



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на к.п. 2202/1 КО Нови Београд,  
у улици Булевар Хероја Кошара у Београду



Инвеститор ТБ 65 д.о.о. Београд-  
Ул. Јурија Гагарина 32 а, Нови Београд



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Београд, мај 2020. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на к.п. 2202/1 КО Нови Београд,  
у улици Булевар Хероја Кошара у Београду

Инвеститор: ТБ 65 доо, Јурија Гагарина 32 а, Београд

Носилац израде: „Studio Arhitektura“  
Агенција за пројектовање, дизајн,  
извођење радова и инжењеринг  
Ниш, Лоле Рибара бр.3-1

Директор: **Милан Радоичић**



Одговорни урбаниста: **Оливера Станковић д.и.а.**



Одговорни пројектант  
идејног архитектонског решења: **Милан Радоичић д.и.а.**



# САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1 Решење о упису у привредни регистар
- I.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте и одговорног пројектаната
- I.3 Изјава одговорног урбанисте и одговорног пројектаната
- Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12 издате од стране Инжењерске коморе Србије
- Лиценца одговорног пројектанта број 300 F541 07 издате од стране Инжењерске коморе Србије

### II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### II.1. УВОД

- Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
- Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
- Правни основ за израду урбанистичког пројекта
- Плански основ за израду урбанистичког пројекта

#### II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

#### II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

#### II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле
- Претежна намена површина
- Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
- Регулациона линија
- Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
- Типологија објекта

##### Урбанистички параметри

- Индекс заузетости
- Спратност објекта
- Висина објекта
- Планирани и остварени урбанистичких параметара

#### II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- Услови за изградњу саобраћајних површина
- Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
- Водоводна мрежа
- Канализациона мрежа
- Електро мрежа
- ТК мрежа
- Гасна мрежа и постројења
- Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- Услови за уређење зелених површина

#### II.7 МЕРЕ ЗАШТИТЕ



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Мере заштита културних добара  
Мере заштите од елементарних непогода  
Мере заштите од пожара  
Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама  
Енергетска ефикасност  
Заштита и унапређење животне средине  
Инжењерско- геолошки услови

### III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Ши́ра ситуација са границом обухвата P= 1 : 1000
2. Граница обухвата урбанистичког пројекта P= 1 : 500
3. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење P= 1 : 500
4. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа приземља P= 1 : 500
5. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење/ основа крова P= 1 : 250
6. Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) P= 1 : 500

#### Идејно архитектонско решење објекта / P 1:200 /

Ситуационо-нивелациони план са изгледом крова P 1:1000  
Ситуационо-нивелациони план са основом приземља P 1:1000  
Основа подземне етажe 2  
Основа подземне етажe 1  
Основа приземља  
Основа типске I-VII  
Основа VIII спрата  
Изглед крова  
Пресек 1-1  
Пресек 2-2  
Пресек 3-3  
Изглед 1  
Изглед 2  
Изглед 3  
Изглед 4  
Зд визуелизација



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

копија плана  
лист непокретности  
катастарско-топографски план  
копија плана водова  
Мишљење саобраћаја

Услови ЈП „Водовод и канализација“ ПЈ Водовод бр. Н/ 1400 од 17.12.2019.  
Услови ЈП „Водовод и канализација“ ПЈ Канализација бр. О/575 од 27.01.2020.  
Услови „Електродистрибуције Београд“ д.о.о. Београд бр.08.02-29383/2-2020 од 29.04.2020.  
Услови „Телеком“ д.о.о. Београд бр. 560090/1-2019, ИБ775/19 од 19.12.2019.  
Услови „Секретаријат за јавни превоз“ ХХХИV-03 бр.346.8-98/2019 од 26.12.2019.  
Путеви Београда III бр.350-8554/19 од 14.01.2020.  
Услови „Градска чистоћа“ бр. 23229 од 18.12.2019.  
Услови „Министарства унутрашњих послова“ 09/7 број 217-832/2019 од 16.1..2020.  
Услови „Зеленило Београд“ бр. 1145 од 17.1.2020.  
Услови ЈП „Србија гас“ 07-07 бр.30469 од 18.12.2019  
Услови „Секретаријат за заштиту животне средине“ V-04 501.2-300 од 18.12.2019.



## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

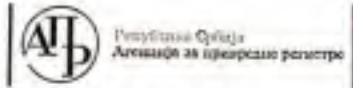
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## **I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com



Регистар привредних субјеката  
БП 1629/2019



500049095252

Датум: 10.01.2019. 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 АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ДИЗАЈН, ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА I ИНЖЕНЈЕРИНГ STUDIO ARHITEKTURE MILAN RADOIČIĆ PR БЕОГРАД (ЋУКАРИЦА), са матичним/регистарским бројем: 60724229, коју је поднео/ла:

Име и презиме: **Милан Радоичић**

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ДИЗАЈН,  
ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА I ИНЖЕНЈЕРИНГ STUDIO ARHITEKTURE  
MILAN RADOIČIĆ PR  
БЕОГРАД (ЋУКАРИЦА)

Регистарски/матични број: **60724229**

и то следећа промена:

- Промена пословног седишта:

Брише се:

Седиште: Поручника Спасића И Машере 8, спрат 4, стан 21, Београд-Ћукарница, Србија

Уписује се:

Седиште: Лоле Рибара 3, спрат ПР, стан 1, Ниш, Ниш - Медијана, Србија  
Број и казив поште: 18000 Ниш

- Промена података о пословном имену:

Брише се:

АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ДИЗАЈН,  
ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА I ИНЖЕНЈЕРИНГ STUDIO ARHITEKTURE  
MILAN RADOIČIĆ PR  
БЕОГРАД (ЋУКАРИЦА)

Страна 1 од 2

Scanned by CamScanner



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

Учынење ест:

**MILAN RADOIČIĆ PR**  
**AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, DIZAJN,**  
**IZVOĐENJE RADOVA I INŽENJERING STUDIO ARHITEKTURE**  
**NIŠ**

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 09.01.2019. године регистрациону пријаву промене података број БП 1629/2019 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, 60/2016 и 75/2018).

#### 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.



Страна 2 од 2

Scanned by CamScanner





**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## 1.2 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, у улици Булевар Хероја са Кошара у Београду

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18 и 31/2019, 37/2019, 9/2020) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/18) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19).

Као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

**Милан Радоичић, д.и.а.** .....лиценца бр. 300 F541 07

пројектант	Studio arhitekture Ул. Лоле Рибара бр. 1-3, Ниш
одговорно лице/заступник	Милан Радоичић директор
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 објеката Републике Србије (СЛ. Гласник РС бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121/12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14, 145 /14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020).

Број техничке документације: 02 -2020  
Место и датум: **Београд, мај 2020. Године**



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

### 1.3 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, у улици Булевар Хероја са Кошара у Београду

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат изградње -пословног објекта на локацији на кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд, у улици Булевар Хероја са Кошара, Београд, израђен у потпуности у с к л а д у са Законом о планирању и изградњи, подзаконским актима и планским документом.

одговорни урбаниста	Оливера Станковић д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	потпис
	

Број техничке документације: 02 -2020  
Место и датум: **Београд, мај 2020. године**



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Оливера С. Станковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1903980715128

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1303 12



У Београду,  
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шушарај  
инж. грађ. инж.





**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, у улици Булевар Хероја са Кошара у Београду

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат изградње -пословног објекта на локацији на кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд, у улици Булевар Хероја са Кошара, Београд, израђен у потпуности у с к л а д у са Законом о планирању и изградњи, подзаконским актима и планским документом.

одговорни пројектант ИДР	Милан Радоичић д.и.а.
број лиценце	300 F541 07
лични печат	потпис
	

Број техничке документације: 02 -2020  
Место и датум: **Београд, мај 2020. године**



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com



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

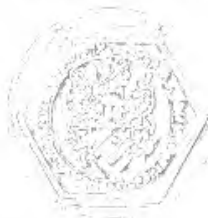
**Милан М. Радоичић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0409975970014

одговорни пројектант

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

Број лиценце  
300 F541 07



У Београду,  
22 новембра 2007 године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr. Dragan Stanivcic*  
Проф. др Драган Станивић  
инж. грађ. инж.





## **STUDIO ARHITEKTURE**

Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inženjering

Niš, Lole Ribara br.3-1,

Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85

e-mail: [studio.arhitekture.bg@gmail.com](mailto:studio.arhitekture.bg@gmail.com)

## **II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## II.1. УВОД

### Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

**Повод** за израду Урбанистичког пројекта (у даљем тексту: УП) је иницијатива инвеститора ТБ 65 доо, Јурија Гагринa 32а, Нови Београд за изградњу пословног објекта на кат. пар. бр.2202/1 КО Нови Београд.

**Предмет** израде Урбанистичког пројекта је простор који захвата катастарску парцелу бр.2202/1, КО Нови Београд. Катастарска парцела бр.2202/1 КО Нови Београд уписана је у листу непокретности бр.6580 као грађевинско земљиште, право коришћења ТБ 65 доо Београд. Предметна парцела налази се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX),(Сл. Лист града Београда бр. 20/2016), којим је планирана за површине осталих намена – мешовити градски центар, у зони више спратности 10.М4.1.

**Циљ** израде урбанистичког пројекта је 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. 20/2016), односно обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената за спровођење као и дефинисање правила уређења и изградње, испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта, затим прикључења на инфраструктуру.

За предметну локацију Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда целине I-XIX,(Сл. Лист града Београда бр. 20/2016) је предвиђено спровођење плана директно – **непосредном применом правила грађења – израдом урбанистичког пројекта.**

### Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

Правни основ за израду урбанистичког пројекта су:

- **Закон 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, 32/2019, 9/2020).
- **Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник Републике Србије“ бр.32/19);
- **Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник Републике Србије“бр.22/15).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX** („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16). (у даљем тексту ПГР)
- Измена и допуна ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста - Деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, (Службени лист града Београда бр. 39/11)
- План детаљне регулације за део блока 65, ГО Нови Београд, Београд (Службени лист града Београда бр. 103/2018)

## II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд, Београд. Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом коју одређују аналитичко-геодетски

елементи тачака означени са УП1 – УП9.

Граница УП-а се поклапа са границом катастарске парцеле 2202/1 КО Нови Београд и суседних катастарских парцела.

Аналитичко-геодетски елементи тачака које одређују обухват урбанистичког пројекта дати су у табеларном приказу у графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 500. 1

### II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна парцела се налази на територији катастарске општине Нови Београд и припада Блоку 65, између Улице Тадије Сондермајера и Булевара Хероја са Кошара (УМП). Граница УП обухвата целу катастарску парцелу број 2202/1 КО Нови Београд, која испуњава услове да буде грађевинска парцела. Површина кат.парт. 2202/1 КО Нови Београд уписане у листу непокретности бр. 6580 је 3961 m<sup>2</sup>.

Локација је правоугаоног облика, приближних димензија (43,35м) 45,5м x (90,8 м) 91,65м.

Регулације саобраћајнице Улице Тадије Сондермајера и Булевара Хероја са Кошара преузете су из планова Измена и допуна ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста - Деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, (Службени лист града Београда бр. 39/11) и План детаљне регулације за део блока 65, ГО Нови Београд, Београд (Службени лист града Београда бр. 103/2018), и поклапају се границама постојеће катастарске парцеле.

Непосредно окружење локације чине пословно-стамбени објекат и пословни објекат. Блок 65 на Новом Београду је у фази трансформације, примарно због изградње УМП-а.

На простору предметне локације нема заштићених природних добара, флоре и фауне, као ни непокретних културних добара.

На суседним катастарским парцелама налази се реализовани објекти:

- на катастарској парцели број 2202/2 КО Нови Београд реализован је пословни објекат спратности П- П+3,
- **на катастарској парцели 6809 КО Нови Београд изграђен је стамбено пословни објекат спратности П+9. (висина венца према кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд h=25.5m, потврђен урбанистички пројекат IX-13 бр. 350.13-75/2018)**

Усвојена кота приземља 0.00=75.51 мнв, нулта кота -0.06=75.45.

Предметна парцела,

- Са североисточне стране излази на катастарску парцелу бр. 6783 КО Нови Београд саобраћајницу Булевар Хероја са Кошара, облик својине јавна, ималац права на парцели Град Београд
- Са југозападне стране у делу непосредно уз предметну локацију у обухвату катастарских парцела бр. 2201/5, 2201/11 и 2201/9 6783 КО Нови Београд на улици Тадије Сондермајера
- Са југоисточне стране кат.парц. 2202/2 КО Нови Београд, право коришћења ½ Госпер доо Београд, ½ Маклер доо Београд
- Са северозападне кат.парц.6809 КО Нови Београд, приватна својина EXing home 65 доо

---

<sup>1</sup> У случају неслагања списка катастарских парцела и графичких прилога, важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога.



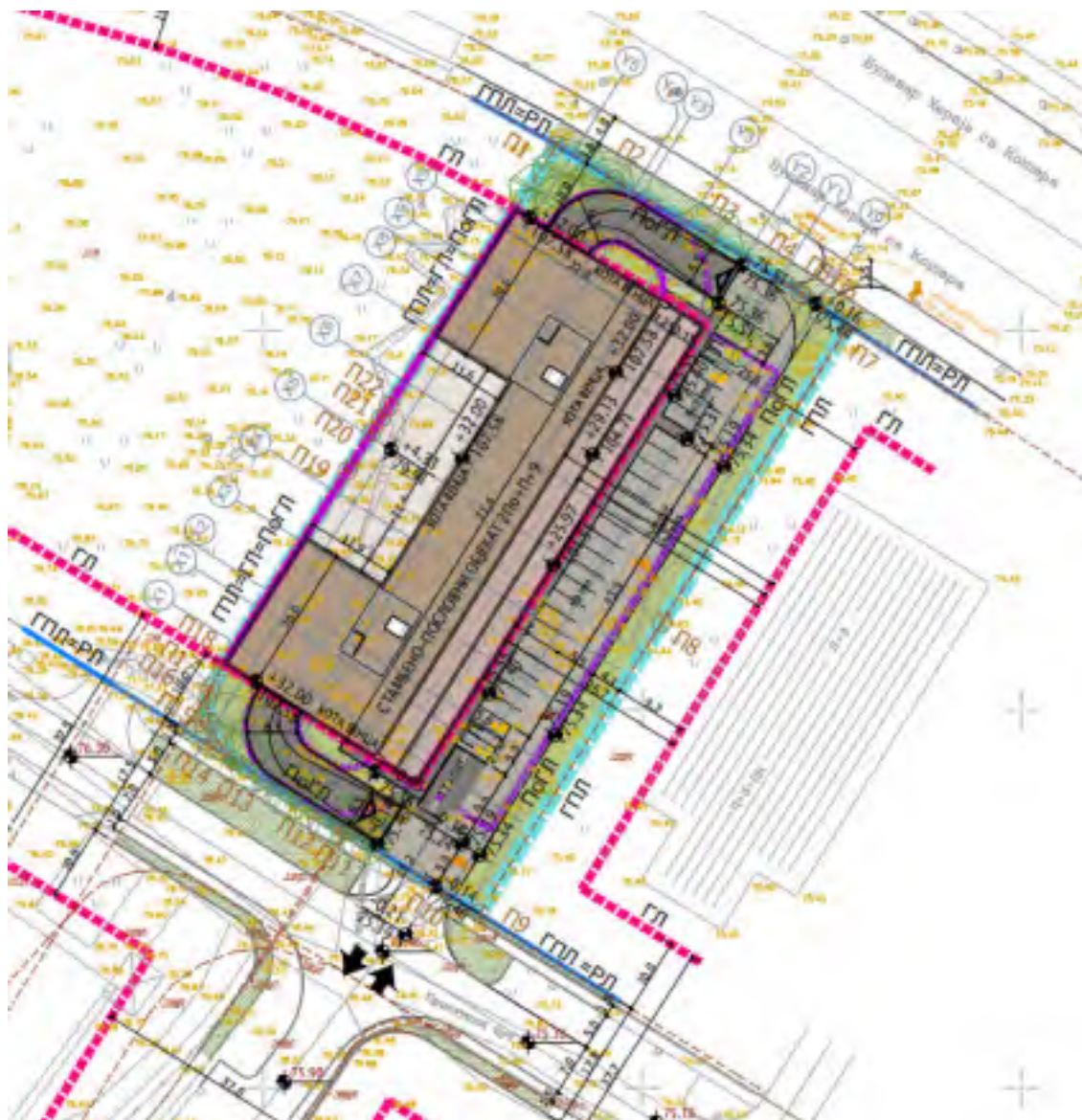
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписано у листу непокретности број 6580  
За кат.парц. 2202/1.

Намена површине	Површина (м <sup>2</sup> )	%
Земљиште уз зграду	3961,00 м <sup>2</sup>	100%
укупно	3961,00 м <sup>2</sup>	100%

Ортофото локације са преовађујућом грађевинском линијом, извор <https://gis.beoland.com/visios/gisBeoland>



У тренутку када је усвојен Урбанистички пројекат за стамбено пословни објекат на кат.парц. 6809 КО Нови Београд, усвојен под бројем IX-13 бр.350.13-75/2018, на предметној парцели 2202/1 КО Нови Београд налазио се објекат који је имао решење о одобрењу за изградњу издатог од Секретаријата под IX-18 број 351-6/2014 од 27.10.2014. године. Тај објекат је срушен, а новопројектовани објекат је постављен на истој линији градње према суседу на кат.парц. 6809 КО Нови Београд, управо на основу усвојеног Урбанистичког пројекта број IX-13 бр.350.13-75/2018.



Прилог из Урбанистичког пројекта број IX-13 бр.350.13-75/2018.  
Регулационо и нивелационо решење са основом крова

Приказ постојећег стања



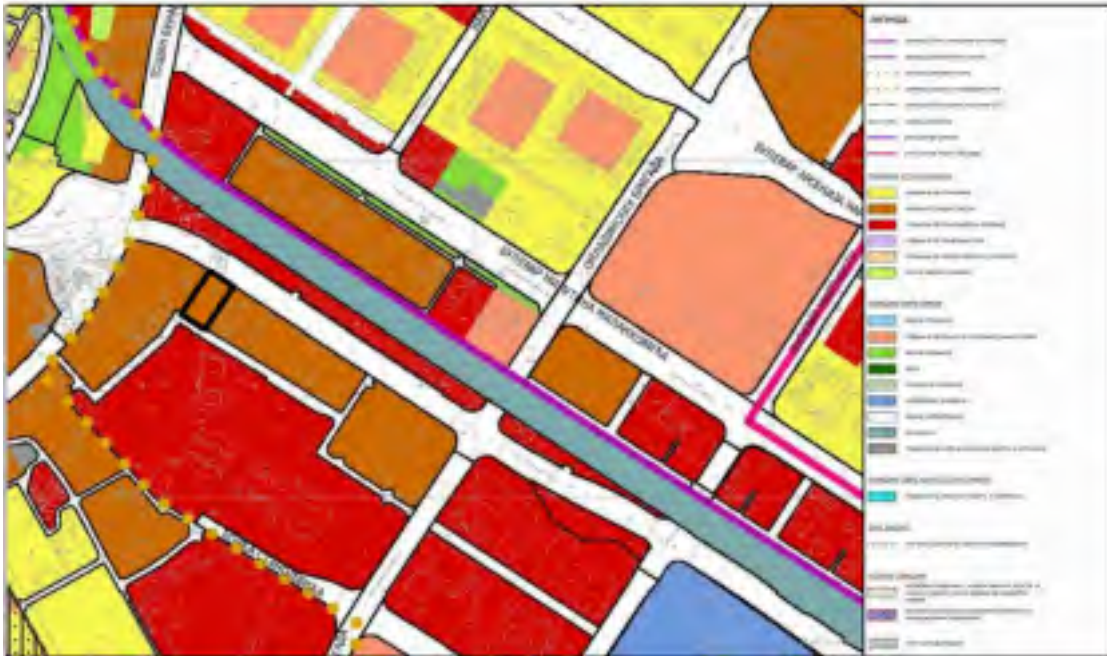
## II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда“, бр. 20/16).

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16), предметна локација налази се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности. Припада целини X.

Графички прилог ПГР - Планирана намена површина

Према графичком прилогу „Планирана намена површина“ лист 2-5.1, предметна локација се налази у површинама мешовитих градских центара.





## II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Правила грађења у зони 9.М4.1 и 10.М4.1 (Графички прилог бр. 16–5.1 до 16–5.7, „Подручја за непосредну примену правила грађења” Р 1:2.500) Зона обухвата потезе дуж улица Тошин бунар и Јурија Гагарина.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА У ЗОНИ
основна намена површина – 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	са мешовитим градским центрима су компатибилне наменеу складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели гради се један објекат. на свакој грађевинској парцели гради се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	-грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1.  Правила за уређење простора нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 м и минималну површину 1000м <sup>2</sup> обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости на парцели „З”= 50% изузетно, максимални индекс заузетости у зони 10.М4.1 на углу Улица Јурија Гагарина и Гандијеве на парцели је „З”= 60%
висина објекта	максимална висина венца објекта је до 32,0 м, а максимална висина слемена објекта је 37,0 м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс.  За део блока 67а, у Новом Београду, између улица:Јурија Гагарина, Др Агостина Нета, Омладинских бригада и интерне саобраћајнице, максимална спратностпрема улици Јурија Гагарина је П+12+Пс.  За део блока 61, на углу улица Војвођанске и Др Ива-на Рибара висина венца објекта је 16,0 м, а максимал-на висина слемена објекта је 19.5,0 м, што дефинишеоријентациону планирану спратност П+3+Пк/Пс.

изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>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.</p> <p>Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</p> <p>Објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20,0 м).</p> <p>Положај објекта у односу на регулациону линију се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом у зависности од претежне грађевинске линије блока.</p> <p>Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</p> <p>За локацију К.П. 6780, КО Нови Београд, грађевинска линија према Булевару Милутина Миланковића је 7,0 м, према Антифашистичке борбе улици и према суседној парцели 10,0 м, а према улици Нова 2,4,0 м.</p> <p>Грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обезбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објеката.</p> <p>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, амаксимално до 85% површине парцеле</p>
растојање од граница парцеле	– У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
растојање објекта од суседног објекта	<p><b>Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1,6 м) од суседног објекта у овој зони је <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта.</b></p> <p><b>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</b></p>
кота приземља	<p>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</p> <p>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
правила и услови за интервенције на постојећим	– сви постојећи објекти на парцели могу се

објектима	<p>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 ускладу 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.</p>
услови за слободне и зелене површине	<p>– минимални проценат слободних површина на парцели је 40% . На парцели је потребно обезбедити:  – <b>минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</b>  очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;  репрезентативне и школоване саднице високе дрве- насте 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 цм земљишног супстрата;</p>
решење паркирања	<p>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 изузетно, за део блока б1, на углу улица Војвођанске и Др Ивана Рибара, капацитет паркинга места дупло повећати у циљу обезбеђивања недостајућих паркинга места у блоку б1 максимална заузетост подземног гаражом је 85% површине парцеле уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже наравном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</p>
правила за изградњу гараже	<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>



	– у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. последња етажа се мора извести као повучени спрат. повучени спрат се повлачи минимално 1,5 м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	– није дозвољено оградавање парцеле, осим ниском зеленом оградом
минимални степен оп- ремљености комуналном инфраструктуром	– нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошки услови	Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђивање постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама, део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 м на површини терена идеформбилност приповршинске зоне алuviјалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта. Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопа-них делова објекта испод коте 74 мнв. у делу зоне који се налази на лесном платоу, код не-вопројектованих објеката је могуће, чак је и повољнијешто дубље фундирање, Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења. 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).

## АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела формира се од катастарске парцеле бр. 2202/1 КО Нови Београд која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора.

Нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 м и минималну површину 1000 м<sup>2</sup>.

Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Грађевинска парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака означених са **УП1 – УП9**.

На графичком прилогу бр. 2: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1: 500 је дат катастарско-топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу грађевинску парцелу, затим, дат је табеларни приказ са тачкама које дефинишу грађевинску парцелу и дате су димензије парцеле.

Димензије парцеле:

- према ул. Булевар Хероја са Кошара кат.парц. 6783 КО Нови Београд (УП6-УП8)- .. **фронт 43,35 м**
- према кат.парц. бр. 6809 КО Нови Београд (УП4- УП6)..... **91,7 м**
- према интерној улици кат.парц. бр. 2202/2 КО Нови Београд (УП1, УП8- УП9) ..... **90,8 м**
- према ул. Тадије Сондермајера кат.парц. бр. 2201/9 КО Нови Београд (УП1- УП4).... **фронт 43,5 м**

Површина грађевинске парцеле износи **39 ари и 61 м<sup>2</sup>** (3961,00 м<sup>2</sup>).

## Претежна намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом према специфичном претежном начину коришћења налази се у зони „мешовити градски центри“. Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.

На основу наведеног ПГР, катастарска парцела 2202/1 КО Нови Београд, планирана је за површине осталих намена – мешовити градски центар, у зони више спратности 10.М4.1.

Мешовити градски центар подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање, 0 – 80% : 20% - 100%. У приземљу објекта обавезни су комерцијални садржаји.

Компатибилност намене:

На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.

Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим за површине јавне намене, које могу бити и до 100%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

## Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

Ширина регулације постојећих улица су: улице Булевар Хероја са Кошара КО Нови Београд (к.п. 6783) 43-46-47 м, а саобраћајница Тадија Сондермајера (к.п.2201/9, 2201/11, 2201/5 и друге ) је ширине 17.7 м.

Осим положаја регулационе линије, правилима грађења датим у Плану генералне регулације за предметну зону М4.1 у целини Х је дефинисана зона грађења унутар које је могуће градити нови објекат. Унутар дефинисане зоне грађења могућа је слободна организација планираних садржаја, у складу са осталим урбанистичким показатељима дефинисаним планом.

Регулациона линија ка улици Булевар Хероја са Кошаре (к.п. 6783) дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака **УП6- УП8, ширина фронта 43,35 м.**

Регулациона линија ка улици Тадија Содермајера (к.п.2201/9, 2201/11, 2201/5) унутар блока **УП1-УП4, ширина фрона 43,5м.**

### **Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије/ положај објекта у блоку**

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање објекта од бочних граница парцеле. У овој зони меродавно је растојање између објекта, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује Урбанистичким пројектом.

Доминантне грађевинске линије за целину 10.М4.1 и предметну парцелу утврђују се према улицама Булевар Хероја са Кошара и ул. Тадија Содермајера.

Доминантна грађевинска линија према улици Булевар Хероја са Кошара, повучена је у односу на регулациону линију (у складу са утврђеном регулационом линијом блока), се сужава и делу и износу од 10.3-9,45 м.

Доминантна грађевинска линија према улици Тадија Содермајера, повучена у односу на регулациону линију (у складу са утврђеном регулационом линијом блока), и износу од 9,65 м.

У зони 10.М4.1 Објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20,0 м). **Објекат на к.п. 2202/1 КО Нови Београд пројектован је као слободностојећи.**

За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:

- **Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1,6 м) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.**
- **Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.**
- Бочна грађевинска линија према к.п.бр. 2202/2К.О. Нови Београд (на којој је реализован објекат спратности П- П+3) је на удаљењу 6.3 м од линије катастарске парцеле, односно на 16.1м од суседног објекта.
- Бочна грађевинска линија према к.п.бр. 6809 КО Нови Београд (на којој је реализован објекат спратности П+9) је на удаљењу 9.45 м од линије катастарске парцеле, односно на 16.05 м од суседног објекта.

**Предметни објекат позициониран у односу на постојећи суседни објекат на к.п 6809, тако да је њихово међусобно удаљење једнако целој висини планираног објекта тј 25.5м што је доказивано усвојеним Урбанистичким пројектом за катастарску парцелу 6809 КО Нови Београд на којој је функција становања окренута према предметној парцели 2202/1 КО Нови Београд. (УП за изградњу стамбено-пословног комплекса објекта на КП 6809 КО Нови Београд усвојеног под бројем IX-13 350.13-75/ 2018., пд 18.09.2018.године).**

У тренутку када је усвојен Урбанистички пројекат за стамбено пословни објекат на кат.парц. 6809 КО Нови Београд, на предметној парцели 2202/1 КО Нови Београд налазио се објекат који је имао решење о одобрењу за изградњу издатог од Секретаријата под IX-18 број 351-6/2014 од 27.10.2014. године. Тај објекат је срушен, а новопроектовани објекат је постављен на истој линији градње према суседу на кат.парц. 6809 КО Нови Београд, управо на основу усвојеног Урбанистичког пројекта број IX-13 бр.350.13-75/2018.

Предметно идејно решење има потпуно исти проступ и задржава Урбанистички пројектом број IX-13 бр.350.13-75/2018 доказано минимално одстојање од 25.50m. Да би се остварило прописано удаљење од постојећег суседног објекта, последње две етажа предметног објекта су „каскадно увучене“ у односу на основну фасадну раван.

**У општим правилима уређења и грађења, у одељку Правила за положај објеката у блоку, прописано међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката на грађевинском комплексу је 2/3h вишег објекта.**

**Висина венца стамбено пословног објекта на кат.парц. 6809 КО Нови Београд је 25.95m.**

**Објекат пројектован на предметној парцели кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд удаљен је 25.5m од суседног објекта што је више од 2/3h односно 17.3 m.**

Грађевинске линије подземних етажа се могу поклапати са границама парцеле, али могу заузети максимално 85% (3.366,85 m<sup>2</sup>) површине предметне парцеле - пројектом је остварено 83.73% (3.366,85 m<sup>2</sup>)

## **Вертикална регулација и нивелација**

Према условима дефинисаним у Плану Генералне Регулације за Зону М4.1 у целини Х, планирана је изградња објеката више спратности намењених развоју стамбених и комерцијалних делатности. На предметној локацији су дефинисани следећи елементи вертикалне регулације и нивелације:

Максимална висина венца објекта износи до 32.0 м, а максимална висина слемена објекта износи 37.00 м:

Максимална спратност дата је као оријентациона и у зависности је од максимално дозвољене висине објекта. Оријентациона спратност износи П+8+Пс;

Кота приземља је максимално 0,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте, за објекте који имају нестамбену намену (пословање).

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је виша за максимално 1.60 м од највише коте приступног тротоара, односно од нулте коте, а приступни делови парцеле до пословних садржаја у приземљу морају бити прилагођени особама са смањеном способношћу кретања;

Објекат може имати више подземних етажа;

**Остварена спратност објекта, а у складу са дефинисаним максималним висинама венца и слемена је 2По+П+8**

**Усвојена кота приземља 0.00=75.51 мпв, нулта кота -0.06=75.45.**

Објекат има две подземне етаже.

