УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ 2По+П+3+Пс
НА ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД
К.П. 3459/1 и 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД

ДАЛМАК д.о.о. *Ратних војних инвалида 21, Београд*

Носилац израде пројекта:

Предузеће за грађевину, производњу,
промет и услуге д.о.о.

"ДАЛМАК" Београд

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор: Горан Мицевски

Наручилац: **GOOD PROPERTIES d.o.o.**
Новоградска 63х, Београд

Радни тим:

Руководилац радног тима: одговорни урбаниста

Александра Станојевић, диа
лиценца бр. 200 0502 03

одговорни пројектант идејног решења Наташа Жугић, диа

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ОПШТИ ДЕО

1. Увод
2. Правни и плански основ
3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а
5.2 Регулациона и грађевинска линија
5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

6. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

6.1 Услови за саобраћајне површине
6.2 Паркирање
6.3 Зелене и слободне површине

7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.1 Водоводна мрежа
7.2 Канализациона мрежа
7.3 Електроенергетска и ТТ мрежа
7.4 Грејање објекта
7.5 Евакуација отпадака

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

8.1. Заштита културних добара
8.2. Заштита животне средине
8.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
8.4 Услови за неометано кретање инвалидних лица
8.5 Урбанистичке мере заштите од пожара
8.6. Урбанистичке мере енергетске ефикасности изградње

9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1 Шира ситуација са обухватом урбанистичког пројекта.....Р=1:1000
2 Предлог препарцелације.....Р=1:500
2. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.....Р=1:500
3. Регулационо-нивелациони план са основом крова .....Р=1:250
4. Синхрон план инсталација.....Р=1:500

В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

-Информација о локацији
-Катастарско-топографски план
-Копија плана
-Копија водова
-Услови водовода број А/862 од 28.11.2023.
-Услови канализације број Д/403 од 27.11.2023.
- Услови ЈКП Београдске електране РИ76396/23 од 06.11.2023.
-Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. 63/20 7401/23 од 09.11.2023.
-Услови Телеком Србија бр. 443031/2-2023 од 01.11.2023.
-Услови МУП-а бр. 217-720/2023 од 19.10.2023.
- Услови ЈКП Зеленило Београд број 22437/1 од 24.11.2023.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

8000040349154

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	20005513

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	PREDUZEĆE ZA GRAĐEVINU, PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE DALMAK DOO, BORČA
Скраћено пословно име	DALMAK DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Београд-Палилула
Место	Борча, Београд-Палилула
Улица	Ратних војних инвалида
Број и слово	21/43
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	26. јануар 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103798951

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Горан	Презиме	Мицевски
	ЈМБГ	0510977710403		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Остали заступници

Физичка лица

1.	Име	Милена	Презиме	Мицевски
	ЈМБГ	2912979715044		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Горан Мицевски

ЈМБГ: 0510977710403

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	28. јануар 2005

	износ(%)
Сувласништво удела од	**100,00000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	[redacted]
износ	**датум**
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	[redacted]

Регистратор, Миладин Маглов

На основу Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14,145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/23), доносим следеће

РЕШЕЊЕ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД К.П. 3459/1, 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД

инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o.

Одређујем:

Наташу Жугић, диа.

ПОТВРДА

Именована испуњава услове у погледу стручне спреме, стручног испита и стручног искуства да може самостално руководити и израђивати техничку документацију, односно делове техничке документације.

ДАЛМАК д.о.о.

Директор

DALMAK D.O.O. BEOGRAD

Горан Мицевски

На основу Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14,145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/23), доносим следеће

РЕШЕЊЕ

ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД К.П. 3459/1, 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД

инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o.

Одређујем:

Александру Станојевић, диа.

ПОТВРДА

Именована испуњава услове у погледу стручне спреме, стручног испита и стручног искуства да може самостално руководити и израђивати техничку документацију, односно делове техничке документације.

ДАЛМАК д.о.о.

Директор

DALMAK D.O.O. BEOGRAD

Горан Мицевски

На основу Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14,145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/23), доносим следеће

ИЗЈАВУ

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД К.П. 3459/1 и 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД

инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o.

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник Републике Србије, број 32/19) и важеће планске документације.

Одговорни пројектант

Наташа С. Жугић дипл. инж. арх. 200 1653 19

Наташа Жугић, дипл.инж.арх.

На основу Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14,145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/23), доносим следеће

ИЗЈАВУ

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД К.П. 3459/1, 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД

инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o.

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник Републике Србије, број 32/19) и важеће планске документације.

Одговорни урбаниста

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 0502 03

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

Наташа С. Жугић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 02574064017

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1653 19

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
4. априла 2019. године

Број: 02-12/2023-11154
Београд, 19.05.2023. године

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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Наташа С. Жугић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1653 19

за

одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 19.05.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

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

Александра П. Станојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1202961715143

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0502 03

У Београду,
11. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић

Број: 02-12/2023-30447
Београд, 07.12.2023. године

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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александра П. Станојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0502 03

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.12.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Број: 02-12/2023-30446
Београд, 07.12.2023. године

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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александра П. Станојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 5789 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.12.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД-повод и циљ

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је дефинисан у смерницама аза спровођење ПГР-а у којима је за предметну локацију дефинисано спровођење непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности примене максималних параметара дефинисаних Планом за предметну локацију.

2. Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12,42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);

3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су целе К.П. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд. ГП1 се формира од целих К.П. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд.
Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22) катастарске парцеле 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд налазе се у површинама мешовитих градских центара 10.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.
Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22) катастарске парцеле 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд налази се у површинама мешовитих градских центара, који се разрађују израдом Урбанистичког пројекта.
Локација се налази у окружењу формираног градског ткива, по типологији претежно отворени блок, спратности од П+1 до П+17+Пк. Локација је се са две стране граничи са суседним парцелама, а са преостале две стране јавним саобраћајним површинама и то улицама Војвођанском и Пере Сегединца.
Предметна локација је у окружењу формираних градских блокова на којима су заступљени различити типови изградње - од породичног становања до

колективног становања у отвореном блоку. У предметном блоку је потврђен Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3448 К.О. Нови Београд као и Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд као и Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3466 К.О. Нови Београд
Са северозападне стране предметне локације је блок који је по типологији отворени блок оивичен сабраћајницом Пере Сегединца и приступним саобраћајницама.
Са југозападне стране, са друге стране Војвођанске улице се налазе површине предвиђене за јавне установе као и блок који припада зони 10 М4.1, оријентационе спратности П+8+Пс.

