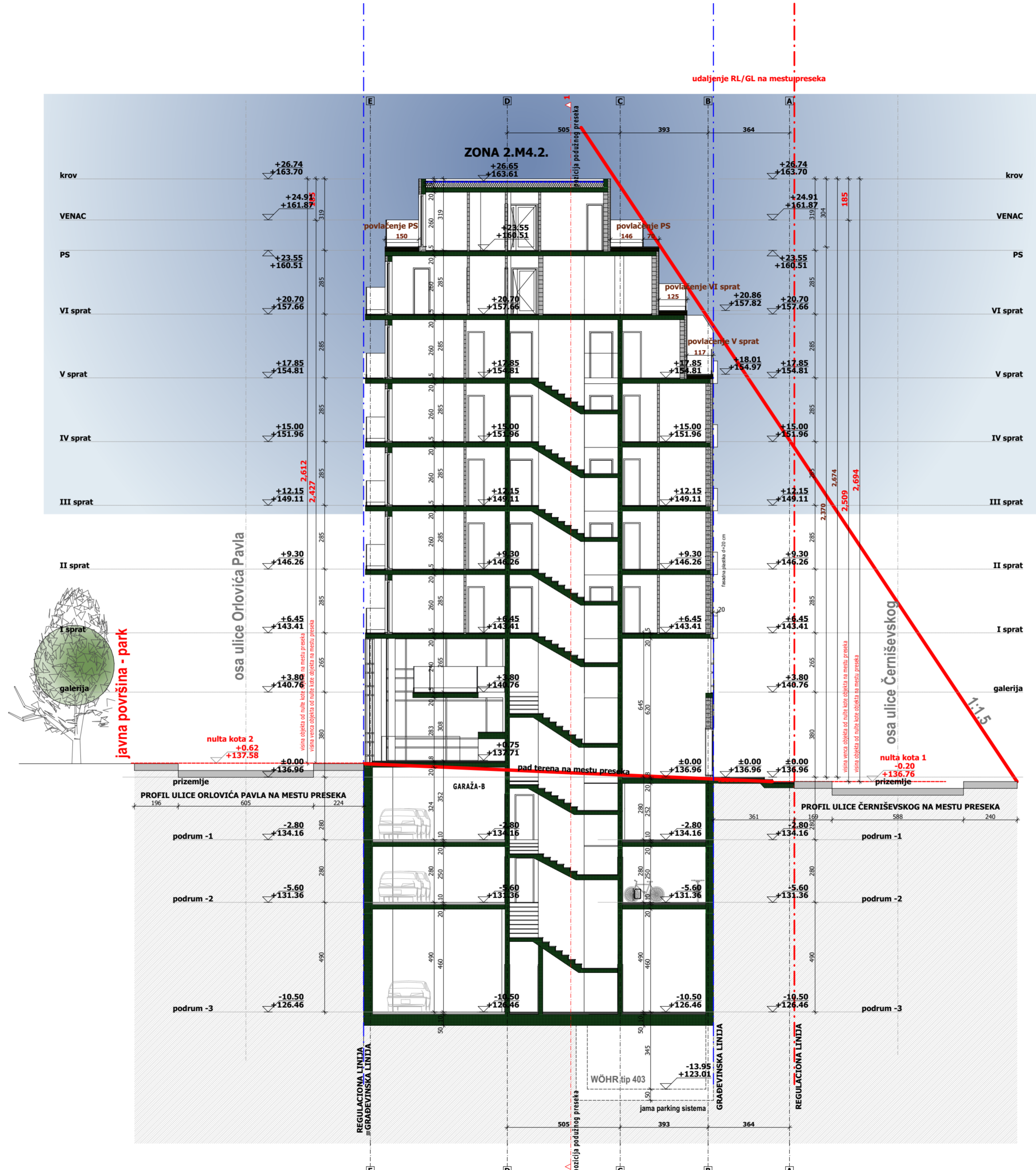
STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
ODGOVORNI URBANISTA	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	PARAF
ODGOVORNI PROJEKTANT	Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11	PARAF
CRTEŽ		
PRESEK 1-1		
1:150		
BROJ LISTA 17		



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
ARMIRANI BETON	ŠLJUNAK
NABIJENI BETON	NABIJENA ZEMLJA
GITER BLOK	KERAMIKA
PUNA OPEKA 7,12	HIDROIZOLACIJA
TERMOIZOLACIJA	
OZNAKE:	
±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/	OX OZNAKA OSA
±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/	II OZNAKA PROSTORIJE
- - - OZNAKA PRESEKA	

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT
DATUM	mart 2022.
BR. PROJEKTA	03/22_UP

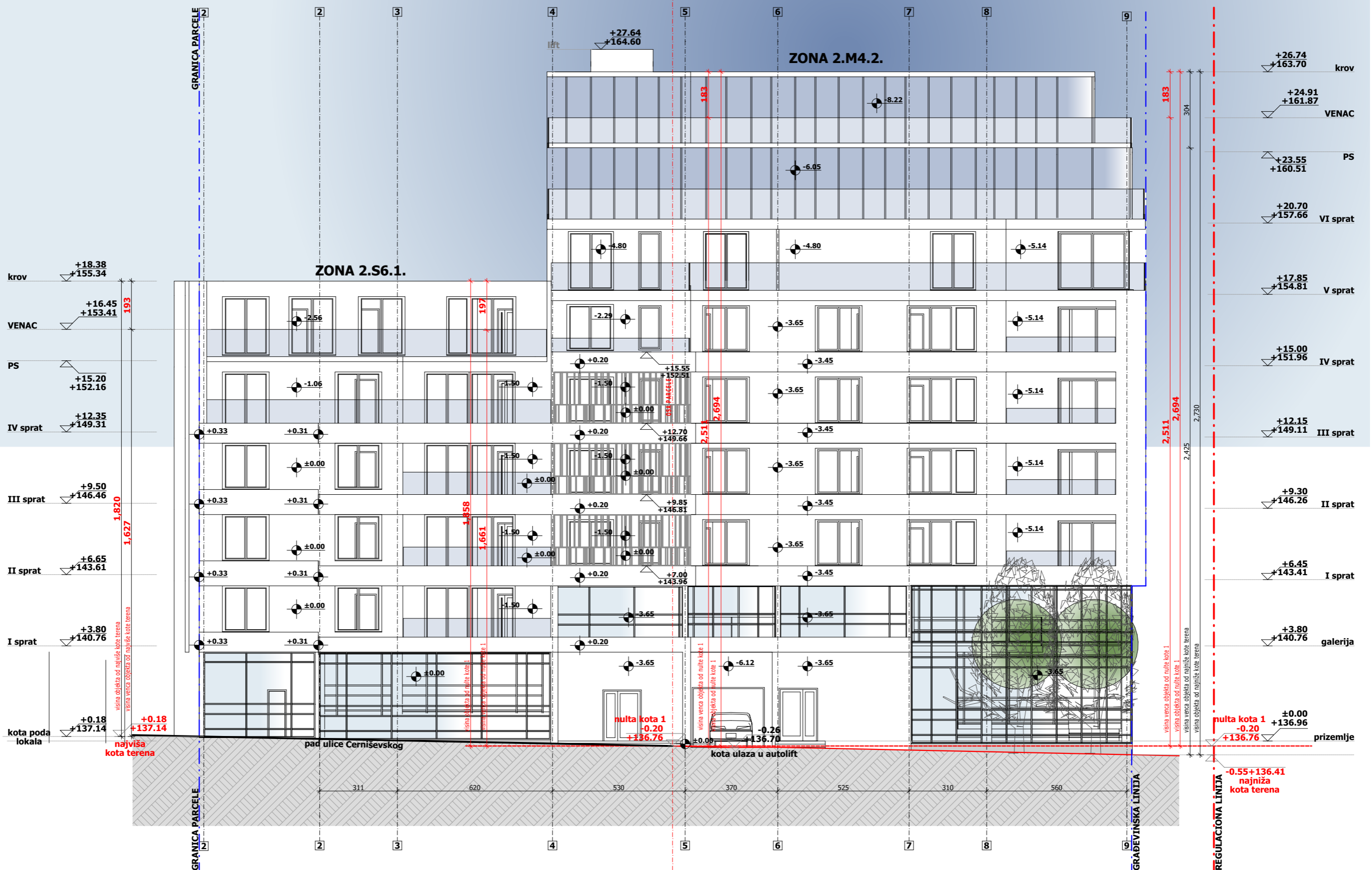
STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
ODGOVORNI URBANISTA	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF
Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11	UP
ODGOVORNI PROJEKTANT	CRTEŽ	FAZA
PRESEK 2-2		RAZMERA
		1:150
IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
REVIZIJA	0	BROJ LISTA
0	0	18



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
[Pattern]	ARMIRANI BETON
[Pattern]	NABIJENI BETON
[Pattern]	GITER BLOK
[Pattern]	PUNA OPEKA 7,12
[Pattern]	TERMOIZOLACIJA
[Pattern]	ŠLJUNAK
[Pattern]	NABIJENA ZEMLJA
[Pattern]	KERAMIKA
[Pattern]	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
↕ ±0.00	VIŠINSKA KOTA /OSNOVA/
↕ ±0.00	VIŠINSKA KOTA /PRESEK/
—	OZNAKA OSA
[]	OZNAKA PROSTORIJE
---	OZNAKA PRESEKA

"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd		projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493		PROJEKTANT
INVESTITOR	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP FAZA RAZMERA
VRSTA OBJEKTA	3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	1:150 BROJ LISTA
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	CRTEŽ		
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	PRESEK 3-3		
DATUM	BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
mart 2022.	03/22_UP			
		REVIZIJA	0	0
			0	0

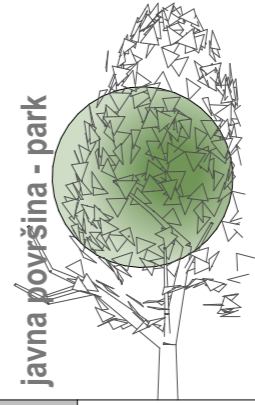
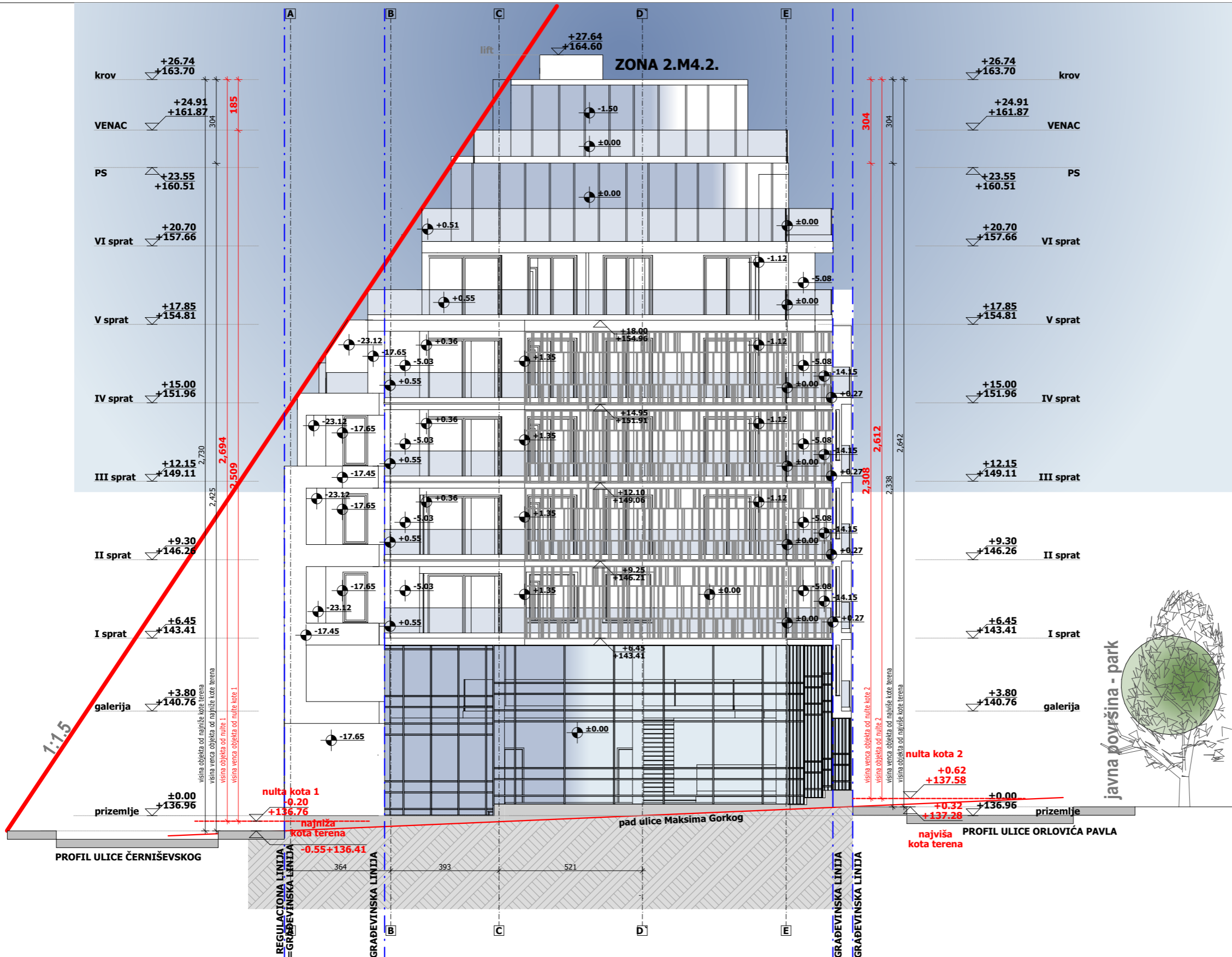


OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:			
	ARMIRANI BETON		ŠLJUNAK
	NABIJENI BETON		NABIJENA ZEMLJA
	GITER BLOK		KERAMIKA
	PUNA OPEKA 7,12		HIDROIZOLACIJA
	TERMOIZOLACIJA		

OZNAKE:			
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/		OZNAKA OSA
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		OZNAKA PROSTORIJE
	±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/		
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/		
	OZNAKA PRESEKA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT
DATUM	mart 2022.
BR. PROJEKTA	03/22_UP

STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	PARAF	
ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	FAZA
Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11		RAZMERA
CRTEŽ	IZGLED IZ ULICE ORLOVIĆA PAVLA	
		1:150
IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
		REVIZIJA
		0 0 0
		BRJ LISTA
		20

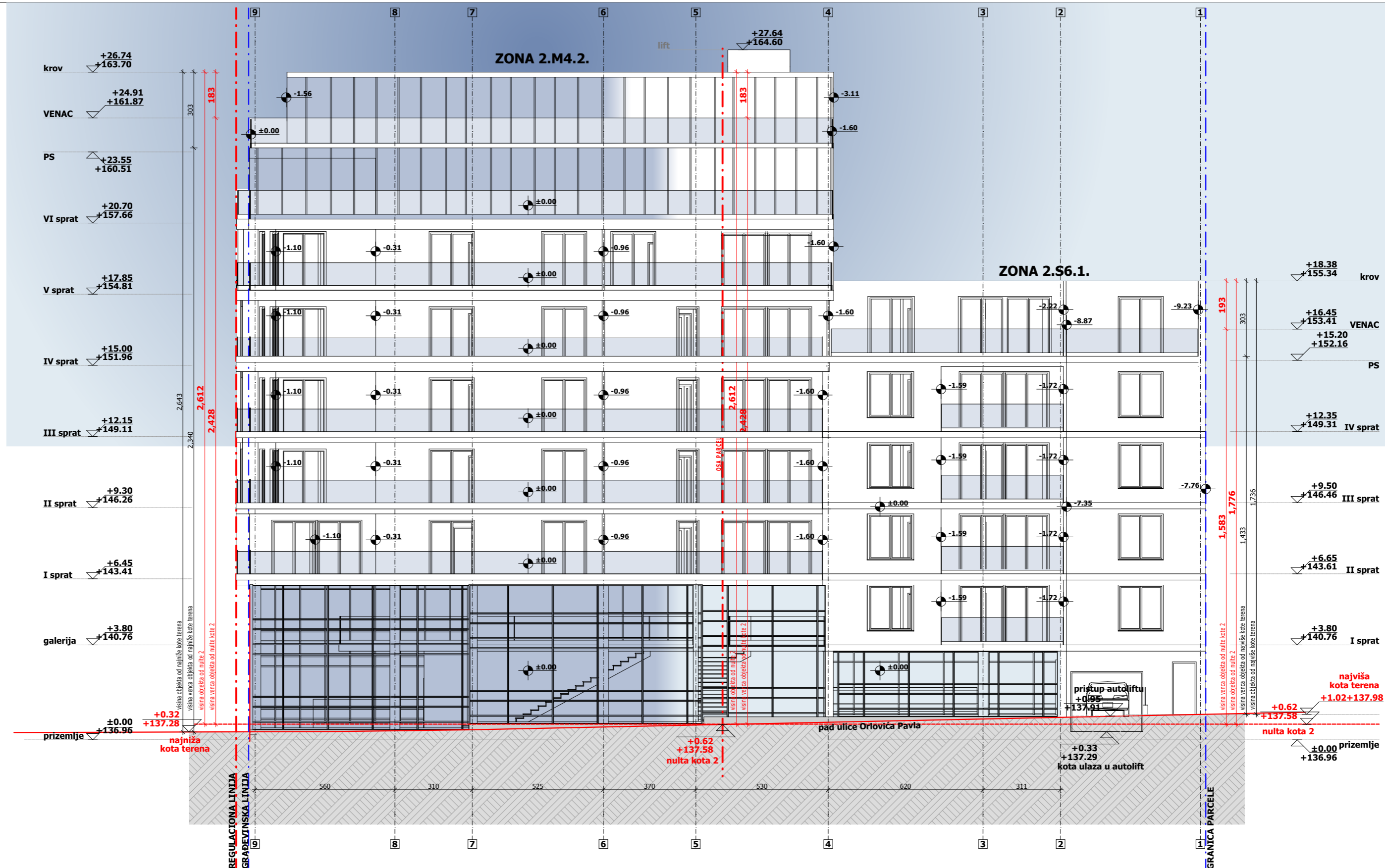


OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
	ARMIRANI BETON
	NABIJENI BETON
	GITER BLOK
	PUNA OPEKA 7,12
	TERMOIZOLACIJA
	ŠLJUNAK
	NABIJENA ZEMLJA
	KERAMIKA
	HIDROIZOLACIJA

OZNAKE:	
	±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	123.45 VISINSKA KOTA /PRESEK/
	OZNAKA OSA
	OZNAKA PROSTORIJE
	OZNAKA PRESEKA

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT
DATUM	mart 2022.
BR. PROJEKTA	03/22_UP

 projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
ODGOVORNI URBANISTA	PARAF
Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	 UP
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11	FAZA
CRTEŽ	RAZMERA
IZGLED IZ ULICE MAKSIMA GORKOG	
IZMENA I	IZMENA II
IZMENA III	REVIZIJA
0 0 0	0 0 0
1:150	BRJ LISTA
	21



krov	+26.74	+163.70
VENAC	+24.91	+161.87
PS	+23.55	+160.51
VI sprat	+20.70	+157.66
V sprat	+17.85	+154.81
IV sprat	+15.00	+151.96
III sprat	+12.15	+149.11
II sprat	+9.30	+146.26
I sprat	+6.45	+143.41
galerija	+3.80	+140.76
prizemlje	±0.00	+136.96

krov	+18.38	+155.34
VENAC	+16.45	+153.41
PS	+15.20	+152.16
IV sprat	+12.35	+149.31
III sprat	+9.50	+146.46
II sprat	+6.65	+143.61
I sprat	+3.80	+140.76
prizemlje	±0.00	+136.96

visina objekta od najviše kote terena
visina venca objekta od najviše kote terena
visina venca objekta od nulte kote 2

visina objekta od nulte kote 2
visina venca objekta od najviše kote terena
visina objekta od najviše kote terena

REGULACIONA LINIJA
GRADJEVINSKA LINIJA

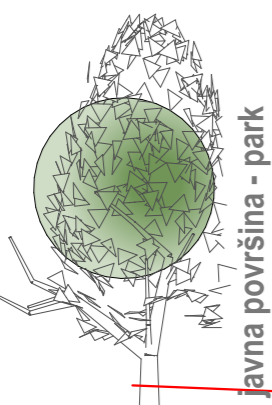
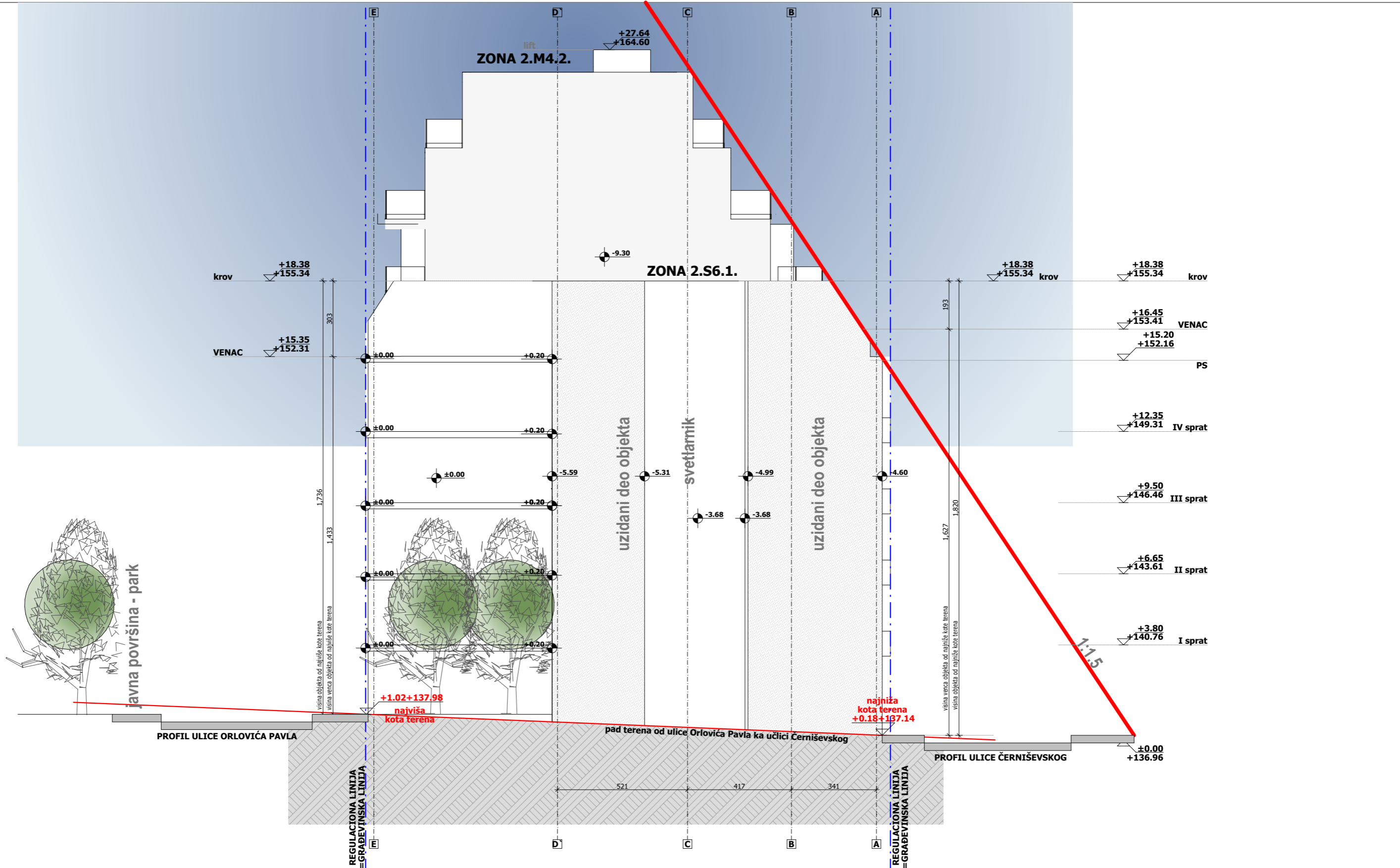
GRANICA PARCELE

OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:	
ARMIRANI BETON	ŠLJUNAK
NABIJENI BETON	NABIJENA ZEMLJA
GITER BLOK	KERAMIKA
PUNA OPEKA 7,12	HIDROIZOLACIJA
TERMOIZOLACIJA	
OZNAKE:	
±0.00 VISINSKA KOTA /OSNOVA/	OZNAKA OSA
±0.00 VISINSKA KOTA /PRESEK/	OZNAKA PROSTORIJE
OZNAKA PRESEKA	

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd	STUDIO Tekto	projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps	ODGOVORNI URBANISTA	PARAF	UP
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR	Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	PARAF	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR	ODGOVORNI PROJEKTANT	PARAF	FAZA
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT	CRTEŽ		RAZMERA
DATUM	mart 2022.	BR. PROJEKTA	03/22_UP	1:150
		IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
		REVIZIJA	0 0 0	0 0 0
		BR. LISTA	22	

IZGLLED IZ ULICE ČERNIŠEVSKOG

[Signature]



OPŠTA LEGENDA MATERIJALA:		OZNAKE:	
	ARMIRANI BETON		VISINSKA KOTA /OSNOVA/
	NABIJENI BETON		VISINSKA KOTA /PRESEK/
	GITER BLOK		OZNAKA OSA
	PUNA OPEKA 7,12		OZNAKA PROSTORIJE
	TERMOIZOLACIJA		OZNAKA PRESEKA
	ŠLJUNAK		
	NABIJENA ZEMLJA		
	KERAMIKA		
	HIDROIZOLACIJA		

INVESTITOR	"Brixwell Investment" d.o.o. ul. Internacionalnih brigada br. 48, Beograd
VRSTA OBJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 3Po+P+4+Ps / 3Po+6+Ps
MESTO GRADNJE	k.p. 2114/1 KO VRAČAR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE-IDR
DEO PROJEKTA	URBANISTIČKI PROJEKAT
DATUM	mart 2022.
BR. PROJEKTA	03/22_UP

 projektni biro STUDIO TEKTO ul. Braće Ninković br. 13, Vojka; predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun; MB 62317493	PROJEKTANT
ODGOVORNI URBANISTA	PARAF
Olivera Stanković d.i.a. lic. br. 200 1303 12	 FAZA
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Marjana Ljevaja d.i.a. lic. br. 300 K015 11	RAZMERA
CRTEŽ	BOČNA-UZIDANA FASADA
IZMENA I	IZMENA II
IZMENA III	REVIZIJA
0	0
0	23

UP
1:150
BROJ LISTA

ЗД ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА



3D PRIKAZ OBJEKTA-UGAO MAKSIMA GORKOG I ČERNIŠEVSKOG



3D PRIKAZ OBJEKTA-UGAO MAKSIMA GORKOG I ORLOVIĆA PAVLA



3D PRIKAZ OBJEKTA-UGAO MAKSIMA GORKOG I ORLOVIĆA PAVLA



3D PRIKAZ OBJEKTA- ČERNIŠEVSKOG

3D PRIKAZ OBJEKTA- ORLOVIĆA PAVLA



3D PRIKAZ OBJEKTA- ORLOVIĆA PAVLA



VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ВЛАСНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: "к.п. 2114/1"