## **Типологија објекта**

У зони 10.М4.1 Објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20,0 м).

**Објекат на к.п. 2202/1 КО Нови Београд пројектован је као слободностојећи.**

## **Урбанистички параметри**

Површина грађевинске парцеле је **39 ари и 61 м<sup>2</sup> (3961,00 м<sup>2</sup>).**

### **Индекс заузетости**

Индекс заузетости у целини Х у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) је 50%, Максимална заузетост парцеле је 1980,5 м<sup>2</sup>. **остварено 49,98% (1980,00 м<sup>2</sup>)**

### **Спратност објекта и висина објекта**

Према ПГР-у, максимална висина венца објекта износи 32.0м (31.94м/ 107.45м), максимална висина слемена објекта је 37м, што дефинише оријентациону спратност П+8+Пс. Остварена спратност је **2По+П+8.**

II.5.7. Табела планираних и остварених урбанистичких параметара

Табела 2: Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

	Урбанистички параметари	Према Плану генералне регулације	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	1000 м <sup>2</sup>	3.961,00м <sup>2</sup>
2.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	20 м	43,21м
3.	Компатибилност намене / планирана намена	Мешовити градски центар становање : пословање, 0 – 80% : 20% - 100%.	100% пословање
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	У односу на доминантну грађевинску линију	Према улици Тадије Сондермајера (9.65м) Према Булевару Хероја са Кошара (od 9.45m do 10.30m)
5.	положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама Максимална заузетост подземне гараже 85%	Према улици Тадије Сондермајера (86,41см) Према Булевару Хероја са Кошара (od 71cm do 1.45m) Према кат.парцели 6809 (5.21м) Према парцели 2202/2 ( од 0.93m do 1.14m) Заузетост = 3.366,85 (83,73%)
6.	Растојање од бочних граница парцеле	<b>У овој зони меродавно је растојање између објеката, а</b> минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.	Према парцели 6809 (9.45м) Према парцели 2202/2 ( од 6.3m do 6.47m)
7.	степен заузетости [З]	50%	1980м <sup>2</sup> = 49,98%
8.	слободне површине	мин. проценат слободних површина је 40 % (3961x0.4= 1584 м <sup>2</sup> ) мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15% (3961x0.15 = 594,15м <sup>2</sup> )	Слободне површине =2.172,25м <sup>2</sup> (54,84%) Заузетост приземља (28,75%) Зелене површине у директном контакту са тлом = 646,46м <sup>2</sup> (16,32)
9.	БРГП	/	23.476,15м <sup>2</sup>
10.	спратност објекта	оквирно П+8+Пс	2По+П+8
11.	Повлачење повученог спрата	мин 1.5 м у односу на фас.раван последњег спрата, према јавној површини	Нема повучене етаже према јавном

12.	максимална висина венца објекта/ максимална висина слемена	32 м/ 37 м	Нулта кота -0.06/75.45 Висина венца 31.94/107.45 Висина објекта 32m
13.	кота приземља	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 1,6 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.	<b>Приземље +0.00/75.51</b>
14.	Паркирање/ нормативи:	<p>– 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</p> <p>– максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</p> <p>– 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>	<p>Потребан бр. ПМ = <math>14.389,6/60 = 240</math> Остварен бр. ПМ = 258</p> <p>Паркинг места за особе са посебним потребама: Потребан бр. ПМ = <math>240 \cdot 0,05 = 12</math> Остварен бр. ПМ = 16</p>

## II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### Саобраћајно решење:

Регулационе линије јавних саобраћајница су идентичне са границом њихових катастарских парцела. Преузета је регулација Улице Тадије Сондермајера дефинисана у Измени и допуни ДУП-а блока 65 у Новом Београду (Сл. лист Града Београда бр. 13/94) која је спроведена кроз катастар. Регулација Булеvara Хероја са Кошара (УМП) преузета је из Измена и допуна ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Службени гласник града Београда“ број 39/11). Регулациона линија према ове две саобраћајнице се поклапа са међном линијом предметне парцеле са јавним парцелама намењеним за саобраћајне површине.

Колски приступ на парцелу 2202/1 КО Нови Београд остварен је из улице Тадије Сондермајера. Ширина приступа је 5,5m, остварена преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Паркинг места пројектована су према према следећим нормативима:

1 ПМ / 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,

1 ПМ / 50м<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја.

Укупан број пројектованих паркинг места 258 ПМ.

Паркирање је остварено у 2 подземне етажне 220 ПМ и на отвореном 38 ПМ.

Места за смештај и евакуацију отпада планирано је ван саобраћајних површина.

### Општи услови за изградњу саобраћајних површина:

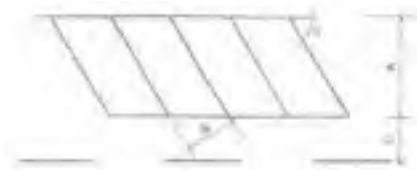
- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмеран колски приступ, ширине 5,5-6 м за путничка возила.
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор тако да возило које чека приступ не омета саобраћај, интерни пут пројектовати са макс нагибом 2,5%
- Све површине на парцели намењене кретању возила морају задовољити услове проходности ширине, радијусе, нагибе, слободне висине за усвојено меродавно возило.
- За кретање путничких возила двосмерне интерне саобраћајнице планирати са мин 5,5m а за теретна возила 7m. Препорука је да се за тешка теретна возила, планира једносмерно кретање мин ширине интерне саобраћајнице 4,5m
- Колске рампе пројектовати иза тротара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9%. праве рампе мин ширине 2,75m. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у крвинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3m
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
  - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
  - 1 ПМ / 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,
  - 1 ПМ / 50м<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја.
  - Угоститељство 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- За стамбено пословне и стамбене објекте са 10 и више стамбених јединица предвидети мин 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија, за управна ПМ 3,7x4,8 м односно 5,9x5,0m за два споејена ПМ. Уколико су у гаражи лоцирати их близу вертикалних комуникација, не пројектовати их на растер елементима
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ.линије повучена у односу на регулациону тај простор се може користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине



није дозвољено

- Сва паркинг места пројектовату према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са мин ширином 5,4м, а гаражна места:  
Без бочних препрека 2,3 x4,8  
Са једностарном препреком 2.4x4.8  
Са двостраном препреком 2,5x4,8  
Гаражни бокс 2,7 x5,5  
Ако се планила велика фреквентност планирати паркинг места дим 2,5 x5 м и ширином маневарског простора 6м.

Код паркирања под углом димензије за путничке аутомобиле су:



Тип возила	$\alpha$	A	B	C
Путнички аутомобили	30°	4,30	2,20	2,60
	45°	5,00	2,30	3,00
	60°	5,30	2,30	4,70

- Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0x5,5m и простором за маневрисање мин 3,5m.
- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма,а за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место. Димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30m x 1,60m са висином до 1,50m.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%
- Минимална светла висина гаража 2,2m.

Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл.Гласник РС“ бр.22/2015.)

Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.Гласник Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, др.одлука, 2/11, 10/11- др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17)

#### **Према условима Секретаријата за јавни превоз:**

Колски приступ пословном објекту и паркинг просторима у оквиру предметне катастарске парцеле планиран је из улице Тадије Сондермајера.

У саобраћајницама Тадије Сондермајера и Булевар хероја са Кошара, на деоницама ових саобраћајница које се пружају дуж граница катастарске парцеле, у постојећем стању тренутно не саобраћа ни једна линија ЈГП-а, нема аутобуских стајалишта јавног градског превоза нити постоје објекти инфраструктуре у

функцији јавног градског превоза.

- Према планским поставкама и смерницама развоја система Јавног градског превоза у досадашњим плановима, дуж границе катастарске парцеле која је предмет издавања услова за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, између улица Булевар хероја са Кошара и Тадије Сондермајера у Београду предвиђено је следеће:  
У складу са развојем саобраћајног система и намене околног простора, Секретаријат за јавни превоз планира вођење трасе једног броја аутобуских линија дуж Унутрашњег магистралног полупрстена у Булевару хероја са Кошара, на деоници од улице Тошин бунар до улице Др. Агостина Нета;  
Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у вези регулације улице УМП-а и положаја стајалишта јавног превоза из "Измене и допуне ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Тб до Панчевачког моста - деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11";  
Секретаријат за јавни превоз задржава позицију стајалишта јавног превоза (смер ка улици Омладинских бригада), на позицији УМП-а најближој предметној к.п., после раскрснице са улицама Тошин бунар-Николе Добровића (Булевар Хероја са Кошара). Позиција стајалишта јавног превоза је планирана и изведена приликом изградње УМП-а у свему према условима Секретаријата за јавни превоз и ситуационом решењу положаја стајалишта достављеном за потребе "Измене и допуне ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Тб до Панчевачког моста - деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11";
- Пешачким комуникацијама повезати предметни простор са тротоаром и стајалиштем јавног превоза у оквиру регулације УМП-а.
- Пешачке комуникације прилагодити потребама особа са инвалидитетом у складу са "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015);
- Број и положај колских приступа са УМП-а објекту и паркинг простору на грађевинској парцели склопу предметне катастарске парцеле је са обраћајнице нижег реда и дат је у свему према "Изменама и допуном ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Тб до Панчевачког моста - деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11".

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови Секретаријата за јавни превоз, Београд  
Бр. ХХХИV-03 бр.346.8-98/2019 од 26.12.2019.

### **Услови Путеви Београда:**

- За потребе израде предметног урбанистичког пројекта потребно је прибавити услове Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београд који је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда" се дају са аспекта проблематике одржавања јавних путева на територији Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда.
- Уколико кроз разраду предметног урбанистичког пројекта буду обухваћене јавне саобраћајнице/ саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности града Београда (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл.гласник РС“ бр. 41/18, 95/18 - други закон)), за исте ЈП „Путеви Београда“ даје следеће услове из своје надлежности:
- Новопланиране и постојеће инсталације које су лоциране подземно у односу на планиране саобраћајнице/саобраћајне површине, као и каналице, кабловска канализација, заштитне колоне/цеве, касете, коморе, галерије, заштитне конструкције, и др., не могу се

уграђивати/постављати услојеве коловозне/тротоарске/бицикличке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 см у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 см у случају тротоара/ бицикличке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 см, односно дебљина тротоарске/бицикличке конструкције до 65 см, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљин коловозне/ тротоарске/ бицикличке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/ тротоарских/ бицикличких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима/инжењерским конструкцијама и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке (пожељно је да дебљина заштитног слоја не буде мања од 20-30 см). Исто важи и за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута.

- Напред наведени услови односе се и на новопланиране инсталације (лоциране подземно) у постојећим саобраћајницама/саобраћајним површинама које су урбанистичким пројектом предвиђене да се задрже у постојећем стању. Исто важи и за случај реконструкције/измештање инсталација (лоцираних подземно) у постојећим саобраћајницама/ саобраћајним површинама које су урбанистичким пројектом предвиђене да се задрже у постојећем стању. У том случају сугерише се да се дубина полагања инсталација дефинише са посебном пажњом обзиром да је приликом будућих реконструкција коловозних конструкција могуће да се уграде дебље коловозне конструкције од постојећих (веће саобраћајно оптерећење квалитетније коловозне конструкције, другачији типови конструкција, и сл.). Исто важи и за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута. Наведено из разлога да се превентивним мерама избегну могућа измештања предметних инсталација приликом будућих реконструкција саобраћајних површина. Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним зашитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. зона укрштања два инсталациона вода, прикључење на постојеће инсталације које су постављене плиће, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу, изградња неопходних конструктивних елемената инжењерских објекта и тсл.). Такође, изузетно од наведеног, допушта се и постављање у површинске слојеве коловозне конструкције елемената за систем адаптивног управљања или регулисања саобраћаја чије је функционисање условљено плитким постављањем.

Сугерише се да се у текстуалном и графичком делу урбанистичког документа јасно разграниче саобраћајнице/саобраћајне површине у оквиру површина јавних намена које су намењене општој употреби у смислу јавног пута, од саобраћајница/саобраћајних површина намењених искључиво опслуживању других јавних функција, уколико као такве буду разрађене кроз даљу планску разраду.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови Секретаријата за јавни превоз, Београд  
Бр. III бр.350-8554/2019 од 14.1.2020.

## Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

### Водоводна мрежа

Прикључење на водоводну мрежу планира се из улице Тадије Сондермајера

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р1:100, приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система:

- ø300 mm од ДП материјала (у Улици хероја са Кошара)
- ø300mm од ДП материјала у новопроектваној Улици Тадије Сондејмајера.

Планирани пословни објекат је спратности 2 По+П+8. Објекат је слободностојећи.

Предметна локација је обухваћена планском и пројектном документацијом:

- Генерални урбанистички план Београда ("Сл. лист града Београда", бр.11/16)
- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе -Град Београд целине I-IX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16).
- ПДР-ом за део блока 65 ("Сл. лист града Београда", бр. 103/18)
- Изменом и допуном "ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста-деоница од ул.Тошин бунар до чвора Аутокоманда " ("Службени лист града Београда", бр.39/11)

Податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације податке о пројектованим инсталацијама преузети из важеће пројектне документације - (ситуација из ПГД водоводне мреже-изградња саобраћајнице у блоку 65 (пројектант "Шидпројект", 2017.године, број П1А-410))

Подаци за дефинисање услова водовода - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд бр. Н/1400 од 27.12.2019.године

## Канализациона мрежа

Прикључење на канализациону мрежу планира се из улице Тадије Сондермајера.

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони систем канализације. У Булевару хероја са Кошара, постоји градска кишна канализациона мрежа АПП  $\varnothing 400\text{mm}$ .

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

-ПДР за део блока 65, ("Сл.лист града Београда", бр. 103/18). Овим планом је у Улици Тадије Сондермајера, испред предметне локације, планирана фекална канализација  $\varnothing 300\text{mm}$  и кишна  $\varnothing 600\text{mm}$ .

-ПГД кишне и фекалне канализације - изградња саобраћајнице у Блоку 65, инвеститор: Дирек. за грађ. земљиште и изградњу, пројектант: Шидпројект, број комисије 8/17, арх. бр. 2432 (ситуација 2). У Улици Тадије Сондермајера, пројектована је кишна канализација АПП  $\varnothing 600\text{mm}$  и фекална ФПП  $\varnothing 300\text{mm}$ .

Прикључење на пројектовану канализацију биће могуће када се фекална и кишна канализација изведу, приме на одржавање од стране ЈКП БВК и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК. Покретање поступка за пројектовање и извођење канализационе мреже у надлежности је Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

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

Урбанистичким пројектом дефинисати статус градске канализационе мреже и интерне мреже објекта. За повезивање интерне мреже на градску канализацију пројектовати кишни и фекални прикључак, са граничним силазима до на 1,5m од регулационе линије и каскадама од 60cm-300cm, на уличне силазе. Димензионисање извршити према хидрауличком прорачуну, у складу са капацитетом уличних канала. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6%, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова. Отпадне воде са нивоа гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС.

На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој

од 74mm. За отпадне воде из топлотне подстанице, предвидети расхладну јаму.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде прикључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник, пре граничног ревизионог силаза. Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама...), нису део надлежности ЈКП Канализација

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

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

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд бр. О/575 од 27.01.2020. године

## Електро мрежа

Према датим условима планирана је изградња трафо станице и подземној етажи објекта.

Да би се пројектовани објекта прикључио на електричну енергију, а према потребним капацитетима потребна је изградња трафостанице 10/0,4 kV како би се објекат прикључио на ДСЕЕ. За захтевану снагу од 950+600 kW мерење потрошње утрошене електричне енергије предвиђа се на ниском напону у будућој ТС 10/0,4 kV.

**Изградити ТС 10/0,4 kV капацитета 2x1000 kVA, са уграђеним трансформатором снаге 1000+630 kVA.** Будућу трансформаторску станицу лоцирати у зони предвиђеној и погодној за издавање одобрења за изградњу електроенергетских објеката, а у складу са важећим техничким прописима из ове области.

Обезбедити простор за смештај средње напонског постројења конфигурације: доводно- одводне ћелије ком. 2 и трансформаторске ком. 2 у условљеној трафостаници 10/0,4 kV.

Будућу ТС прикључити по принципу "улаз-излаз" на постојећи 10 kV кабловски вод који је веза између ТС 35/10 kV »ИМТ« (изв.ћел.бр.13) и ТС 10/0,4 kv »ТОШИН БУНАР 161, "INEKS-UKUS" « (рег.бр. Z-121).

Обезбедити коридоре за полагање средње напонских водова. Прикључни 10 kV водови су типа и пресека ХНЕ 49-А 3x(1x150) mm<sup>2</sup>.

- ТС лоцирати у складу са важећим планским документима и условима ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд.
- Када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу објекта, просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима којима се уређује заштита од буке и јонизујућих зрачења. Звук који производи трансформаторска станица треба ограничити на 40db дању и 30db ноћу рачунајући на граници објекта. Трафостаница се мора тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. У трафостаници која се налази у склопу неког другог објекта ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике. Стамбене просторије стана не могу се ограничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Ако се ТС налази у близини стамбеног објекта, треба обезбедити да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима стамбеног објекта.
- Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима „ЕПС Дистрибуција“, д.о.о. Београд. Све електроенергетске објекте угрожене изградњом предметног објекта изместити на сигурно место или прописно заштитити, при томе задржати исте електричне везе и користити каблове исте преносне моћи.
- Заштита од напона корака, напона додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд;

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд - Земун ће прописати у редовном поступку у уједињеној процедури. Напајање планираног објекта електричном енергијом реализовати у свему према условима ЕПС дистрибуција, Београд.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови „ЕПС Дистрибуција Београд“ д.о.о. Београд бр. 08.02.-29383/2-2020 од 29.04.2020. године

## ТК мрежа

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber to the Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког локала. Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

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

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација.
- Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког локала
- 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. А у затвореном, са омотачем од LSZH материјала. Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО орману).

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

Унутар локала 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 локала 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 локала препорука је да се ММК монтира близу улаза у исти.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у локалу.
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:

- сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
  - позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
  - препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња;предсобље/ улазни ходник стана;гаража;разне помоћне просторије.
  - у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина ( апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

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

Положити еластичну РЕНП цев 1x0110 од заједничке гараже до ТК окна бр.995, као што је оријентационо приказано на ситуацији.

Условљене цеви тк канализације полагају кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕНО цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви 015Отпл полупречник кривине треба да износи  $R > 5t$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до разделника/дистрибутивног ормана.

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

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

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

Општи услови:

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

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

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

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.

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.

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

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), 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.

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).

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

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови Телеком Србија Ј, Предузеће за телекомуникације а.д.  
Београд бр. 560090/1-2019; ИБ775/19 од 19.12.2019

## **Гасна мрежа и постројења**

"Србијас" нема изграђених и у експлоатацији, гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у техничкој документацији.

Предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу који има употребну дозволу, па из тога разлога није тренутно могуће издати услове за непосредно прикључење објекта.

На предметном подручју у надлежности ЈП гас налази се дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4bar пречника DN90 у ул. Тадија Сондермајера (к.п бр. 2201/6, 2201/4 КО Нови Београд), који је у поступку озакоњења.

Након озакоњења биће могуће директно прикључење на исти изградњом:

- индивидуалног ( или групног зависно од капацитета будућег потрошача) гасног прикључка, МОР 4bar до потенцијалних потрошача гаса, од места прикључења на дистрибутивни гасовод до мерно регулационе станице
- мерно регулациона станица (или регулационе станице и мерних сетова) потребног капацитета према захтевима Инвеститора, улазног Puz=4bar и излазног притиска у складу са потребама Инвеститора, тако да сваки власник просторне целине у објекту има посебна мерења потрошње гаса.
- Унутрашњег развода гаса до потрошача

### Изградња гасовода

Изградња гасовода се врши у складу са Законом о енергетици.

Израда пројектно- техничке документације и изградња гасовода аи гасниг објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП „Србија гас“ (инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП „Србија гас“.

Изградњи гасних прикључака и MPC за потребе објекта купца може се приступити након издавања решења којим се одбрава прикључење купца и ЈП „Србија гас“ и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.



При изради Урбанистичког пројекта потребно је придржавати се:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar („Сл. Гласник РС“, бр.86/2015)
- Техничких услова за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката датим даље у тексту

И поштовато сва прописна растојања од постојећих и планираних гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Планирани гасоводи

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћајница, јавном земљишту, зеленим површинама или тротоарима и трасе синхронизовати са остим инфраструктурним водовима.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1. Да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документом
  2. Рационално коришћење подземног простора
  3. Испуњавање услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката
  4. Усклађеност са геотехничким захтевима
2. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и рад гасовода

Минимално растојање темеља објекта од гасовода је 1m

При планирању саобраћајница и уређења терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.)

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0.8m

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0m

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правили под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, брз примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачином цевовода на саобраћајно оптерећења утврди да је то могуће, износи 1.35m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m ако се статичким прорачуним цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да ли је то могуће-

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4bar$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су дати табелом у издатим условима, а део су документације Урбанистичког пројекта.

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода  
 Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

3. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода МОР 16 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:  
 4.

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

5. Минимална хоризонтална растојања MPC,MC,PC од стамбених објеката и бијекта у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет $\text{m}^3/\text{h}$	МОР на улазу		
	$\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$	$4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$	$10 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља MPC MC, односно PC.

6. Минимална хоризонтална растојања MPC;MC и PC од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
400 kV < U	Висина стуба + 5 m**		
* али не мање од 10 m.			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана.			

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови ЈП „Србија гас“ 07-07 бр.30469 од 18.12.2019.

### Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор у обавезп да набави 20 контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и постави их изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле, на једној, заједничкој или више локација, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист града Београда“ бр. 19/2017).

За смештај контејнера могу се избетонирати платои, изградити нише или посебни боксови на слободној

површини испред објекта, који ће бити уклопљени у амбијенталну средину према идеји и решењу инвеститора / пројектанта. Такође се, за те потребе, могу изградити смећаре или одредити посебни простори унутар самог објекта, у приземљу или на подземној етажи. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Предуслов за успешно пражњење судова за смеће је да им се обезбеди директан и неометан прилаз за ком. возила и раднице ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна о максималном ручном гурању контејнера од места за њихово постављање до ком. возила које износи 15m и обавља се по равnoj подлози, без степеника, са успоном до 3% и на том путу на смеју бити паркирана возила која могу ометати посао. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5m, а двосмерна 6,0 m, са нагибом до 7%. Габ. димензије ком. возила су: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m. Није дозвољено њихово кретање уназад па је неопходно обезбедити проходност или окретницу за њихово манипулисање. Уколико се предвиди постављање контејнера на подземној етажи и улаз ком. возила у поменути простор, мора се водити рачуна о минималној висини таванице која износи 4,5m, како не би дошло до њеног оштећења приликом проласка ком. возила. Дозвољено је да грејана рампа, у том случају, буде и нешто већег нагиба (до 12%). У супротном, потребно је, у складу са важећом законском регулативом, одредити одговорна лица која ће, у доба доласка ком. возила за одвоз смећа, изгурати контејнере на слободну површину испред објекта ради пражњења, и, по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

У циљу ефикасније организације простора, за одлагање смећа може се набавити и прес-контејнер, запремине 5m<sup>3</sup>, са снагом пресе 1:5 и димензијама: 3,78x1,90x1,65m, који мора бити прикључен на ел. напон, постављен на слободној површини испред објекта или у смећари намењеној за те потребе и обележен знаком припадности предметном објекту. Возило за његово одвожење има димензије: 2,5x7,5x4,2m, носивост 11 тона (кад је празно) и 22 тоне (кад је пуно). Приступ прес-контејнеру врши се са задње стране ком. возила, при чему његова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад износи 30m. Смештај поменутог прес контејнера у објекту подлеже наведеним прописима за приступ. Са бочних страна прес контејнера, потребно је оставити и слободан простор од 0,5m ради несметаног качења дизалице. Инвеститор објекта набавља овај специјални суд и врши његово сервисирање по потреби.

Изабрано решење за депоновање смећа треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани како би објекат био обухваћен оперативним системом за одношење смећа.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*

Услови ЈКП „Градска чистоћа“ Београд бр. 23229 од 18.12.2019.

## **Услови са аспекта уређење слободних и зелених површина**

Постојеће стање

На простору у границама Урбанистичког пројекта нису забележене јавне зелене површине.

У складу са урбанистичким параметрима датим у планском документу за предметну зону мешовитих градских центара - зона више спратности „10,М4.1“, услови за слободне и зелене површине за дату парцелу су:

Минимално 40% слободних површина на парцели;

Минимално 15% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);

Озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 ст земљишног супстрата;

Улаз на предметну катастарску парцелу (колски) усагласити са вегетацијом у контактної зони (планираним зеленилом у регулацији саобраћајнице Тадије Сондермајера).

Све просторне целине, повезати интерним комуникацијама у циљу несметаног кретања и правилног функционисања читавог простора.

Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина на нивоу парцеле.

Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.

Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури будућег објекта.

Озелењавањем утицати на унапређење квалитета боравка на овом простору.

Површине у оквиру пословног објекта планирати као репрезентативне партере.

Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином.

За озелењавање користити декоративне форме репрезентативних и школованих садница високе дрвенасте вегетације, у комбинацији са жбуњем, сезонским цвећем и травњацима.

Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.

У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.

Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.

У склопу паркинг-простора на отвореном, на парцели, предвидети засену дрворедним садницама на свако треће паркинг место. У оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима. Омогућити кретање особама са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима. Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода ка кишној канализацији. За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило - Београд". Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла - инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Услови ЈКП Зеленило- Београд , Београд бр. 32147 од 16.1.2019.

## **II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **Мере заштита културних добара**

Увидом у гео Србија и мапу заштитних културних добара, предметни простор у оквиру к.п. 2202/1 К.О. Нови Београд није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Потребно поштовати следеће услове:

- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по чл. 109 Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, и
- Инвеститор је, према члану 110. истог Закона, дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког надзора, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откривених током извођења земљаних радова.

### **Мере заштите од елементарних непогода**

Објекат који се пројектује на локацији мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ( "Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### **Мере заштите од пожара**

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно 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 стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије,

- сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015 И 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно наглашавамо:

Уколико се планира изградња објекта повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичарских лестава или других специјалих возила намењених гашењу и спашавању са висина применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. Гласник РС" бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

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 објекта, на основу којег ће се сагледати конкретан објекат, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

*Прилог документацији урбанистичког пројекта:*  
Република Србија Министарство Унутрашњих послова  
сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Београду  
09/7 број 217-832/2019 од 16.1.2020. година

## **Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама**

Предложеним урбанистичким решењем планирана је изградња одговарајућег броја паркинг места за лица са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица) у склопу подземне гараже. У улазном делу објекта, заједничке површине намењене хоризонталној и вертикалној комуникацији, планиране су са минимално потребним димензијама, којима се осигурава неометано кретање лица са инвалидитетом. Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са минималном ширином 180 цм, док је унутрашњи простор ветробрана планиран са минималном ширином 180 цм. Простор испред лифтова планиран је ширине 160 цм. 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).

## **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. Такође у циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије ("Сл. Гласник РС" 25/2013), као и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. Гласник РС бр. 69/2012, 44/2018) спроведене су следеће архитектонске мере енергетске ефикасности:

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

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  
Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту  
Приликом пројектовања и изградње објекта у коме се борава и који се греје, применити савремена техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње енергије потребне за грејање и хлађење  
Подстицати коришћење енергије из обновљивих извора (у складу са **Националном стратегијом развоја енергетике 2015.** потребно је омогућити субвенционисање примене обновљивих видова енергије;  
Подстицати коришћење алтернативних извора енергије;

## **Заштита и унапређење 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 применити 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 угљенмооксида, инсталације БиК, 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.

Заштита земљишта и вода:

- заштита од подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације и применом одговарајућих материјала, а посебно водити рачуна о заштити подрумских просторија, што је обрађено у идејном архитектонском решењу.

прикључење садржаја на мрежу постојеће инфраструктуре  
прикупљање и предходни третман евентуално загађених површинских вода пре упуштања у канализацију,  
прикупљање отпада и смећа у одговарајуће посуде и организована евакуација до насељске депоније.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења  
одговарајуће одлагање отпада и смећа до евакуација,  
обавезно је озелењавање комплекса  
централизован начин загревања објекта  
подизање појаса заштитног зеленила

Заштита од буке и вибрације  
објекат мора да садрже техничка решења којима се бука и вибрације елиминишу или свде у дозвољене границе.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

## **Инжењерско- геолошки услови**

Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама, део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена идеформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта.  
Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв. у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектванних објеката је могуће, чак је и повољнијешто дубље фундирање,  
Пожељно је темеље пројектовати на јединственојкоти у габариту објекта, без каскада  
Лесне наслаге се могу сматрати повољном срединомза директно фундирање само у условима када јепројектован у границама дозвољеног оптерећења.  
За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истра- живања у складу са Законом о рударству и геолошкимистраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11)као и Правилником о садржини Пројекта геолошкихистраживања и елабората о резултатима геолошкихистраживања („Службени гласник РС”, број 51/96)

### III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

СИТУАЦИОНИ ПЛАН – Предметна катастарска парцела 2202/1 К.О. Нови Београд, по свом облику и величини испуњава услов за грађевинску парцелу. На предметној парцели је планирана изградња пословног објекта са припадајућом двоетажном подземном гаражом.

Зона грађења је одређена у складу са условима који су прописани ПГР-ом тако да је: Доминантна грађевинска линија удаљена у односу на регулациону линију према Булевару Хероја са Кошара 10.0м

Предметни објект позициониран у односу на постојећи суседни објект на к.п 6809, тако да је њихово међусобно удаљење једнако целој висини планираног објекта тј 25.5м односно одстојењу приближном целој висини што је доказивано усвојеним Урбанистичким пројектом за парцелу 6809 на којој је стамбена функција становања окренута према предметној парцели.

Предметно идејно решење има потпуно исти проступ и задржава доказано минимално одстојање од 25.50м са висином венца истом као и код објекта на парцели 6809. Да би се остварило прописано удаљење од постојећег суседног објекта, последње две етажа предметног објекта су „каскадно увучене“ у односу на основну фасадну раван

На предметној парцели објект заузима 49,98% површине парцеле. Преостала површина парцеле је слободна површина, поплочана и озелењена, а оквирно 54,84% површине парцеле је опредељено за зелене површине у директном контакту са тлом.