Уколико се потврди да је урбанистичко – архитектонска разрада локације у Урбанистичком пројекту урађена у складу са наведеном планском документацијом, могу се издати локацијски услови.

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

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 20.0м и минималну површину 1000м 2

• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Регулационе линије

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површина.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

1) сабирне улице – 10,00 м;
2) стамбене улице – 8,00 м;
3) саобраћајнице у сеоским насељима – 7,00 м;
4) колски пролази – 5,00 м;

5) приватни пролазе – 2,50 м.

Јавне саобраћајне површине

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

Минимални степен опремљености инфраструктуром

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Грађевинске линије

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.
- објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан
- у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији.
- у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
- У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање
- објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,

- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објеката,
- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0м.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката,
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објеката,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (индекс изграђености или индекс заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата целе катастарске парцеле бр. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ двема јавним саобраћајним површинама – Улици Војвођанској, са југоисточне стране и Улици Пере Сегединца, са северозападне стране парцеле. Парцела је приближно правоугаоног облика, на равном терену.

На грађевинској парцели се пројектује један стамбено-пословни објекат, спратности 2По+П+3+Пс. Објекат се састоји од две надземне ламеле које су повезане заједничким подземним етажама.Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења. Није предвиђена фазна изградња.

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

1. максимална зона грађења је простор у оквиру кога је могућа изградња објекта
2. површине за колски и пешачки приступ
3. зелене површине

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а,
ГП1 која се формира од К.П. бр. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено
Минимална величина парцеле	1000 m^2	2191 m^2
Минимална ширина фронта	20 м	45.3 м
Број објеката на парцели	/	Један објекат
максимална спратност	П+3+Пс	2По+П+3+Пс
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан
Намена објекта	становање:пословање 20-80%:0%-20%	становање:пословање 74.66%: 25.34% (3918.82:1330.14 m^2)
Индекс заузетости	макс. 60% (1314.60 m^2)	59.79 % (1314.60 m^2)
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1862.35 m^2)	1770.00 m^2 = 80.78%
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40.96 % (897.52 m^2) 15.32 % (335.60 m^2)
Кота приземља		0.1 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.
Број стамбених и пословних јединица	-	60 станова, 4 локала
Висина венца и слемена (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слеме)	15 м венац 18 м слеме
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објеката,	0 м без отвора Минимум 6м (1/2 h -слеме је на 18м од коте терена) Остварено 9.0м

Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објеката	Минимум 9м (1/2 h -слеме је на 18м од коте терена) Остварено 10м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора 1 ПМ на 100 m² БРГП магацина 1.1 ПМ на 1 стан	Пословање 1290.81m^2/60 m^2 НГП= 22ПМ 60 станова x1.1 = 66 ПМ	Потребно 88ПМ Остварено 89 ПМ Од тога 6 ПМ за инвалиде (минимум 5% =5 ПМ) Паркинг места за бицикле су планирана у посебној просторији у подруму 1
БРГП	/	Надземно 6 516.40 m^2 Подземно 3 354.00 m^2 Укупно 9 870.40 m^2	

5.2 **Регулациона и грађевинска линија**

Објекат је постављен је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и на грађевинску линију која је удаљена 5.0м од улице Пере Сегединца. Објекат је узидан је на бочну границу катастарске парцеле бр. 3460 и 3458 К.О. Нови Београд.

5.3 **Простор у коме је дозвољена градња објекта**

Простор за изградњу је дефинисан грађевинским линијама, односно минималним растојањем према регулационој линији, као и границама грађења.

Максимална зона грађења је одређена грађевинским линијама и границама грађења које су приказане на графичком прилогу бр.1 „Обухват пројекта са приказом зоне грађења“ 1:250.

6. **Саобраћајне површине**

6.1 **Услови за саобраћајне површине**

Колски приступ је из улице Пере Сегединца. Пешачки приступ је из улице Војвођанске и улице Пере Сегединца.

Место за смештај контејнера за евакуацију смећа предвиђено је на парцели ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист Београда" бр.27/02 и 11/05)

6.2 **Паркирање**

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле.

На грађевинској парцели која је предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд, број паркинг места за смештај путничких возила је одређен према нормативима:

- стан: 1.1ПМ/1 стан (66 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м^2 НГП административног или пословног простора (22 ПМ)

Укупно је остварено 89 ПМ, од којих 6 ПМ за инвалиде.

Паркинг места за бицикле су планирана у посебној просторији у подруму.

6.3 **Зелене и слободне површине**

У оквиру парцеле је обезбеђено 15.32% незастртих зелених површина (минимум 15%). Проценат слободних површина на парцели је 40.96% (минимум 40%).

На пешачким површинама (прилазним стазама) планирати засторе са савременим грађевинским материјалима, безбедним за за коришћење у свим временским условима.

На слободним зеленим површинама предвидети педолошку рекултивацију земљишта мелиоративним радовима.Предвидети замену земљишног супстрата у слоју од 20 цм.

На слободној зеленој површини предвидети подизање травњака и на њој хидрант / хидрантску мрежу да би се исти заливао.

Избор садног материјала усагласити са микролокалитетом у окружењу, а садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно рано пролеће или касна јесен.

Садни материјал треба да буде расадници однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и еентомолошких болести и оштећења.

Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати хранљиве материје у одговарајућој количини за различите категорије садног материјала.

Места предвиђена за садњу високе и средње вегетације усагласити са подземним и надземним инсталацијама по прописаним одстојањима за њихово међусобно одстојање

-од водовода	1.5 м
-од канализације	2.5-3.0 м
-од гасовода	2.0-2.5 м
-од ПТТ-а	1.50 м
-од електроинсталације	1.5 м
-од топловода	2.0-2.5 м

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.

Правилном нивелацијом пешачких површина обезбедити сливање атмосферских вода ка зеленим површинама или кишним одводима.

Нивелационим решењем биће обезбеђено правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка зеленим површинама.

7. Комунална инфраструктура

7.1 Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом пројекта припада I висинској зони.

На предметној локацији у улици Војвођанској постоји водоводна мрежа од ливеногвозденог материјала Ø350мм и цевовод Ø100мм од ливеногвозденог материјала а у улици Пере Сегединца.