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

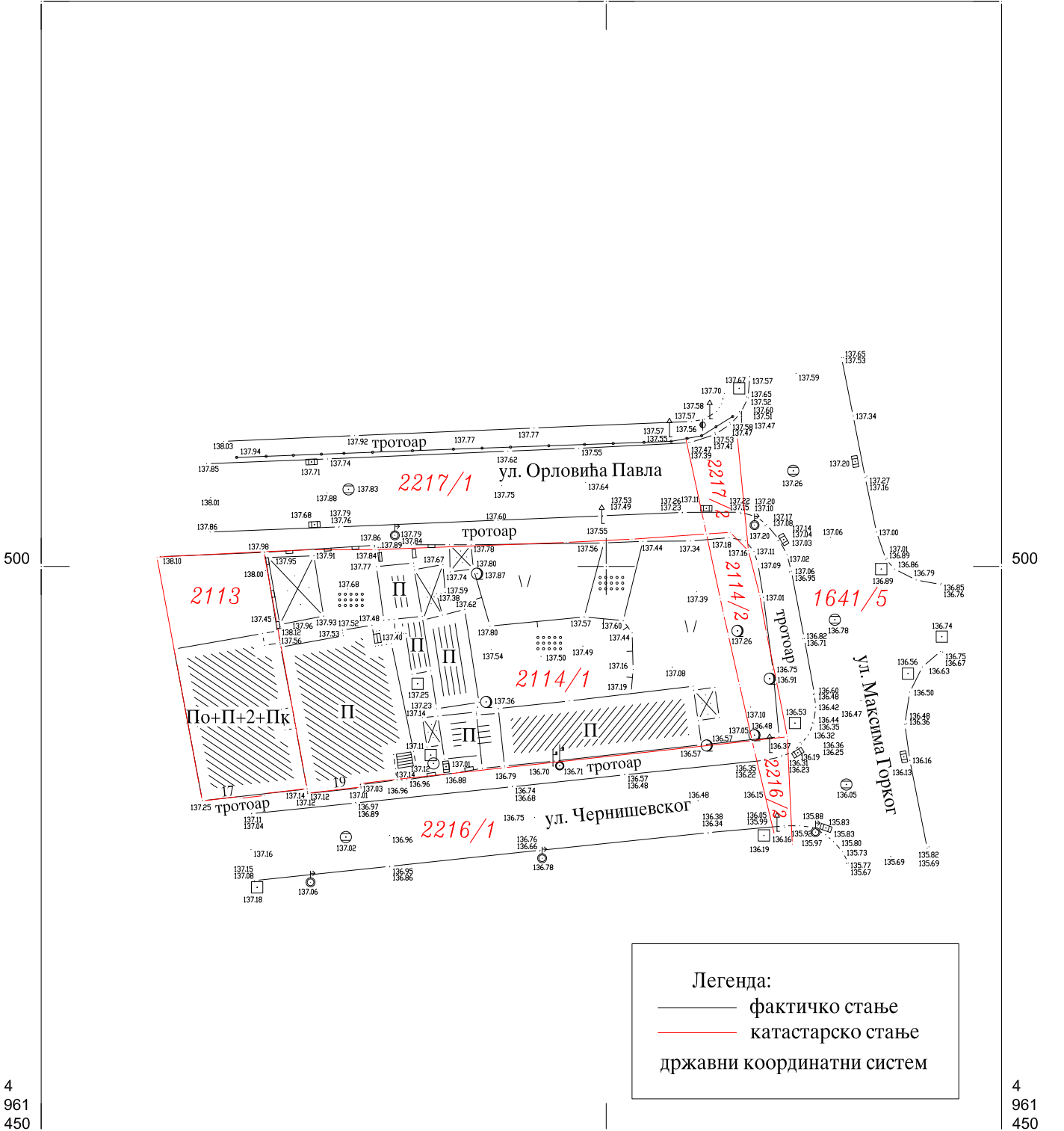
ГРАД БЕОГРАД

КО ВРАЧАР

бр. предмета : 952-228-11838/2023

4
961
550

4
961
550



Легенда:

- фактичко стање
- катастарско стање
- државни координатни систем

РАЗМЕРА 1:500

а

а) гнсс и прецизна тахиметрија
Фебруар 2022. год.

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "НС ГЕОДЕТ"
Оверава:



4
961
450

4
961
450

7
459
000

050

7
459
085



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Београд

Број: 953-228-63821/2023

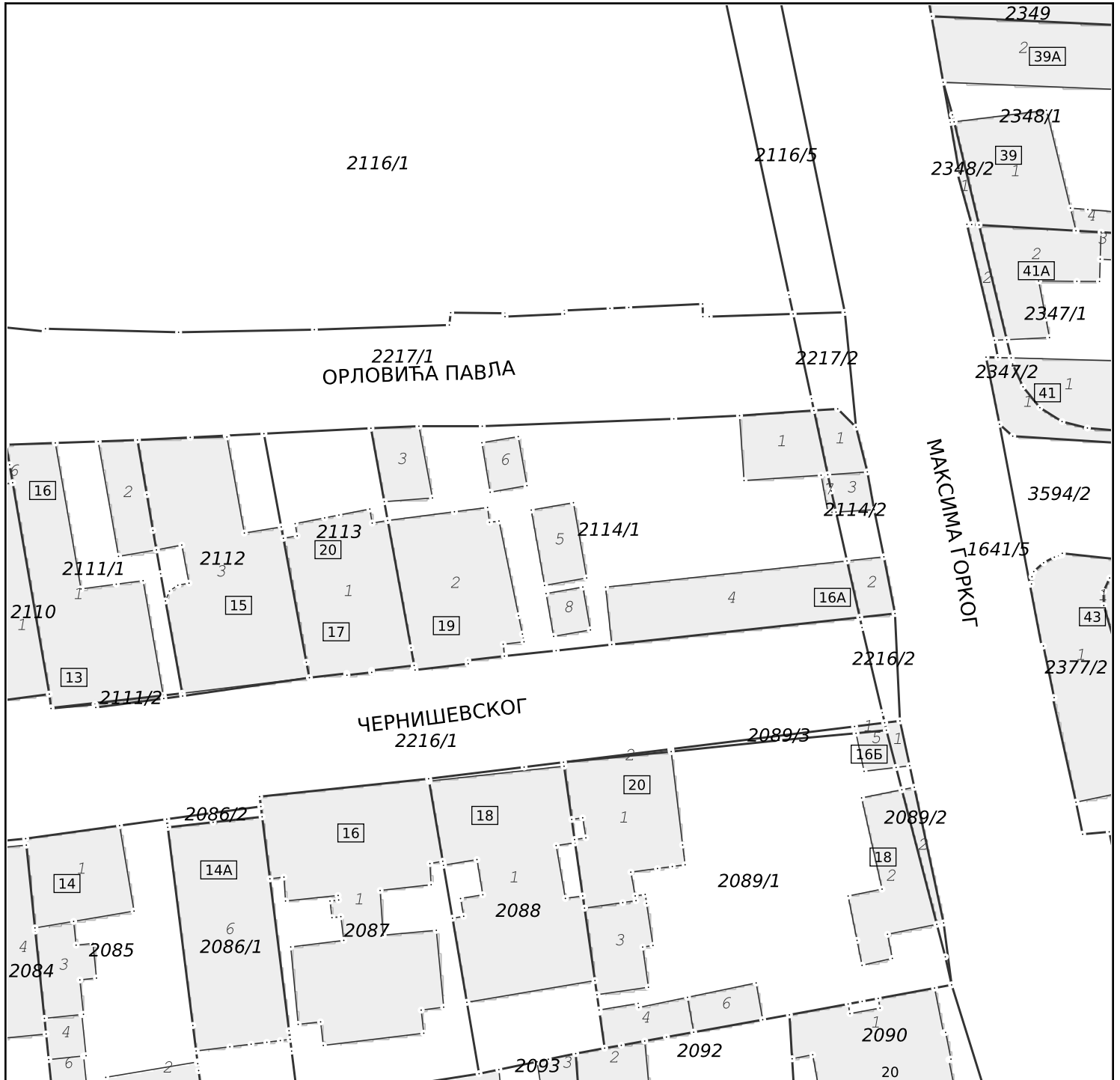
КО: Врачар

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

2113, 2114/1

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

28.11.2023 године у 12:59

Овлашћено лице:

М.П. _____

Н 113 11 1
9 0 10 9 0 3



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

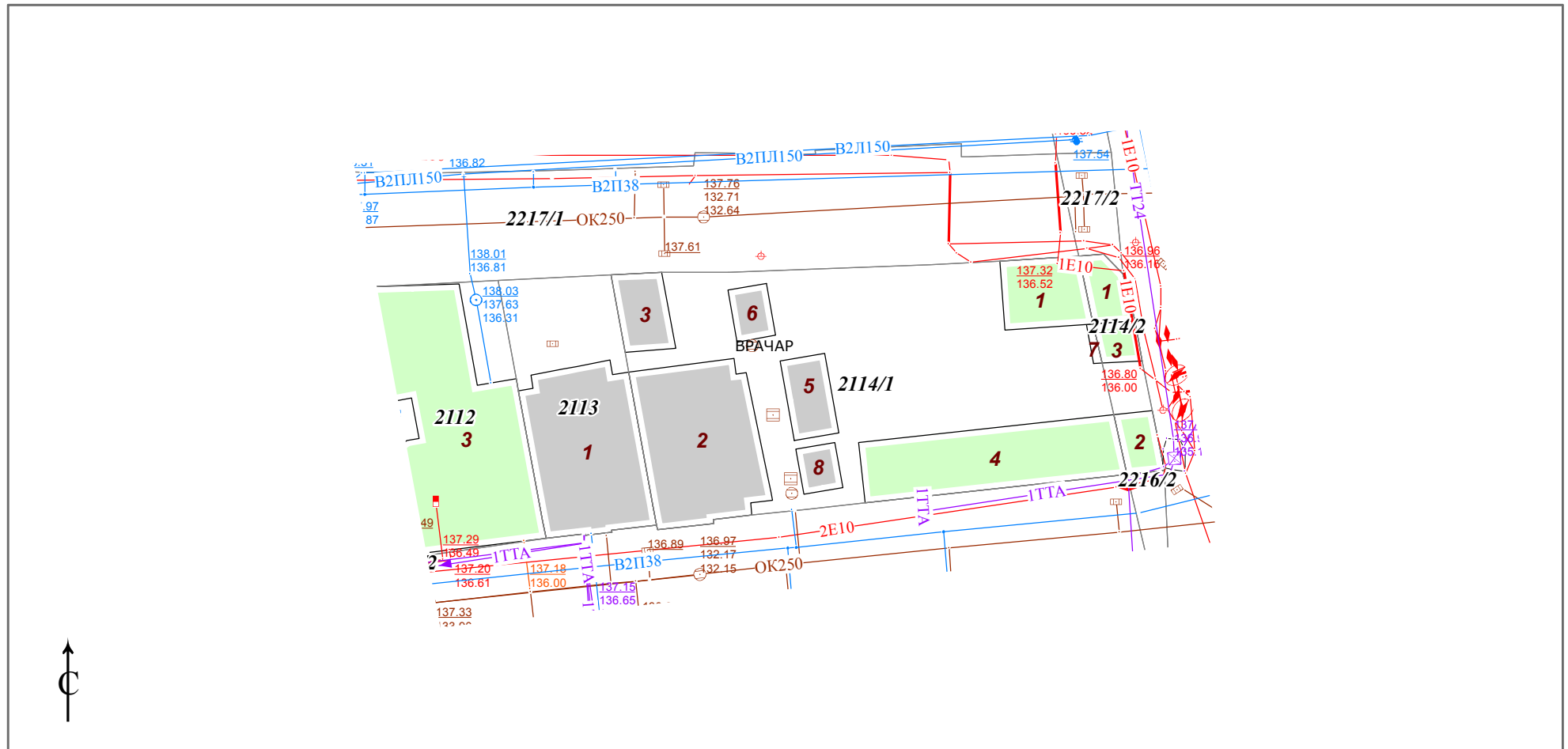
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-30531/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

28.11.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

УСЛОВИ ЈКП

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail:

Датум: 10.3.2023.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

број: А-81/2023

Projektni biro STUDIO TEKTO

Браће Нинковића бр. 13, Војка, Стара Пазова

Представништво у Београду: 22.октобра бр.1, Земун, Београд

За инвеститора:

BRIXWELL INVESTMENT d.o.o. БЕОГРАД

Војводе Шупљикца бр.43, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1 КО Врачар, у Београду

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ под бројем А-81/2023 од 17.2.2023. године, којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1 КО Врачар, 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Сл. лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), извештавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Улова, Р 1:1000), приказана је водоводна мрежа II висинске зоне београдског водоводног система, и то: у Улици Максима Горког (са супротне стране у односу на предметну локацију-дуж непарне стране улице) трасиран је дистрибутивни цевовод Ø200mm од ливено-гвозденог материјала; цевовод Ø150mm од ливено-гвозденог материјала у Улици Орловића Павла и поцинковани цевовод Ø40mm у Улици Чернишевског. Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена од 138 до 140mm припада II висинској зони београдског водоводног система.