Предметни објект се поставља као слободно-стојећи Идејним решењем спратност предметног објекта је 2По+П+8 што се уклапа у планом дефинисане висине на бази одстојања са суседним слободно-стојећим објектом.

ПОДРУМ/ГАРАЖА – Решење стационирања возила на парцели највећим делом је решено у оквиру подземне гараже на два нивоа. С обзиром да је идејним решењем у објекту остварено 14.389,60м<sup>2</sup> нето површине пословног простора (пословање и трговина) минималан потребан број паркинг места је 240.

Капацитет паркирања у подземној двоетажној гаражи је 222 возила. У оквиру гараже на етажи -1 и етажи -2 је предвиђен и простор за техничке просторије

ПРИЗЕМЉЕ – је предвиђено да има потпуно пословну функцију с тим да су у оквиру ње предвиђени улази који воде према пословним деловима на спратовима. Предвиђено је два улаза у пословне делове чиме су формиране две ламеле пословне намене које су груписане око два језгра на спратовима. У приземној етажи формирана су и 4 засебна улаза који воде према пословним просторима на 1. спрату.

1.-8. СПРАТ – предвиђени су као потпуни пословне етаже. Простори су пословне намене и могуће их је на свакој етажи функционално поделити према потребама будућих корисника. Иницијално је подељен у складу са поребама Инвеститора.

Тачне површине сваке од јединица и просторија у оквиру самих јединица дате су у оквиру табела са билансом површина у графичким прилозима идејног решења

На крову објекта предвиђена је техничка етажа за смештај просторија у функцији несметаног грејањ и хлађења објекта као и вентилационих канала чији се изводи налазе на крову.

Објект је испројектован у духу савремене архитектуре карактеристичне за намену објекта односно његових делова као и амбијента Новог Београда који се у овом делу развија.

При пројектовању предметног објекта вођено је рачуна о поштовању релевантних правилника који дефинишу стандарде за несметано функционисање свих његових делова у складу са наменом као и прописаних мера безбедности корисника истог у складу са наменом сваке од целина у објекту.

Такође волумен објекта уједначен што омогућава рационално постизање потребне енергетске ефикасности пописане правилником из ове области.

У пордужетку је дат табеларни преглед остварених површина у објекту:

КРИТЕРИЈУМ	ПАРАМЕТРИ ИЗ ПГР-а	ПОСТИГНУТО ПРОЈЕКТОМ ИДР
Површина парцеле	/	3961,00м <sup>2</sup>
Индекс заузетости „З“ надземне етаже	Мах 50%	укупно 1.980,5 (49,98%)
Заузетости подземне етаже	Мах 85%	Укупно 3.366,85 (83,73%)
Слободне површине	Мин 40%	Укупно 2.172,25 (54,84%)
Зелене површине (незастрте)	Мин 15%	Укупно 646,46 (16,32%)
Однос становања и пословања	Становање/пословање 0-80% : 20%-100%	100%
Максимална висина /спратност	Венац мах: 32.00м Слеме мах. 37.00м Спратност: П+8+Пс	Венац мах: 31.94м Слеме мах. 35.30 Спратност: 2По+П+8
Укупна бруто изграђена површина (подземно+надземно)		23.476,15м <sup>2</sup>
Укупна нето површина објекта		21.690,18м <sup>2</sup>
Нето површина пословања		14.389,60м <sup>2</sup>
Нето површина гараже		5.951,73м <sup>2</sup>
Нето површине комун. И тех.просторија (надземно и подземно)		1.348,85м <sup>2</sup>

## 1.5 ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

На основу прописаних критеријума у оквиру релевантног планског документа (ПГР) дефинисане су потребе за паркирањем на прометној парцели. Највећи део капацитета паркирања смештен је у оквиру двоетажне подземне гараже док је мањи део капацитета смештен на паркингу уз интерну саобраћајницу дуж објекта. Прописани односно остварени капацитет паркирања дат је табелом:

НАМЕНА	ПАРАМЕТАР	ПРОРАЧУН	ПОТРЕБАН БР. ПМ	ОСТВАРЕН БР. ПМ
Пословни простор	1.0ПМ/ 60м <sup>2</sup> НГП административног или пословног простора	14.389,6/60	240	258
УКУПНО			240	258
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА				
5% од укупног броја паркинг места		240*0.05	12	16
УКУПНО:			240	258

Напомена: Нето површина пословног простора, у даљим фазама пројектовања може варирати под условом да се задовоље сви параметри предвиђени предметним пројектом(обезбеђење одговарајућег броја

паркинг места на парцели према датом нормативу). У том смислу могуће је варирање и у броју паркинг места под условом да њихов број задовољава капацитете дефинисане критеријумом.

## 1.6 МЕРЕ БЕЗБЕДНОСТИ У ОБЈЕКТУ

Објекат је пројектован у складу са релевантним правилницима из области заштите од пожара. Материјали који су примењивани у потпуности су у складу са мерама заштите корисника објекта у свим Евакуационе дистанце у гаражи у складу са максимално дозвољеним тако да је свако паркинг место на прописаној удаљености од тачке евакуације.

Објекат не спада у категорију високих објеката (последња етажа је на висини мањој од 30м). За случај вандредне ситуације предвиђена је једносмерна саобраћајница на суседној парцели к.п.6809 којом противпожарно возило које може да приступи објекту дуж читаве дуже стране. Такође преко јавних површина могућа је интервенција и на бочним краћим странама објекта окренутим према јавним површинама.

## 1.7 ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

У складу са условима издатим од стране ЈКП „Граска чистоћа“ обезбеђен је прес-контејнер, запремине 5м<sup>3</sup> са снагом пресе 1:5 и прописаним димензијама. Прес-контејнер мора бити прикључен на ел.напон постављен на прописаном месту.

Контејнер је позициониран у складу са правилима која прописује градска чистоћа тако да је обезбеђено несметан приступ, пражњење и одвожење смећа.

## 1.8 ПОВЕЗИВАЊЕ НА СИСТЕМЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Предметна локације је у потпуности опремљена јавном инфраструктуром.

Новопроектовани објекат има пословну намену са потребним пратећим садржајима и исти има комуналне потребе уобичајне за овакву врсту објекта.

С обзиром на горе наведено планирано је да се објекат повеже на јавну инфраструктурну мрежу у погледу снабдевања електричном енергијом, водом за пиће, грејање. Такође и у погледу евакуације вода и санитарног отпада планирано је да предметни објекат буде у систему јавне комуналне инфраструктуре.

У том смислу изходовани су технички услови релевантних јавно комуналних и јавних предузећа и то:

- Снабдевање водом – Београдски водовод и канализација – ВОДОВОД
- Исупштање отпадних вода – Београдски водовод и канализација – КАНАЛИЗАЦИЈА
- Снабдевање електричном енергијом – ЕПС
- Грејање – Србијагас и Београдске електране
- Телекомуникациони систем објекта биће повезани на мрежу неког оператера.

одговорни пројектант	Милан Радоичић, д.и.а.
број лиценце	300 Ф541 07
лични печат	потпис
	



**СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

На основу члана 63. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) 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. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), потврђени Урбанистички пројекат представља правни основ за издавање локацијских услова за изградњу новог објекта на кат.парц. 2202/1 КО Нови Београд за које се издаје грађевинска дозвола.

одговорни урбаниста	Оливера Станковић, д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	потпис
	

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, DIZAJN  
IZVOĐENJE RADOVA I INŽENJERING  
**STUDIO ARHITEKTURE**  
Milan Radoičić PR  
NIŠ

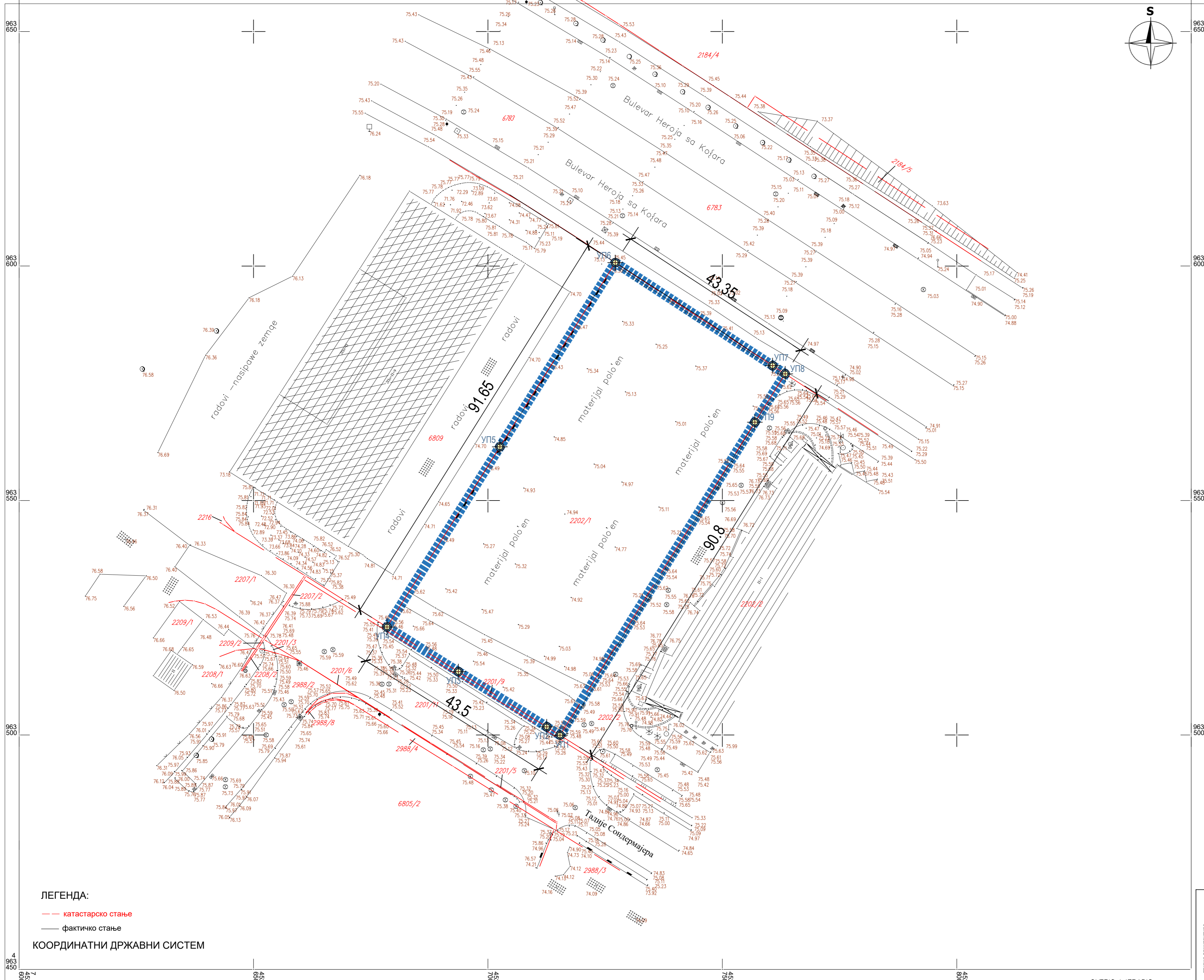


Директор: **Милан Радоичић**,  
дипл.инж.арх.









АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ УП-а

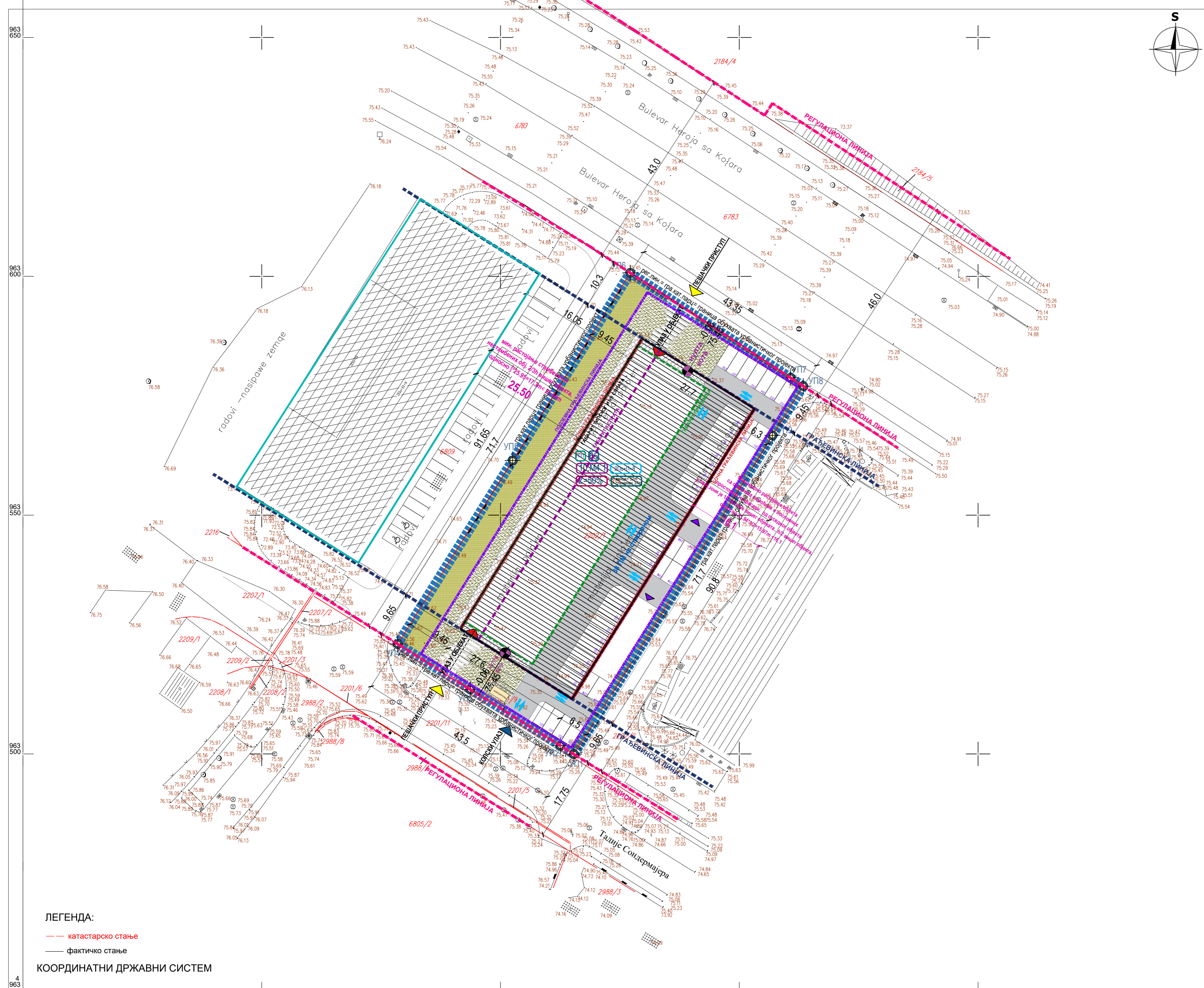
Тачка	У	Х
УП1	7452715.37	4963499.95
УП2	7452712.53	4963501.73
УП3	7452693.69	4963513.50
УП4	7452678.48	4963523.03
УП5	7452702.55	4963561.44
УП6	7452727.16	4963600.73
УП7	7452760.72	4963578.76
УП8	7452763.40	4963577.01
УП9	7452756.93	4963566.69

ЛЕГЕНДА:

-  УП1- УП9 тачке обухвата УП
-  граница урбанистичког пројекта

ЛЕГЕНДА:  
--- катастарско стање  
 — фактичко стање  
 КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ

ИНВЕСТИТОР ТБ 65 д.о.о. ул. Јурија Гагарина 32 а, Нови Београд	ПРОЈЕКТАНТ  СТУДИО АРХИТЕКТУРЕ Агенција за пројектовање, изградњу, експлуатацију и одржавање ул. Лазара Рибара 13-14 Београд - 11011 (011) 5046507, моб. +381 99 86-87545 e-mail: studio.architektura@parsovo.com	ПОКАЦИЈА к.п. 2202/1 КО Нови Београд у улици Булевар хероја са Кошара	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Оливера Станковић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1303 12	БРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗРАДБЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд.	ЦРТЕЖ ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	РАЗМЕРА 1:500	ЛИЦЕНЦИЈА ПЕЧАТ 	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА	БРОЈ ЛИСТА
								ДАТУМ мај, 2020.	БР. ПРОЈЕКТА	ИЗМЕНА III	РЕВИЗИЈА	БРОЈ ЛИСТА



АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ УП-а

Тачка	У	Х
УП1	7452715.37	4963499.95
УП2	7452712.53	4963501.73
УП3	7452693.69	4963513.50
УП4	7452678.48	4963523.03
УП5	7452702.55	4963561.44
УП6	7452727.16	4963600.73
УП7	7452760.72	4963578.76
УП8	7452763.40	4963577.01
УП9	7452756.93	4963566.69

ЛЕГЕНДА:

- ознака блока
- ознака зоне
- ознака грађевинске парцеле
- ознака спрности
- ознака зауставности
- ознака висина објекта
- тачке обухвата УП
- граница урбанистичког пројекта
- зона грађевне
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бојна грађевинска линија
- грађевинска линија подземних етажа
- грађевинска линија пројекција
- грађевинска линија типолош и VII спрата
- грађевинска линија VIII спрата
- незасејене зелене површине
- зелене површине
- пољопривредне

- КОЛСКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ/ ИЗЛАЗ ГАРАЖА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПРЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ЛЕГЕНДА:  
 --- катастарско стање  
 — фактичко стање  
 КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ

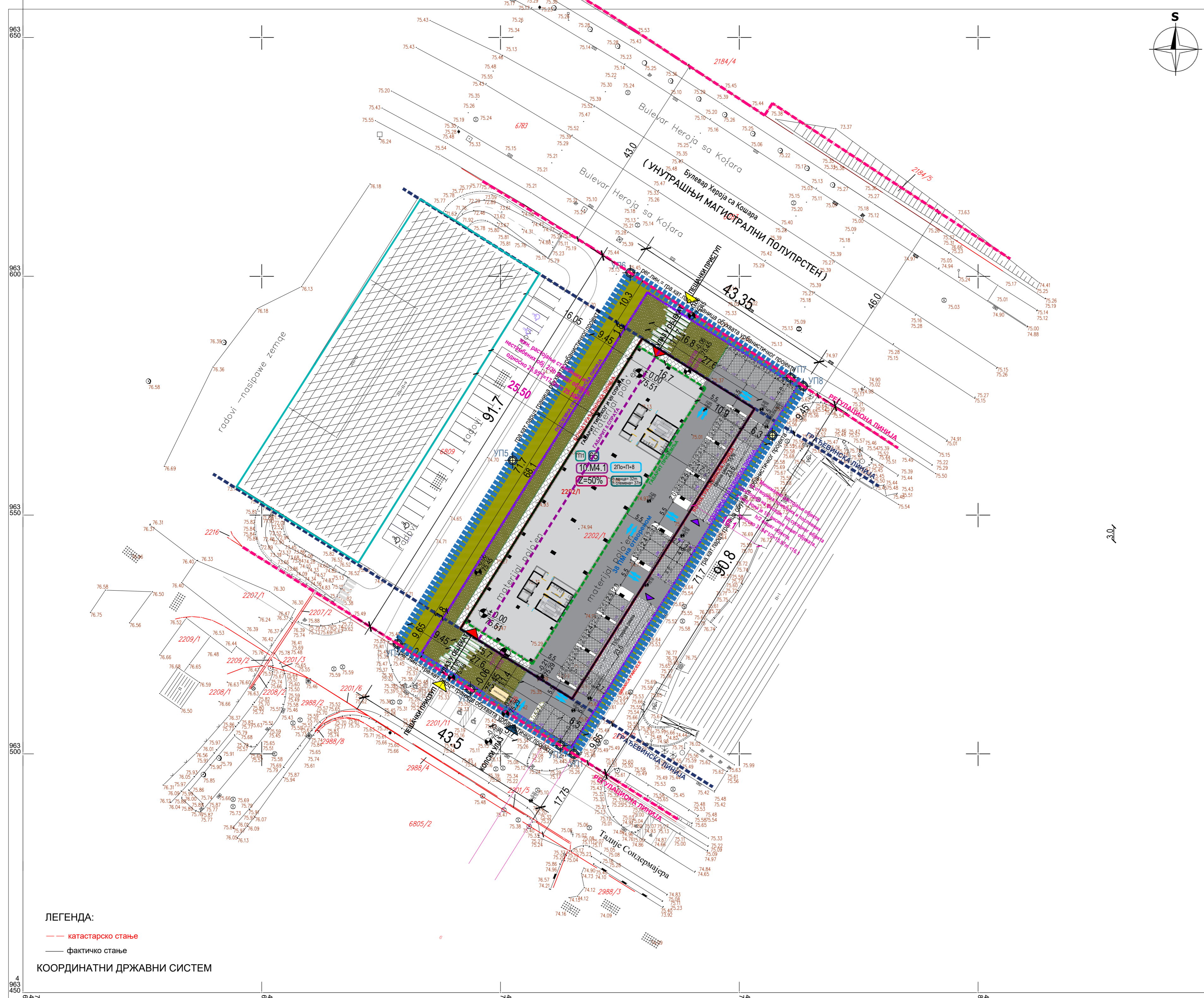
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
 Служба за катастар непокретности

РАЗМЕРА 1:500

Метода снимања: ГПС - РТК метода  
 прецизна тахиметрија  
 Март 2020 год.

OVERIO I IZRADIO:  
 Agencija "PARS"  
 Vlado Glavinic, dipl. inž. geo.

ИНВЕСТИТОР ТБ 65 д.о.о. ул. Јурија Гагарина 32 а, Нови Београд	ПРОЈЕКТАНТ  Студио Архитектура ул. Јурија Гагарина 32 а, Нови Београд лиценца бр. 200 1303 12	ЛИЦЕНЦИЈА 		РАЗМЕРА 1:500
		ПОКАЖАЉА к.п. 2202/1 КО Нови Београд у улици Бuleвар хероја са Кошара	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Оливера Станковић, дипл. инж. арх.	
БРС ТАХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	ЦРТЕЖ	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	ЛИЦЕНЦИЈА ПЕЧАТ	000003
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗРАДБЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд.	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III	
ДАТУМ мај, 2020.	БР ПРОЈЕКТА			



АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ  
ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ УП-а

Тачка	Y	X
УП1	7452715.37	4963499.95
УП2	7452712.53	4963501.73
УП3	7452693.69	4963513.50
УП4	7452678.48	4963523.03
УП5	7452702.55	4963561.44
УП6	7452727.16	4963600.73
УП7	7452760.72	4963578.76
УП8	7452763.40	4963577.01
УП9	7452756.93	4963566.69

ЛЕГЕНДА:

- ознака блока
- ознака зоне
- ознака грађевинске парцеле
- ознака спрслности
- ознака закривости
- ознака висина објекта
- тачке обухвата УП
- граница урбанистичког пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- бочна грађевинска линија
- грађевинска линија подземних етажа
- грађевинска линија приземља
- грађевинска линија тиског и VII спрата
- грађевинска линија VIII спрата
- незасрете зелене површине
- зелене површине
- поплочање

- КОЛСКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ/ ИЗЛАЗ ГАРАЖА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПРЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ЛЕГЕНДА:  
 --- катастарско стање  
 — фактичко стање  
 КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности

РАЗМЕРА 1:500

Метода снимања: ГПС - РТК метода  
прецизна тахиметрија  
Март 2020 год.

OVERIO I IZRADIO:  
Агенција "PARS"  
Vladan Glavinic, dipl. inž. geo.

ИНВЕСТИТОР ТБ 65 д.о.о. ул. Јурија Гагарина 32 а, Нови Београд	ПРОЈЕКТАНТ  Оливера Станковић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1303 12	STUDIO ARHITEKTURE Агенција за пројектовање, изградњу и управљање објектима ул. Лека Рибара 13-14 Београд, 11081 (011) 504 6502, моб. +381 983 88-8545 www.studioarhitekture.com		РАЗМЕРА
				1:500
ПОКАЖАЉА к.п. 2202/1 КО Нови Београд у улици Булевар хероја са Кошара	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВНОМ ПРИЗЕМЉА	ЛИЦЕНЦИНИ ПЕЧАТ	РЕВИЗИЈА
БРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	ЦРТЕЖ	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. 2202/1 КО Нови Београд.	БР. ПРОЈЕКТА	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III
ДАТУМ мај, 2020.	БР. ПРОЈЕКТА	ИЗМЕНА I	ИЗМЕНА II	ИЗМЕНА III







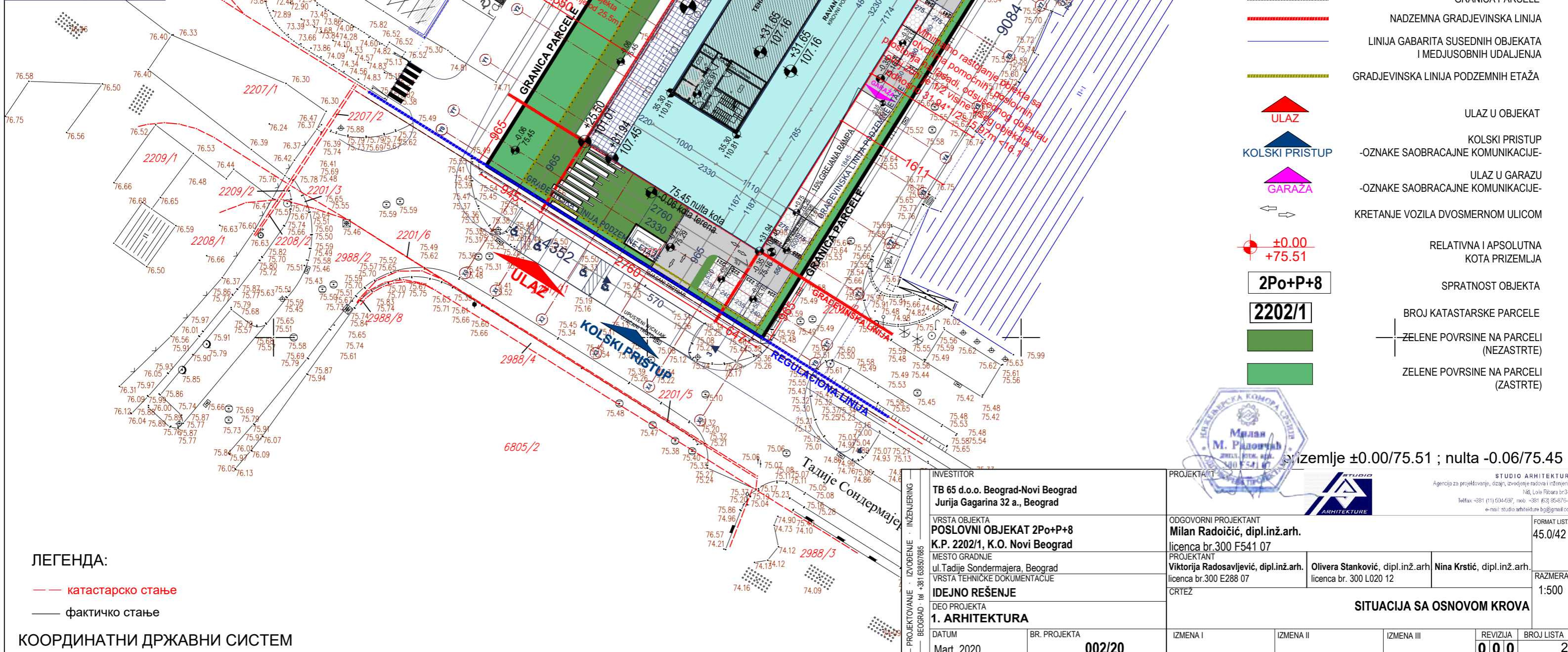
REKAPITULACIJA NETO PLOŠTINE				
ETAŽA	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
<b>PODZEMNE ETAŽE</b>				
Garaža I nivo -2	183.25		2989.44	3172.70
Garaža I nivo -1	209.76		2962.29	3172.06
	393.01		5951.73	6344.76
UKUPNO NETO PODZEMNIH ETAŽA				
<b>NADZEMNE ETAŽE</b>				
Prizemlje	95.36	907.80		1003.16
1. sprat	95.36	1726.44		1821.80
2. sprat	95.36	1726.44		1821.80
3. sprat	95.36	1726.44		1821.80
4. sprat	95.36	1726.44		1821.80
5. sprat	95.36	1726.44		1821.80
6. sprat	95.36	1726.44		1821.80
7. sprat	95.36	1698.06		1793.42
8. sprat	95.36	1425.10		1520.46
Krov	97.60			97.60
	955.84	14389.60		15345.44
UKUPNA NETO NADZEMNIH ETAŽA				
<b>NETO PLOŠTINA PODZEMNIH I NADZEMNIH ETAŽA</b>				
	1348.85	14389.60	5951.73	21690.18
UKUPNA NETO PLOŠTINA OBJEKTA				
				21690.18

PROJEKTOM OSTVAREN BROJ PARKING MESTA	
Na podzemnoj etaži nivo -2 i garaža	114
Na podzemnoj etaži nivo -1 i garaža	108
Na etaži prizemlja	36
<b>UKUPNO OSTVAREN BR. PARKING MESTA</b>	<b>258</b>

PARKING MESTA NA OTVORENOM	
221	11.75
222	12.00
223	11.75
224	12.00
225	13.75
226	13.75
227	12.50
228	11.52
229	12.00
230	12.00
231	11.52
232	12.00
233	12.00
234	12.00
235	13.20
236	13.20
237	12.50
238	12.00
239	12.50
240	13.20
241	13.20
242	12.00
243	12.00
244	12.00
245	11.52
246	12.00
247	12.00
248	11.52
249	12.60
250	14.250
251	13.75
252	12.00
253	11.75
254	11.75
255	12.00
256	11.75
257	12.00
258	76.31200
<b>UKUPNO</b>	<b>466.63</b>

NAMENA	PARAMETAR	PRORAČUN	POTREBAN BR. PM	OSTVAREN BR. PM
Poslovni prostor	1.0PM/ 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora			
			14.389,6/60	240
UKUPNO			240	258
<b>PARKING MESTA ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA</b>				
5% od ukupnog broja parking mesta			12	16
UKUPNO:			240	258



Legenda simbola i oznaka :