До реализације планиране дистрибутивне мреже у Војвођанској улици, предвиђа се прикључење стамбено-пословног објекта на цевовод Ø350мм у Војвођанској улици и на Ø100 у Улици Пере Сегединца.

За сваку ламелу предвидети посебне прикључке, при чему је за потребе ПП мреже и спринклерских инсталација могуће предвидети заједничко хидротехничко решење.

Шахт са водомерима за комплекс предвидети на 1.5 м од саобраћајнице.

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За различите категорије потрочашача предвидети посебне главне водомере.

Прилог: Услови ЈКП ,, Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број А/896.

Начин прикључења, као и положај планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“.*

7.2 Канализациона мрежа

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. У Улици Пере Сегединца, налази се кишни канал ААЦ Ø400мм и фекални канал ФАЦ Ø250мм, док се у Војвођанској улици налази кишни канал АПП Ø250мм.

Урбанистичким пројектом потребно је предвидети потребан број прикључака по објектима/ламелама, димензионисаних на основу хидрауличког прорачуна и потреба објеката.

Прилог: Услови ЈКП ,, Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број Г/466.

Начин прикључења, као и положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04„Синхрон план“.*

7.3 Електроенергетска мрежа

Напајање објекта ће се вршити из постојеће ТС 10/0.4 кВ Нови Београд-Пере Сегединца 10. Планирати изградњу два 1кВ подземна вода за прикључење на ТС 10/0,4 кВ и електричне инсталације будућих објеката.

Начин прикључења, као и положај планиране електродистрибутивне мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“.*

ТТ мрежа

Начин прикључења, као и положај планиране ТТ мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“.*

7.4 Грејање објекта

Објекат ће се грејати на даљински систем грејања, у складу са издатим условима ЈКП Београдске електране STEDP-18/2.

Унутар граница катастарских парцела 3461, 3462, 3463, КО Нови Београд, не налази се изграђења тополоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Дуж улице Пере Сегединца изведен је дистриббутивни топловод пречника Ø108.0/3.6 постављен у армирано-бетонси канал тип V. Постојећи топловод уцртан је у катастар подземних водова Нови Београд 2/55. За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са комора КО4 или КО5 на постојећем дистрибутивном топловоду Ø108.0/3.6.

7.5 Евакуација отпадака

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта неопходно је набавити 4 контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија : 1.37x1.20x1.45 м, а затим и одредити место за његово постављање у оквиру граница формиране парцеле.

8. Мере заштите

8.1 Заштита културних добара

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

8.2 Заштита животне средине

у току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:

- снадбевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврси санацију односно ремедијацију загађене површине
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих објеката и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

8.3 Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

8.4 **Услови за неометано кретање инвалидних лица**

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима вешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

8.5 **Урбанистичке мере заштите од пожара**

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)
- предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)
- биће примењене одредбе Правилника о техничким норметивима за заштиту складишта од пожара и експлозија (“Сл. лист СФРЈ”, бр.24/87), а системи вентилације и климатизације ће се пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93)
- објекти ће бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85)
- Примениће се одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- објекти ће се реализовати у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21
- примениће се Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89)
- уколико се објекат прикључи на гасовод, прикључење ће се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовма ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак

до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92).

8.6 **Мере енергетске ефикасности и изградње**

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објеката примениће се следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

9. **СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 60/2023), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/2023).