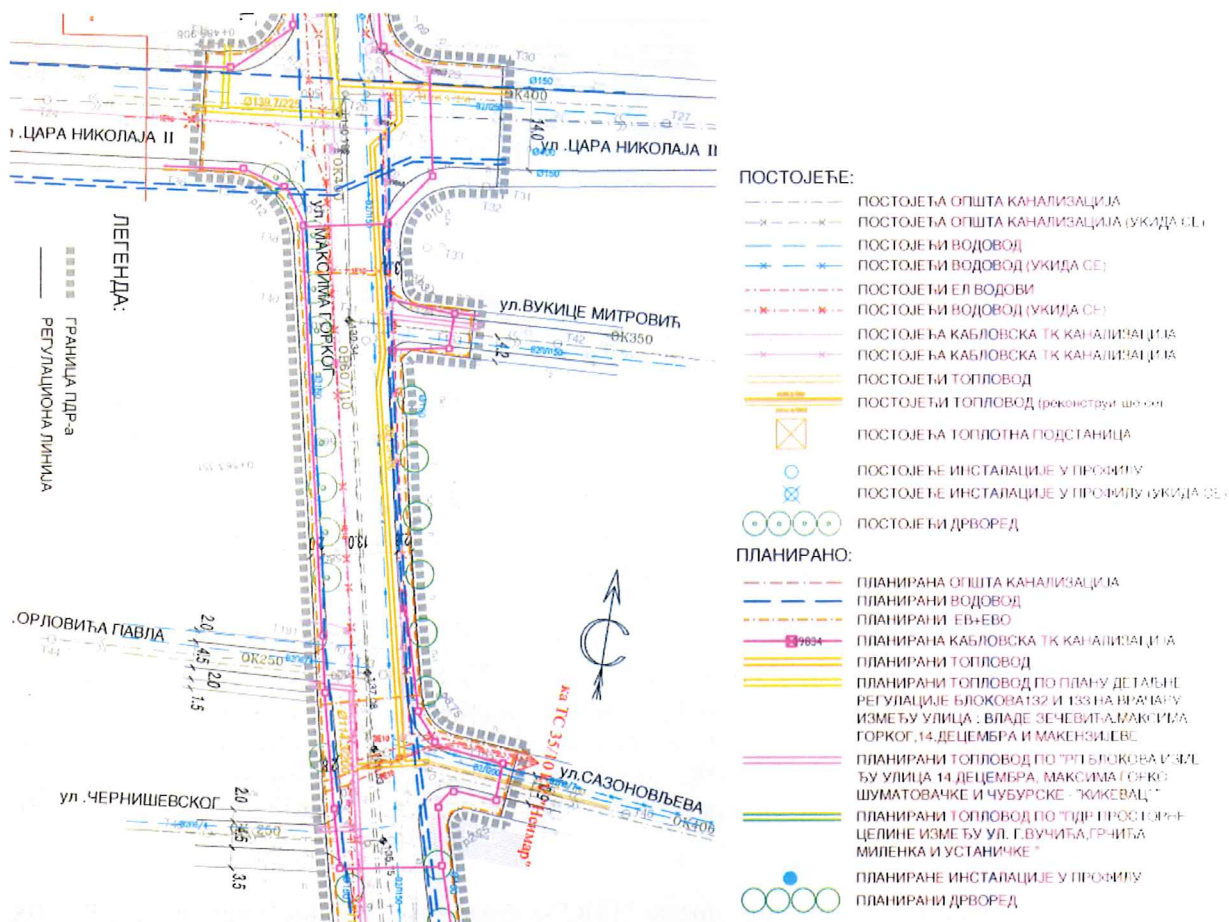
Напомињемо да се подаци о градској водоводној мрежи из „ГИС-а“ разликују од података из РГЗ-а којима располаже ЈКП „БВК“ (у Улици Максима Горког у РГЗ-у евидентиран је ЛØ150mm; у Улици Орловића Павла евидентиран је, осим ЛØ150mm и поцинковани Ø40).

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Генералнит урбанистички планот (ГУП) Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 11/16)
- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–Град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17)–целина II-Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара
- Планом детаљне регулације (ПДР) саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице) ("Сл. лист града Београда", бр. 30/07) - којим је, у делу Улице Максима Горког од Улице цара Николаја II до Беличке, предвиђена изградња дистрибутивних цевовода Ø150mm, обострано (поред постојећег Ø200mm). Снабдевање подручја непосредно уз коридор саобраћајнице Максима Горког обављаће се преко планираних односно постојећих цевовода Ø150mm.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ПДР синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 30/07)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 2114/1 КО Врачар планира се изградња стамбено-пословног објекта. Укупна површина предметне парцеле износи **778,00m²**.

Није наведено да ли је предвиђено уклањање постојећих објеката са парцеле.

Планирани објекат је функционално подељен у три дела, стамбени, пословни и помоћни (гаража). Пројектована спратност објекта је ЗПо+П+6+Пс. Поред наведене поделе, надземни део објекта подељен је по вертикали, у односу на планску зонску припадност. Наиме, део парцеле к.п. 2114/1 припада зони 2.М4.2, док један део исте парцеле припада зони 2.С6.1. Самим тим у оквиру објекта формиране су функционалне целине становања/пословања (у виду локала и пословних апартмана), у односу на припадајућу зону.

У складу са разликом у зонама, објекат је различите спратности. Део објекта који обухвата зона 2.С6.1 је спратности ЗПо+П+4+Пс, док је део објекта који је у зони 2.М4.2, спратности ЗПо+6+Пс. У склопу објекта пројектовано је 14 стамбених јединица, 14 пословних апартмана, 2 локала и 43 паркинг места+4пм за инвалиде.

Укупна БРГП објекта је **6535,95m²**, од чега БРГП надземног дела износи **4566,90m²**, док је БРГП подземног дела **1696,05m²**.

Грађевинска линија према Улици Орловића Павла и Улици Чернишевског се поклапа са регулационом. Колски приступ етажама подрума омогућен је помоћу два ауто лифта, један ауто лифт обезбеђује приступ за 22 паркинг места, а други за 21 паркинг место. Аутолифтови су позиционирани на различитим странама парцеле, један је смештен уз Улицу Чернишевског, а други уз Улицу Орловића Павла. На приземљу, на фронталној фасади објекта ка Улици Чернишевског, смештени су улази у објекат (стамбени и пословни) као и приступ једном од аутолифтова. Стамбени улаз је улаз А, а пословни је улаз Б. Локалима (2) који су смештени на фронталној фасади приступа се директно са улице (омогућен им је приступ из Улице Орловића Павла).

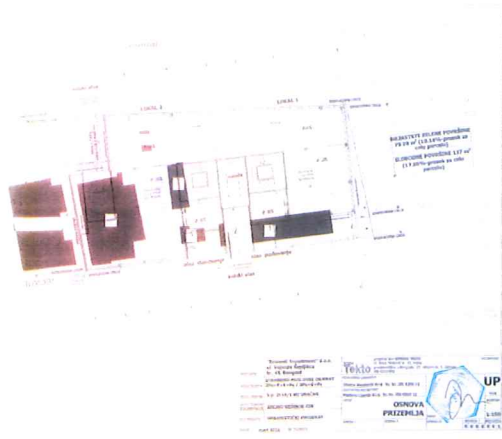
Грејање/хлађење је предвиђено из обновљивих извора енергије, као извор топлотне енергије пројектом се предвиђају ваздушне топлотне пумпе.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Уз захтев су достављене планиране потребе у води:

- Санитарна потрошња, стамбени део: $Q = 3,0 \text{ l/s}$
- Санитарна потрошња, пословни део: $Q = 3,0 \text{ l/s}$
- Унутрашња хидр. мрежа: $Q = 7,50 \text{ l/s}$
- Стабилна инст. за гашење пожара-спринклер: $Q = 19,0 \text{ l/s}$



Ситуација УП



ДКП

Напомињемо да у приложеном тексту идејног решења урбанистичког пројекта није разматрана суседна парцела к.п. 2114/2 КО Врачар ка Улици Максима Горког која није у јавној својини.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима и потребама објекта.

За обезбеђење прикључка одговарајућих димензија (у складу са исказаним потребама у води), потребно је предвидети спој/везу/ на цевовод **мин.Ø150mm**, у складу са *Планом*.

Са постојеће уличне мреже **Ø150mm** у Улици Орловића Павла, могуће је остварити максимални пречник прикључка **Ø100mm** (са максималном димензијом водомера **Ø80mm**).

Уколико је потребан прикључак већих димензија од Ø100mm, за покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре-нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда. Најближи цевовод већих димензија је Ø200mm у Улици Максима Горког.

Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК“.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцеле 2114/1 КО Врачар, дефинисати начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступима (рампама), грађевинским линијама објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења... Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1,5m од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за паркирање. У случају када је архитектонско решење објекта такво да се грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера одредити техничку просторију на нивоу испод приземне етажне (прву на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на деоници прикључка до водомера). Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна потрошња-стамбени део, санитарна потрошња-пословни део, противпожарна потрошња-унутрашња хидрантска мрежа и спринклер инсталација, потрошња у топлотној подстаници...). Уколико се предвиђају различити комерцијални садржаји и раздвајање корисника пословног дела објекта, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), могуће је предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној парцели к.п. 2114/1 КО Врачар и на адреси: Чернишевског бр. 19 постоји прикључак са водомером Ø20mm (рег.бр. 11306/0) чији је носилац Јелена Јовановић

Услови се издају на захтев Пројектног бироа STUDIO ТЕКТО, Браће Нинковића бр.13, Војка, Стара Пазова, Представништво у Београду: 22. октобра бр. 1, Земун, у име инвеститора BRIXWELL INVESTMENT d.o.o. BEOGRAD, Војводе Шупљикца бр. 43, Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу Шире ситуације са позицијом локације на орто фото снимку, планираних капацитета, табела из ПГР-а правила грађења у зонама 2.S6.1 и 2.M4.2, извода из ПГР-а грађевинског подручја седишта локалне самоуправе-град Београд, целине I-XIX са назначеном локацијом, извода из ПДР-а саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице), (Сл. лист града Београда бр. 30/07) и регулационо нивелационог решења са основом приземља-све достављено уз захтев у штампаном облику.

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.

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог и напомена:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:1000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—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

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.



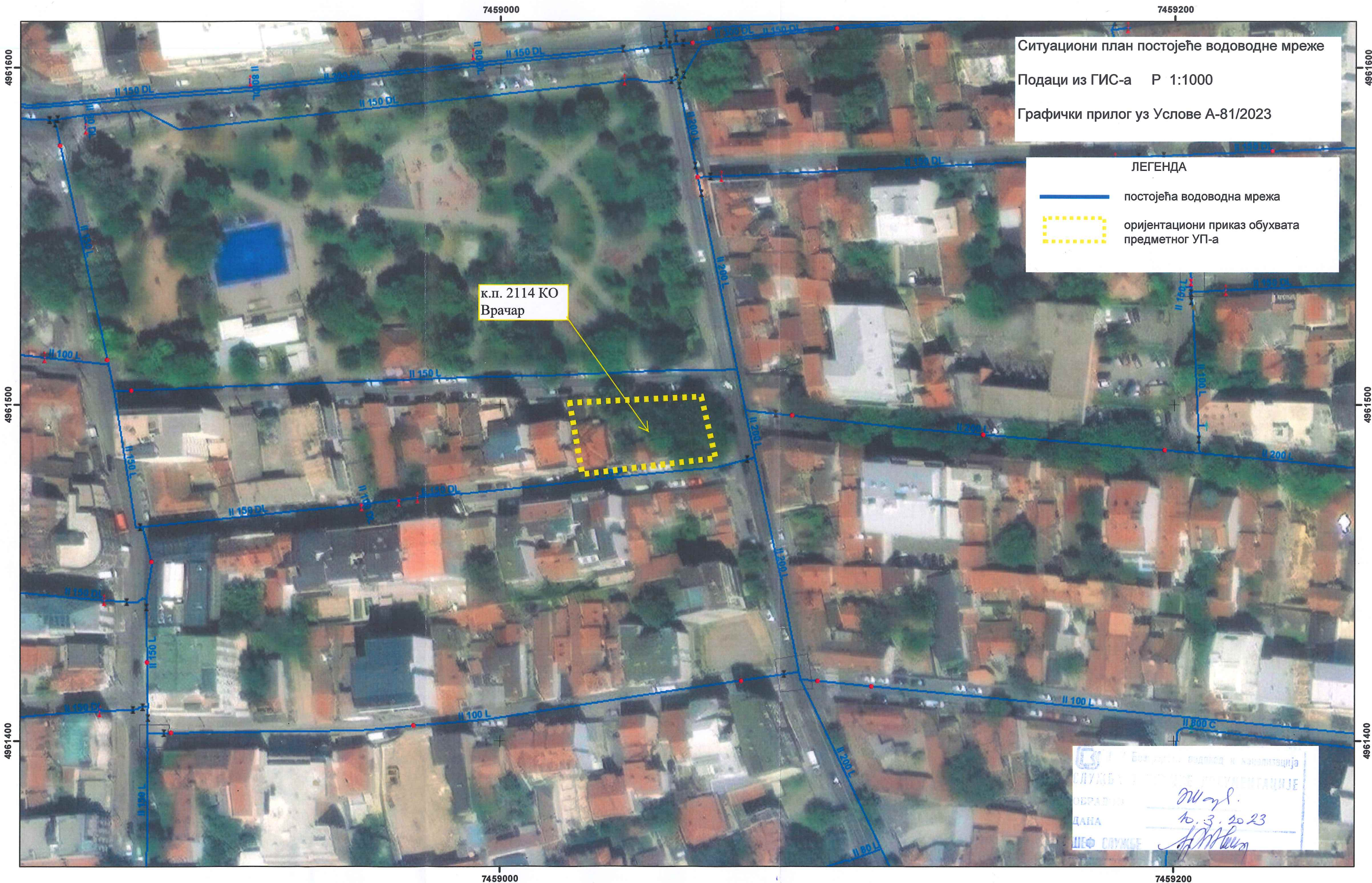
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08



Улица Максима Горког, кп 2114 КО Врачар, А-81/2023

Datum: 10. 3. 2023.