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- NADZEMNA GRADJEVINSKA LINIJA
- LINIJA GABARITA SUSEDNIH OBJEKATA I MEDJUSOBNIH UDALJENJA
- GRADJEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP
- OZNAKE SAOBRAĆAJNE KOMUNIKACIJE-
- GARAZA
- OZNAKE SAOBRAĆAJNE KOMUNIKACIJE-
- KRETANJE VOZILA DVOSMERNOM ULICOM
- ±0.00
- +75.51
- ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45
- 2Po+P+8
- 2202/1
- ZELENE PLOŠTINE NA PARCELI (NEZASTRTE)
- ZELENE PLOŠTINE NA PARCELI (ZASTRTE)



ЛЕГЕНДА:  
 - - - - катастарско стање  
 ————— фактичко стање

КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ

INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a, Beograd	PROJEKANT MILAN RADOIČIĆ, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering N.B. Lole Ribara br-3-1 tel:fax: +381 (11) 6304-6307, mob: +381 63 95-875-88 www.studio.arhitektura.beograd.rs	FORMAT LISTA 45,0/42
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8 K.O. 2202/1, K.O. Novi Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh.	Olivera Stanković, dipl.inž.arh.	RAZMERA 1:500
MESTO GRADNJE ul.Tadije Sandermajera, Beograd	PROJEKTANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.	Nina Krstić, dipl.inž.arh.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE	licenca br.300 E288 07	licenca br. 300 L020 12	
DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	CRTEŽ		
DATUM Mart, 2020.	BR. PROJEKTA 002/20	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA 0   0   0
			BROJ LISTA 2

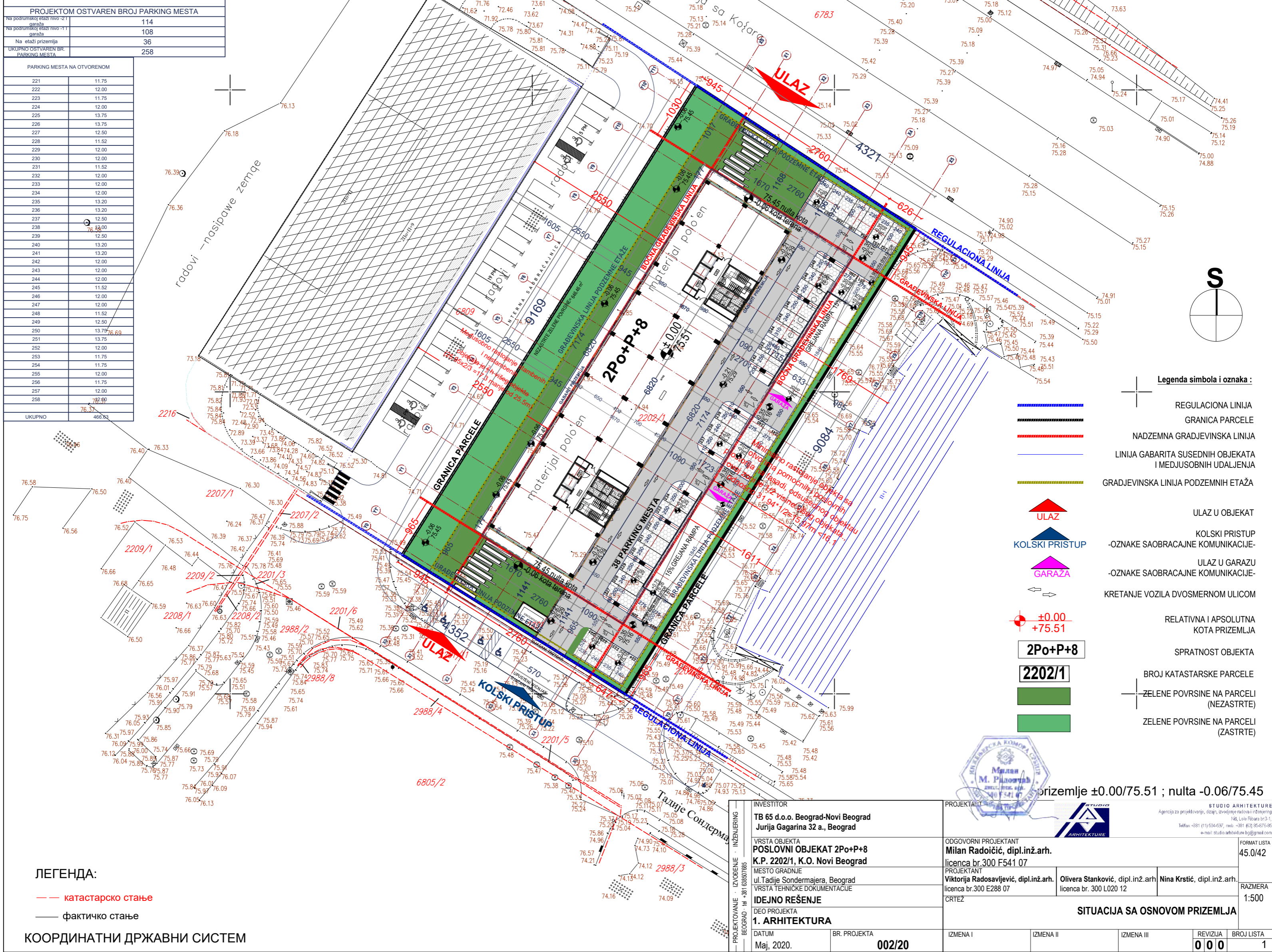
SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA				
ETAŽA	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
<b>PODZEMNE ETAŽE</b>				
Garaža I nivo -2	183.25		2989.44	3172.70
Garaža I nivo -1	209.76		2962.29	3172.06
	393.01		5951.73	6344.76
UKUPNO NETO PODZEMNIH ETAŽA				
<b>NADZEMNE ETAŽE</b>				
Prizemlje	95.36	907.80		1003.16
1. sprat	95.36	1726.44		1821.80
2. sprat	95.36	1726.44		1821.80
3. sprat	95.36	1726.44		1821.80
4. sprat	95.36	1726.44		1821.80
5. sprat	95.36	1726.44		1821.80
6. sprat	95.36	1726.44		1821.80
7. sprat	95.36	1698.06		1793.42
8. sprat	95.36	1425.10		1520.46
Krov	97.60			97.60
	955.84	14389.60		15345.44
UKUPNA NETO NADZEMNIH ETAŽA				
<b>NETO POVRŠINA PODZEMNIH I NADZEMNIH ETAŽA</b>				
	1348.85	14389.60	5951.73	21690.18
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA				
21690.18				

PROJEKTOM OSTVAREN BROJ PARKING MESTA	
Na podzemskoj etaži nivo -2 I garaža	114
Na podzemskoj etaži nivo -1 I garaža	108
Na etaži prizemlja	36
<b>UKUPNO OSTVAREN BR. PARKING MESTA</b>	<b>258</b>

PARKING MESTA NA OTVORENOM	
221	11.75
222	12.00
223	11.75
224	12.00
225	13.75
226	13.75
227	12.50
228	11.52
229	12.00
230	12.00
231	11.52
232	12.00
233	12.00
234	12.00
235	13.20
236	13.20
237	12.50
238	12.50
239	12.50
240	13.20
241	13.20
242	12.00
243	12.00
244	12.00
245	11.52
246	12.00
247	12.00
248	11.52
249	12.50
250	13.75
251	13.75
252	12.00
253	11.75
254	11.75
255	12.00
256	11.75
257	12.00
258	12.00
UKUPNO	466.83

NAMENA	PARAMETAR	PRORAČUN	POTREBAN BR. PM	OSTVAREN BR. PM
Poslovni prostor	1.0PM/ 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora			
UKUPNO		14.389,6/60	240	258
<b>PARKING MESTA ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA</b>				
5% od ukupnog broja parking mesta	240*0.05		12	16
UKUPNO:			240	258



- Legenda simbola i oznaka :**
- REGULACIONA LINIJA
  - GRANICA PARCELE
  - NADZEMNA GRADJEVINSKA LINIJA
  - LINIJA GABARITA SUSEDNIH OBJEKATA I MEDJUSOBNIH UDALJENJA
  - GRADJEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA
  - ULAZ U OBJEKAT
  - KOLSKI PRISTUP
  - OZNAKE SAOBRACAJNE KOMUNIKACIJE-
  - ULAZ U GARAŽU
  - OZNAKE SAOBRACAJNE KOMUNIKACIJE-
  - KRETANJE VOZILA DVOSMERNOM ULICOM
  - +0.00
  - +75.51
  - RELATIVNA I APSOLUTNA KOTA PRIZEMLJA
  - 2Po+P+8
  - 2202/1
  - SPRATNOST OBJEKTA
  - BROJ KATASTARKE PARCELE
  - ZELENE POVRŠINE NA PARCELI (NEZASTRTE)
  - ZELENE POVRŠINE NA PARCELI (ZASTRTE)

**ЛЕГЕНДА:**

- катастарско стање
- фактичко стање

КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ



prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a, Beograd	PROJEKANT MILAN M. PANOVIĆ ARHITEKTURE	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering N.B. Lole Ribara br-3-1 Tel:fax: +381 (11) 604-697, mob: +381 63 95-875-86 e-mail: studio.arch@studiorp.com	FORMAT LISTA 45.0/42
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8 K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd	ODGOVORNI PROJEKANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07		
MESTO GRADNJE ul. Tadije Sandermajera, Beograd	PROJEKANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E288 07	Olivera Stanković, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020 12	Nina Krstić, dipl.inž.arh.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE	DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	RAZMERA 1:500	
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA 002/20	IZMENA I	IZMENA II
SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA		IZMENA III	REVIZIJA 0   0   0
			BROJ LISTA 1



NAMENA	PARAMETAR	PRORAČUN	POTREBAN BR. PM	OSTVAREN BR. PM
Poslovni prostor	1.0PM/ 60m <sup>2</sup> NGP administrativnog ili poslovnog prostora	14.389,6/60	240	258
			240	258
UKUPNO			240	258
PARKING MESTA ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA				
5% od ukupnog broja parking mesta			12	16
UKUPNO:			240	258

PARKING MESTA	168	12,50
109	169	12,50
110	170	12,00
111	171	12,50
112	172	12,50
113	173	12,00
114	174	12,50
115	175	12,50
116	176	12,50
117	177	11,50
118	178	11,50
119	179	11,50
120	180	11,50
121	181	12,50
122	182	12,50
123	183	12,50
124	184	12,00
125	185	12,50
126	186	12,50
127	187	12,00
128	188	12,50
129	189	12,50
130	190	12,00
131	191	12,50
132	192	12,50
133	193	12,50
134	194	11,50
135	195	11,50
136	196	13,75
137	197	13,75
138	198	12,50
139	199	12,00
140	200	12,50
141	201	12,50
142	202	12,00
143	203	12,50
144	204	12,50
145	205	12,50
146	206	13,75
147	207	13,75
148	208	12,50
149	209	12,00
150	210	12,50
151	211	13,75
152	212	13,75
153	213	12,50
154	214	12,50
155	215	12,50
156	216	12,00
157	217	12,50
158	218	12,50
159	219	12,00
160	220	12,00
161	221	13,75
162	222	13,75
163		
164	UKUPNO	1410,00
165		
166		
167		

OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA PLOŠTINA
GARAGE	GARAJA	1396,84
RAMPA 01	RAMPA	91,30
RAMPA 02	RAMPA	91,30
PARKING	PARKING MESTA	1410,00
		2989,44

LIFT JEZGRO 01		
LL01	LIFT LOBBY 01	12,60
T01.1	TAMPON ZONA	12,48
T01.2	TAMPON ZONA	14,56
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3,80
SP01	STEPENISNI PROSTOR 01	15,45
		58,89

LIFT JEZGRO 02		
LL02	LIFT LOBBY 02	12,60
T02.1	TAMPON ZONA	12,48
T02.2	TAMPON ZONA	14,56
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	3,80
SP02	STEPENISNI PROSTOR 02	15,45
		58,89

TEHNIČKE PROSTORIJE		
TEHNIKA 01	TEHNIČKE PROSTORIJE	32,74
TEHNIKA 02	TEHNIČKE PROSTORIJE	32,74
	NETO UKUPNA	3172,70
	BRUTO UKUPNA	3316,90



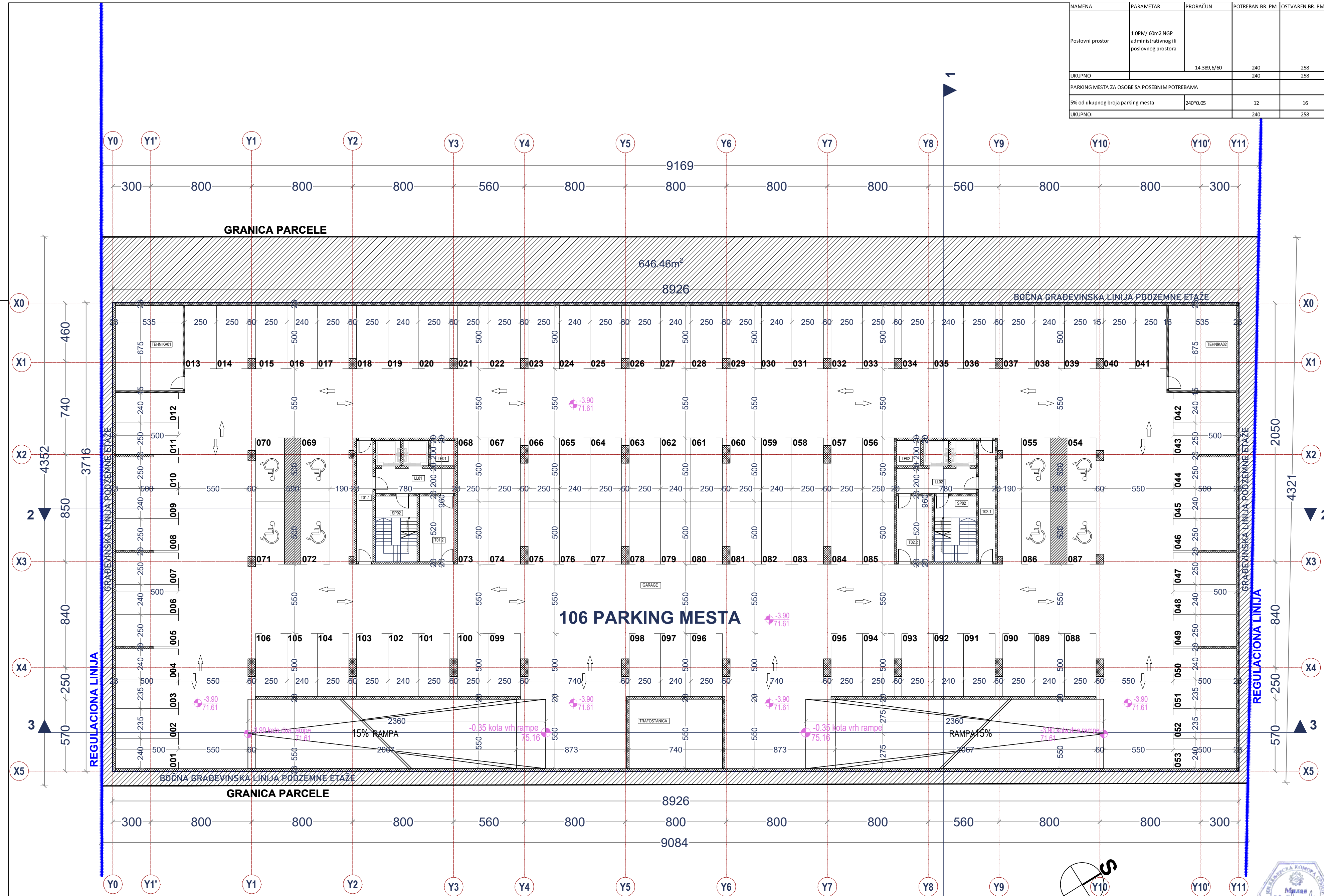
prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a, Beograd	PROJEKTOVANJE MILAN RADOIČIĆ K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i izdavanje ME, Lica Ribara br.31. Beograd - 11011 (11) 546437, mob. +381 63 9540758 e-mail: studio.arhitekture@protonmail.com	FORMAT LISTA
				42/65
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8 VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	PROJEKTANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E286 07	Olivera Stanković, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020 12	Nina Krstić, dipl.inž.arh.
1. ARHITEKTURA				
DATUM	BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
Mar, 2020.	002/20			
OSNOVA PODRUMA -2				REVIZIJA
				0/0/0
				BROJ LISTA
				3

NAMENA	PARAMETAR	PRORAČUN	POTREBAN BR. PM	OSTVAREN BR. PM	
Poslovni prostor	1.0PM/60m <sup>2</sup> NGP administrativnog ili poslovnog prostora				
		14.389,6/60	240	258	
		UKUPNO		240	258
PARKING MESTA ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA					
5% od ukupnog broja parking mesta		240*0.05	12	16	
UKUPNO:			240	258	

PARKING MESTA		
1	12.00	57
2	11.75	58
3	11.75	59
4	12.00	60
5	12.50	61
6	12.00	62
7	12.50	63
8	12.50	64
9	12.00	65
10	12.5000.00	66
11	12.50	67
12	12.00	68
13	12.50	69
14	12.50	70
15	12.50	71
16	12.00	72
17	12.50	73
18	12.50	74
19	12.00	75
20	12.50	76
21	12.50	77
22	12.50	78
23	12.50	79
24	12.00	80
25	12.50	81
26	12.50	82
27	12.00	83
28	12.50	84
29	12.50	85
30	12.00	86
31	12.50	87
32	12.50	88
33	12.50	89
34	12.50	90
35	12.00	91
36	12.50	92
37	12.50	93
38	12.00	94
39	12.50	95
40	12.50	96
41	12.50	97
42	12.00	98
43	12.50	99
44	12.50	100
45	12.00	101
46	12.50	102
47	12.50	103
48	12.00	104
49	12.50	105
50	12.00	106
51	11.75	
52	11.75	UKUPNO
53	12.00	1300.00
54	11.50	
55	11.50	

PODRUM -1 NETO		
OZNAKA	NAMENA PROSTORJE	REDUKOVANA PLOŠTINA
<b>GARAŽA</b>		
GARAGE	GARAŽA	1300.00
RAMPA 01	RAMPA	129.80
RAMPA 02	RAMPA	129.80
PARKING	PARKING MESTA	1300.00
		2939.80
<b>LIFT JEZGRO 01</b>		
LL01	LIFT LOBBY 01	12.60
TO1.1	TAMPON ZONA	12.48
TO1.2	TAMPON ZONA	14.56
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80
SP01	STEPENŠNI PROSTOR 01	15.45
		58.89
<b>LIFT JEZGRO 02</b>		
LL02	LIFT LOBBY 02	12.60
TO2.1	TAMPON ZONA	12.48
TO2.2	TAMPON ZONA	14.56
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	3.80
SP02	STEPENŠNI PROSTOR 02	15.45
		58.89
<b>TEHNIČKE PROSTORIJE</b>		
TEHNIKA 01	TEHNIČKE PROSTORIJE	36.11
TEHNIKA 02	TEHNIČKE PROSTORIJE	36.11
TRAFOSTANICA	TRAFOSTANICA	40.70
		112.92
	NETO UKUPNA	3170.51
	BRUTO UKUPNA	3316.90

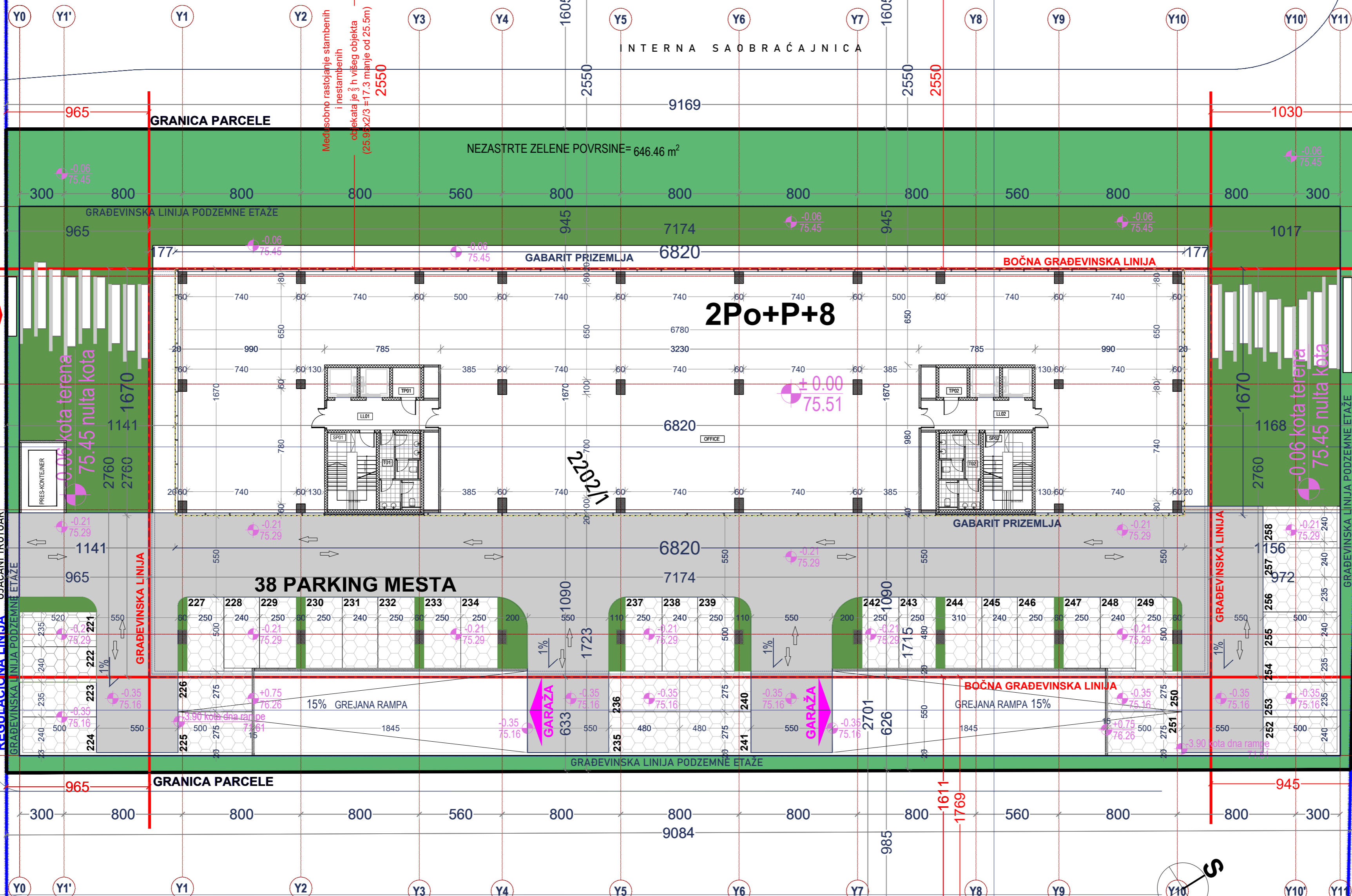


prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE BEOGRAD, tel: +381 63 63 07 85	INVESTITOR <b>TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd</b> Jurija Gagarina 32 a, Beograd	PROJEKTANT <b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 F541 07	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i izdavanje M.E. Lovačkara br.31 Beograd - 11011 (111) 636337, fax: +381 63 63 63 75 85 e-mail: studio.arhitektura@studios.com	
	VRSTA OBJEKTA <b>POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8</b> MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT <b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 F541 07	PROJEKTANT <b>Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 E286 07	FORMAT LISTA <b>42/62.4</b>
	IDEJNO REŠENJE DEO PROJEKTA <b>1. ARHITEKTURA</b>	OLIVERA STANKOVIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020 12	NINA KRSTIĆ, dipl.inž.arh.	RAZMERA <b>1:200</b>
	DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA <b>02/20</b>	IZMENA I IZMENA II IZMENA III	OSNOVA PODRUMA -1 REVIZIJA <b>0/0/0</b>

KOLSKI PRISTUP

UPLUŠTENI I VINCENJAK  
OJACANI TROTOAR



Medusobno rastojanje stambenih i nestambenih objekata je 3 h višeg objekta (26.93x2/3 = 17.3 manje od 25.5m) 2550

0.06 kota terena  
75.45 nulta kota

0.06 kota terena  
75.45 nulta kota

0.35 kota dna rampe  
75.16

0.35 kota dna rampe  
75.16

PARKING MESTANA OTVORENIM		
BR.	VRSTA	POVRŠINA
221		11.75
222		12.00
223		11.75
224		12.00
225		13.75
226		13.75
227		12.00
228		11.52
229		12.00
230		12.00
231		11.52
232		12.00
233		12.00
234		12.00
235		13.20
236		12.50
237		12.50
238		12.50
239		13.20
240		13.20
241		13.20
242		12.80
243		12.00
244		12.00
245		11.52
246		12.00
247		11.52
248		11.52
249		12.50
250		13.75
251		13.75
252		12.00
253		12.00
254		11.75
255		12.00
256		11.75
257		12.00
258		12.00
UKUPNO		499.63

PRIZEMLJE NETO		
ODZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	BRUTOKVADRANA POVRŠINA
<b>LIFT JEZGRO 01</b>		
LL01	LIFT LOBBY 01	15.10
T01	TOILETI 01	13.44
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80
SP01	STEPENISNI PROSTOR 01	15.34
		47.68
<b>LIFT JEZGRO 02</b>		
LL02	LIFT LOBBY 02	15.10
T02	TOILETI 02	13.44
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	3.80
SP02	STEPENISNI PROSTOR 02	15.34
		47.68
<b>OFFICE PROSTORI</b>		
OFFICE	OFFICE PROSTOR	907.80
		907.80
	NETO UKUPNA	1003.15
	BRUTO UKUPNA	1138.94

ETAŽA	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
<b>PODZEMNE ETAŽE</b>				
Garaža I nivo -2	183.25		2989.44	3172.70
Garaža I nivo -1	209.76		2982.29	3192.05
	393.01		5971.73	6364.75
				UKUPNO NETO PODZEMNE ETAŽE

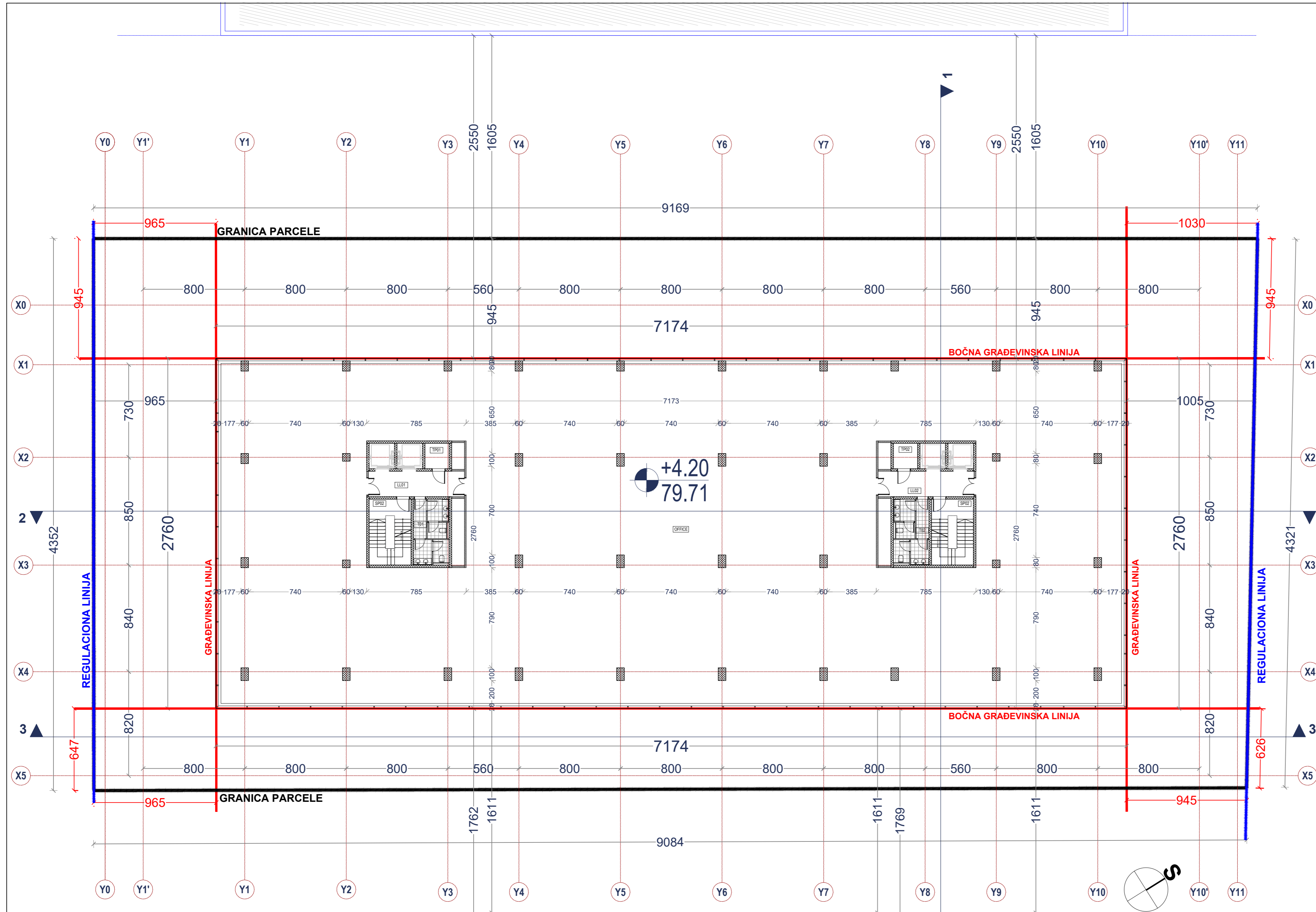
ETAŽA	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
<b>NADZEMNE ETAŽE</b>				
Prizemlje	95.36	1817.80		1913.16
1. sprat	95.36	1726.44		1821.80
2. sprat	95.36	1726.44		1821.80
3. sprat	95.36	1726.44		1821.80
4. sprat	95.36	1726.44		1821.80
5. sprat	95.36	1726.44		1821.80
6. sprat	95.36	1726.44		1821.80
7. sprat	95.36	1698.06		1793.42
8. sprat	95.36	1425.10		1520.46
Krov	97.60			97.60
	950.84	14389.60		15340.44
				UKUPNO NETO NADZEMNE ETAŽE