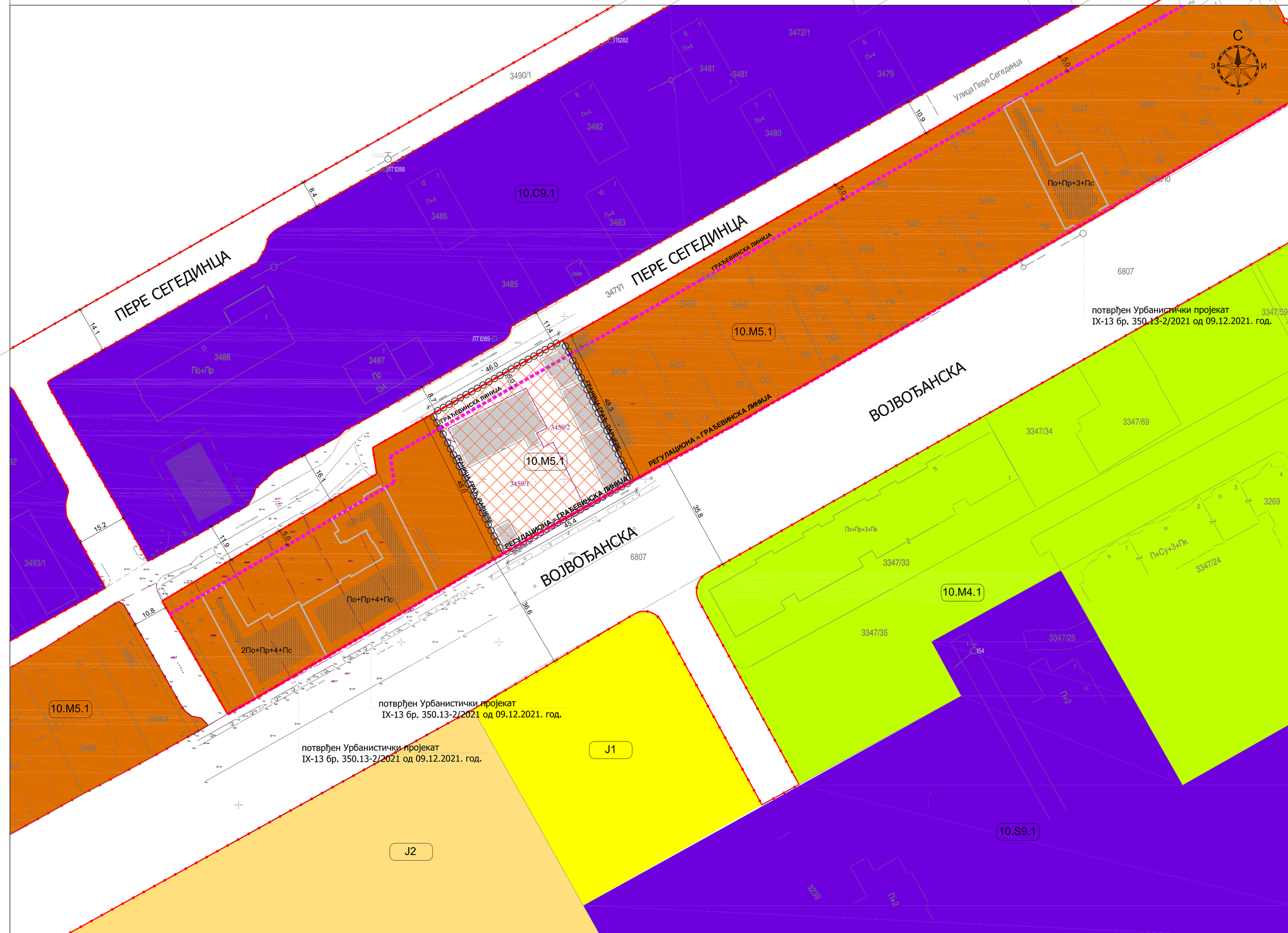
Одговорни урбаниста

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | **01**



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

3459/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Стамбено-пословни објекат V12
По+П+3+Пс на КП 3448 КО Нови Београд,
потврђен Урбанистичким пројектом бр.
IX-13 350.13-47/2018

10.M5.1 ознака зоне

ЗОНА 10.M5.1 ПО ПГР-у

ЗОНА 10.M4.1 ПО ПГР-у

ЗОНА 10.S5.1 ПО ПГР-у

ЗОНА J1 ПО ПГР-у

ЗОНА J2 ПО ПГР-у

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
К.П. 3459/1 и 3459/2
К.О. НОВИ БЕОГРАД

ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd

Р 1 : 1000

01

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

02

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Ул.Војвођанска 28-28а, КП. 3459/1 и 3459/2.

Општина Нови Београд
КО.Нови Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Јун 2023г.
Овлашћена геодетска агенција:
ГЕОКОД - Д.Столић

С
З И
Ј

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

3459/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП

ГП1 ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1

10.М5.1 ОЗНАКА ЗОНЕ

К.П. 3459/1 има површину од 1179 м2
К.П. 3459/2 има површину од 1012 м2

ГП1 се формира од целих К.П. 3459/1 и 3459/2
К.О. Нови Београд

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3459/1 и 3459/2, КО НОВИ БЕОГРАД

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић, дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd

Р 1: 500

02

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА **03**

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Ул.Војвођанска 28-28а, КП. 3459/1 и 3459/2.

Општина Нови Београд
КО.Нови Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Јун 2023г.
Овлашћена геодетска агенција:
ГЕОКОД - Д.Столић

К.П. бр. 3459/1 и 3459/2, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 2191 м2

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+Пр+3+Пс

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА = 9,870.40 м2
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА = 3,354.00 м2
БРГП Л1 = 3,789.30 м2
БРГП Л2 = 2,727.10 м2
УКУПНА БРГП = 6,516.40 м2

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 1,314.60 м2
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 60% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 1,770.00 м2
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 80.78% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 60 (потребно 66 ПМ)
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 3,918.82 м2
НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА 1,330.14 м2 (потребно 22 ПМ)
Потребан број паркинг места 88
Остварено 89 ПМ у две средње гараже

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 74.66% : 25.34 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.32% (335.60 м2)

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3459/1 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ГП1 — ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- 10.М5.1 — ОЗНАКА ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3459/1 и 3459/2, КО НОВИ БЕОГРАД

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић, дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd

Р 1: 500

03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

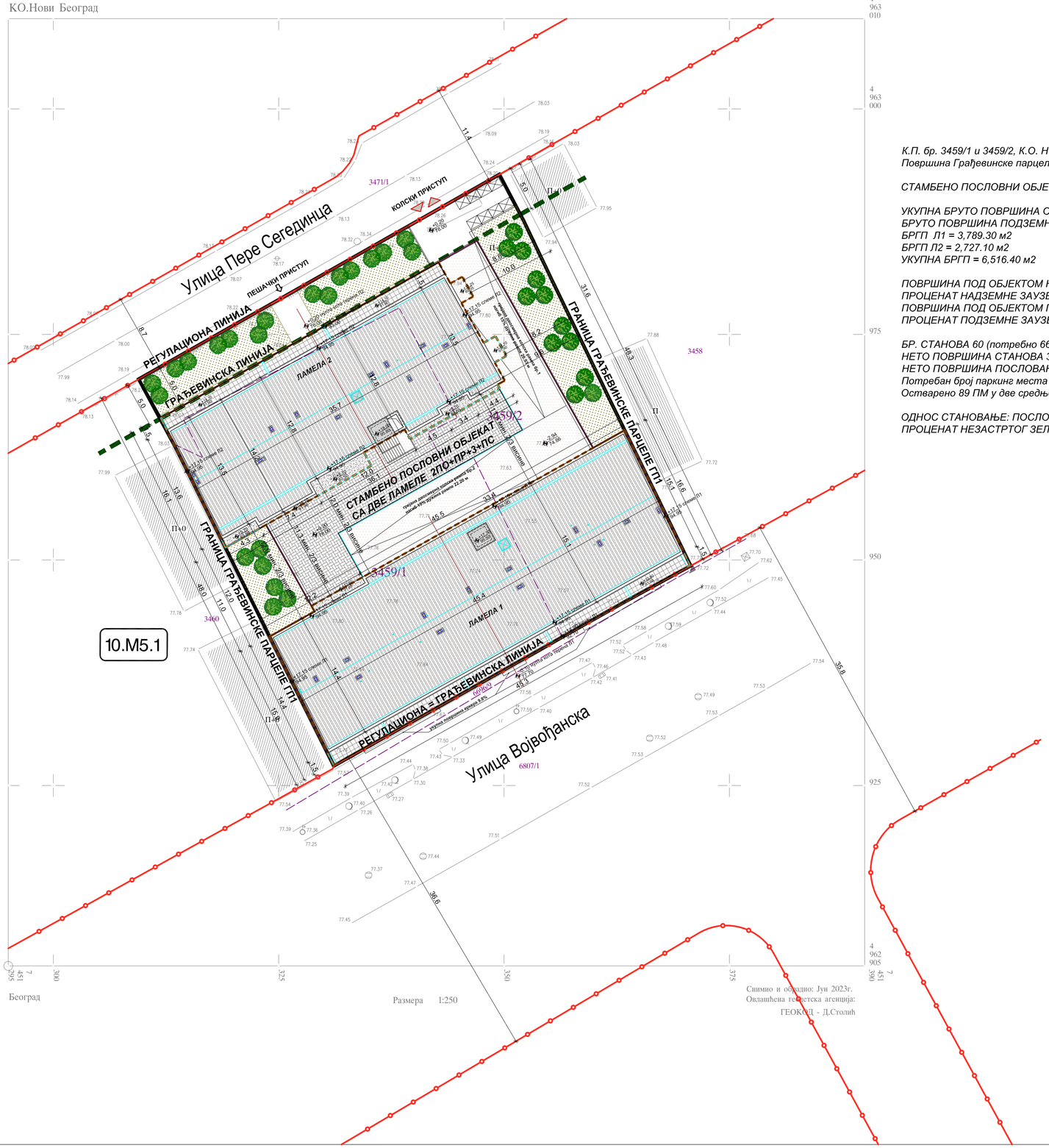
РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