Ситуациони план постојеће водоводне мреже
Подаци из ГИС-а Р 1:1000
Графички прилог уз Услове А-81/2023

ЛЕГЕНДА

-  постојећа водоводна мрежа
-  оријентациони приказ обухвата предметног УП-а

к.п. 2114 КО
Врачар

Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ЗА ПРОЈЕКТОVANJE И ИНЖЕНЈЕРИНГ
ОБРАДБА
ДАНА
ШЕФ СЛУЖБЕ
10. 3. 2023
[Signature]



1:1,000

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
е-mail:
Датум: 13.03.2023.



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

Д-42/2023

Projektni biro STUDIO TEKTO
Браће Нинковића бр.13, Војка, Стара Пазова
Представништво у Београду: 22.октобра бр.1, Земун, Београд
За инвеститора:
BRIXWELL INVESTMENT d.o.o. БЕОГРАД
Војводе Шупљикца бр.43, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1, КО Врачар, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-42/2023, дана 17.02.2022. године, којим тражите услове канализације за израду **Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1, КО Врачар, 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, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас следеће:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализације.

Саобраћајница Максима Горког својим већим делом, од Каленић пијаце до Тетовске улице, припада Чубурском канализационом сливу. Мали део постојећег канала ОБ60/110см припада сливу у Сарајевској улици, док је остали део саобраћајнице Максима Горког у сливу Мокролушког колектора.

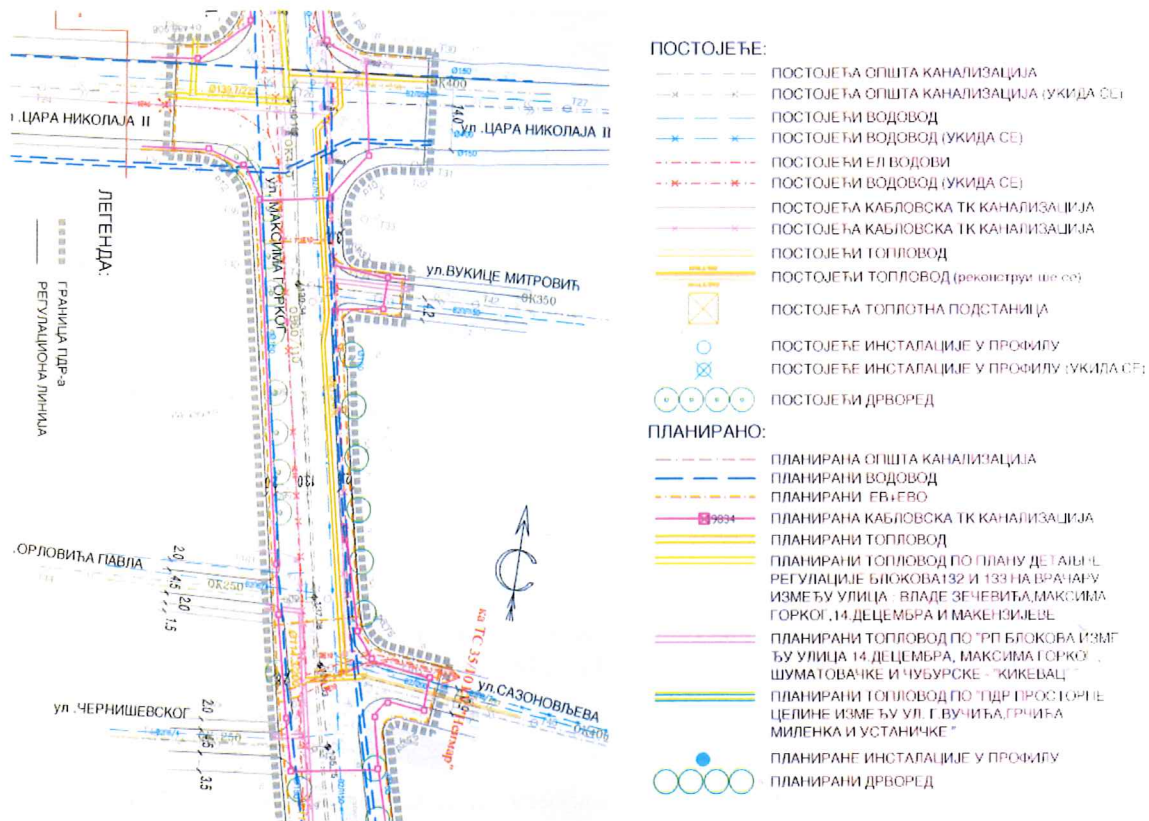
Од постојеће канализације, у саобраћајницама око предметне парцеле, у Улици Орловића Павла и Улици Чернишевског налази се општи канал ОК250мм, а у Улици Максима Горког налази се општи колектор ОБ60/110см.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- Генералним урбанистичким планом (ГУП) Београда (*“Сл. лист града Београда”, бр. 11/16*);
- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–Град Београд-целине I -XIX (*“Сл. лист града Београда”, бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17*)–целина II-Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара;
- Планом детаљне регулације саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице), (*“Сл. лист града Београда”, бр. 30/07*)-реконструкција и изградња колектора Ø2000мм-Ø2300мм у Јужном Булевару део је прве фазе реализације реконструкције саобраћајница Максима Горког и Јужни Булевар. До изградње предметног колектора постојећа општа канализација у Улици Максима Горког функционисаће преко постојећих колектора у Јужном Булевару. По изградњи планираног колектора Ø2000мм- Ø2300мм у Јужном Булевару неопходно је превезати постојећу канализацију у Улици Максима Горког на нови колектор.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ПДР синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 30/07)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр.2114/1, КО Врачар планира се изградња стамбено-пословног објекта. Укупна површина предметне парцеле износи 778,00m².

Није наведено да ли је предвиђено уклањање постојећих објеката са парцеле.

Планирани објекат је функционално подељен у три дела, стамбени, пословни и помоћни (гаража). Пројектована спратност објекта је ЗПо+ П+6+Пс. Поред наведене поделе, надземни део објекта подељен је по вертикали, у односу на планску зонску припадност. Наиме, део парцеле к.п. 2114/1 припада зони 2.М4.2, док један део исте парцеле припада зони 2.С6.1. Самим тим у оквиру објекта формиране су функционалне целине становања/пословања (у виду локала и пословних апартмана), у односу на припадајућу зону.

У складу са разликом у зонама, објекат је различите спратности. Део објекта који обухвата зона 2.С6.1 је спратности ЗПо+П+4+Пс, док је део објекта који је у зони 2.М4.2, спратности ЗПо+6+Пс. У склопу објекта пројектовано је 14 стамбених јединица, 14 пословних апартмана, 2 локала и 43 паркинг места.

Укупна БРГП објекта је 6535,95m², од чега надземног дела БРГП= 4566,90 m², док је подземни део БРГП= 1696,05m².

Грађевинска линија према Улици Орловића Павла и Улици Чернишевског се поклапа са регулационом.

Колски приступ етажама подрума омогућен је помоћу два ауто лифта, један ауто лифт обезбеђује приступ за 22 паркинг места, а други за 21 паркинг место. Аутолифтови су позиционирани на различитим странама парцеле, један је смештен уз Улицу Чернишевског, а други уз Улицу Орловића Павла. На приземљу, на фронталној фасади објекта ка Улици Чернишевског, смештени су улази у објекат (стамбени и пословни) као и приступ једном од аутолифтова. Стамбени улаз је улаз А, а пословни је улаз Б. Локалима (2) који су смештени на фронталној фасади приступа се директно са улице (омогућен им је приступ из Улице Орловића Павла).

Грејање/хлађење је предвиђено из обновљивих извора енергије, као извор топлотне енергије пројектом се предвиђају ваздушне топлотне пумпе.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Уз захтев су достављене планиране количине воде:

- Q фекалне воде= 11,0 l/s,
- Q кишне воде= 12,0 l/s.
- Q технолошке воде са посебним третманом= 3,0 l/s.
- Q технолошке воде-подстанице= 1,0 l/s.



Извод из предлога решења УП



ДКП

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији.

У тренутку обраде предмета није проверена исправност постојећег прикључка са надлежним реоном ЈКП "Београдски водовод и канализација". Имајући у виду да је реч о комплетно новом објекту са подземним етажама, неопходно је предвидети нов прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Постојећи прикључак на рачву у Улици Чернишевског је евидентиран у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗ-а. Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка, уз надзор ЈКП БВК, Погона канализационе мреже Београд I. Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта преузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационој мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбено-пословни објекат на катастарској парцели број 2114/1, КО Врачар предвидети израда новог прикључка, на постојећи или новопроектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Чернишевског.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 2114/1, КО Врачар, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.

Прикључак објекта на канализациону мрежу предвидети директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m од регулационе линије предметне парцеле.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, уколико се не могу гравитационо прикључити,

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног ревизионог силаза.

Приључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстаннице пројектовати расхладну јаму.

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).

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, ретензија...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на захтев Пројектни биро STUDIO ТЕКТО, Браће Нинковића бр.13, Војка, Стара Пазова, Представништво у Београду: 22.октобра бр.1, Земун, у име инвеститора BRIXWELL INVESTMENT d.o.o. БЕОГРАД, Војводе Шупљикца бр.43, Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу Шире ситуације са позицијом локације на орто фото снимку, планираних капацитета, табела из ПГР-а правила грађења у зони 2.S6.1 и 2.M4.2, извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе-град Београд, целине I-XIX са назначеном локацијом, извод из ПДР саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице), Сл. лист града Београда бр. 30/07 и регулационо нивелационог решења са основом приземља- све достављено уз захтев у штампаном облику.

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.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре 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).

прилог:

- ситуација постојеће мреже, гис, P=1:1000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Катарина Милошевић, струк.инж.арх.



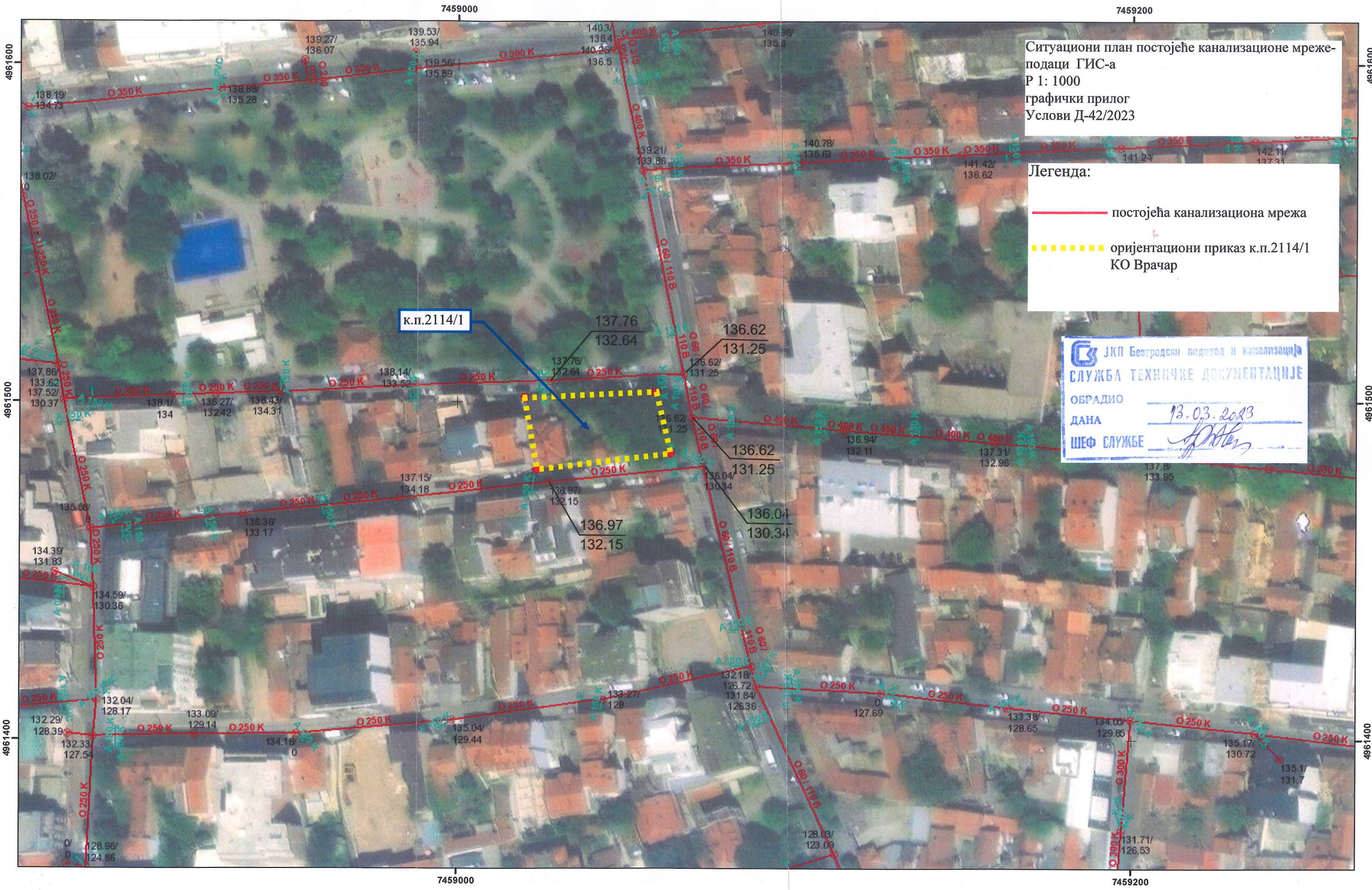
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/06

к.п.2114/1, КО Врачар, Д-42/2023

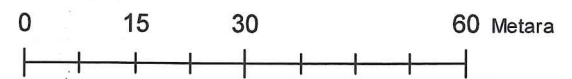
Datum: 20. 2. 2023.