ETAŽA	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
<b>NETO POVRŠINA PODZEMNE I NADZEMNE ETAŽE</b>				
	1348.85	14389.60	5971.73	21690.18
				UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA
				21690.18
<b>PROJEKTOVAN OSTVAREN BROJ PARKING MESTA</b>				
Na podzemnoj etaži nivo -2			114	
Na podzemnoj etaži nivo -1			108	
Na etaži prizemlja			36	
UKUPNO OSTVAREN BR. PARKING MESTA			258	

ETAŽA	BRUTO POVRŠINA
<b>REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA</b>	
Garaža I nivo -2	3316.90
Garaža I nivo -1	3316.90
Prizemlje	1138.94
1. sprat	1980.02
2. sprat	1980.02
3. sprat	1980.02
4. sprat	1980.02
5. sprat	1980.02
6. sprat	1980.02
7. sprat	1980.02
8. sprat	1671.65
Krov	171.62
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA
	23478.15

PRIZEMLJE ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

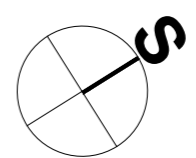
INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541.07	STUDIO ARHITEKTURA Agencija za projektovanje, dizajn, evolutivno radovanje i održavanje Milan Radoičić Bulevar Oslobođenja 111, Beograd Tel: +381 (0)1 2116497, fax: +381 (0)1 2116498 e-mail: studio.arhitektura@yandex.rs
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8 K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541.07	PROJEKTANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E288.07
MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondemajera, Beograd	PROJEKTANT Olivera Stanković, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020.12	Ahna Krstić, dipl.inž.arh.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	BR. PROJEKTA 002/20	OSNOVA PRIZEMLJA
DATUM Maj, 2020.	IZMENA I	REVIZIJA 0 0 0
	IZMENA II	BROJ LISTA 5
	IZMENA III	



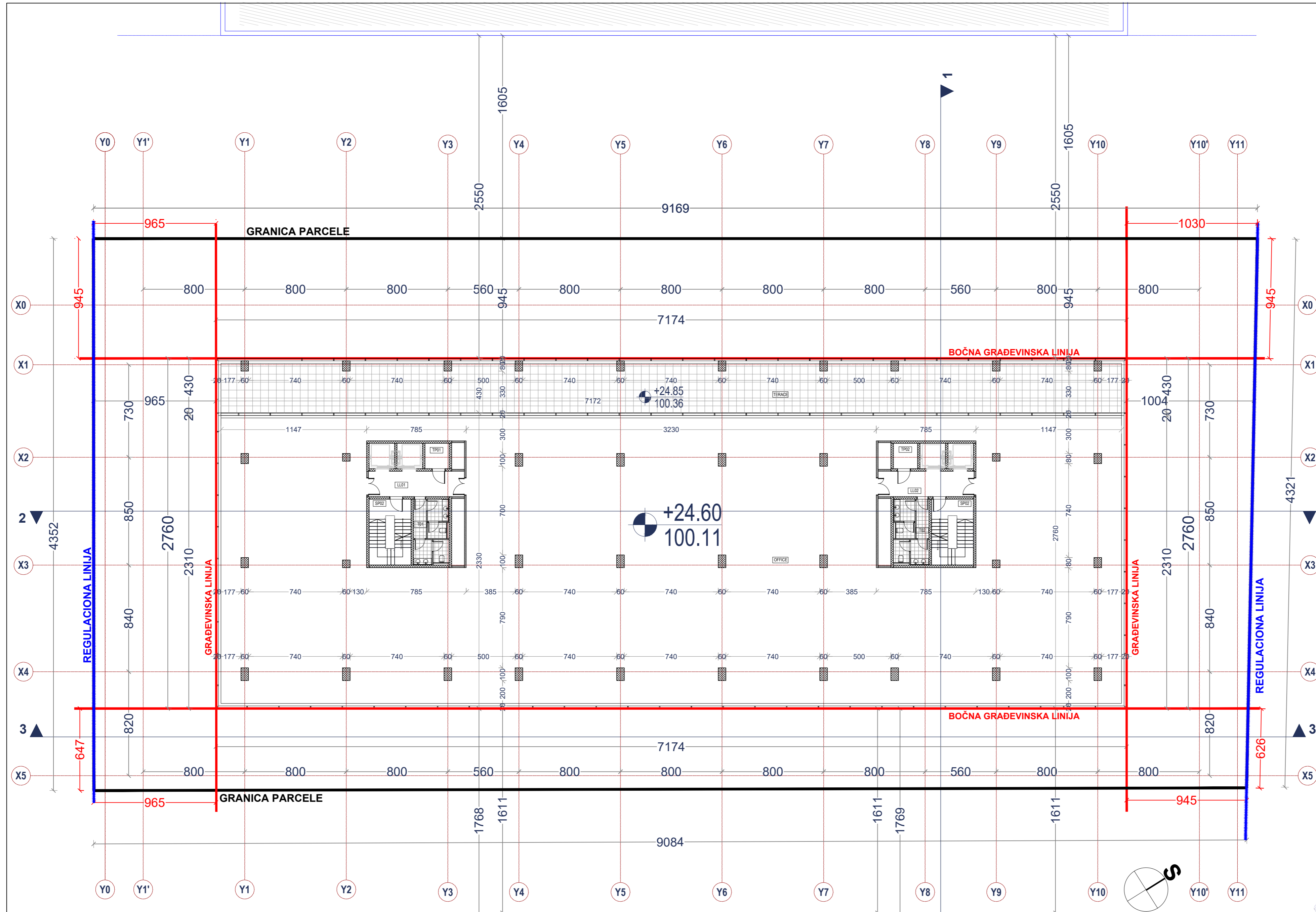
TIPSKI SPRAT (1 - 6) NETO			
OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA	
<b>LIFT JEZGRO 01</b>			
LL01	LIFT LOBBY 01	15.10	
T01	TOALETI 01	13.44	
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80	
SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34	
		47.68	
<b>LIFT JEZGRO 02</b>			
LL02	LIFT LOBBY 02	15.10	
T02	TOALETI 02	13.44	
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	3.80	
SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34	
		47.68	
<b>OFFICE PROSTORI</b>			
OFFICE	OFFICE PROSTOR	1726.44	
		1726.44	
		NETO UKUPNA	1821.80
		BRUTO UKUPNA	1980.02

+4.20  
79.71

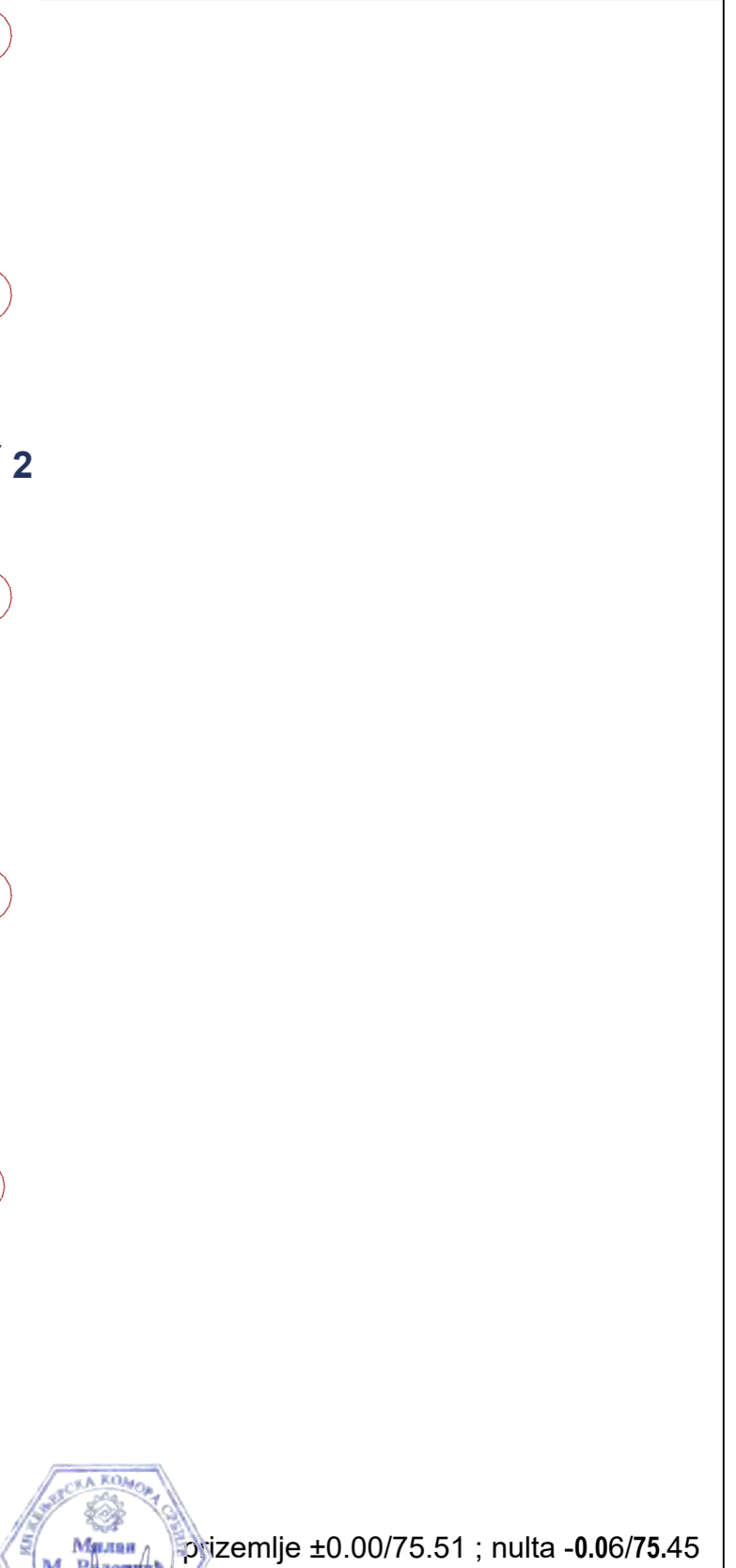
przemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45



INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTANT MILAN RADOIČIĆ ARHITEKTURA	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, i vodjenje radova i izvođenje Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07 Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E288 07 Olivera Stanković, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020 12 Nina Krstić, dipl.inž.arh.	FORMAT LISTA 42/65 RAZMERA 1:200
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE	DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	CRTEZ	
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA 002/20	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA 0 0 0
			BROJ LISTA 6



7 SPRAT NETO		
OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
<b>LIFT JEZGRO 01</b>		
LL01	LIFT LOBBY 01	15.10
T01	TOALETI 01	13.44
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80
SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34
		47.68
<b>LIFT JEZGRO 02</b>		
LL02	LIFT LOBBY 02	15.10
T02	TOALETI 02	13.44
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	3.80
SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
		47.68
<b>OFFICE PROSTORI</b>		
OFFICE	OFFICE PROSTOR	1425.10
		1425.10
<b>OTVORENI PROSTORI</b>		
TERACE	TERASA	272.96
		272.96
	NETO UKUPNA	1793.42
	BRUTO UKUPNA	1980.02



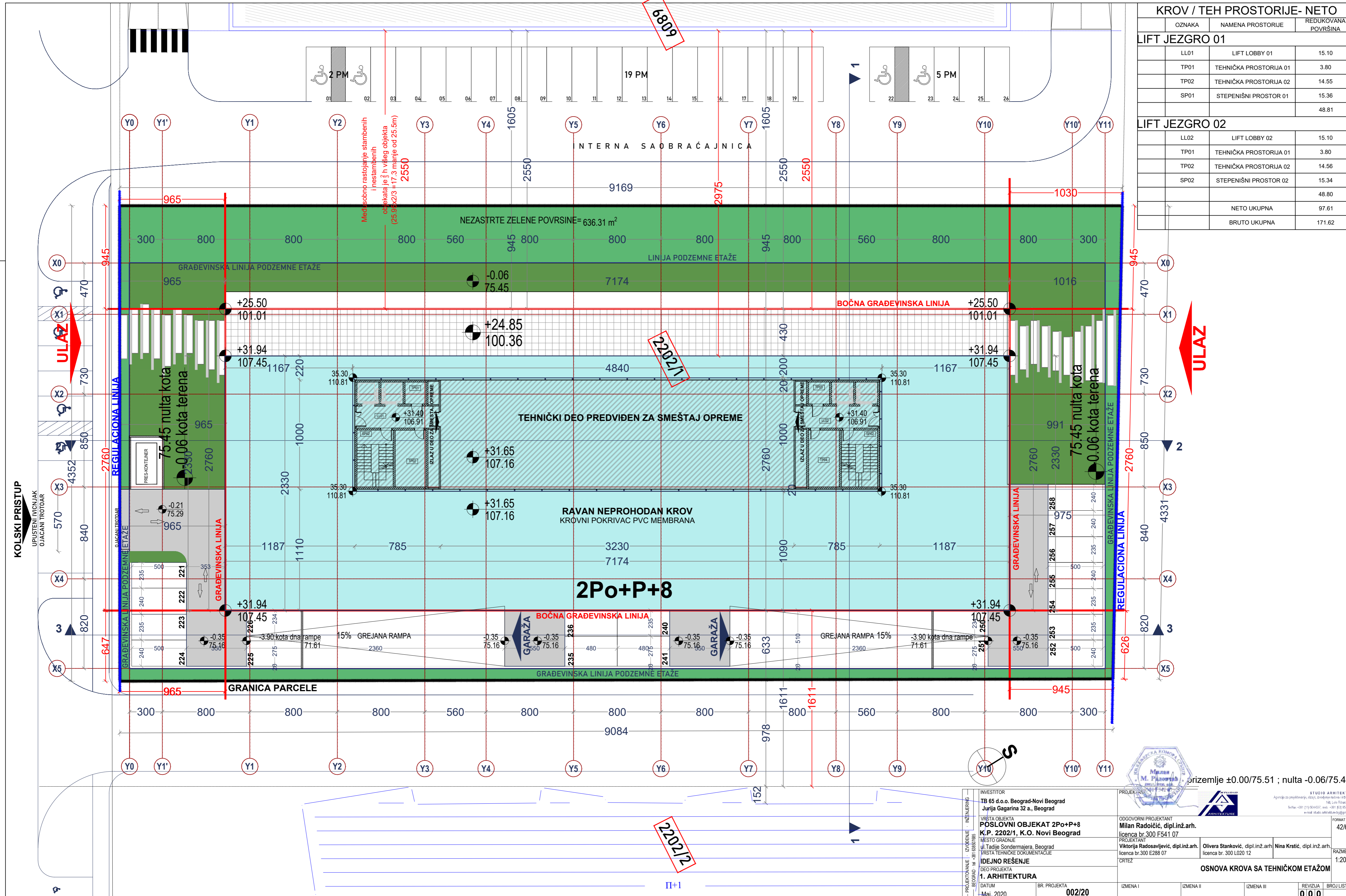
prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING BEOGRAD III 138116330/0005	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING BEOGRAD III 138116330/0005
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	PROJEKTANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E288 07	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, i vodjenje radova i inženjering Milica Radoičić, dipl.inž.arh. Kofina - 001 [71] 664597, fax: -001 6647006 e-mail: studio.arhitektura@yagmail.com
DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA 002/20	REVIZIJA 0/0/0	BROJ LISTA 7



KROV / TEH PROSTORIJE- NETO

OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
<b>LIFT JEZGRO 01</b>		
LL01	LIFT LOBBY 01	15.10
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	14.55
SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.36
		48.81
<b>LIFT JEZGRO 02</b>		
LL02	LIFT LOBBY 02	15.10
TP01	TEHNIČKA PROSTORIJA 01	3.80
TP02	TEHNIČKA PROSTORIJA 02	14.56
SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
		48.80
NETO UKUPNA		97.61
BRUTO UKUPNA		171.62



6809

2202/1

2202/2

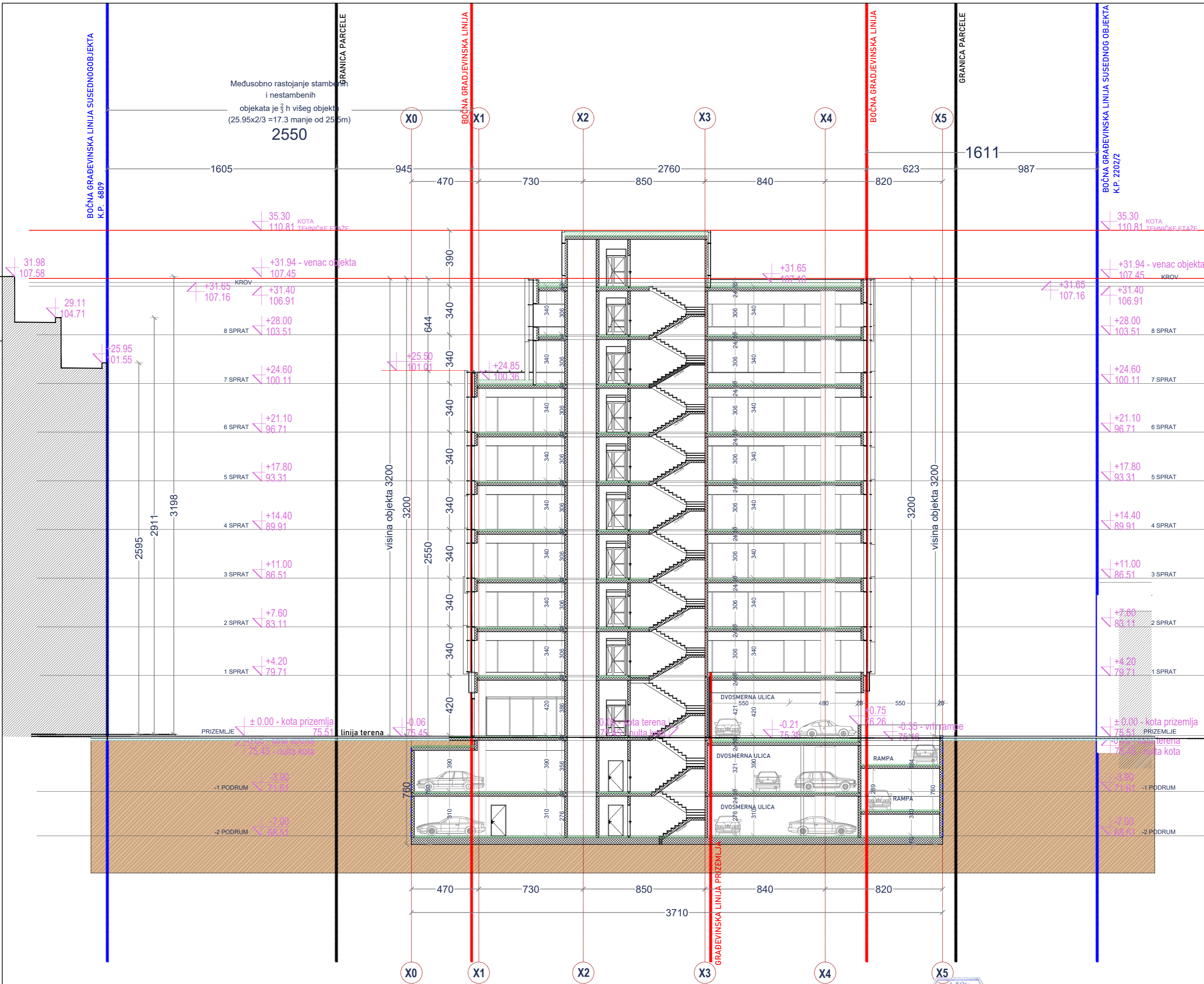
ULAZ

ULAZ

prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

INVESTITOR TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurja Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	ODGOVORNI PROJEKTANT Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br.300 F541 07	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za arhitektonski, dizajnerski, i vodiljni radovi u inženjeringu M. Lile Ribića br.31, Novi Beograd tel: +381 (0)11 5504597, fax: +381 (0)11 5504706 e-mail: studio.arhitektura.kbj@gmail.com
VRSTA OBJEKTA POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sondermajera, Beograd	PROJEKTANT Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh. licenca br.300 E288 07	ODGOVORNI PROJEKTANT Olivera Stanković, dipl.inž.arh. licenca br. 300 L020 12
IDEJNO REŠENJE DEO PROJEKTA 1. ARHITEKTURA	DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA 002/20	REVIZIJA 0 0 0
BROJ LISTA 42/65		RAZMERA 1:200	
<b>OSNOVA KROVA SA TEHNIČKOM ETAŽOM</b>			
IZMENA I		IZMENA II	IZMENA III
BROJ LISTA 9			

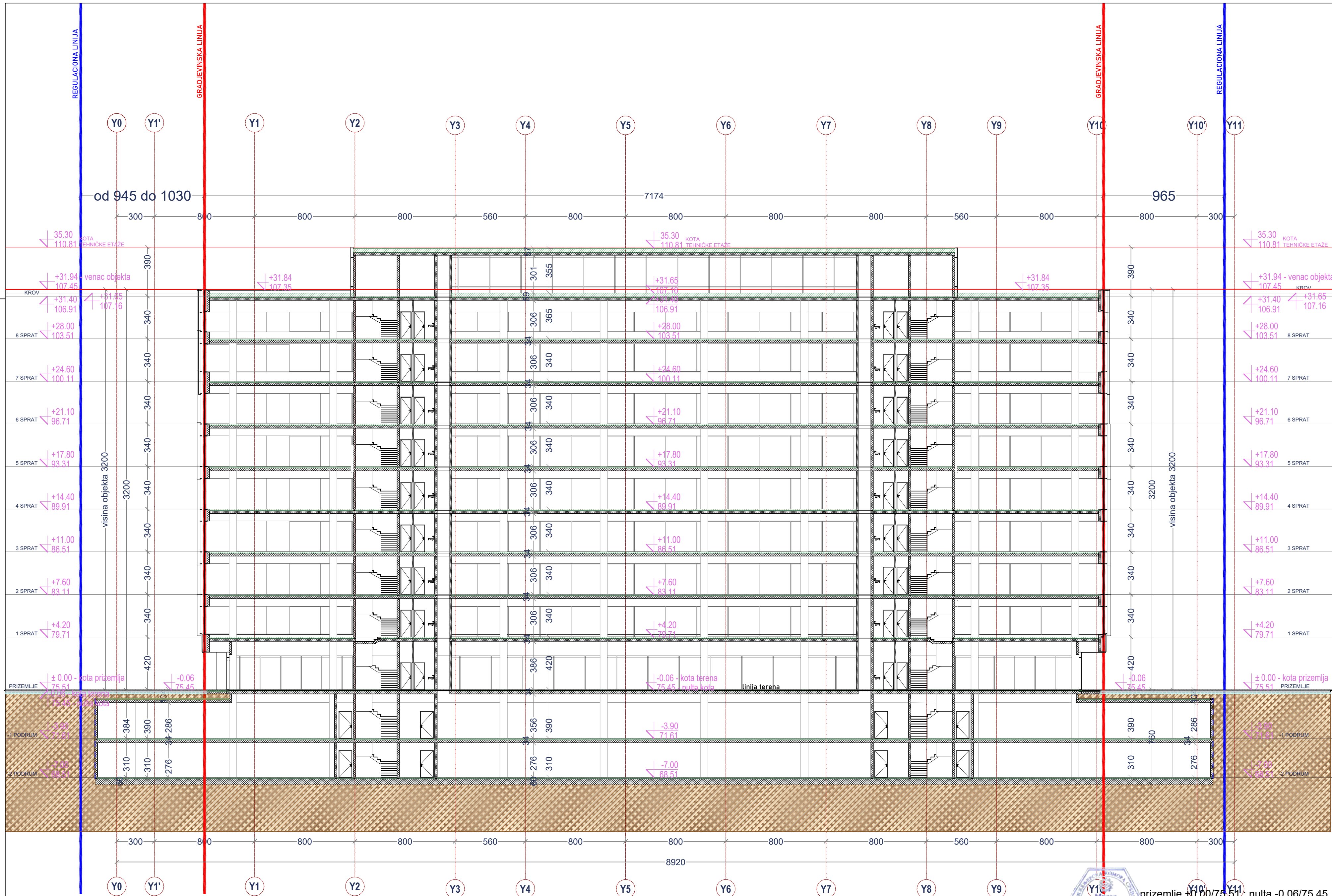
II+1



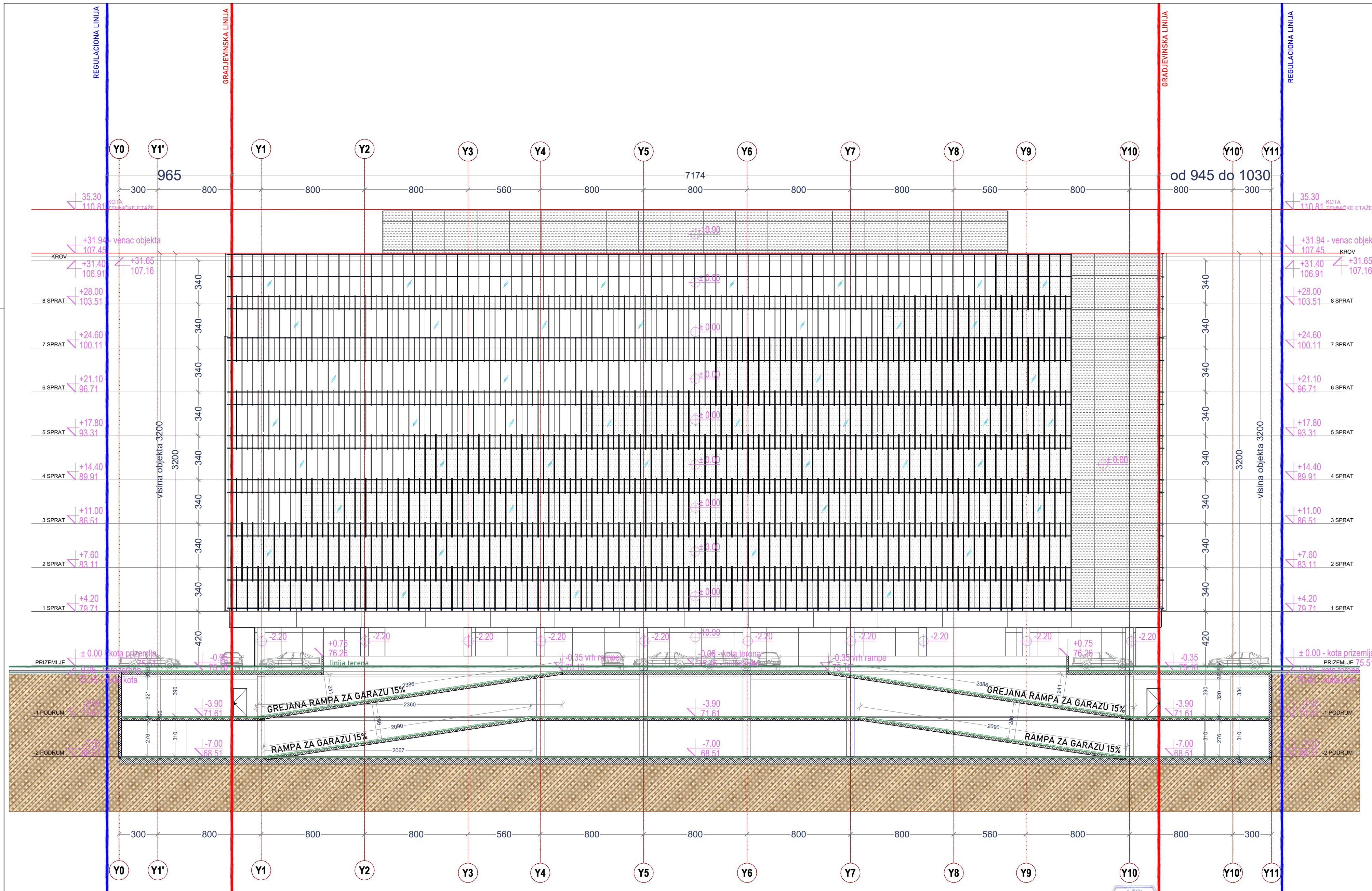
prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING BEGRAD - tel: +381 65807065	INVESTITOR <b>TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd</b> Jurija Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTANT 	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering NB, Lole Ribara br-3-1, Beograd Telefon: +381 (11) 604-697, mob: +381 603 95-675-96 e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com
	VRSTA OBJEKTA <b>POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8</b> K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd MESTO GRADNJE ul. Tadije Sandermajera, Beograd VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE</b> DEO PROJEKTA <b>1. ARHITEKTURA</b>	ODGOVORNI PROJEKTANT <b>Milan Radočić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 F541 07 PROJEKTANT <b>Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 E288 07 CRTEŽ	<b>Olivera Stanković, dipl.inž.arh.</b> licenca br. 300 L020 12 <b>Nina Krstić, dipl.inž.arh.</b>
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA <b>002/20</b>	IZMENA I IZMENA II IZMENA III	REVIZIJA <b>0   0   0</b> BROJ LISTA <b>10</b>