04

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Ул.Војвођанска 28-28а, КП. 3459/1 и 3459/2.

Општина Нови Београд
КО.Нови Београд



Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Јун 2023г.
Овлашћена геодетска агенција:
ГЕОКОД - Д.Столић

К.П. бр. 3459/1 и 3459/2, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 2191 м2

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+Пр+3+Пс

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА = 9,870.40 м2
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА = 3,354.00 м2
БРГП Л1 = 3,789.30 м2
БРГП Л2 = 2,727.10 м2
УКУПНА БРГП = 6,516.40 м2

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 1,314.60 м2
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 60% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 1,770.00 м2
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 80.78% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 60 (потребно 66 ПМ)
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 3,918.82 м2
НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА 1,330.14 м2 (потребно 22 ПМ)
Потребан број паркинг места 88
Остварено 89 ПМ у две средње гараже

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 74.66% : 25.34 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.32% (335.60 м2)

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3459/1 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ГП1 — ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- 10.М5.1 — ОЗНАКА ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3459/1 и 3459/2, КО НОВИ БЕОГРАД

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић, дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd

Р 1: 500

04

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА **05**

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Ул.Војвођанска 28-28а, КП. 3459/1 и 3459/2.

Општина Нови Београд
КО.Нови Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Јун 2023г.
Овлашћена геодетска агенција:
ГЕОКОД - Д.Столић

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА

ПОСТ. ВОДОВОД Ø350
ПОСТ. ВОДОВОД Ø100

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТ. КИШНА КАНАЛ. Ø400

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТ. ФЕКАЛНА КАНАЛ. Ø250

ЕЛЕКТРО ВОДОВИ

Е — ПОСТ. ЕЛ. ВОДОВИ 10кВ, 1кВ и ЈО

ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

ТТА — ПОСТ. АРМИРАНИ ТК КАБЛ

ТОПЛОВОД

ПОСТ. ТОПЛОВОД

К.П. бр. 3459/1 и 3459/2, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 2191 м2

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+Пр+3+Пс

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА = 9,870.40 м2
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА = 3,354.00 м2
БРГП Л1 = 3,789.30 м2
БРГП Л2 = 2,727.10 м2
УКУПНА БРГП = 6,516.40 м2

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 1,314.60 м2
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 60% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 1,770.00 м2
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 80.78% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 60 (потребно 66 ПМ)
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 3,918.82 м2
НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА 1,330.14 м2 (потребно 22 ПМ)
Потребан број паркинг места 88
Остварено 89 ПМ у две средње гараже

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 74.66% : 25.34 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.32% (335.60 м2)

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

3459/1 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП

ГП1 — ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1

ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО

10.М5.1 — ОЗНАКА ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3459/1 и 3459/2, КО НОВИ БЕОГРАД

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић, дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd

Р 1: 500

05

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Tehnički opis

Građevinska parcela na kojoj se planira izgradnja stambeno poslovnog objekta, obuhvata katastarske parcele br. 3459/1 i 3459/2, K.O. Novi Beograd. Površina građevinske parcele je 2191 m2. Građevinska parcela ima pristup dvema javnim saobraćajnim površinama – Ulici Vojvođanskoj, sa južne strane parcele i Ulici Pere Segedinca, sa severne strane parcele. Parcela je romboidnog oblika, na terenu koji je u izuzetno blagom padu u pravcu od severa ka jugu.
Građevinska linija prema Vojvođanskoj ulici se poklapa sa regulacionom linijom. Građevinska linija prema ulici Pere Segedinca je udaljena 5 m od regulacione linije.

Na građevinskoj parceli se projektuje Stambeno poslovni objekat, spratnosti 2Po+P+3+Ps, koji se sastoji od dve lamele. Lamela 1 postavljena je na regulacionu = građevinsku liniju Ulice Vojvođanske, Lamela 2 postavljena je na građevinsku liniju Ulice Pere Segedinca. Lamela 1 je dvostrano uzidana, dok je Lamela 2 jednostrano uzidana uz bočnu granicu parcele prema susednoj k.p. br. 3460 (istočna granica).

Usvojena relativna kota 0.00 je kota prizemlja poslovanja Lamele 1 i ima apsolutnu vrednost 77.80 m.
Nulta kota terena Lamele 1 je kota trotoara Ulice Vojvođanske na preseku sa osovinom Lamele 1 i ima relativnu vrednost -0.10 m, odnosno apsolutnu vrednost 77.70 m.
Nulta kota terena Lamele 2 je kota terena na preseku sa osovinom Lamele 2 i ima relativnu vrednost -0.20 m, odnosno, apsolutnu vrednost 78.00 m.

Kolski pristup je iz Ulice Pere Segedinca, sa zapadne strane parcele. Kota kolskog pristupa ima relativnu vrednost -0.20 m, odnosno, apsolutnu vrednost 78.00 m.

Sa kote kolskog pristupa -0.20 m (78.00), dvosmernom grejanom kolskom rampom br.1 nagiba 15% i širine 550 cm, silazi se u na kotu -2.94 m (74.86). Dužina rampe br.1 je 20.93 m i savladava visinsku razliku 3.14 m. Na koti -2.94 m (74.86) ulazi se u Garažu 1 u podrumu I. Sa iste kote -2.94 m (74.86) kreće dvosmerna grejana kolska rampa br.2 nagiba 15% i širine 550 cm, kojom se pristupa Garaži 2 u podrumu II.