Ситуациони план постојеће канализационе мреже-
 подаци ГИС-а
 Р 1: 1000
 графички прилог
 Услови Д-42/2023

Легенда:
 ————— постојећа канализациона мрежа
 - - - - - оријентациони приказ к.п.2114/1
 КО Врачар


 ЈКП Београдски водовод и канализација
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
 ОБРАДИО _____
 ДАНА 13.03.2023
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*



1:1,000





Огранак Електродистрибуција Београд центар

Топлице Милана бб, Београд

Место, датум: Београд, 31.03.2023

"BRIXWELL INVESTMENT" д.о.о. Београд

Ул. Војводе Шупљикца бр. 43

Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број 2114/1 КО Врачар, у Београду К.О. Врачар, Београд

Поводом Вашег захтева, наш број 668/23, у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број 2114/1 КО Врачар, у Београду, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, са 15 станова и 13 пословних апартмана за које се тражи обрачунско мерење утрошене електричне енергије преко директних трофазних бројила, као и са захтеваним директним трофазним бројилима за две опште потрошње, две гараже, два лифт, два лифт за возила, хидроцил, топлотну подстаницу и спренклере и са два локала са једновременом снагом од 50 kW, за које се предвиђају две полуиндиректне мерне групе, неопходно је предвидети изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре - дистрибутивне трафостанице снаге 1×1000 kVA, капацитета 1×1000 kVA на предметној локацији и њено уклапање у средњенапонску мрежу по принципу "улаз-излаз", на постојећи 10 kV кабловски вод везу ТС 35/10 kV „Неимар 309“ ћелија 10 kV бр. 9 и ТС 10/0,4 kV рег. бр. В-1937 „Соколска бр. 2-4“.

Потребна је изградња ТС у оквиру предметне градње типа ТС у објекту.

Испројектовати трафостанице тако да се могу испоштовати мере безбедности при раду у постројењима приликом изградње, опслуживања и одржавања постројења.

Обезбедити безбедносне размаке између делова постројења тако да се могу обављати радови у безнапонском стању и у близини напона. Приликом одређивања диспозиционог положаја електроенергетских објеката и целокупне опреме која смешта у ТС, односно свих делова трафостанице имати на уму да на искљученом делу постројења треба створити услове за безбедан рад особља које врши преглед, замену и ремонт уређаја, апарата и конструкција, не сметајући суседном делу постројења.

Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Просторија у коју се монтира трансформаторска станица треба да буде лоцирана у приземљу зграде а њен под може бити на нижој коти од коте приступног пута, али најмање 2/3 висине трансформаторске станице мора бити изнад коте приступног пута. Трансформаторске станице 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми, гараже и сл.) примењују се у случајевима када друга решења нису могућа, а уз урбанистичке услове и уз одобрење Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Београд центар, на првом подземном нивоу.

Локација ТС треба да омогући једноставан и економичан расплет енергетских водова и лак прилаз ради монтаже и замене опреме. Најподеснији положај трансформаторске станице унутар објекта је улаз грађевинског објекта јер омогућава расплет каблова са више страна, смањене су дужине прикључних водова и лакши је увод каблова у ТС. Локација ТС се бира тако да дужине кабловских канала буду што мање, а траса праволинијска. Оваквим решењем се избегава изградња кабловских канала кроз објекат.

Уколико не може да се избегне полагање дистрибутивних кабловских водова кроз објекат, предвидети трасе кабловских водова/кабловских канала кроз просторе за кретање зграде, будући да на посебним деловима зграде (нпр. гаражна места, просторије посебне намене и сл) може постојати искључива својина једног лица, за пун капацитет ТС. Кабловски канал мора бити изведен као адекватно заштићен систем цеви или систем носача каблова имајући у виду и одредбе Закона о заштити од пожара, посебне прописе, стандарде и друга акта којима је уређена област заштите од пожара и експлозија, и димензионише се тако да се не угрози струјна носивост каблова односно исправно функционисање читавог електричног развода. Препоручује се да кабловски канал буде изведен

праволинијски без скретања. Уколико је траса кабловског канала таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтално на сваком скретању је потребно предвидети по један ревизиони отвор или шахт. Величина ревизионих отвора канала мора обезбедити могућност лаког и несметаног постављања, замене и поправке водова при кваровима, што је захтев који морају испунити и сами канали. Број ревизионих отвора је условљен и дужином канала. Кабловски канал мора да буде такав и да врши механичку заштиту каблова, да каблови буду ван дохвата руке и недоступни неовлашћеним лицима, и да буде уздужно приступачан лицима Електродистрибуције Србије 24 часа дневно.

Просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са законима и правилницима којима се уређује заштита од буке и јонизујућих зрачења. Примена мера за смањење буке треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40 dB(A) дању и 30 dB(A) ноћу, мерено у просторији поред (изнад) трансформаторске станице. Одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да ниво излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T, – трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз стамбени простор (дечије, спаваће, дневне собе и сл.), односно канцеларијски простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Ако се испод или поред просторија предвиђених за трансформаторску станицу налазе друге просторије са изворима топлоте (топлотна подстанци, просторија за смештај уређаја за климатизацију, просторија за дизел агрегат итд.) потребно је обезбедити топлотну изолацију.

Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. Прорачун хлађења и решење вентилације у ТС која се смешта у објект (зграду) која служи и за друге намене посебно се врши за сваки конкретан случај. Приликом прорачуна површина вентилационих отвора рачунати са толеранцијом према SRPS EN 60076-1 од 10 % при називном оптерећењу енергетског трансформатора.

Вентилација просторије треба да обезбеди да струја свежег ваздуха обухвата цео трансформатор. Пожељно је остварити међусобно наспраман положај „улазних“ и „излазних“ отвора и што веће вертикално растојање између њих. Ако се не може обезбедити наспрамна диспозиција улазно – излазног отвора за вентилацију, мора се обезбедити да што већа површина трансформатора буде изложена струји ваздуха. Код локације на првом подземном нивоу поред природне предвидети и принудну вентилацију.

АГ пројектом ТС и диспозицијом опреме у ТС обезбедити да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, да топао ваздух из трансформаторске станице излази непосредно напоље тако да: не угрожава пролазнике, не иде директно ка прозорима стамбене јединице и да вентилациони отвори не буду директно изложени изворима загађења.

Уколико је предвиђено уношење опреме у ТС возилом, потребно је да се обезбеди приступни пут при чему: висина пролаза (пасаж, силазна рампа и сл.) за унос опреме не сме бити мања од 2,5 m; ширина минимално 2,5 m за носивост опреме тежине 5 t; пад прилазног пута највише 15%. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз пролаз за унос опреме без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза не сме бити мања од 2,3 m; ширина минимално 2 m за носивост опреме тежине 3 t. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз спољашње окно ван објекта, отвор на окну треба да је минималних унутрашњих димензија 2,3 m x 1,6 m, и потребно је за приступ предвидети лестве или пењалице. Минимална висина свих врата ТС и просторија које се користе за унос опреме ТС треба да је 2 m (2,3m за СН блок).

Обезбедити адекватну кабловску канализацију за пролаз дистрибутивних каблова до јавне површине. Оставити засебне коридоре и слободне цеви до јавне површине за пун капацитет ТС. Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1m.

Потребни услови за изградњу прикључка објекта:

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: два нисконапонска вода, типа и пресека XP00-AS(J) 3×150+70 mm², које треба изградити од НН табле планиране ТС, кабловских прикључних кутија, мерно разводних ормана и њихових кабловских веза из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје.

Пројектовати АГ објекат тако да се обезбеди прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката.

За смештај и извођење дела прикључка од КПК до МРО, странка (инвеститор објекта који се прикључује на ДСЕЕ) је обавезна да у оквиру свог објекта:

- Обезбеди слободан простор за постављање КПК и МРО одговарајућих димензија и положаја који треба да: омогући несметан приступ свим деловима КПК и МРО током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку КПК и МРО; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност КПК и МРО.
- Обезбеди слободан простор одн. коридор за трасе електричног развода прикључних водова од КПК до МРО и изведе уградњу АГ делова-елемената развода (отвори, кабловице, цеви, регали, носачи, канали, шахтови и сл.). Тип-врста, димензије и положај АГ дела развода треба да: омогући несметан приступ водовима током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку водова; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност водова.
- Обезбеди и изведе полагање главних заштитних проводника од простора за постављање МРО до ГСИП.

У близини улаза објекта оставити место за уградњу кабловских прикључних кутија. На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за МРО објекта. Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир: захтев за смањењем дужине дистрибутивних водова, полупречнике савијања напојних каблова, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, „браварске мере“ ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико см. Ширина ходника (простора за манипулацију) испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. За наспрамно постављене ормане минимални размак 1200 mm. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила.

Бројила за уређаје и системе у објекту за које се, осим редовног напајања електричном енергијом из дистрибутивне мреже, мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом, сместити у засебан мерно разводни орман. Предвидети и засебну КПК из које ће се напојити овај орман.

Уколико објекат спада у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 и није обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати, напајање уређаја за подизање притиска воде у хидрантској мрежи за који се мора обезбедити резервни извор за снабдевање електричном енергијом предвиђа се преко посебног прикључка ("противпожарни прикључак" ПП КПК, ПП МРО и њихова кабловска веза), тако да постоји могућност да се остале електричне инсталације у објекту могу да се искључе, а да уређаји који се напајају са "противпожарног прикључка" остану прикључени на мрежу. Уколико сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за објекат дозвољава у овај МРО је дозвољено сместити и друга бројила за остале инсталације и уређаје чија је намена гашење пожара, аутоматско откривање и дојава пожара, инсталације за одвођење дима и топлоте и система за надпритисак а који се користе за стварање безбедних услова за евакуацију, односно противпожарни - евакуациони лифт објекта у свему у складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара.

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.

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М.П.

Директор Огранка Београд - центар:


Иван Мелих, струк.маст.инж. ел



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 71555/2-2023

ДАТУМ: 15-03-2023

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска бр.37-39

„СТУДИО ТЕКТО“ Марјана Љеваја ПР

Ул. Браће Нинковић бр. 13

Стара Пазова

Представништво: 22. октобра бр.1, Београд - Земун

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже за објекат на КП 2114/1 КО Врачар у Београду

ВЕЗА: 71555/1-2023, М.Мунћан

Разматрајући захтев, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту Телеком) издају се следећи технички услови и подаци за пројектовање и изградњу стамбеног-пословног објекта (спратности ЗПо+П+4+Пс).

У тротоару Ул. Чернишевског, у јавној површини, непосредно испред предметног плаца, налазе се два ТК стуба: бетонски изводни и дрвени пролазни ТК стуб. Уколико постоји потреба за њиховим демонтажањем или измештањем због предметне изградње, потребно је да се благовремено, а обавезно пре рушења постојећих објеката на предметном плацу, инвеститор обрати Предузећу „Телеком Србија“ а.д., и поднесе захтев за издавање Услови за измештање/демонтажање истих. Трошкове израде услова за измештање као и трошкове евентуалног измештања, уколико постоји оправданост таквог захтева, сноси инвеститор.

Постојеће стање ТК објеката

Постојећи ТК објекти, који су оријентационо уцртани на ситуацији коју вам достављамо у прилогу, су у надлежности Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Уцртани су постојећи подземни ТК објекти (ТК канализација – ТК окна и ТК цеви) и надземни ТК објекти (изводни ТК стуб, разводни ТК стуб) из TeleCAD-GIS базе, базе оптичких каблова, кластера и Супернове, на дан 15.03.2023.године.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних ТК објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Инвеститор – извођач радова је у обавези да се најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова писаним путем обрати на адресу: Предузеће „Телеком Србија“ а.д., улица Новопазарска број 37-39, 11000 Београд, телефон 011/2431-220 или на e-mail najava.radova@telekom.rs и затражи одређивање стручног лица које ће присуствовати радовима и констатовати да ли се исти изводе према издатим условима и важећим техничким прописима.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа „Телеком Србија“ а.д., извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК објеката у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

Заштиту и обезбеђење постојећих подземних и надземних ТК објеката извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих подземних ТК објеката. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних ТК објеката вршити искључиво ручних путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите(обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и слично). **Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката Телекома, изводе се о трошку инвеститора.**

У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор - извођач радова је дужан да Предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих ТК објекта, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Услови за пројектовање и прикључење објекта на ТК мрежу

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

Реализација **GPON** технологије у топологији **FTTH** (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене/пословне јединице.

1. Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке стамбене/пословне јединице.

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) где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

Планирати простор за постављање оптичког разделника на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућству у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту. У простору предвиђеном за смештај ТК опреме, уградити оптички дистрибутивни орман (ОДО). У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта. За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити 4 оптичка влакна. 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 стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално 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 опремити 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 другим просторијама (кухиња, предсобље тј. улазни ходник, 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.

2. Унутар просторија стамбене/пословне јединице 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 стамбене/пословне јединице 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 стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. 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 напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици;

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

У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум $\varnothing 32\text{mm}$.

3. Уградити вертикалну PVC цев 1x $\varnothing 50\text{mm}$ од предвиђене техничке просторије односно од ормана ТК концентрације (ОДО ормана) до подрума објекта.