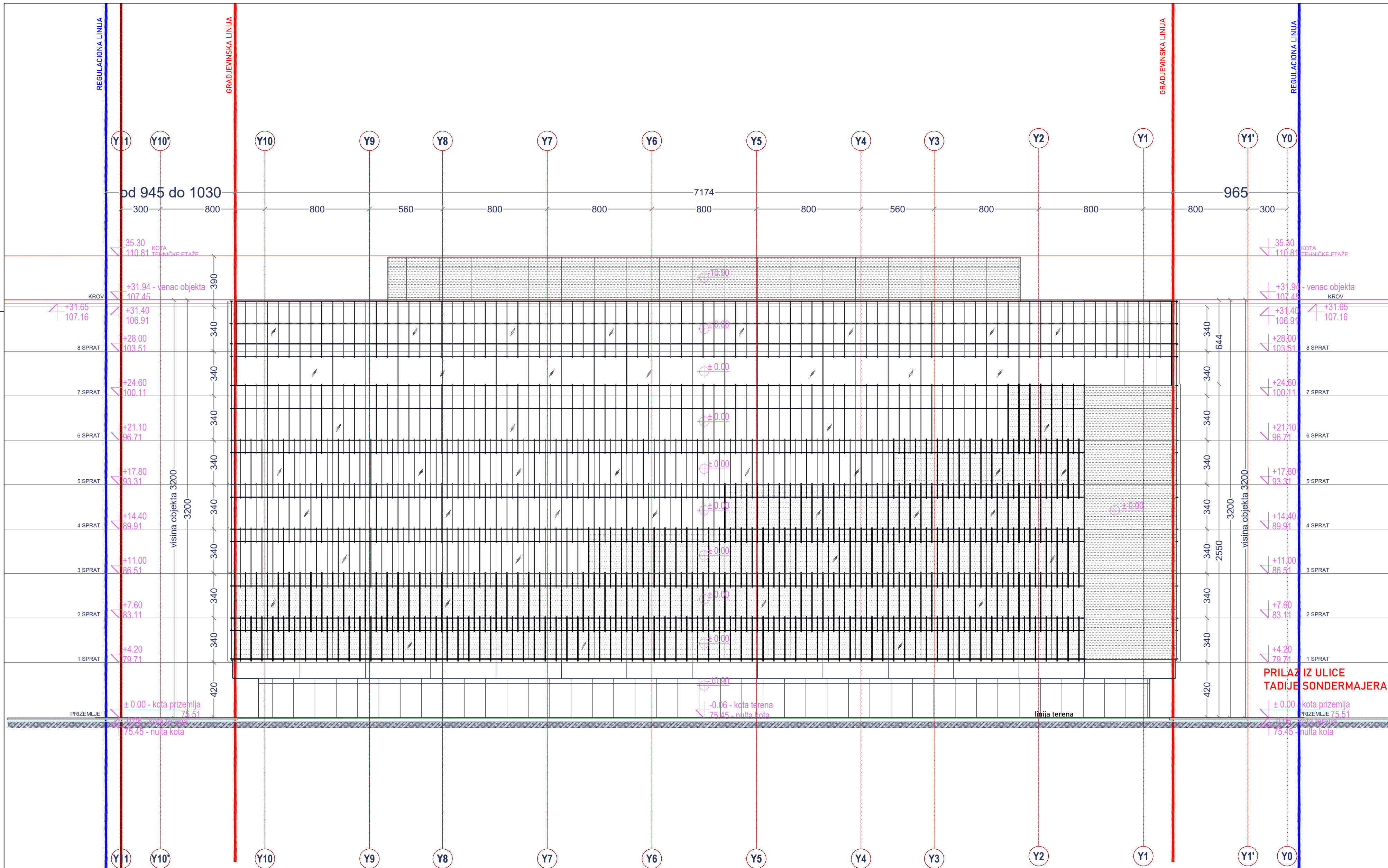
PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING BEOGRAD, ul. 30. Oktobra 885	INVESTITOR <b>TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd</b> Jurija Gagarina 32 a., Beograd	PROJEKTANT 	STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i izvođenje 146, Lova Plišana br.3-1, Beograd, 11110 Beograd, Srbija Telefon: +381 (0)11 554-037, fax: +381 (0)11 554-036 e-mail: studio.arhitekture@bgn.com	FORMAT LISTA 42/56
	VRSTA OBJEKTA <b>POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8</b> K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd MESTO GRADNJE ul. Tadije Sandermajera, Beograd VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <b>IDEJNO REŠENJE</b> DEO PROJEKTA <b>1. ARHITEKTURA</b>	ODGOVORNI PROJEKTANT <b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> licenca br. 300.F541.07 PROJEKTANT <b>Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.</b> licenca br. 300.E288.07	<b>Olivera Stanković, dipl.inž.arh.</b> licenca br. 300.L020.12 <b>Nina Krstić, dipl.inž.arh.</b>	IZMENA I IZMENA II IZMENA III
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA <b>002/20</b>	IZMENA I IZMENA II IZMENA III	REVIZIJA <b>0   0</b>	BROJ LISTA <b>11</b>



prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE INŽENJERING BEOGRAD, ul. 31. 05.1978/85	INVESTITOR <b>EX ING B&amp;P DOO</b> Nikolaja Hartviga 32, Beograd	 STUDIO ARHITEKTURE Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i izvođenje ul. Lova Pilarska br.31, Beograd 11111, 011 534-037, fax: 011 833 85470-86 e-mail: studio.arhitektura.bgp@gmail.com	ODGOVORNI PROJEKTANT <b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300.F541.07	FORMAT LISTA 42/56
	VRSTA OBJEKTA <b>POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8</b> K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd		PROJEKTANT <b>Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300.E288.07	Olivera Stanković, dipl.inž.arh. Nina Krstić, dipl.inž.arh.
	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sandermajera, Beograd	<b>PRESEK 3-3 / JUGOISTOČNI IZGLED</b>		REVIZIJA <b>0 0 0</b>
	IDEJNO REŠENJE DEO PROJEKTA <b>1. ARHITEKTURA</b>	DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA <b>002/20</b>	IZMENA I IZMENA II IZMENA III





prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING BEOGRAD, ul. 30. Oktobra 88	INVESTITOR	TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd Jurija Gagarina 32 a., Beograd		
	VRSTA OBJEKTA	POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8 K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd		
	MESTO GRADNJE	ul. Tadije Spondermajera, Beograd		
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE 1. ARHITEKTURA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. licenca br. 300.F541 07			
PROJEKTANT	Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.    Olivera Stanković, dipl.inž.arh.    Nina Krstić, dipl.inž.arh. licenca br. 300.E288 07    licenca br. 300.L020 12			
DEO PROJEKTA	SEVERO-ZAPADNI IZGLED			
DATUM	BR. PROJEKTA	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
Maj, 2020.	002/20			
FORMAT LISTA		RAZMERA		BROJ LISTA
42/56		1:200		14

BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA SUSEDNOG OBJEKTA  
K.P. 2202/2

GRANICA PARCELE

BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA

BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA PARCELE

BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA SUSEDNOG OBJEKTA  
K.P. 6809

Međusobno rastojanje stambenih  
i nestambenih  
objekata je  $\frac{2}{3}$  h višeg objekta  
( $25.95 \times \frac{2}{3} = 17.3$  manje od 25.5m)

2550

1611  
987 623 820 840 2760 850 730 470 945 1605

35.30  
110.81 KOTA  
TEHNIČKE ETAŽE

35.30  
110.81 KOTA  
TEHNIČKE ETAŽE

KROV  
+31.94 - venac objekta  
107.45

KROV  
+31.94 - venac objekta  
107.45

+31.35  
107.16 +31.40  
106.91

+31.35  
107.16 +31.40  
107.16

8 SPRAT  
+28.00  
103.51

8 SPRAT  
+28.00  
103.51

7 SPRAT  
+24.60  
100.11

7 SPRAT  
+24.60  
100.11

6 SPRAT  
+21.10  
96.71

6 SPRAT  
+21.10  
96.71

5 SPRAT  
+17.80  
93.31

5 SPRAT  
+17.80  
93.31

4 SPRAT  
+14.40  
89.91

4 SPRAT  
+14.40  
89.91

3 SPRAT  
+11.00  
86.51

3 SPRAT  
+11.00  
86.51

2 SPRAT  
+7.60  
83.11

2 SPRAT  
+7.60  
83.11

1 SPRAT  
+4.20  
79.71

1 SPRAT  
+4.20  
79.71

PRIZEMLJE  
± 0.00 - kota prizemlja  
75.51  
-0.06 - kota terena  
75.45 - nulta kota

PRIZEMLJE  
± 0.00 - kota prizemlja  
75.51  
-0.06 - kota terena  
75.45 - nulta kota

visina objekta 3200

3200

visina objekta 3201

3200

3198

2911

2595

X5

X4

X3

X2

X1

X0

-1.97

-0.21  
75.20

-1.77

-0.06 - kota terena  
75.45 - nulta kota

linija terena

± 0.00 - kota prizemlja  
75.51  
-0.06 - kota terena  
75.45 - nulta kota



prizemlje ±0.00/75.51 ; nulta -0.06/75.45

PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING BEOGRAD - tel: +381 (0)30 6207065	INVESTITOR <b>TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd</b> Jurija Gagarina 32 a., Beograd	ODGOVORNI PROJEKTANT <b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 F541 07			FORMAT LISTA 42/45	
	VRSTA OBJEKTA <b>POSLOVNI OBJEKAT 2Po+P+8</b> K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd	MESTO GRADNJE ul. Tadije Sandermajera, Beograd	PROJEKTANT <b>Viktorija Radosavljević, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 E288 07	<b>Olivera Stanković, dipl.inž.arh.</b> licenca br. 300 L020 12	<b>Nina Krstić, dipl.inž.arh.</b>	RAZMERA 1:200
	<b>IDEJNO REŠENJE</b>					
	DEO PROJEKTA <b>1. ARHITEKTURA</b>					
DATUM Maj, 2020.	BR. PROJEKTA <b>002/20</b>	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA <b>0   0   0</b>	
<b>IZGLED IZ BULEVARA HEROJA SA KOŠARA</b>					BROJ LISTA <b>15</b>	

STUDIO ARHITEKTURE  
 Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
 N.B. Lole Ribara br-3-1.  
 Tel:fax: +381 (11) 6304-6307, mob: +381 (63) 95-675-86  
 e-mail: studio.arhitekture.by@gmail.com



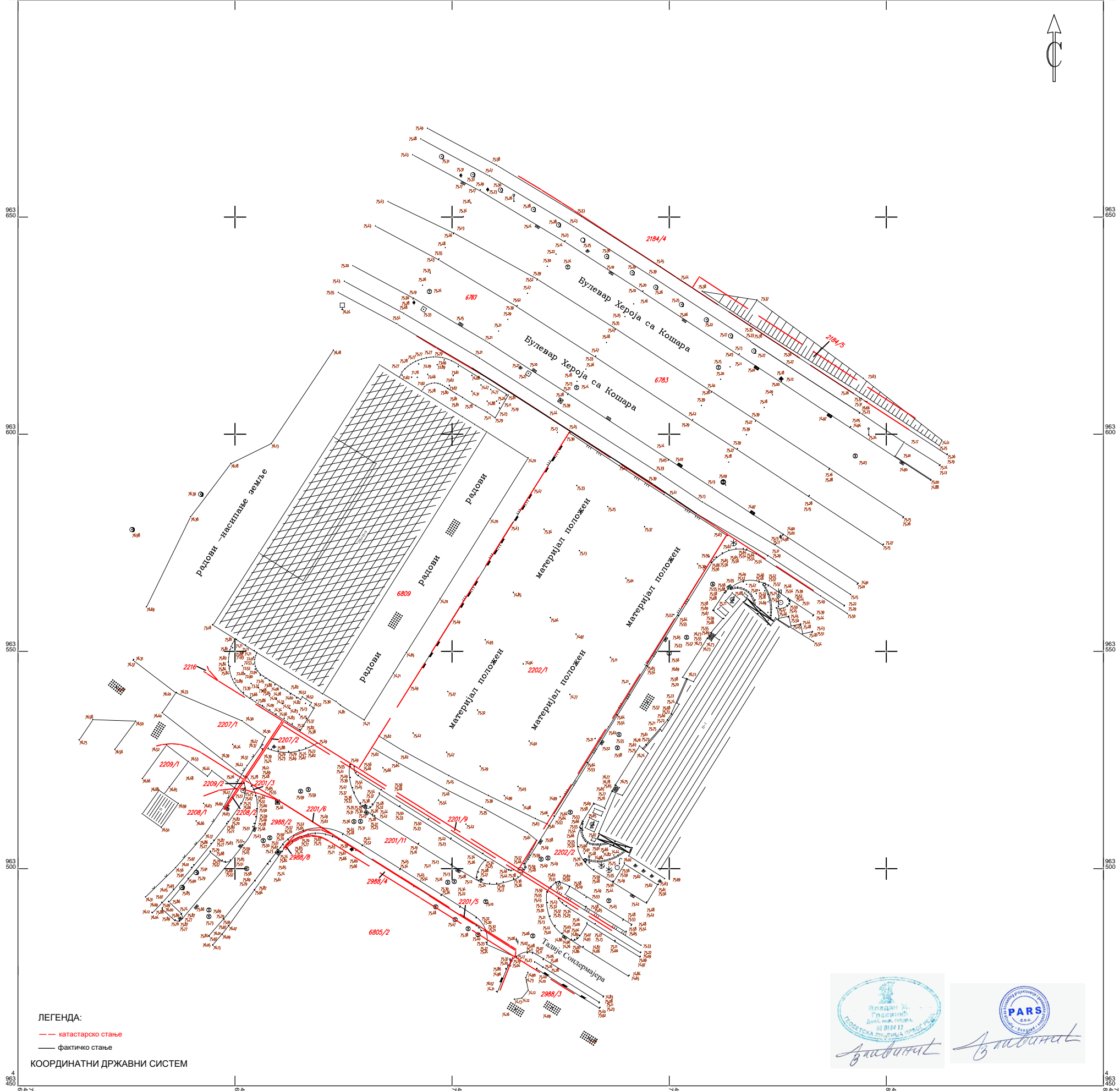


# 3D VIZUELIZACIJA









ЛЕГЕНДА:  
— катастарско стање  
— фактичко стање

КООРДИНАТНИ ДРЖАВНИ СИСТЕМ





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ БЕОГРАД  
Број : 952-1/20198667  
Датум : 24.10.2019  
Време : 11:22:47

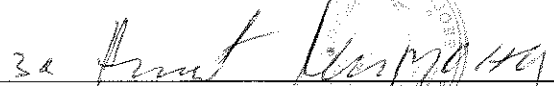
ПРЕПИС

Листа непокретности број: 6580  
К.О.: НОВИ БЕОГРАД

Садржај листа непокретности

А лист	страница	1
Б лист	страница	1
В лист - 1 део	страница	нема
В лист - 2 део	страница	нема
Г лист	страница	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ



СЛАЂАНА ЦРЊАКОВИЋ, мастер. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6580

Катастарска општина: НОВИ БЕОГРАД

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
2202/1		ТОШИН БУНАР	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	39 61		Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО :	39 61	0.00	

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6580

Катастарска општина: НОВИ БЕОГРАД

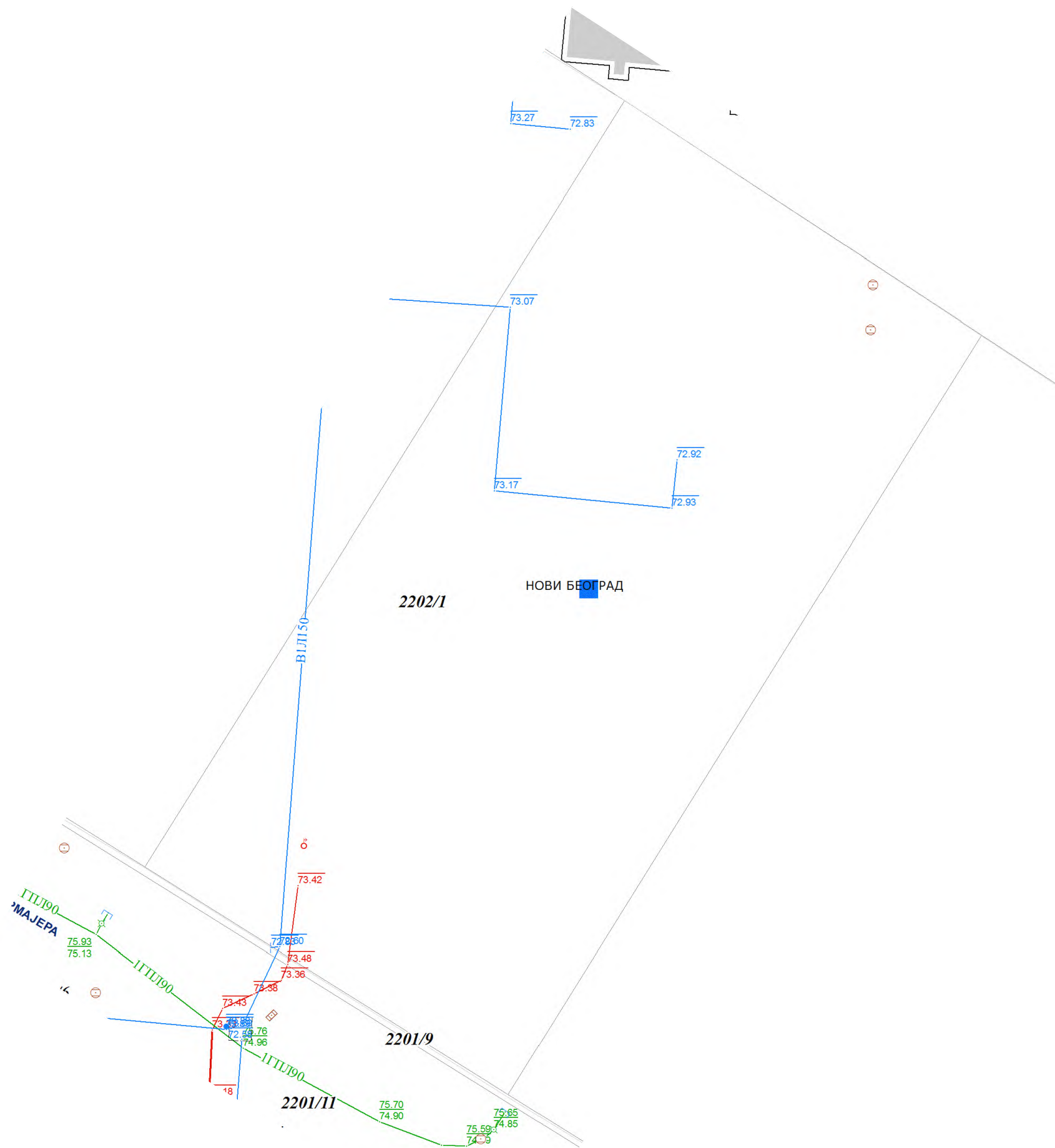
Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД,	Својина	Државна	1/1
ТБ 65 ДОО, БЕОГРАД, БРАЋЕ БАРУХ 11 (МБ:20964995)	Право коришћења		1/1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6580

Катастарска општина: НОВИ БЕОГРАД

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А   Н Е М А		

\* Напомена:



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја и  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–73/2020  
19.06.2020. године



**Београд**  
www.beograd.rs

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

**„STUDIO ARHITEKTURE“**  
ул. Лоле Рибара бр.3-1  
Ниш

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У БЛОКУ 65 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 2202/1 К.О. НОВИ БЕОГРАД, У УЛИЦИ БУЛЕВАР ХЕРОЈА СА КОШАРА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Сепарат саобраћајног решења) сагласни смо са приказаном позицијом и ширином колског приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Прерасподелу паркинг места у оквиру регулације улице врши Секретаријат за саобраћај и она није предмет овог пројекта.

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 1, 3, 4, 5, 10, 12: „Ситуација са основом приземља“, „Основа подрума -2“, „Основа подрума -1“, „Основа приземља“, „Пресек 1-1“, „Пресек 3-3/Југоисточни изглед“ и технички опис.

Обрадила: *Јелена Давидовић, дипл. инж. саобр.*

заменик начелника Градске управе града Београда-  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Душан Рафаиловић, дипл. инж. саобр.**





**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

**POSLOVNI OBJEKAT**  
**BLOK 65 k.p 2202/1 KO NOVI BEOGRAD**  
**SEPARAT SAOBRAĆAJNOG REŠENJA**  
**PODZEMNE GARAŽE I PARKIRANJA NA PARCELI**

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, DIZAJN,  
IZVOĐENJE RADOVA I INŽENJERING  
**STUDIO ARHITEKTURE**  
Milen Radošić PR  
NIS

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, DIZAJN,  
IZVOĐENJE RADOVA I INŽENJERING  
**STUDIO ARHITEKTURE**  
Milen Radošić PR  
NIS

**INVESTITOR:**

TB 65 d.o.o. Beograd-Novi Beograd  
Jurija Gagarina 32 a, Beograd



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## **SADRŽAJ SEPARATA:**

### **TEKSTUALNI DEO:**

- 01 LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- 1.2 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- 1.3 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- 02 TEHNIČKI OPIS I OBRAZLOŽENJE IDEJNOG REŠENJA
- 03 REKAPITULACIJA POVRŠINA

### **GRAFIČKI DEO:**

- 01 SITUACIONI PLAN\_ŠIRA SITUACIJA
- 03 OSNOVA PORUMA/ GARAŽE -2
- 04 OSNOVA PODRUMA/ GARAŽE -1
- 05 OSNOVA PRIZEMLJA
- 10 PRESEK KROZ GARAŽU I OBJEKAT 1-1
- 11 PRESEK KROZ GARAŽU I OBJEKAT 2-2
- 12 PRESEK KROZ GARAŽU I OBJEKAT 3-3



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

## 1.2 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG ODGOVORNOG PROJEKTANTA

za izradu SEPARATA SAOBRAČAJNOG REŠENJA ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA na k.p. 2202/1 KO Novi Beograd, u ulici Bulevar Heroja sa Košara u Beogradu

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-isp. 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18 i 31/2019, 37/2019, 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/18) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br.32/19).

Kao:

### ODGOVORNI PROJEKTANT

Milan Radoičić, d.i.a. .... licenca br. 300 F541 07

projektant	Studio arhitekture Ul. Lole Ribara br. 1-3, Niš
odgovorno lice/zastupnik	Milan Radoičić direktor
pečat	potpis
<p>AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, DIZAJN IZVOĐENJE RADOVA I INŽENJERING <b>STUDIO ARHITEKTURE</b> Milan Radoičić PR NIŠ</p> 	

Imenovani ispunjavaju propisane uslove da mogu samostalno izrađivati tehničku dokumentaciju. Imenovani su dužni da se pri izradi tehničke dokumentacije pridržavaju propisa, standarda, tehničkih normi i normativa shodno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata Republike Srbije (SL. Glasnik RS br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020).

Broj tehničke dokumentacije: 02 -2020

Mesto i datum: Beograd, maj 2020. Godine



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvođenje radova i inženjering  
Niš, Lole Ribara br 3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com

### 1.3. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

za izradu SEPARATA SAOBRAČAJNOG REŠENJA ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA na k.p. 2202/1 KO Novi Beograd, u ulici Bulevar Heroja sa Košara u Beogradu

Ovim izjavljujemo da je Urbanistički projekat izgradnje -poslovnog objekta na lokaciji na kat.parc. 2202/1 KO Novi Beograd, u ulici Bulevar Heroja sa Košara, Beograd, izrađen u potpunosti u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, podzakonskim aktima i planskim dokumentom.

odgovorni projektant IDR	Milan Radoičić d.i.a.
broj licence	300 F541 07
lični pečat	potpis
	

Broj tehničke dokumentacije: 02-2020  
Mesto i datum: Beograd, maj 2020. godine



**STUDIO ARHITEKTURE**  
Agencija za projektovanje, dizajn, izvodjenje radova i inzenjering  
Niš, Lole Ribara br.3-1,  
Tel/fax +381 (11) 504-597, mob. +381 (63) 85-876-85  
e-mail: studio.arhitekture.bg@gmail.com



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДЕСОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
уверује да је

**Милан М. Радонић**

дипломирани инжењер-архитектуре,  
ЈМБ Б-409975970014

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 F 54 1 07

3. Београд,  
22. новембра 2007. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ  
*M. Radonić*  
Почта бр. 38001100, 11000 Београд



## **TEHNIČKI OPIS I OBRAZLOŽENJE IDEJNOG REŠENJA**

### **1.1 POVOD IZRADA IDEJNOG REŠENJA I PLANSKI OSNOV**

Povod za izradu idejnog rešenja predmetnog objekta je realizacija gradnje poslovnog objekta na k.p 2202/1, KO Novi Beograd

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je PLAN GENERALNE REGULACIJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA SEDIŠTA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE – GRAD BEOGRAD (CELINE I – XIX „Službeni list grada Beograda“ br.20/16), u daljem tekstu PGR. Prema PGR-u ove parcele se nalaze u Zoni mešoviti gradskih centara u zoni više spratnosti 10-M4.1

PREDVIĐENA NAMENA POVŠINA – mešoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje : poslovanje 0-80% : 20% - 100%. U prizemlju planiranih objekta obavezni su komercijalni sadržaji.

### **1.2 OPIS I OBUHVAT GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Povod za izradu idejnog rešenja predmetnog objekta je realizacija izgradnje poslovnog objekta na k.p 2202/1 KO Novi Beograd

Predmetna lokacija obuhvata parcelu br 2202/1 KO Novi Beograd, ima površinu od 3961m<sup>2</sup> i nalazi se uz magistralnu saobraćajnicu Bulevar Heroja sa Košara sa jedne strane i internu blokovsku saobraćajnicu ul. Tadije Sonderrmajera sa druge strane.

Predmetna parcela ima oblik pravougaonika i svojom kraćom stranom leži uz predmetni bulevar dok je duža strana orjentisana upravno na njega. Širina fronta uz Bulevar Heroja sa Košara je 43m i 21cm. Duža strana parcele (upravna na Bulevar) ima dužinu od približno 91m

Predmetna parcela koja je predstavlja obuhvat Urbanističkog projekta deo je celine koju formira sa susednom parcelom (k.p 6809 – koja se nastavlja uz Bulevar Heroja sa Košara sve do ulice Tošin bunar) na kojoj je se realizuje izgradnja objekta stambeno poslovne namene i sa istim kriterijumima sprovođenja tako da se realizacijom predmetnog rešenja stvara objedinjena blokovska celina.

Predmetna parcela k.p 2202/1 i susedna gore pomenuta parcela razvijaju se u okviru zasebnih Urbanističkih projekata s tim da je neophodno vizuelno povezati ove dve celine koje se naslanjaju jedna na drugu.

### **1.3 URBANISTIČKI USLOVI I PARAMETRI DEFINISANI PLANSKIM DOKUMENTOM**

**BROJ OBJEKATA NA PARCELI** – Na građevinskoj parceli gradi se jedan objekat. Na parceli se može graditi i više objekata u okviru dozvoljenih parametra i poštujući pravila za rastojanja između objekata. Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture.

**USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE** – nova građevinska parcela mora imati minimalnu širinu fronta prema javnoj saobraćajnoj površini 20.0m i minimalnu površinu 1000m<sup>2</sup>. Obavezan je neposredan pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini. Katastarska parcela 2202/1 KO Novi Beograd ispunjava uslove za građevinsku parcelu uzimajući u obzir njenu poziciju, površinu i geometriju

**INDEX ZAZETOSTI PARCELE** – Maksimalni indeks zauzetosti na parceli je 50%. Zauzetost na parceli osim indeksa određuje i zona građenja koja je definisana građevinskim linijama, pri čemu se primenjuje stroži kriterijum.

**VISINA OBJEKTA** – Visina venca objekta je do 32m, a maksimalna visina slemena objekta je do 37m što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+8+Ps.

**POSTAVLJANJE OBJEKTA – ZONA GRAĐENJA** – objekat postaviti u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama. Nije obavezno postavljanje objekata ili delova objekata na građevinsku liniju, već u prostoru koji je definisan građevinskim linijama.

Zona građenja je definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji saobraćajnice i prema bočnim i zadnjoj granici parcele. Prema položaju na parceli objekat može biti jednostrano uzidan ili slobodnodojeći (ukoliko je širina fronta parcele veća ili jednako 20.0m)

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju određuje se detaljnom razradom prostora, Urbanističkim projektom u zavisnosti od pretežne građevinske linije bloka. Obavezan deo urbanističkog projekta je prikaz šire situacije iz koje će se utvrditi dominantna građevinska linija.

Građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) može se poklapati sa granicama parcele, a maksimalno do 85% površine parcele.

U ovoj zoni merodavno je rastojanje između objekata, a minimalno rastojanje objekta od granica parcele (bočna i zanja) se određuje kroz detaljnu razradu prostora Urbanističkim projektom.

Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih i poslovnih prostorija na fasadi (parapet otvora 1.6m) od susednog objekta u ovoj zoni je 1/3 visine višeg objekta.

Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od susednog objekta u ovoj zoni je cela visina višeg objekta

**KOTA PRIZEMLJA** – Za objekte, koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 0.2m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja stambene namene je maksimalno 1.6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.

**SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE** – Minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 40%. Na parceli je potrebno obezbediti:

- minimalno 15% zelenih površina na parceli, u direktnom kontaktu sa tlom ( bez podzemnih objekata i/ili etaža)
- očuvanje postojeće ozelenjene površine i kvalitetne vegetacije na parceli.
- reprezentativne i školovane sadnice visoke drvenaste vegetacije (listopadna i četinarska), lisno dekorativne i cvetne forme listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonsko cveće i travnate površine
- dekorativan karakter zelenih površina
- 1-2% pada terena (zastrih površina) čime se omogućava normalna drenaža površinskih voda ka okolnom poroznom zemljištu ili kišnoj kanalizaciji, za šta je neophodno obezbediti drenažne elemente (zemljane rigole, rigole – kanalete, kanali)
- ozelenjavanje ravnih krovova nadzemnih objekata na minimalno 30cm zemljišnog supstrata

**PARKIRANJE** – Parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parkingu mestu u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavlju PGR-a: 3.1.1. S obzirom na potpuno poslovnu namenu za određivanje potrebnog kapaciteta parkiranje uzima se kriterijum 1PM/60m<sup>2</sup> neto korisne površine poslovne namene.

PRIZEMLJE – je predviđeno da ima potpuno poslovnu funkciju s tim da su u okviru nje predviđeni ulazi koji vode prema poslovnim delovima na spratovima. Predviđeno je dva ulaza u poslovne delove čime su formirane dve lamele poslovne namene koje su grupisane oko dva jezgra na spratovima. U prizemnoj etaži formirana su i 4 zasebna ulaza koji vode prema poslovnim prostorima na 1. spratu.

1.-8. SPRAT – predviđeni su kao potpuni poslovne etaže. Prostori su poslovne namene i moguće ih je na svakoj etaži funkcionalno podeliti prema potrebama budućih korisnika. Inicijalno je podeljen u skladu sa potrebama Investitora.

Tačne površine svake od jedinica i prostorija u okviru samih jedinica date su u okviru tabela sa bilansom površina u grafičkim priložima idejnog rešenja

Na krovu objekta predviđena je tehnička etaža za smeštaj prostorija u funkciji nesmetanog grejanja i hlađenja objekta kao i ventilacionih kanala čiji se izvodi nalaze na krovu.

Objekat je isprojektovan u duhu savremene arhitekture karakteristične za namenu objekta odnosno njegovih delova kao i ambijenta Novog Beograda koji se u ovom delu razvija.

Pri projektovanju predmetnog objekta vođeno je računa o poštovanju relevantnih pravilnika koji definišu standarde za nesmetano funkcionisanje svih njegovih delova u skladu sa namenom kao i propisanih mera bezbednosti korisnika istog u skladu sa namenom svake od celina u objektu.

Takođe volumen objekta ujednačen što omogućava racionalno postizanje potrebne energetske efikasnosti popisane pravilnikom iz ove oblasti.