Sa ulaza u Garažu I na koti -2.94 m (74.86) dvosmernom kolskom rampom širine 570 cm i nagiba 10% (dužina rampe 4.60 m, visinska razlika 0.46 m) silazi se na kotu podruma I -3.40 m (74.40), u kome je projektovana Garaža 1. Garaža 1 ima kapacitet 43 parking mesta, od koji su 4 parking mesta propisanih dimenzija za invalide.
Površina Garaže I je 1,220.10 m2 što je svrstava u srednje garaže. Osim garaže, u podrumu I su projektovane tehničke prostorije i vertikalne komunikacije stepeništa i liftovi za pristup podrumu.

Rampa br.2 polazi sa kote -2.94 m (74.86) i spušta se na kotu -6.27 m (71.53) na kojoj je ulaz u Garažu 2, koja je projektovana u podrumu II. Dužina rampe br.2 je 22.20 m i savladava visinsku razliku 3.33 m.

Do kote podruma II -6.70 m (71.10) pristupa se dvema dvosmernim rampama širine 550 cm i nagiba 15% (dužina rampi 2.87 m).
Garaža 2 ima kapacitet 47 parking mesta, od koji su 3 parking mesta propisanih dimenzija za invalide.
Površina Garaže I je 1,274.00 m2 što je svrstava u srednje garaže. Osim garaže, u podrumu II su projektovane tehničke prostorije i vertikalne komunikacije stepeništa i liftovi za pristup podrumu.

Ukupno je projektovano 90 parking mesta od kojih je 7 za invalide, u dve srednje garaže.

Prizemlje Lamele 1 projektovano je na koti 0.00 (77.80). U prizemlju Lamele 1 projektovana su dva lokala: *Lokal br.1 i Lokal br.2* ukupne neto površine 550.70 m2. Pristupi i ulazi u ove lokale su direktno iz Vojvođanske ulice. Osim lokala, u prizemlju Lamele 1 projektovan je i stambeni ulaz i vertikalne komunikacije stepenište i lift za pristup stanovima Lamele 1.

Prizemlje Lamele 2 projektovano je na koti +0.20 (78.00). U prizemlju Lamele 2 projektovana su dva lokala: *Lokal br.3 i Lokal br.4.* Pristupi i ulazi u ove lokale su iz ulice Pere Segedinca. Lokali u lameli 2 projektovani su sa galerijama čija je svetla visina 2.24 m. Ukupna neto površina lokala sa galerijama u Lameli 2 iznosi 740.11 m2. Osim lokala, u prizemlju Lamele 2 projektovan je i stambeni ulaz i vertikalne komunikacije stepenište i lift za pristup stanovima Lamele 2.

Ukupna neto površina poslovanja je 1290.81 m2, potreban broj parking mesta za poslovanje je 22.

Na prvom, drugom, trećem i povučenom spratu Lamele 1 i Lamele 2 projektovani su stanovi. Ukupno je projektovano 60 stanova i to 36 stanova i Lameli 1 (po 9 na svakom spratu) i 24 stana u Lameli 2 (po 6 na svakom spratu).
Potreban broj parking mesta za stanove je 66.

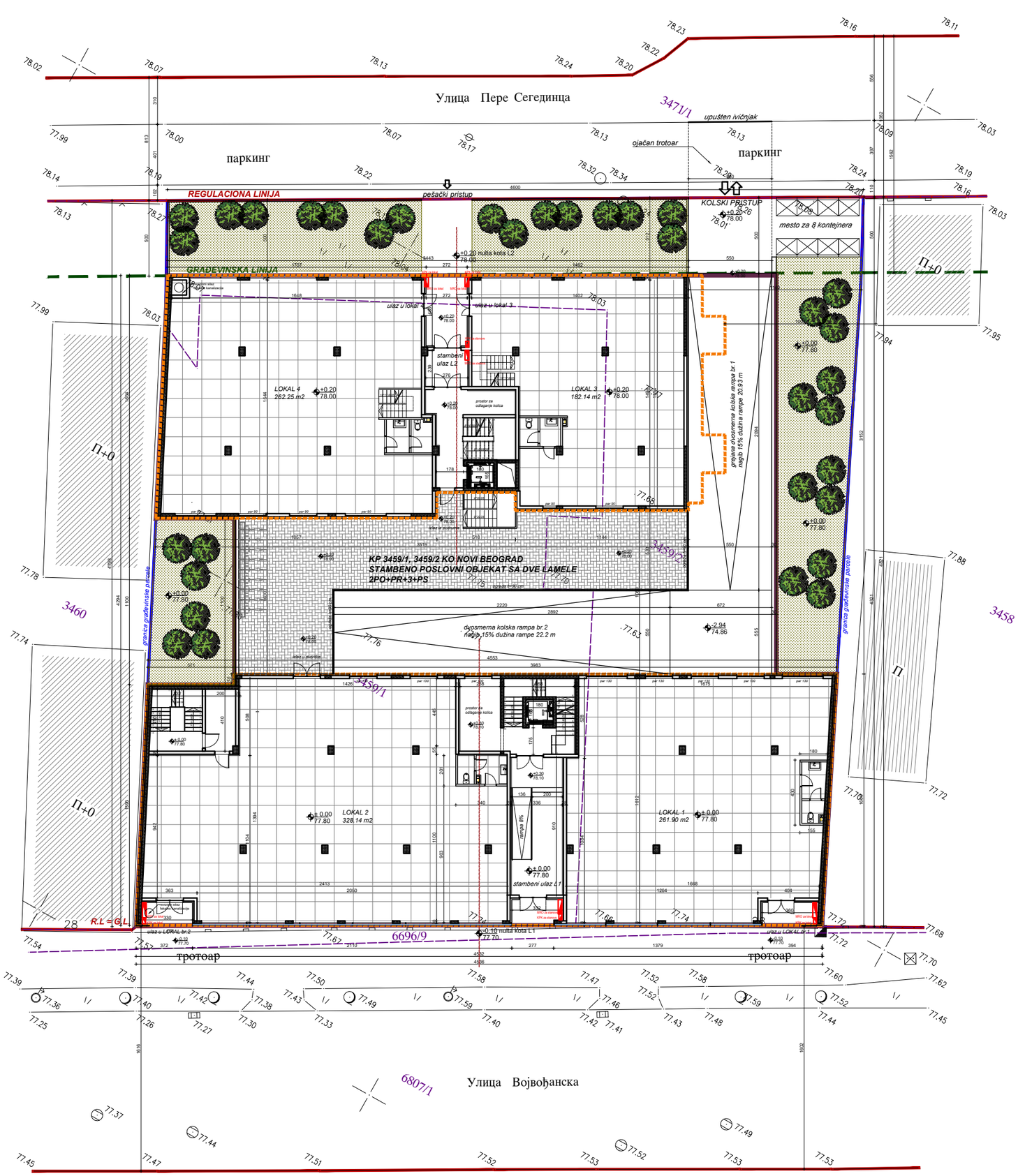
Ukupan potreban broj parking mesta je 88.
Ukupan je ostvareno 90 parking mesta od kojih je 7 za invalide, u dve srednje garaže.