За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Од постојећег ТК окна 712 положити ТК канализацију – приводну ТК цев капацитета 1xPVC $\varnothing 110\text{mm}$ до подрума објекта. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви $\varnothing 110\text{mm}$ полупречник кривине треба да износи $R > 5\text{m}$ 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 ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормана. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту а објекат има више улаза (вертикала), обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

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

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 Телекома. Повезивање приводног ТК кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д. Београд.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом 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 с Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, 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 Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

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 обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.

5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија“ а.д. ради вршења стручног надзора, на адресу Ул. Новопазарска бр.37-39, односно на e-mail адресу najava.radova@telekom.rs или на телефон број 011/2431-220.

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 је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење објекта на јавну ТК мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

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 Предузећа „Телеком Србија“ а.д. потребно је да поднесете Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема). Особа за контакт- обрађивач предмета је Марина Мунђан, дипл.инж., e-mail: marinam@telekom.rs.

Прилог: - ситуација

С поштовањем,

**Руководилац Одељења за
оперативну подршку Београд**










Горан Матић, дипл.менаџер



Telekom Srbija		Naziv objekta i mesto izvođenja	
Odgovorni projektant:	Paraf:	KP 2114/1 KO Vračar	
Projektant:	Paraf:	Naziv crteže	
M. Muncan, dipl. inž.		Situacioni plan	
Obrađivač:	Paraf:	Razmera:	
M. Muncan, dipl. inž.		1:400	
Broj projekta:	Datum:	Broj crteža:	
71555/2-2023	03-23	1	

LEGENDA:

-  Post. TK kanalizacija (cevi, okno)
-  Post. PVC cev
-  Post. izvodni TK stub - betonski
-  Post. prolazni TK stub - drveni
-  Post. samonosivi optički TK kabl (za demontiranje)
-  Uslovljena privodna PVC cev
-  Uslovljen optički distributivni orman

Marjana
20.02.2023

STUDIO Tekto

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ
"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО БЕОГРАД
Београд
12

Prima:
"TELEKOM SRBIJA" A.D., Takovska br.2
Regija Beograd, izvršna jedinica Beograd
Služba za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju Beograd
Novopazarska 37-39, Beograd

ПРИМЉЕНО: 17-02-2023			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
0209	71555	1	2023

Predmet:
ZAHTEV ZA IZRADU USLOVA

Обраћамо Вам се са захтевом да нам за потребе Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 2114/1 KO Vračar, u Beogradu, izdate uslove iz Vaše nadležnosti.

Tabelami prikaz bilansa površina u okviru granica PP-a upisano u listu nepokretnosti

Broj parcele	Površina (m ²)	Vrsta zemljišta
2114/1	778 m ²	Gradsko građevinsko zemljište

Površina obuhvata UP iznosi 778 m².

Predmetna lokacija kp 2114/1 KO Vračar nalazi se u zoni 2.M4.2 – zona mešovitih gradskih centara u zoni centra grada i delom u zoni 2.S6.1 – zona transformacije porodičnog stanovanja u delimično formiranim gradskim blokovima u višeporodično stanovanje.

Planirana BRGP objekta:
BRUTO podzemno 1696,05 m²
BRGP nadzemno 4566,90 m²
UKUPNO 6535,95 m²

U prilogu zahteva dostavljamo:

- Šira situacija sa pozicijom lokacije na orto foto snimku
- Planirane kapacitete
- tabela iz PGR-a pravila građenja u zoni 2.S6.1 i 2.M4.2
- Izvod iz Plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd, celine I – XIX sa naznačenom lokacijom
- izvod iz PDR saobraćajnog pravca Maksima Gorkog (od Kalenić pijace do Ustaničke ulice), Službeni list grada Beograda br. 30/07
- Regulaciono nivelaciono rešenje sa osnovom prizemlja

Za sve bliže informacije vezane za lokaciju i objekat možete se obratiti obrađivaču projekta: predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun, Beograd.

Osobe za kontakt: Marjana Ljevalja, dipl.inž.arh. 064/1701444 marjana.ljevaja@gmail.com
Olivera Stanković, dipl.inž.arh. 064/ 3050509 olivera.arh.urb@gmail.com

Molimo Vas da profakturu za izradu vaših uslova dostavite na adresu investitora:

Investitor:
BRIXWELL INVESTMENT d.o.o. BEOGRAD
ul. Vojvode Šupljikca br. 43, Beograd

PIB 110508129

Direktor: Marjana Ljevalja



studio Tekto Marjana Ljevaja PR

ul. Braće Ninković br. 13, Stara Pazova, predstavništvo u Beogradu: 22. oktobra br. 1, Zemun
matični broj: 62317493 PIB: 106847395 šifra delatnosti: 7111 telefon: 064/ 17 01 444



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/БР	Наш број	RI-17527/23

MARJANA LJEVAJA PR
studio Tekto
Projektni biro

Браће Нинковић 13
22300 Стара Пазова

16 MAR 2023

Датум: 14.03.2023.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RI-10990/2023** од **17.02.2023.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 2114/1, КО Врачар**, а у складу са *Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020 и 52/2021)* и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће „Београдске електране“ снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са *„Правилима о раду дистрибутивних система (Службени лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог б: Техничка упутства за режиме рада система даљинског грејања.*

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: **ТО „Коњарник“**

Магистрала: **М1**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

- повезивање корисника: индиректно,
преко измењивачких топлотних подстанци;
- потрошачи: грејање, вентилација,
БЕЗ припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне:
енергије током грејне сезоне,

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °C;

- називни притисак: NP 25;

Секундарни део инсталације:

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX (*Службени лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи (у границама парцела):

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар граница катастарске парцеле **2114/1, КО Врачар**, не налази се изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топловодна мрежа ЈКП „Београдске електране“ у односу на предметну локацију налази се у улици Чернишевског, конкретно дистрибутивни топловод пречника $\phi 139.7/225$.

Цртеж са уцртаном позицијом постојећег топловода дат је у прилогу дописа.

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат на к.п. 2114/1, КО Врачар, **постоји могућност прикључења** на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода пречника $\phi 139.7/225$ у улици Чернишевског изградњом прикључног топловода до места предвиђеног за подстаницу.

Од места уласка примарног топловода у комплекс, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **3По+П+4+Пс/3По+6+Пс**, укупне планиране надземне **БРГП=4.566,90 m²**, могуће је након изградње предизолованог топловодног прикључка пречника **DN50**, предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта од **Q=262 kW**.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система*. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

После потврде урбанистичког пројекта доставити ЈКП „Београдске електране“ потписан — оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП „Београдске електране“ издаће инвеститору „Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта“.

У Идејном решењу **потребно је уцртати положај планиране просторије за топлотну подстаницу.**

Техничким условима биће одређени услови за израду техничке / пројектне документације за прикључење објекта на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП „Београдске електране“.

VII. НАПОМЕНА:

У складу са Одлуком органа управљања ЈКП „Београдске електране“ бр. I-10290/10 од 30.05.2012.године о усвојеном Ценовнику услуга, накнада трошкова за израду Техничких услова износи **11.881,20** динара (са ПДВ-ом).

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-026/23**.

Рачун за извршену услугу доставиће Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, улица Цара Душана 141, Земун.

Контакт: телефон: 011/222-4753, 011/222-4634;
e-mail: snabdevanje@bgdel.rs

Ови урбанистичко-технички услови важе **годину дана** од дана издавања.

У прилогу овог дописа дат је цртеж у размери **R 1:500** са уцртаном позицијом **постојећег** топловода у односу на предметну локацију.

Прилог:

- Ситуација R 1:500

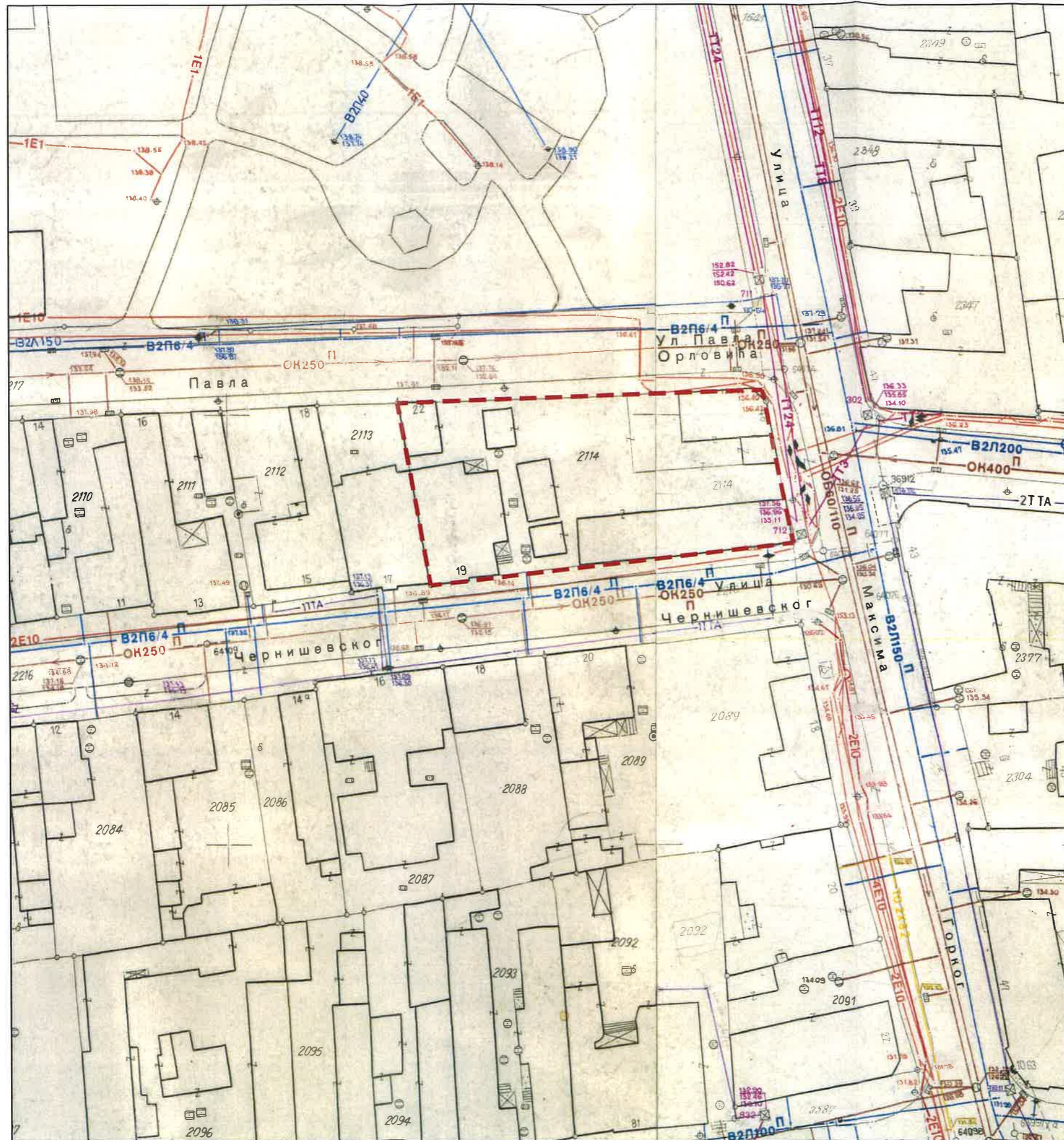
ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ
Извршни директор



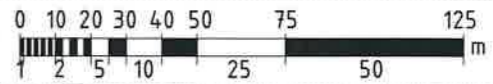



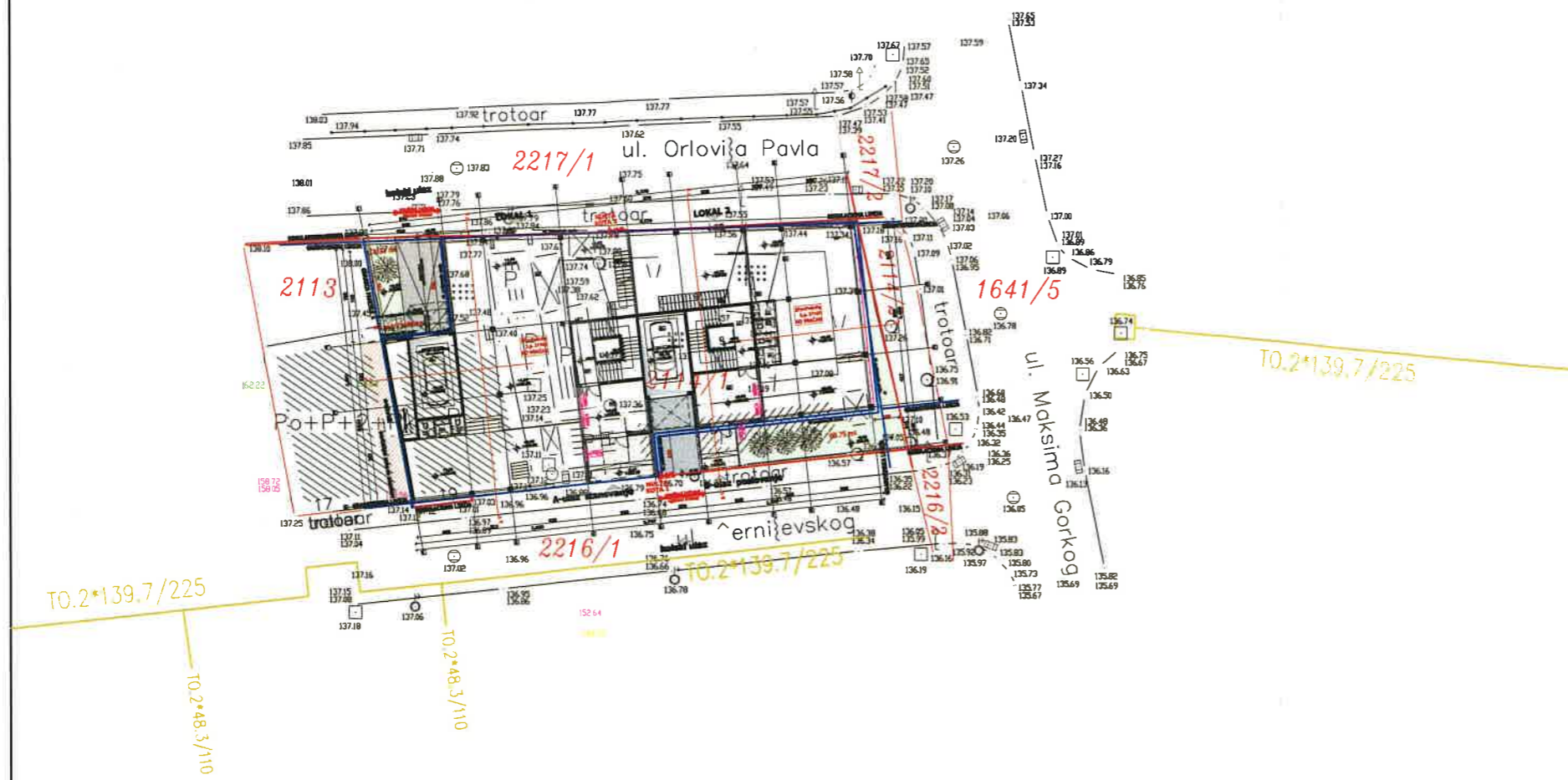
Слободан Џунић, дипл.ел.инж.