U porudžetku je dat tabelarni pregled ostvarenih površina u objektu:

KRITERIJUM	PARAMETRI IZ PGR-a	POSTIGNUTO PROJEKTOM IDR
Površina parcele	/	3961,00m <sup>2</sup>
Index zauzetosti „Z“ nadzemne etaže	Max 50%	ukupno 1.980,5 (49,98%)
Zauzetosti podzemne etaže	Max 85%	Ukupno 3.366,85 (83,73%)
Slobodne površine	Min 40%	Ukupno 2.172,25 (54,84%)
Zelene površine (nezastрте)	Min 15%	Ukupno 646,46 (16,32%)
Odnos stanovanja i poslovanja	Stanovanje/poslovanje 0-80% : 20%-100%	100%
Maksimalna visina /spratnost	Venac max: 32.00m Sleme max. 37.00m Spratnost: P+8+Ps	Venac max: 31.94m Sleme max. 35.30 Spratnost: 2Po+P+8
Ukupna bruto izgrađena površina (podzemno+nadzemno)		23.476,15m <sup>2</sup>
Ukupna neto površina objekta		21.690,18m <sup>2</sup>
Neto površina poslovanja		14.389,60m <sup>2</sup>
Neto površina garaže		5.951,73m <sup>2</sup>
Neto površine komun. i teh.prostorija (nadzemno i podzemno)		1.348,85m <sup>2</sup>

## 1.5 PARKIRANJE NA PARCELI

Na osnovu propisanih kriterijuma u okviru relevantnog planskog dokumenta (PGR) definisane su potrebe za parkiranjem na prometnoj parceli. Najveći deo kapaciteta parkiranja smešten je u okviru dvoetažne podzemne garaže dok je manji deo kapaciteta smešten na parking uz internu saobraćajnicu duž objekta. Propisani odnosno ostvareni kapacitet parkiranja dat je tabelom:



NAMENA	PARAMETAR	PRORAČUN	POTREBAN BR. PM	OSTVAREN BR. PM
Poslovni prostor	1.0PM/ 60m <sup>2</sup> NGP administrativnog ili poslovnog prostora	14.389,6/60	240	258
UKUPNO			240	258
<b>PARKING MESTA ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA</b>				
5% od ukupnog broja parking mesta		240*0.05	12	16
UKUPNO:			240	258

**Napomena:** Neto površina poslovnog prostora, u daljim fazama projektovanja može varirati pod uslovom da se zadovolje svi parametri predviđeni predmetnim projektom (obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mesta na parceli prema datom normativu). U tom smislu moguće je variranje i u broju parking mesta pod uslovom da njihov broj zadovoljava kapacitete definisane kriterijumom.

### 1.6 MERE BEZBEDNOSTI U OBJEKTU

Objekat je projektovan u skladu sa relevantnim pravilnicima iz oblasti zaštite od požara.

Materijali koji su primenjivani u potpunosti su u skladu sa merama zaštite korisnika objekta u svim

Evakuacione distance u garaži u skladu sa maksimalno dozvoljenim tako da je svako parking mesto na propisanoj udaljenosti od tačke evakuacije.

Objekat ne spada u kategoriju visokih objekata (poslednja etaža je na visini manjoj od 30m). Za slučaj vandredne situacije predviđena je jednosmerna saobraćajnica na susednoj parceli k.p.6809 kojom protivpožarno vozilo koje može da pristupi objektu duž čitave duže strane. Takođe preko javnih površina moguća je intervencija i na bočnim kraćim stranama objekta okrenutim prema javnim površinama.

### 1.7 EVAKUACIJA SMEĆA

U skladu sa uslovima izdatim od strane JKP „Graska čistoća“ obezbeđen je pres-kontejner, zapremine 5m<sup>3</sup> sa snagom prese 1:5 i propisanim dimenzijama. Pres-kontejner mora biti priključen na el.napon postavljen na propisanom mestu.

Kontejner je pozicioniran u skladu sa pravilima koja propisuje gradska čistoća tako da je obezbeđeno nesmetan pristup, pražnjenje i odvoženje smeća.

### 1.8 POVEZIVANJE NA SISTEME JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Predmetna lokacije je u potpunosti opremljena javnom infrastrukturom.

Novoprojektovani objekat ima poslovnu namenu sa potrebnim pratećim sadržajima i isti ima komunalne potrebe uobičajne za ovakvu vrstu objekta.

S obzirom na gore navedeno planirano je da se objekat poveže na javnu infrastrukturnu mrežu u pogledu snabdevanja električnom energijom, vodom za piće, grejanje. Takođe i u pogledu evakuacije voda i sanitarnog otpada planirano je da predmetni objekat bude u sistemu javne komunalne infrastrukture.

U tom smislu ishodovani su tehnički uslovi relevantnih javno komunalnih i javnih preduzeća i to:

-Snabdevanje vodom – Beogradski vodovod i kanalizacija – VODOVOD

- Isupštanje otpadnih voda – Beogradski vodovod i kanalizacija – KANALIZACIJA
- Snabdevanje električnom energijom – EPS
- Grejanje – Srbijagas i Beogradske elektrane
- Telekomunikacioni sistem objekta biće povezani na mrežu nekog operatera.

odgovorni projektant  
broj licence  
lični pečat

Milan Radoičić, d.i.a.  
300 F541 07  
potpis



## REKAPITULACIJA POVRŠINA

PODRUM -2 NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
<b>GARAŽA</b>			
	GARAGE	GARAŽA	1396.84
	RAMPA 01	RAMPA	91.3
	RAMPA 02	RAMPA	91.3
	PARKING	PARKING MESTA	1410
			<b>2989.44</b>
<b>LIFT JEZGRO 01</b>			
	LL01	LIFT LOBBY 01	12.6
	T01.1	TAMPON ZONA	12.48
	T01.2	TAMPON ZONA	14.56
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.45
			<b>58.89</b>
<b>LIFT JEZGRO 02</b>			
	LL02	LIFT LOBBY 02	12.6
	T02.1	TAMPON ZONA	12.48
	T02.2	TAMPON ZONA	14.56
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.45
			<b>58.89</b>
<b>TEHNICKE PROSTORIJE</b>			
	TEHNIKA 01	TEHNICKE PROSTORIJE	32.74
	TEHNIKA 02	TEHNICKE PROSTORIJE	32.74
			<b>65.47</b>
<b>NETO UKUPNA</b>			<b>3172.7</b>
<b>BRUTO UKUPNA</b>			<b>3316.9</b>

PODRUM -1 NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
<b>GARAŽA</b>			
	GARAGE	GARAŽA	1372.69
	RAMPA 01	RAMPA	129.8
	RAMPA 02	RAMPA	129.8
	PARKING	PARKING MESTA	1330
			<b>2962.29</b>
<b>LIFT JEZGRO 01</b>			
	LL01	LIFT LOBBY 01	12.6
	T01.1	TAMPON ZONA	12.48
	T01.2	TAMPON ZONA	14.56
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.45
			<b>58.89</b>
<b>LIFT JEZGRO 02</b>			
	LL02	LIFT LOBBY 02	12.6
	T02.1	TAMPON ZONA	12.48
	T02.2	TAMPON ZONA	14.56
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.45
			<b>58.89</b>
<b>TEHNICKE PROSTORIJE</b>			
	TEHNIKA 01	TEHNICKE PROSTORIJE	45.99
	TEHNIKA 02	TEHNICKE PROSTORIJE	45.99
			<b>91.98</b>
<b>NETO UKUPNA</b>			<b>3172.06</b>
<b>BRUTO UKUPNA</b>			<b>3316.9</b>

PRIZEMLJE NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
LIFT JEZGRO 01			
	LL01	LIFT LOBBY 01	15.1
	T01	TOALETI 01	13.44
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34
			<b>47.68</b>
LIFT JEZGRO 02			
	LL02	LIFT LOBBY 02	15.1
	T02	TOALETI 02	13.44
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
			<b>47.68</b>
OFFICE PROSTORI			
	OFFICE	OFFICE PROSTOR	907.8
			<b>907.8</b>
<b>NETO UKUPNA</b>			<b>1003.15</b>
<b>BRUTO UKUPNA</b>			<b>1138.94</b>

TIPSKI SPRAT (1 - 6) NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
LIFT JEZGRO 01			
	LL01	LIFT LOBBY 01	15.1
	T01	TOALETI 01	13.44
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34
			<b>47.68</b>
LIFT JEZGRO 02			
	LL02	LIFT LOBBY 02	15.1
	T02	TOALETI 02	13.44
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
			<b>47.68</b>
OFFICE PROSTORI			
	OFFICE	OFFICE PROSTOR	1726.44
			<b>1726.44</b>
<b>NETO UKUPNA</b>			<b>1821.8</b>
<b>BRUTO UKUPNA</b>			<b>1980.02</b>

7 SPRAT NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
LIFT JEZGRO 01			
	LL01	LIFT LOBBY 01	15.1
	T01	TOALETI 01	13.44
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34
			<b>47.68</b>
LIFT JEZGRO 02			
	LL02	LIFT LOBBY 02	15.1
	T02	TOALETI 02	13.44
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
			<b>47.68</b>
OFFICE PROSTORI			
	OFFICE	OFFICE PROSTOR	1425.1
			1425.1
OTVORENI PROSTORI			
	TERACE	TERASA	272.96
			1698.06
NETO UKUPNA			1793.42
BRUTO UKUPNA			1980.02

8. SPRAT NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
LIFT JEZGRO 01			
	LL01	LIFT LOBBY 01	15.1
	T01	TOALETI 01	13.44
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	SP01	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.34
			<b>47.68</b>
LIFT JEZGRO 02			
	LL02	LIFT LOBBY 02	15.1
	T02	TOALETI 02	13.44
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	3.8
	SP02	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
			<b>47.68</b>
OFFICE PROSTORI			
	OFFICE	OFFICE PROSTOR	1425.1
			1425.1
NETO UKUPNA			1520.46
BRUTO UKUPNA			1671.65

KROV / TEH PROSTORIJE- NETO			
	OZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	REDUKOVANA POVRŠINA
LIFT JEZGRO 01			
	LL01	LIFT LOBBY 01	15.1
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	14.55
	SPO1	STEPENIŠNI PROSTOR 01	15.36
			<b>48.81</b>
LIFT JEZGRO 02			
	LL02	LIFT LOBBY 02	15.1
	TP01	TEHNICKA PROSTORIJA 01	3.8
	TP02	TEHNICKA PROSTORIJA 02	14.56
	SPO2	STEPENIŠNI PROSTOR 02	15.34
			<b>48.8</b>
NETO UKUPNA			<b>97.61</b>
BRUTO UKUPNA			<b>171.62</b>

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA				
ETAŽA	ZAJEDNICKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
PODZEMNE ETAŽE				
Garaža I nivo -2	183.25		2989.44	3172.7
Garaža I nivo -1	209.76		2962.29	3172.06
	<b>393.01</b>		<b>5951.73</b>	
UKUPNO NETO PODZEMNIH ETAŽA				<b>6344.76</b>
ETAŽA	ZAJEDNICKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
NADZEMNE ETAŽE				
Prizemlje	95.36	907.8		1003.16
1. sprat	95.36	1726.44		1821.8
2. sprat	95.36	1726.44		1821.8
3. sprat	95.36	1726.44		1821.8
4.sprat	95.36	1726.44		1821.8
5.sprat	95.36	1726.44		1821.8
6.sprat	95.36	1726.44		1821.8
7. sprat	95.36	1698.06		1793.42
8. sprat	95.36	1425.1		1520.46
Krov	97.6			97.6
	<b>955.84</b>	<b>14389.6</b>		<b>15345.44</b>
UKUPNA NETO NADZEMNIH ETAŽA				<b>15345.44</b>
ETAŽA	ZAJEDNICKE PROSTORIJE	POSLOVANJE	GARAŽA	UKUPNO ETAŽE
NETO POVRŠINA PODZEMNIH I NADZEMNIH ETAŽA				
	<b>1348.85</b>	<b>14389.6</b>	<b>5951.73</b>	<b>21690.18</b>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA				<b>21690.18</b>
PROJEKTOM OSTVAREN BROJ PARKING MESTA				
Na podrumskoj etaži nivo -2 I garaža			114	
Na podrumskoj etaži nivo -1 I garaža			108	
Na etaži prizemlja			36	
UKUPNO OSTVAREN BR. PARKING MESTA			<b>258</b>	

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA	
ETAŽA	BRUTO POVRŠINA
Garaža I nivo -2	3316.9
Garaža I nivo -1	3316.9
Prizemlje	1138.94
1. sprat	1980.02
2. sprat	1980.02
3. sprat	1980.02
4.sprat	1980.02
5.sprat	1980.02
6.sprat	1980.02
7. sprat	1980.02
8. sprat	1671.65
Krov	171.62
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>	<b>23476.15</b>

odgovorni projektant  
 broj licence  
 lični pečat

Milan Radoičić, d.i.a.  
 300 F541 07  
 potpis







NUMARNA	PARKING MESTA	PREKAZANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
168	109	100	100	100
169	110	100	100	100
170	111	100	100	100
171	112	100	100	100
172	113	100	100	100
173	114	100	100	100
174	115	100	100	100
175	116	100	100	100
176	117	100	100	100
177	118	100	100	100
178	119	100	100	100
179	120	100	100	100
180	121	100	100	100
181	122	100	100	100
182	123	100	100	100
183	124	100	100	100
184	125	100	100	100
185	126	100	100	100
186	127	100	100	100
187	128	100	100	100
188	129	100	100	100
189	130	100	100	100
190	131	100	100	100
191	132	100	100	100
192	133	100	100	100
193	134	100	100	100
194	135	100	100	100
195	136	100	100	100
196	137	100	100	100
197	138	100	100	100
198	139	100	100	100
199	140	100	100	100
200	141	100	100	100
201	142	100	100	100
202	143	100	100	100
203	144	100	100	100
204	145	100	100	100
205	146	100	100	100
206	147	100	100	100
207	148	100	100	100
208	149	100	100	100
209	150	100	100	100
210	151	100	100	100
211	152	100	100	100
212	153	100	100	100
213	154	100	100	100
214	155	100	100	100
215	156	100	100	100
216	157	100	100	100
217	158	100	100	100
218	159	100	100	100
219	160	100	100	100
220	161	100	100	100
221	162	100	100	100
222	163	100	100	100
JKUPNO	164	100	100	100
	165	100	100	100
	166	100	100	100
	167	100	100	100

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	16	16	16	16



POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
168	169	170	171	172
173	174	175	176	177
178	179	180	181	182
183	184	185	186	187
188	189	190	191	192
193	194	195	196	197
198	199	200	201	202
203	204	205	206	207
208	209	210	211	212
213	214	215	216	217
218	219	220	221	222
JKUPNO	164	164	164	164











ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)  
Датум: 27.12.2019.



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

"РОТКА" д.о.о.  
Ул. београдска бр 4, Београд

EX ING B&P DOO  
Николаја Хартвига 32, Београд

Н/1400

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п.2202/1, КО Нови Београд, блок 65, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. Н/1400 од 17.12.2019.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. 2202/1 КО Нови Београд блок 65, у Београду, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014 и 19/2017), обавештавамо Вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р1:100, приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система:

- Ø300 mm од ДЛ материјала (у Улици хероја са Кошара)
- Ø300mm од ДЛ материјала у новопроектваној Улици Тадије Сондејмајера.

Планирани пословни објекат је спратности 2 По+П+8, БРГП пар=3961,00m<sup>2</sup>.  
БРГП надземна=16570,00m<sup>2</sup> и БРГПподземна=6640,00 8m<sup>2</sup> што је укупно БРГП =21 960,00m<sup>2</sup>.  
Објекат је слободностојећи.

Пешачки приступ парцели остварен је двострано из Булеvara Херој са Кошара као и из новопроектване Улице Тадије Сондермајера. Колски приступ парцели је обезбеђен из Улице Тадије Сондејмајера, преко кога се се интерном саобраћајницом и рампом приступа подземним етажама (гаражама).

У нивоу гаража у два подземна нивоа је планирано 260 ПМ.

На нивоу етаже подрума -2, пројектовано је 114 ПМ, на етажи подрума-1 пројектовано је 108 ПМ, док је на етажи приземља у оквиру парцеле предвиђено 38 ПМ. На предметној парцели се налази постојећи објекат П+З+Пк, предвиђен за рушење.

Захтевом није дат податак о потребној количини воде у броју и намени пословних јединица.

Предметна локација је обухваћена планском и пројектном документацијом:

- Генерални урбанистички план Београда ("Сл лист града Београда", бр.11/16)
- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –Град Београд целине I-IX ("Сл.лист града Београда", бр. 20/16).
- ПДР-ом за део блока 65 ("Сл. лист града Београда", бр. 103/18)
- Изменом и допуном "ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста-деоница од ул.Тошин бунар до чвора Аутокоманда " ("Службени лист града Београда", бр.39/11)

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р = 1 : 1000
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације
- податке о пројектованим инсталацијама преузети из важеће пројектне документације – (ситуација из ПГД водоводне мреже-изградња саобраћајнице у блоку 65 (пројектант "Шидпројект", 2017.године, број ША-410))
- **подаци за дефинисање услова водовода** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро тех

Руководилац

Службе техничке документације:

Александра Тушуп, дипл.инг.грађ.



ЗА 40103000 001/06





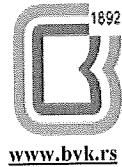
Ситуација из ПГД водоводне мреже-изградња  
саобраћајнице у блоку 65  
(пројектант "Шидпројект"-2017.год број ШПА-410)

ИПО Београдски водостан и канализација  
БУЛЕВАР ЈАНКИЧЕ ДУБИЉЕВИЋА  
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ДАТА: 24.11.2019  
ИПО Београд

24.11.2019  
M. J. J. J.  
24.11.2019



ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)



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

### обједињена процедура

## ЈКП "Београдски водовод и канализација"

са аспекта инсталација водовода и канализације, заштите градских система снабдевања водом и одвођења вода, заштите прикључка и сигурно функционисање унутрашњих инсталација водовода и канализације објекта

За потребе дефинисања услова водовода и канализације за издавање локацијских условау Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је:

у графичком делу Идејног решења приказати:

- на ситуацији јасно, бојом или типом линије са легендом–регулациону линију парцеле и грађевинске линије објекта/објеката (подземну и надземну)
- ако је за формирање грађевинске парцеле, измене урбанистичких параметара на парцели или обезбеђивање приступа јавној површини потребна израда планске документације (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и/или препарцелације) или на други начин обезбеђивање права службености за пролаз инсталација водовода и канализације – ситуационо дефинисати приступ - доставити предлог препарцелације (у обухвату пројекта препарцелације) или котиран инфраструктурни коридор (због статуса водоводне и канализационе мреже која треба да одговара статусу приступа, односно инфраструктурног коридора)
- ако постоји претходно усвојена планска документација (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације) или пројектна документација за линијску инфраструктуру – доставити синхрон план (и текст за водовод и канализацију), а за случај линијске инфраструктуре претходно усвојену пројектну документацију (Идејно решење, Идејни пројекат, Пројекат за грађевинску дозволу)

у нумеричком делу Идејног решења попунити квантитативно или назначити да није предвиђено:

водовод		канализација	
потребна количина воде[l/s]		предвиђена количина воде[l/s]	
Q санитарна вода за стамбени део=		Q санитарнефекалне воде=	
Q санитарна вода за пословни део=		Q кишне воде (са објекта и припадајућих површина)=	
Q унутрашња хидрантска мрежа=		Q технолошке воде са посебним третманом=	
Q спољна хидрантска мрежа=		Q дренажне воде=	
Q спринклер=		Q воде после термотехничког третмана=	
назначити раздвајање корисника, корисничких целина (главни и индивидуални водомери)			
навести карактеристике пројектног		навести карактеристике пројектног решења:	

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
e-mail: [info@bvkk.rs](mailto:info@bvkk.rs)  
Датум: 27.01.2020.



[www.bvkk.rs](http://www.bvkk.rs)

Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
e-mail: [std@bvkk.rs](mailto:std@bvkk.rs)

EX ING B&P DOO, Београд  
Николаја Хартвига 32

O/575

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п.2202/1, КО Нови Београд, блок 65, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем O/575, којим тражите издавање Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на катастарској парцели број КП 2202/1 КО Нови Београд у Београду, у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 6/2010, 29/2014 и 29/2015) обавештавамо вас следеће:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони систем канализације. У Булевару хероја са Кошара, постоји градска кишна канализациона мрежа АППØ400mm (ситуација 1).

Пројектовани објекат се налази на КП 2202/1 КО Нови Београд, укупне површине 3961.00 m<sup>2</sup>. На предметној парцели се налази постојећи објекат спратности П+3+Пк. Пројектом је предвиђено потпуно уклањање постојећег објекта. Предвиђена спратност новопројектованог објекта је 2По+П+8. Објекат је слободностојећи. Пешачки приступ парцели остварен је двострано из Булеvara хероја са Кошара, као и из новопројектоване Улице Тадије Сондермајера. Колски приступ парцели обезбеђен је из Улице Тадије Сондермајера, преко кога се интерном саобраћајницом и рампом приступа подземним етажама.

Остварена бруто подземна површина је 6640.00m<sup>2</sup>, остварена бруто надземна површина објекта је 16570.00m<sup>2</sup>, укупно 23210.00m<sup>2</sup>.

Остварено је 222 паркинг места у 2 нивоа гараже (обезбеђено је 10 места за хендикепирана лица), као и 38 у оквиру парцеле на нивоу приземља. На предметној парцели постоји објекат П+3+Пк предвиђен за рушење.

Нису дате количине отпадних и кишних вода.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

-ПДР за део блока 65, ("Сл.лист града Београда", бр. 103/18). Овим планом је у Улици Тадије Сондермајера, испред предметне локације, планирана фекална канализација Ø300mm и кишна Ø600mm.

-ПГД кишне и фекалне канализације – изградња саобраћајнице у Блоку 65, инвеститор: Дирек. за грађ. земљиште и изградњу, пројектант: Шидпројект, број комисије 8/17, арх. бр. 2432 (ситуација 2). У Улици Тадије Сондермајера, пројектована је кишна канализација АППØ600mm и фекална ФППØ300m.

Прикључење на пројектовану канализацију биће могуће када се фекална и кишна канализација изведу, приме на одржавање од стране ЈКП БВК и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

Покретање поступка за пројектовање и извођење канализационе мреже у надлежности је Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

ЗА 40103000 001/06

## „БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

Урбанистичким пројектом дефинисати статус градске канализационе мреже и интерне мреже објекта. За повезивање интерне мреже на градску канализацију пројектовати кишни и фекални прикључак, са граничним силазима до на 1,5m од регулационе линије и каскадама од 60cm-300cm, на уличне силазе. Димензионисање извршити према хидрауличком прорачуну, у складу са капацитетом уличних канала. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6%, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова. Отпадне воде са нивоа гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС.

На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm. За отпадне воде из топлотне подстанице, предвидети расхладну јаму.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде прикључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник, пре граничног ревизионог силаза.

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

Услови се издају на захтев инвеститора, али без достављене Информације о локацији.

Напомињемо да су за предметну локацију истог инвеститора издати Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта, али за стамбено пословни објекат, под бр. О/429 од 16.10.2019.године.

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

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

прилог:

- ситуација постојеће мреже, гис, у Р 1:1000-графички прилог 1
- ситуација пројектоване мреже Р 1:500, графички прилог 2
- податке о планираним инсталацијама преузети из важећег Плана
- 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](http://www.bvk.rs)

Обрадила:

Весна Стојаковић, спец.струк. инж.грађ.

Руководилац Службе Техничке документације:

Александра Тушуп, дипл.инж. грађ.

ЗА 40103000 001/06

7452600

7452800

4963600

4963600

4963500

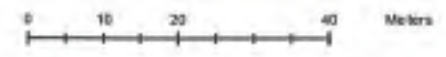
4963500

4963400

4963400

7452600

7452800



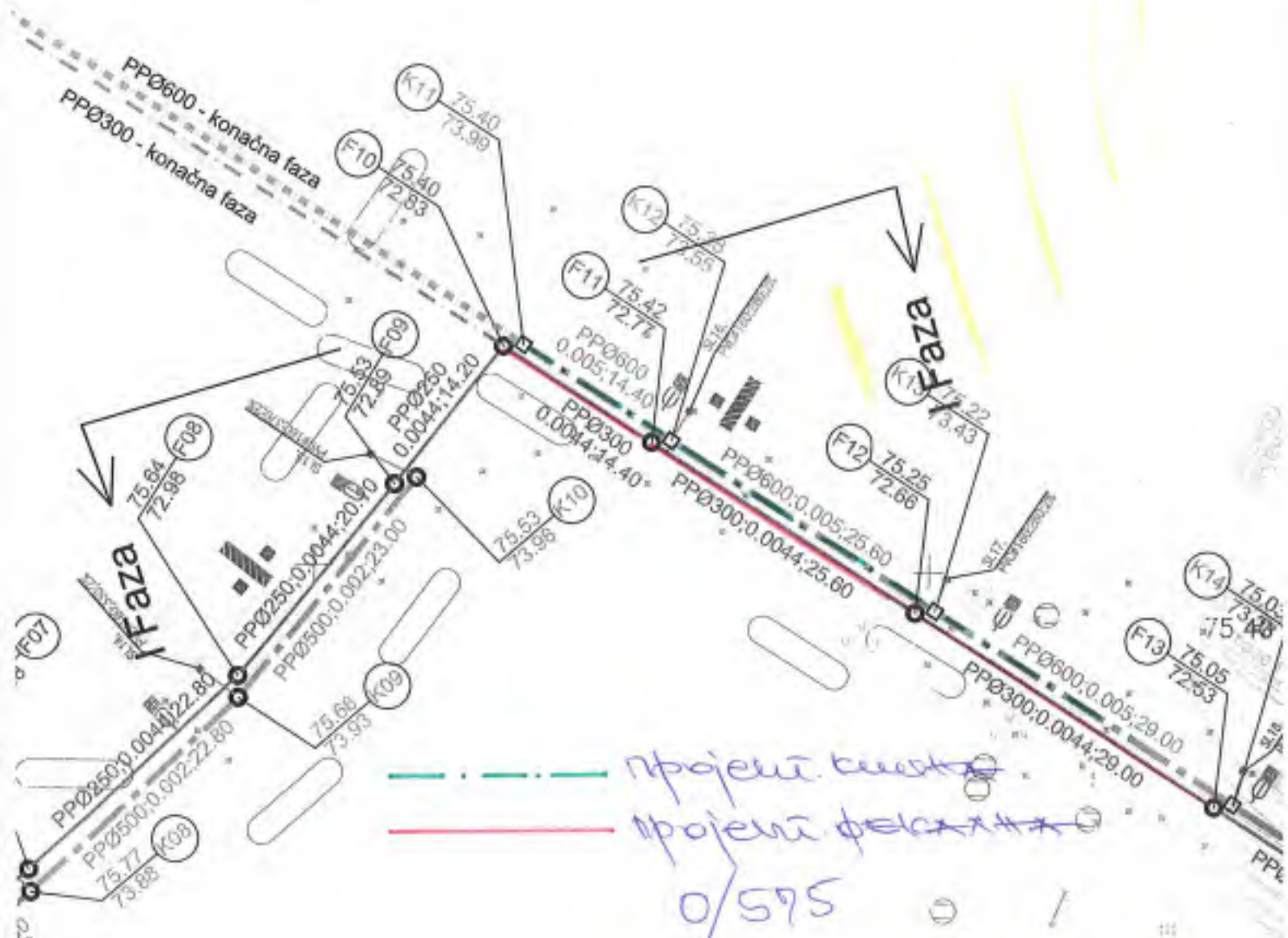
1:1,000



Ситуација постојеће канализације

O/575

ЈПВ Београдски водостановно-канализациони систем  
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ  
 РАДНО *[Signature]*  
 ДАТА *22.1.2020*  
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*



ситуација пројектоване  
 канализације је дата  
 из прој. за град. возвољу  
 број 2432  
 Р 1:500 +  
 ситуација 2

ЈКП Београдски водовод и канализација  
 СЛУЖБА ТЕХНИЧЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
 ПРАДНО *Београд*  
 ДАНА 29.1.2020  
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
e-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)



Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
e-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

### обједињена процедура

## ЈКП "Београдски водовод и канализација"

са аспекта инсталација водовода и канализације, заштите градских система снабдевања водом и одвођења вода, заштите прикључка и сигурно функционисање унутрашњих инсталација водовода и канализације објекта

За потребе дефинисања услова водовода и канализације за издавање локацијских услова у Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је:

у графичком делу Идејног решења приказати:

- на ситуацији јасно, бојом или типом линије са легендом – регулациону линију парцеле и грађевинске линије објекта/објеката (подземну и надземну)
- ако је за формирање грађевинске парцеле, измене урбанистичких параметара на парцели или обезбеђивање приступа јавној површини потребна израда планске документације (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и/или препарцелације) или на други начин обезбеђивање права службености за пролаз инсталација водовода и канализације – ситуационо дефинисати приступ - доставити предлог препарцелације (у обухвату пројекта препарцелације) или котиран инфраструктурни коридор (због статуса водоводне и канализационе мреже која треба да одговара статусу приступа, односно инфраструктурног коридора)
- ако постоји претходно усвојена планска документација (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације) или пројектна документација за линијску инфраструктуру – доставити синхрон план (и текст за водовод и канализацију), а за случај линијске инфраструктуре претходно усвојену пројектну документацију (Идејно решење, Идејни пројекат, Пројекат за грађевинску дозволу)

у нумеричком делу Идејног решења попунити квантитативно или назначити да није предвиђено:

Водовод		Канализација	
потребна количина воде [l/s]		предвиђена количина воде [l/s]	
$Q_{\text{санитарна вода за стамбени део}}=$		$Q_{\text{санитарне фекалне воде}}=$	
$Q_{\text{санитарна вода за пословни део}}=$		$Q_{\text{кишне воде (са објекта и припадајућих површина)}}=$	
$Q_{\text{унутрашња хидрантска мрежа}}=$		$Q_{\text{технолошке воде са посебним третманом}}=$	
$Q_{\text{спољна хидрантска мрежа}}=$		$Q_{\text{дренажне воде}}=$	
$Q_{\text{спринклер}}=$		$Q_{\text{воде после термотехничког третмана}}=$	
назначити раздвајање корисника, корисничких целина (главни и индивидуални водомери)			
навести карактеристике пројектног		навести карактеристике пројектног решења:	



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА  
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“  
Бр. 08.02-29383/2-2020  
29.04. 2020 год.  
БЕОГРАД, МАСАРИНОВА 1-3

 ЕПС  
ДИСТРИБУЦИЈА  
ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Београд  
Земун, Кеј ослобођења бр.15

Наш број:82110, НЗ, 36/03,313-1/20

Ваш број:

Место, датум: Београд, 13.03.2020.год.