Površina građevinske parcele = 2191 m2
Nazdemna površina pod objektom je 1314.60 m2.
Nadzemni stepen zauzetosti parcele Zn=60 %
Podzemna površina pod objektom je 1,770.00 m2
Podzemni stepen zauzetosti parcele Zp=80.78 %
Procenat nezastrtog zelenila na parceli =15.32 % (335.60 m2)

BRGP objekta = 6,516.50 m2

Novoprojektovani objekat je savremenog karaktera i visokog standarda u smislu primenjenih materijala i tehničkih rešenja, što će uz vizuelno atraktivnu formu, predstavljati doprinos i unapređenje postojećeg građevinskog fonda na predmetnoj lokaciji.

КНЖЕЊСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Наташа С. Жугић
дипл. инж. арх.
200 1653 19
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



K.P. br. 3459/1, 3459/2, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 2191 m2

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA= 9,870.40 m2
BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 3,354.00 m2
BRGP L1 = 3,789.30 m2
BRGP L2 = 2,727.10 m2
UKUPNA BRGP = 6,516.40 m2

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 1314.60 m2
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 60 % (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,770.00 m2
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 80.78 % (maks. 85%)

BR. STANOVA 60 (potrebno 66 PM)
NETO POVRŠINA STANOVA 3,918.82 m2
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 1,330.14 m2 (potrebno 22 PM)
Potreban broj parking mesta 88
Ostvareno 89 PM u dve srednje garaže

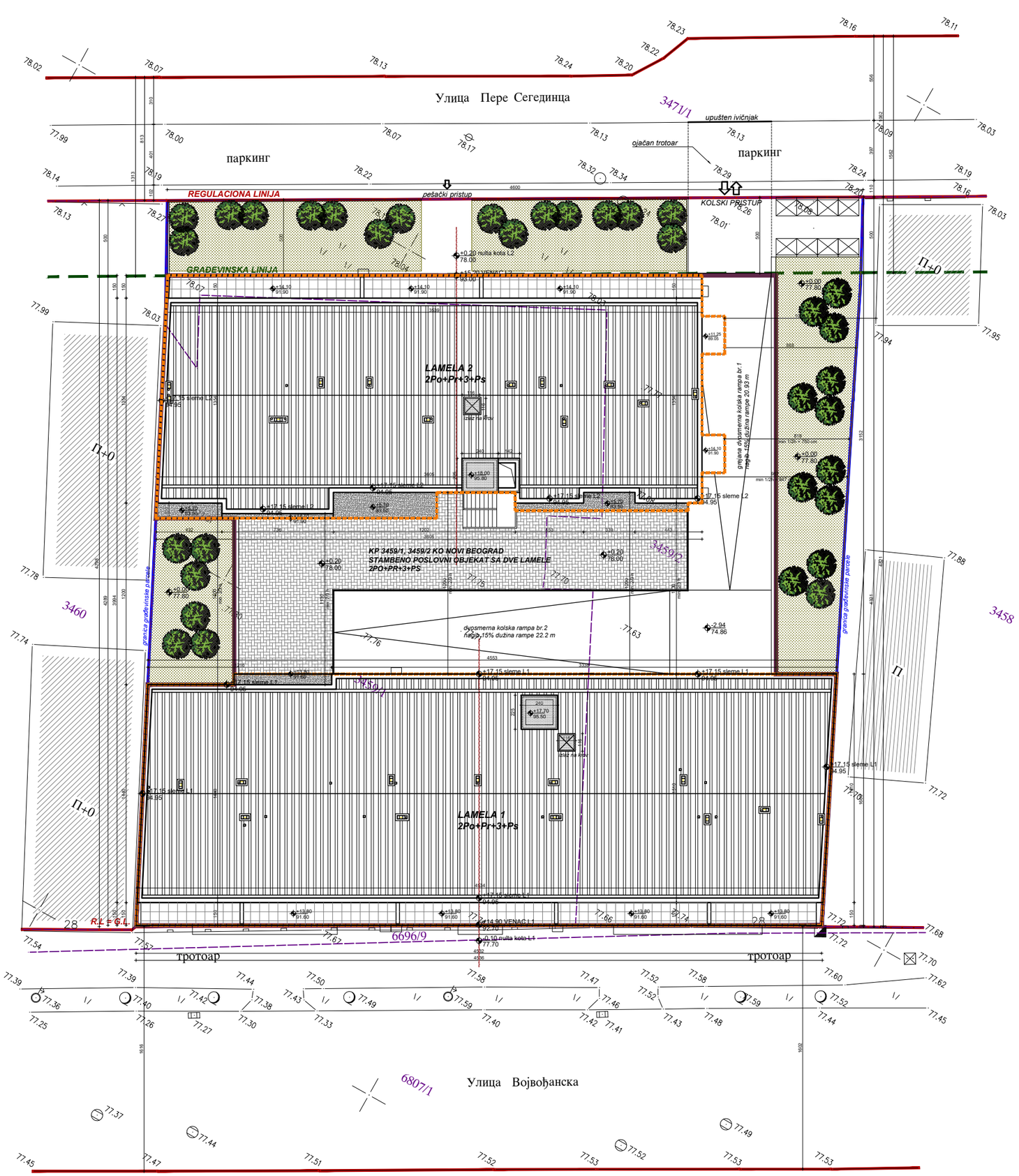
ODNOS STANOVANJE : POSLOVANJE 74.66% : 25.34%
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.32% (335.60 m2)