Доставити:

- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Архиви




ЛЕГЕНДА:		 Предметна локација
 Београдске електране ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ		
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА		
ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-10990/2023		
		РАЗМЕРА: 1 : 500
		БРОЈ ЦРТЕЖА: 1
БЕОГРАД, МАРТ 2023.		



ЛЕГЕНДА:

 Постојећи моновод

 **Београдске електране**
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

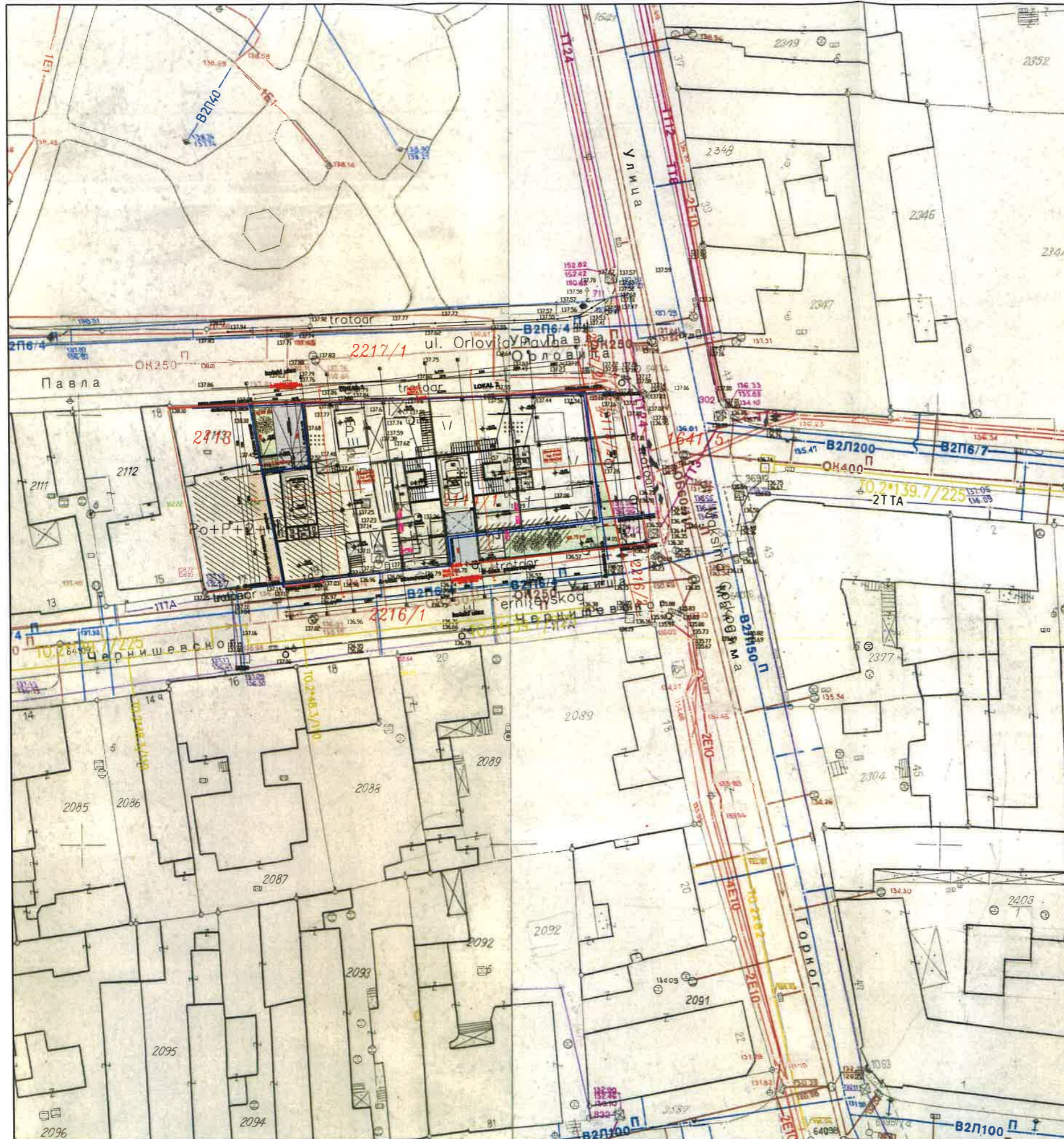
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



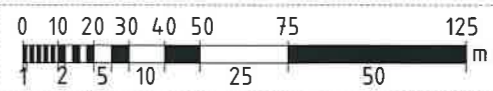
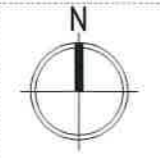
ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-10990/2023

РАЗМЕРА:
1 : 500

БРОЈ ЦРТЕЖА:
2

БЕОГРАД,
МАРТ 2023.



ЛЕГЕНДА:		 Постојећи топловод
 Београдске електране ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ		
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: СИТУАЦИОНИ ПЛАН		
ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-10990/2023		
		РАЗМЕРА: 1 : 500
		БРОЈ ЦРТЕЖА: 3
БЕОГРАД, МАРТ 2023.		



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„BRIXWELL INVESTMENT“ д.о.о.

11000 Београд
ул. Војводе Шупљикца бр.43

наш знак: 2317 **12**
датум: 20.02.2023.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 2114/1 КО Врачар, на углу улица Чернишевског, Максима Горког и Орловића Павла, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине објекта и одреди њихову позицију изван јавних саобраћајних површина, у **оквиру граница парцеле** намењене његовој изградњи, а у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

Контејнери могу бити размештени и на две локације – у зеленом појасу са десне стране колског прилаза у објекат из ул. Орловића Павла и између регулационе и грађевинске линије на углу Максима Горког и ул. Чернишевског. За те потребе могу се избетонирати платои, али је препорука да се изграде нише оивичене живом оградом или посебни боксови, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка најближим прозорима.

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, па се тротоар обавезно ради са обореним ивичњаком. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

Судови за смеће могу бити смештени и у гаражном простору, на подземној етажи, али је, у том случају, потребно обезбедити одговорна лица која ће их, у доба доласка ком. возила, изгурати помоћу аутолифта на доступну површину испред објекта којем припадају и после пражњења вратити на почетну позицију.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад, који не припада поменутој групацији, сортира и прикупља у специјалне судове који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а, при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе овог Предузећа која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови на терену и укључити новоизграђени објекат у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила: *АММ*
Александра Мишески

Руководилац службе за урб.-техн. послове:
Божидар Карастанковић

Директор
правних, кадровских и општих послова
Милан Бањац
Милан Бањац



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-152/23
СВ328685
инт.бр. 217-87/23
Дана 21.02.2023. године.
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву "Studio Tekto" Марјана Љеваја ПР, ул Браће Нинковић бр.13, Стара Пазова, представништво у Београду, 22.октобра бр.1, Земун од 17.02.2023. године издаје:

МИШЉЕЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 2114/1 КО Врачар, у Београду.

Обавештавамо Вас да је приликом израде урбанистичког пројекта потребно у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

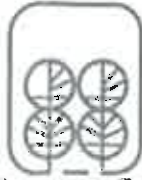
У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.115/2020).

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе





JKP „Zelenilo-Beograd“
Beograd

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
e-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 3618/1

Датум:

31 MAR 2023

Студио ТЕКТО
Браће Нинковић 13
Стара Пазова

У прилогу дописа достављамо услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 2114/1 КО Врачар.

С поштовањем,



РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- РЈ за пројектовање
-



Број: 3618/1

Датум:

31 MAR 2023

Студио ТЕКТО

Браће Нинковић 13

Стара Пазова

предмет: Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 2114/1 КО Врачар

Према достављеним подацима, на парцели површине 778m², планира се стамбено-пословни објекат, БРГП надземна 4566,90m². Колски приступ парцели остварен је из Улице Орловића Павла и Чернишевског, а паркирање предвиђено на парцели у склопу троетажне гараже.

Плански основ:

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине I-XIX, ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22), катастарска парцела 2114/1 КО Врачар, делом припада зони мешовитих градских центара у зони центра града 2.М4.2, а делом зони 2.С6.1 – зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Планом генералне регулације система зелених површина („Службени лист града Београда" бр.110/19) (у даљем тексту ПГРСЗП), урбанистички параметри за мешовите градске центре су дефинисани у зависности у којој се градској зони локација налази, ранга и карактера саобраћајнице уз коју се налазе, као и од карактеристика урбаног ткива у непосредном окружењу. За све објекте различитих намена важе иста правила грађења и урбанистички параметри. Планским решењем предвиђено је очување и унапређење постојећих, као и подизање нових зелених површина на подручју мешовитих градских центара, примарно декоративно озелењених репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл. Приликом планирања



зелених површина у оквиру зоне мешовитих градских центара потребно је применити дефинисане нормативе и прописана општа правила уређења и грађења за конкретну зону (Табела 14).

Табела 14

Зоне мешовитих градских центара	Минимални % слободних и зелених површина на парцели (према ППР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели (према ППР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Унутрашњи прстени“ центара	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Зелена веза“ центара
M1	40 изузетно 30 (уколико је проценат колекторских садржаја већи од 50% од укупне БРП)	10	15	10
M2	40	15	20	15
M3	40	15	15	15
M4	40 изузетно 50 (у блоку 12 на Новом Београду)	10	15	15
M5	40	15	20	25
M6	40	15	20	20

Постојеће стање:

У постојећој регулацији саобраћајнице Максима Горког присутно је улично зеленило у форми једноредних дрвореда у регулацији тротоара. На делу који тангира предметну парцелу евидентиран је прекид дрворедног низа, док у осталим саобраћајницама у контактної зони нема уличног зеленила.

Локација се налази на ГО Врачар, коју карактерише недостатак већине типова јавних зелених површина, нарочито оних у служби становања као доминантне намене. Постојећи капацитети зелених површина по становнику крећу се око 2m², деценијама испод нужног минимума и са сталном тенденцијом опадања.

У непосредној близини налази се јавна зелена површина – Чубурски парк, чији капацитети не задовољавају тренутне потребе становника.

На предметној и суседној катастарској парцели 2114/2 присутна је дрвенаста вегетација вишедценијске старости.

У граници Урбанистичког пројекта, која обухвата 778m², занемарљиве су могућности за подизање функционалних зелених површина у контексту планираних намена.



Постојећи зелени фонд и слободне површине у директном контакту са тлом, од изузетног су значаја у густо изграђеним целинама попут предметне, посебно узевши у обзир ранг саобраћајнице Максима Горког, која тангира парцелу и чије је проширење предвиђено Планом детаљне регулације (од Каленић пијаце до Устаничке улице) и на рачун Чубурског парка.

Услови:

- Утврдити процентуално учешће постојећих зелених површина на нивоу грађевинске парцеле. Извршити детаљну валоризацију постојеће вегетације на основу ажуриране катастарско-топографске подлоге са снимљеном вегетацијом у границама планске разраде и појасу минималне ширине од 5 m у контактної зони.
- Уколико је процентуално учешће постојећих површина у директном контакту са тлом са вредном вегетацијом веће од норматива предвиђених ПГРСЗП за предметну зону и намене, потребно их је сачувати и унапредити одржавањем постојећег зеленог фонда и допунском садњом.
- Обезбедити процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа) према максималним расположивим просторним могућностима, а минимално 15% у односу на укупну површину парцеле за предметну зону.
- Поред примарне декоративне улоге зелених површина, просторном дистрибуцијом зеленила на нивоу парцеле потребно је компензовати одсуство зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони, а простор између регулационе и грађевинске линије озеленити вишеспратним засадима.
- Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 за дрвенасту, односно 60 cm за жбунасту вегетацију.
- На објектима у зонама дефицитарним у погледу зелених површина, као и локацијама где није могуће реализовати зелену површину на терену, препоручује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објекта (минимално 30 cm земљишног супстрата), а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката.



- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина на тлу за садњу, искључити присуство подземних инсталација у њиховим границама.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију/зелене површине уколико то не утиче негативно на услове у земљишту. Предност дати порозним засторима.

Напомена:

За израду техничке документације, потребно је прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило Београд“.

Стручни сарадник:

Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.