СТУДИО АРХИТЕКТУРЕ

ЛОЛЕ РИБАРА БР. 3-1

НИШ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за новоградњу пословног објекта на кат.пар. бр. 2202/1 КО Нови Београд

Поводом Вашег захтева, наш број 36/03,313-1/20 у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за новоградњу пословног објекта на кат.пар. бр. 2202/1 КО Нови Београд, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију за изградњу предметног објекта, достављамо Вам следеће услове:

Потребна је изградња трафостанице 10/0,4 kV како би се објекат прикључио на ДСЕЕ. За захтевану снагу од 950+600 kW мерење потрошње утрошене електричне енергије предвиђа се на ниском напону у будућој ТС 10/0,4 kV.

Изградити ТС 10/0,4 kV капацитета 2x1000 kVA, са уграђеним трансформатором снаге 1000+630 kVA. Будућу трансформаторску станицу лоцирати у зони предвиђеној и погодној за издавање одобрења за изградњу електроенергетских објеката, а у складу са важећим техничким прописима из ове области.

Обезбедити простор за смештај средњенапонског постројења конфигурације: доводно-одводне ћелије ком. 2 и трансформаторске ком. 2 у условљеној трафостаници 10/0,4 kV.

Будућу ТС прикључити по принципу "улаз-излаз" на постојећи 10 kV кабловски вод који је веза између ТС 35/10 kV »ИМТ« (изв.ћел.бр.13) и ТС 10/0,4 kV »ТОШИН БУНАР 161, "INEKS-UKUS" « (рег.бр. Z-121).

Обезбедити коридоре за полагање средњенапонских водова. Прикључни 10 kV водови су типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150) mm<sup>2</sup>.

ТС лоцирати у складу са важећим планским документима и условима ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд. Када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу објекта, просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима којима се уређује заштита од буке и јонизујућих зрачења. Звук који производи трансформаторска станица треба ограничити на 40db дању и 30db ноћу рачунајући на граници објекта. Трафостаница се мора тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. У трафостаници која се налази у склопу неког другог објекта ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике. Стамбене просторије стана не могу се

Страна 1 од 2

граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Ако се ТС налази у близини стамбеног објекта, треба обезбедити да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима стамбеног објекта.

Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима „ЕПС Дистрибуција“, д.о.о. Београд.

Све електроенергетске објекте угрожене изградњом предметног објекта изместити на сигурно место или прописно заштитити, при томе задржати исте електричне везе и користити каблове исте преносне моћи.

#### Општи услови:

- Ови услови важе годину дана од дана издавања;
- Заштита од напона корака, напона додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд;
- Ови услови могу се користити искључиво за израду Урбанистичког пројекта за предметну катастарску парцелу.
- Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд - Земун ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

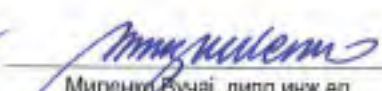
#### Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

С поштовањем,



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА „ЕПС  
ДИСТРИБУЦИЈА“ Д.О.О. БЕОГРАД  
ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА

  
Миленко Бучај, дипл.инж.еп.

  
160320

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 6304/1-2020

ДАТУМ: 08-01-2020

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ БЕОГРАД,

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

**"STUDIO ARHITEKTURE" d.o.o**

**Ул. Лоле Рибара бр. 3-1**

**Ниш**

**ПРЕДМЕТ:** Локацијски услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК м реже (ТК концентрација) за изградњу објекта на КП 2202/1 КО Нови Београд

ВЕЗА: 560090/1-2019; ИБ775/19 датум: 19.12.2019-М.Ма.

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни пословни објекат припада подручју АТЦ" Бежанија ".

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

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

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

Простор/техничка просторија треба:

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

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

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

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

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

Унутар локала 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 локала 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 локала препорука је да се ММК монтира близу улаза у исти.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у локалу.
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

#### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

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

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

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

Положити еластичну PEHD цев 1xØ110 од заједничке гараже до ТК окна бр.995, као што је оријентационо приказано на ситуацији.

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

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

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

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

#### **Општи услови:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен**.

**обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Шеф службе



Вук Раичевић, дипл. инж

PK(324)  
TOSM (2x6)  
PKO 995

PEHD Ø110

PI 37-53

ZGRADA TELEVIZIJE 'N'

LEGENDA:

-----  
postojeće stanje

—  
uslovljene PE, PEHD i PVC cevi

☐  
uslovljeno mesto za TK opremu





STUDIO ARHITEKTURE  
Novopazarska 37-39, Beograd  
11000 Beograd, Srbija  
Tel: +381 (0)11 5141 517, mob. +381 (0)6 95 679 409  
e-mail: studio.arhitekture@exingmail.com

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

11.12.2019

Predmet:

ZAHTEV ZA IZRADU USLOVA ZA POTREBE PROJEKTOVANJA, IZGRADNJE I PRIKLJUČENJA

Obracamo Vam se sa zahtevom da nam za potrebe projektovanja, izgradnje i priključenja za novogradnju poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj K.P. 2202/1 KO Novi Beograd, koja se nalazi u Beogradu, izdate uslove iz Vaše nadležnosti.

U prilogu zahteva dostavljamo vam:

- Tehnički opis
- Situaciono-nivelacioni plan

Za sve bliže informacije vezane za lokaciju i objekat možete se obratiti obrađivaču projekta: „Potka“ d.o.o., ulica Beogradska br. 4, Beograd.

Osoba za kontakt: Milan Radočić, dipl.inž.arh. 083/ 8507685  
mail: milan.radoicik.bg@gmail.com

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

EX ING B&P DOO  
Nikolaja Hartviga 32, Beograd  
mail: office@exing.co.rs  
tel: +381 11 2284 200

ARHITEKTURA

Podnosioc:  
Milan Radočić



**СТУДИО АРХИТЕКТУРЕ**  
**Агенција за пројектовање, дизајн, извођење радова и инжењеринг**  
**ул. Лоле Рибара бр. 3-1**  
**18000 Ниш**

Поштовани,

На основу Вашег захтева за достављањем саобраћајно-техничких услова за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, између улица Булевар хероја са Кошара и Тадије Сондермајера у Београду, обавештавамо Вас о следећем:

У саобраћајницама Тадије Сондермајера и Булевар хероја са Кошара, на доницама ових саобраћајница које се пружају дуж граница катастарске парцеле, у постојећем стању тренутно не саобраћа ни једна линија ЈГП-а, нема аутобуских стајалишта јавног градског превоза нити постоје објекти инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

Колски приступ пословном објекту и паркинг просторима у оквиру предметне катастарске парцеле није планиран из улице Булевар хероја са Кошара већ из улице Тадије Сондермајера.

**Према планским поставкама и смерницама развоја система Јавног градског превоза у досадашњим плановима, дуж границе катастарске парцеле која је предмет издавања услова за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на к.п. 2202/1 КО Нови Београд, између улица Булевар хероја са Кошара и Тадије Сондермајера у Београду предвиђено је следеће:**

- У складу са развојем саобраћајног система и намене околног простора, Секретаријат за јавни превоз планира вођење трасе једног броја аутобуских линија дуж Унутрашњег магистралног полупрстена у Булевару хероја са Кошара, на деоници од улице Тошин бунар до улице Др. Агостина Нета;
- Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у вези регулације улице УМП-а и положаја стајалишта јавног превоза из "Измене и допуне ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11";
- Секретаријат за јавни превоз задржава позицију стајалишта јавног превоза (смер ка улици Омладинских бригада), на позицији УМП-а најближој предметној к.п., после раскрснице са улицама Тошин бунар-Николе Добровића. Позиција стајалишта јавног превоза је планирана и изведена приликом изградње УМП-а у свему према условима Секретаријата за јавни превоз и ситуационом решењу положаја стајалишта достављеном за потребе "Измене и допуне ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11";
- Пешачким комуникацијама повезати предметни простор са тротоаром и стајалиштем јавног превоз у оквиру регулације УМП-а. Пешачке комуникације прилагодити потребама особа са инвалидитетом у складу са "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015);
- Број и положај колских приступа са УМП-а објекту и паркинг простору на грађевинској

парцели у склопу предметне катастарске парцеле је са обраћајнице нижег реда и дат је у свему према "Изнамама и допуном ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда, Сл. лист града Београда бр.39/11".

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- а/а

**Заменик начелника Градске управе града Београда  
секретар Секретаријата за јавни превоз**



**др Јовица Васиљевић**



# „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“

Седиште: 27. марта, 43-45, адреса за пријем поште: Масарикова бр.5/XVI, Београд;  
ПАК 135303; тел: +381 11 30 61 527; факс: +381 11 30 61 556



Наш број: III бр. 350-8554/19  
14.01.2020.год.

„СТУДИО АРХИТЕКТУРЕ“ д.о.о.  
Лоле Рибара бр.3-1  
18000 Ниш

**Предмет: Услови ЈП "Путева Београда" за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр.2202/1 КО Нови Београд, Београд**

У складу са вашим захтевом за достављање услова ЈП „Путеви Београда“ за потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр.2202/1 КО Нови Београд, Београд**, који је заведен у ЈП "Путеви Београда" дана 18.12.2019.год. и појашњењем захтева заведеним у ЈП "Путеви Београда" дана 26.12.2019.год. и на основу достављене документације уз исти, констатујемо следеће:

- За потребе израде предметног урбанистичког пројекта потребно је прибавити услове Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београд који је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда“ се дају са аспекта проблематике одржавања јавних путева на територији Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда.

➤ Уколико кроз разраду предметног урбанистичког пројекта буду обухваћене **јавне саобраћајнице/саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности града Београда** (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл.гласник РС“ бр. 41/18, 95/18 - други закон)), за исте ЈП „Путеви Београда“ даје следеће услове из своје надлежности:

- Новопланиране и постојеће инсталације које су лоциране подземно у односу на планиране саобраћајнице/саобраћајне површине, као и каналице, кабловска канализација, заштитне колоне/цеви, касете, коморе, галерије, заштитне конструкције, и др., не могу се уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бицикличке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 цм у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 цм у случају тротоара/бицикличке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 цм, односно дебљина тротоарске/бицикличке конструкције до 65 цм, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне/тротоарске/бицикличке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бицикличких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима/инжењерским конструкцијама и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке (пожељно је да дебљина заштитног слоја не буде мања од 20-30 см). Исто важи и за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута.

Напред наведени услови односе се и на новопланиране инсталације (лоциране подземно) у постојећим саобраћајницама/саобраћајним површинама које су урбанистичким пројектом предвиђене да се задрже у постојећем стању. Исто важи и за случај реконструкције/измештање инсталација (лоцираних подземно) у постојећим

Јавно предузеће за управљање јавним путевима града Београда „Путеви Београда“; матични број: 21297739; ПИБ: 110101474;  
текући рачун: 205-0000000247366-40; email: info@putevibeograda.rs

саобраћајницама/саобраћајним површинама које су урбанистичким пројектом предвиђене да се задрже у постојећем стању. У том случају сугерише се да се дубина полагања инсталација дефинише са посебном пажњом обзиром да је приликом будућих реконструкција коловозних конструкција могуће да се уграде дебље коловозне конструкције од постојећих (веће саобраћајно оптерећење квалитетније коловозне конструкције, другачији типови конструкција, и тсл.). Исто важи и за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута. Наведено из разлога да се превентивним мерама избегну могућа измештања предметних инсталација приликом будућих реконструкција саобраћајних површина.

Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним зашитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. зона укрштања два инсталациона вода, прикључење на постојеће инсталације које су постављене плиће, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу, изградња неопходних конструктивних елемената инжењерских објекта и тсл.).

Такође, изузетно од наведеног, допушта се и постављање у површинске слојеве коловозне конструкције елемената за систем адаптилног управљања или регулисања саобраћаја чије је функционисање условљено плитким постављањем.

Напред наведене услове имплементирати у предметни урбанистички пројекат, као и исте јасно навести у текстуалном делу документације.

• Сугерише се да се у текстуалном и графичком делу урбанистичког документа јасно разграниче саобраћајнице/саобраћајне површине у оквиру површина јавних намена које су намењене општој употреби у смислу јавног пута, од саобраћајница/саобраћајних површина намењених искључиво опслуживању других јавних функција, уколико као такве буду разрађене кроз даљу планску разраду.

#### НАПОМЕНА:

- Напомиње се да у надлежности ЈП „Путеви Београда“ није управљање саобраћајним површинама у општој употреби које не представљају јавни пут (у смислу Закона о путевима („Сл.гласник РС“ бр. 41/18, 95/18 - други закон)).

Особе за контакт: Гордана Вишнић, дипл.грађ.инж. 011/30 61 337  
Мр Лидија Пашалић Велковић, дипл.грађ.инж. 011/30 61 462,  
064/84 92 354

Доставити:

- Наслову
- Сектору за планове, техничку и пројектну документацију
- Архиви

Извршни директор ЈП „Путеви Београда“



Џафер Џафербеговић, дипл.грађ.инж.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

„EXING B&P“ д.о.о.  
11000 Београд  
ул. Николаја Хартвига бр.32

нов тираж: 23229  
датум: 18.12.2019 год.

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе пројектовања, изградње и прикључења**

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања Услови за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на КП 2202/1 КО Нови Београд, објављујемо нас да је, за евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор у обавези да набави **20 контејнера** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и постави их изван јавних саобраћајних површина, у *околишту граница парцеле*, на једној, заједничкој или више локација, према *Одлуци о одржавању чистоће* („Сл. лист града Београда“ бр.19/2017).

За смештај контејнера могу се изабетовирати платом, изградити више или посебни боксови на слободној површини испред објекта, који ће бити уклопљени у амбијенталну средину према идеји и решењу инвеститора / пројектанта. Такође се, за те потребе, могу изградити смећаре или одредити посебни простори *унутар самог објекта*, у приземљу или на подземној етажи. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним тачејним местом са славником и холердером и славником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Предуслов за успешно пражење судова за смећа је да им се обезбеди директан и неометан приступ за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна о максималном ручном гурању контејнера од места за њихово постављање до ком. возила које износи 15m и обавља се по равnoj подлози, без степеника, са успоном до 3% и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати посао. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5m, а двосмерна 6,0m, са нагибом до 7%. Габ. димензије ком. возила су: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m. Није дозвољено њихово кретање уназад па је неопходно обезбедити проходност или окретницу за њихово манипулисање. Уколико се предвиди постављање контејнера на подземној етажи и улаз ком. возила у поменути простор, мора се водити рачуна о минималној висини таванице која износи 4,5m, како не би дошло до њеног оштећења приликом проласка ком. возила. Дозвољено је да грејана рампа, у том случају, буде и нешто већег нагиба (до 12%). У супротном, потребно је, у складу са важећом законском регулативом, одредити одговорна лица која ће, у доба доласка ком. возила за одвоз смећа, изгурати контејнере на слободну површину испред објекта ради пражења, и, по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

У циљу ефикасније организације простора, за одлагање смећа може се набавити и **прес-контејнер**, запремине 5m<sup>3</sup>, са снагом пресе 1:5 и димензијама: 3,78x1,90x1,65m, који мора бити прикључен на ел. напој, постављен на слободној површини испред објекта или у смећари намењеној за те потребе и обележен ознаком припадности предметном објекту. Возило за његово одвожење има димензије: 2,5x7,5x4,2m, носивост 11 тона (кад је празно) и 22 тоне (кад је пуно). Приступ прес-контејнеру врши се са задње стране ком. возила, при чему његова максимална дозвољена праволинијска возња уназад износи 30m. Смештај поменутог прес контејнера у објекту подлеже наведеним прописима за приступ. Са бочних страна прес контејнера, потребно је оставити и слободан простор од 0,5m ради несметаног качења дизалице. Инвеститор објекта набавља овај специјални суд и врши његово сервисирање по потреби.

Изабрано решење за депоновање смећа треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани како би објект био обухваћен *оперативним системом* за одвошење смећа.

Обрада:  
Александра Миливојевић

Руководилац службе за урб.-техн. послове:  
Болеслав Користићковић



Тел: +381 11 3314 000; Факс: +381 11 2064 375;  
е. infocentar@gradskacistoća.rs; W. www.gradskacistoća.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
09/7 број 217- 832/ 2019 од 17.12.2019. године  
Дана 16.1.2020. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и 87/2018), решавајући по захтеву од 17.12.2019. године "СТУДИО АРХИТЕКТУРЕ" Агенције за пројектовање, дизајн, извођење радова и инжењеринг, Лоле Рибара бр. 3-1, Ниш, издаје:

### **УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА У ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА**

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију која је приложена уз захтев за издавање мишљења које садржи услове заштите од пожара које је потребно предвидети кроз израду Урбанистичког пројекта ради изградње пословног објекта, на КП 2202/1 КО Нови Београд.

Обавештавамо Вас да је приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу 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 (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015 И 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС ", бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно наглашавамо:

1. Уколико се планира изградња објекта повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичарских лестава или других специјалих возила намењених гашењу и спашавању са висина применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. Гласник РС" бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

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 објекта, на основу којег ће се сагледати конкретан објекат, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

Такса у износу од 1.720,00 динара утврђена је сходно тарифном броју 46а Закона о републичким административним таксама ("Сл. Гласник РС" бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 39/19).

ДТ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе





JKP „Зеленило-Београд“

Београд

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](mailto:info@zelenilo.rs)

web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 32147

Датум: 16.01.2020.

Јавно комунално предузеће  
Зеленило-Београд

17 JAN 2020

БЕОГРАД, МАЛИ КАЛЕМЕГДАН 8

### STUDIO ARHITEKTURE

Агенција за пројектовање, дизајн, извођење радова и инжењеринг

Београдска бр.4

11000 Београд

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта, за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на катастарској парцели број К.П. 2202/1 КО Нови Београд, која се налази у Београду

С поштовањем,



Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 32147

Датум: 16.01.2020.

Јавно комунално предузеће  
Београд  
7 JAN 2020  
БЕОГРАД МАЛИ КАПЕТЕГДАН 8

**STUDIO ARHITEKTURE**

Агенција за пројектовање, дизајн, извођење радова и инжењеринг  
Београдска бр.4  
11000 Београд

**Услови за израду Урбанистичког пројекта, за потребе пројектовања, изградње и прикључења за новоградњу пословног објекта на катастарској парцели број К.П. 2202/1 КО Нови Београд, која се налази у Београду**

**Плански основ**

Плански основ за предметни Урбанстички пројекат садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I - XIX) ("Службени лист града Београда", број 20/16)

Простор обухваћен Урбанстичким пројектом према План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд припада целини X, зони мешовитих градских центара – зони више спратности „10.М4.1“.

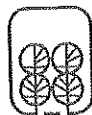
**Планирана намена**

Према достављеном Захтеву, предмет ових Услови је изградња пословног објекта на КП 2202/1 К.О. Нови Београд.

**Постојеће стање**

На простору у границама Урбанистичког пројекта нису забележене јавне зелене површине.





## Услови

- У складу са урбанистичким параметрима датим у планском документу за предметну зону мешовитих градских центара – зона више спратности „10.М4.1“, услови за слободне и зелене површине за дату парцелу су:
  - Минимално 40% слободних површина на парцели;
  - Минимално 15% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
  - Озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 см земљишног супстрата;
- Улаз на предметну катастарску парцелу (колски) усагласити са вегетацијом у контактної зони (планираним зеленилом у регулацији саобраћајнице Тадије Сондермајера).
- Све просторне целине, повезати интерним комуникацијама у циљу несметаног кретања и правилног функционисања читавог простора.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина на нивоу парцеле.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури будућег објекта.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета боравка на овом простору.
- Површине у оквиру пословног објекта планирати као репрезентативне партере.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином.
- За озелењавање користити декоративне форме репрезентативних и школованих садница високе дрвенасте вегетације, у комбинацији са жбуњем, сезонским цвећем и травњацима.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.



- Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.
- У склопу паркинг-простора на отвореном, на парцели, предвидети засену дрворедним садницама на свако треће паркинг место. У оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима.
- Омогућити кретање особама са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило – Београд".
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

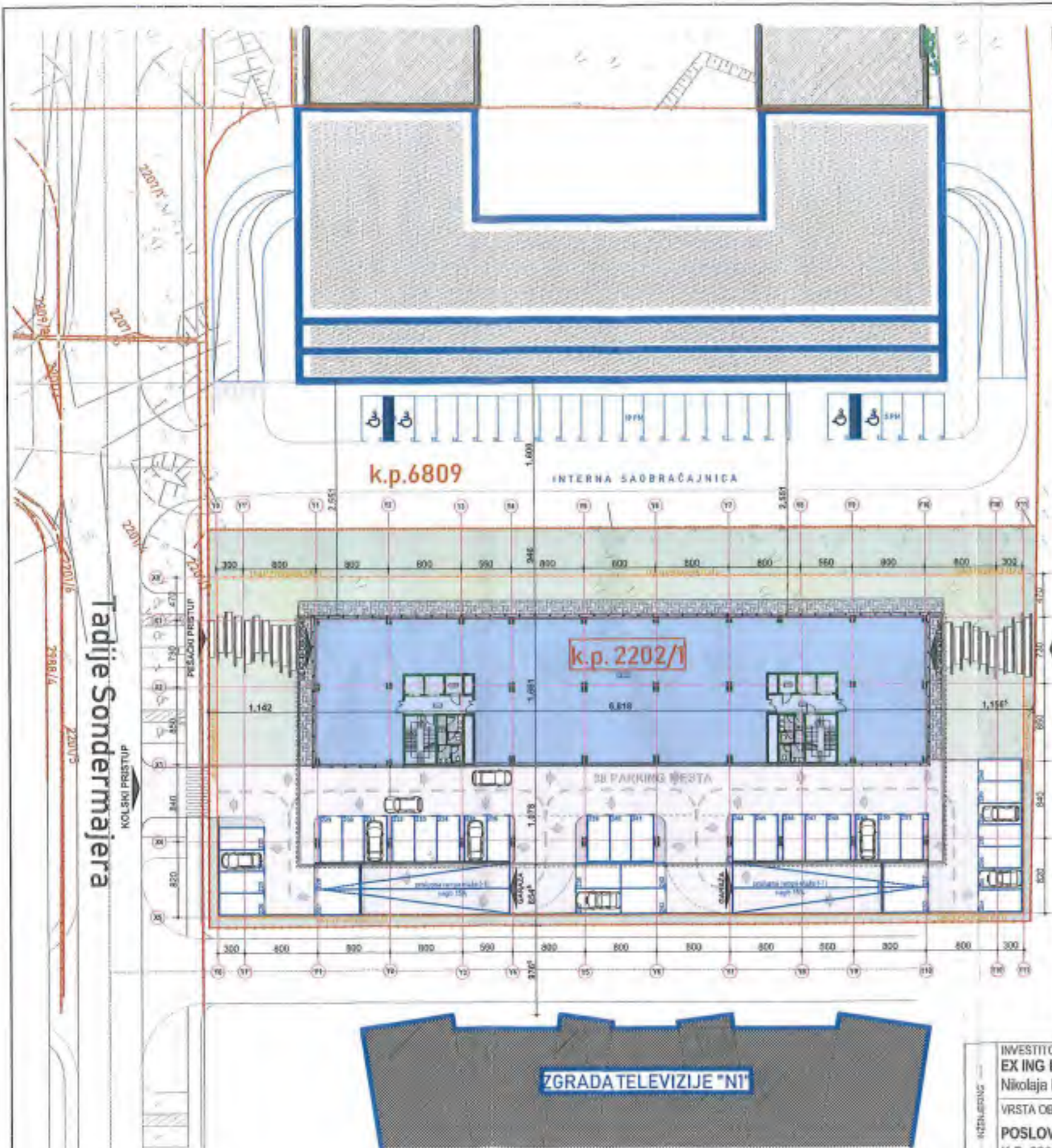
РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж.граф.



Bulevar Heroja sa Košara  
(UNUTRASNJI MAGISTRALNI POLUPRISTEN)

### ANALIZA OSTVARENIH KAPACITETA

povrsina parcele 3961.00m<sup>2</sup>  
 zauzetost max. 50% (1980.5m<sup>2</sup>)  
 maksimalna zauzetost podzemno 85% (3366.85)  
 slobodne površine min. 40% (1584.40m<sup>2</sup>)  
 zelenilo nezastřto min 15% (594.15m<sup>2</sup>)

SPRATNA VISINA PRIZEMLJE 4.30m  
 SPRATNA VISINA SPRATOVI 3.40m  
 SPRATNOST OBJEKTA 2Po+Pr+8

### PREGLED NETO POVRŠINA :

neto podruma -2	3173.00m <sup>2</sup>
neto podruma -1	3173.00m <sup>2</sup>
neto prizemlja	1030.00m <sup>2</sup>
neto 1.- 6. sprat	1860.00m <sup>2</sup>
neto 7. sprat	1850.00m <sup>2</sup>
neto 8. sprat	1560.00m <sup>2</sup>

NETO PODZEMNO : 6.360,00m<sup>2</sup>  
 NETO NADZEMNO : 15.600,00m<sup>2</sup>  
 UKUPNO NETO : 21.960,00m<sup>2</sup>

### PREGLED BRUTO POVRŠINA:

UKUPNO BRUTO PODZEMNO: 6.640,00m<sup>2</sup>  
 UKUPNO BRUTO NADZEMNO: 16.570,00m<sup>2</sup>  
 UKUPNO BRUTO 23.210,00m<sup>2</sup>

### PARKIRANJE

PARKIRANJE poslovanje 15600/60 = 260.0 PM  
 OSTVARENO PARKINGA 260.0 PM

JKP "ZELENILLO - BEOGRAD"  
 USLOV BR: 32147  
 OD: 16.01.2020.

*U Bydubuti*



INVESTITOR: <b>EX ING B&amp;P</b> Nikolaja Hartviga 32, Beograd	PROJEKTANT	 <b>STUDIO ARHITEKTURA</b> <small>Agencija za projektovanje, izradu, izvođenje radova i nadzor</small> <small>NA LOKALNOM NIVOU</small> <small>Adresa: Bulevar Heroja sa Košara 111, Beograd</small> <small>Telefon: +381 (0) 11 594 071, web: +381 (0) 11 594 071</small> <small>e-mail: studio.arhitektura@yugmail.com</small>
	ODGOVORNI PROJEKTANT	
VRSTA OBJEKTA:	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b>	
POSLOVNI OBJEKAT, 2Po+Pr+8 K.P. 2202/1, K.O. Novi Beograd	licenca 300 F54107	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	SARADNICI:	
IDEJNO REŠENJE	Marko Savić, MasLinž.arh.	
DEO PROJEKTA:	CRTEŽ:	<b>SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN</b>
<b>1. ARHITEKTURA</b>	<b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>	
DATUM:	BR. PROJEKTA:	RAZMERA
Decembar, 2019.	57/2019_SA6	R = 1:500
IZMENA I	IZMENA II	REVIZIJA
		0 0 0
		PROJLISTA
		01

Јавно предузеће  
**"СРБИЈАГАС"**  
Нови Београд  
Број 06-07/8288  
15.05.2020

**„STUDIO ARHITEKTURE“****Ул.Београдска бр.4****11111 Београд 17  
ПАК 125704**

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 07-07/30469 од 18.12.2019.год. (1490/19)Датум: 15.5.2020.год.

**Предмет: Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу пројектовања, изградње и прикључења објекта: пословни објекат на катастарској парцели број к. п. 2202/1 КО Нови Београд**

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за пројектовање, изградњу и прикључење објекта: пословни објекат на катастарској парцели број к. п. 2202/1 КО Нови Београд, обавештавамо Вас да у обухвату пројекта, ЈП "Србијагас" нема изграђених и у експлоатацији, гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у техничкој документацији.

Увидом у документацију коју сте доставили у прилогу захтева и на основу података о постојећем стању гасоводног система који је у нашој надлежности, констатовали да предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу који има употребну дозволу, па из тог разлога није тренутно могуће издати услове за непосредно прикључење планираног објекта.

На предметном подручју је у надлежности ЈП "Србијагас":

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 бар, пречника DN90, у Ул. Тадије Сондермајера – у поступку озакоњења (приказано на ситуационом цртежу).

**Технички услови за прикључење:**

Након озакоњења изграђеног дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 бар, пречника DN90, у Ул. Тадије Сондермајера (к. п. бр. 2201/6, и к. п. бр. 2201/4 КО Нови Београд), биће могуће директно прикључење на исти изградњом:

- Индивидуалног (или групног, зависно од капацитета будућег потрошача) гасног прикључка, МОР 4 бар до потенцијалних потрошача гаса, од места прикључења на дистрибутивни гасовод до мерно регулационих станица.
- Мерно регулационе станице (или регулационе станице и мерних сетова) потребног капацитета према захтевима Инвеститора, улазног притиска  $p_{из} = 4$  бар и излазног притиска у складу са потребама Инвеститора, тако да сваки власник просторне целине у објекту има посебно мерење потрошње гаса.

- Унутрашњег развода гаса до потрошача.

### **Изградња гасовода**

Изградња гасовода се врши у складу са Законом о енергетици.

Израда пројектно - техничке документације и изградња гасовода и гасних објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП "Србијагас" (инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП "Србијагас".

Изградњи гасних прикључака и МРС за потребе објеката купца може се приступити након издавања Решења којим се одобрава прикључење објекта купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијагас" и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.

Потребно је при изради урбанистичког пројекта у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015),
- и Техничких услова за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),

и поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација.

### **Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:**

#### **1. Планирани гасоводи**

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћаница, у јавном земљишту, у зеленом површинама или тротоарима, и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- 1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;
- 2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- 3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- 4) усклађеност са геотехничким захтевима.

#### **2. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar**

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих шовила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

### 3. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода MOP 16 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV $\geq$ U	1	1
1 kV < U $\leq$ 20 kV	2	2
20 kV < U $\leq$ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

### 4. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m <sup>3</sup> /h	MOP на улазу		
	MOP $\leq$ 4 bar	4 bar < MOP $\leq$ 10 bar	10 bar < MOP $\leq$ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 до 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља MPC MC, односно PC.

### 5. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP $\leq$ 4 bar	4 bar < MOP $\leq$ 10 bar	10 bar < MOP $\leq$ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m

Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна пешастишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**	
* али не мање од 10 m.			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

**Прилог:** као у тексту

С поштовањем,

**Копије:**

- Сектору за развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ  
ДИРЕКТОР

"СРБИЈАГАС"

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.