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
''DALMAK'' d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:200	datum: septembar 2023.	br.lista: 1.1



K.P. br. 3459/1, 3459/2, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 2191 m2

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA= 9,870.40 m2
BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 3,354.00 m2
BRGP L1 = 3,789.30 m2
BRGP L2 = 2,727.10 m2
UKUPNA BRGP = 6,516.40 m2

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 1314.60 m2
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 60 % (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,770.00 m2
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 80.78 % (maks. 85%)

BR. STANOVA 60 (potrebno 66 PM)
NETO POVRŠINA STANOVA 3,918.82 m2
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 1,330.14 m2 (potrebno 22 PM)
Potreban broj parking mesta 88
Ostvareno 89 PM u dve srednje garaže

ODNOS STANOVANJE : POSLOVANJE 74.66% : 25.34%
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.32% (335.60 m2)

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
''DALMAK'' d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:200	datum: septembar 2023.	br.lista: 1.2

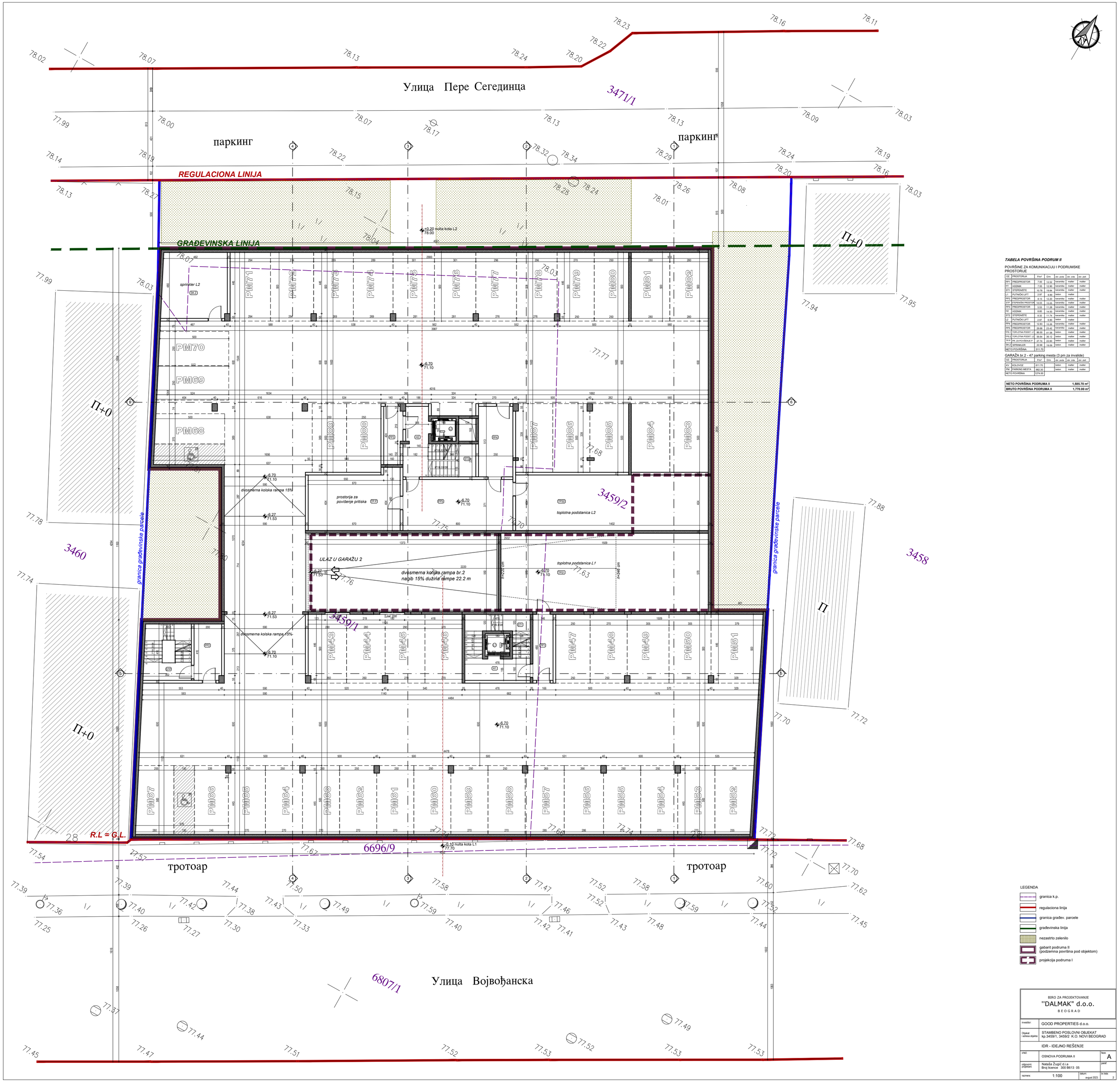


TABELA POVRŠINA PODRUM II

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
PP1	PREDPROSTOR	7.00	12.52	keramika	malter	malter
H1	HODNIK	7.55	12.90	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.78	19.84	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT	2.97	6.90	beton	malter	
PP2	PREDPROSTOR	8.13	12.20	keramika	malter	malter
STP	STEPENIŠNI PROSTOR	14.03	15.05	keramika	malter	malter
PP3	PREDPROSTOR	5.53	11.28	keramika	malter	malter
H2	HODNIK	8.85	14.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	8.32	11.74	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT	2.97	6.90	beton	malter	
PP4	PREDPROSTOR	12.83	15.26	keramika	malter	malter
PP5	PREDPROSTOR	29.68	23.42	keramika	malter	malter
TPS 1	TOPLOTNA PODST. L1	86.00	41.58	beton	malter	malter
TPS 2	TOPLOTNA PODST. L2	56.64	36.12	beton	malter	malter
TP P	PRI. ZA POVIŠENJE P	27.74	22.60	beton	malter	malter
SK 2	SPRINKLER	22.68	19.09	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		311.70				

GARAŽA br.2 - 47 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. pod.
KV	KOLOVOZ	611.70		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	662.30		beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1274.00				

NETO POVRŠINA PODRUMA II	**1,585.70 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA II	**1,770.00 m²**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabarit podruma II (podzemna površina pod objektom)
- projekcija podruma I

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež: OSNOVA PODRUMA II	faza: A
odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a. Broj licence 300 B613 05	pečat:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. / br.lista: 2

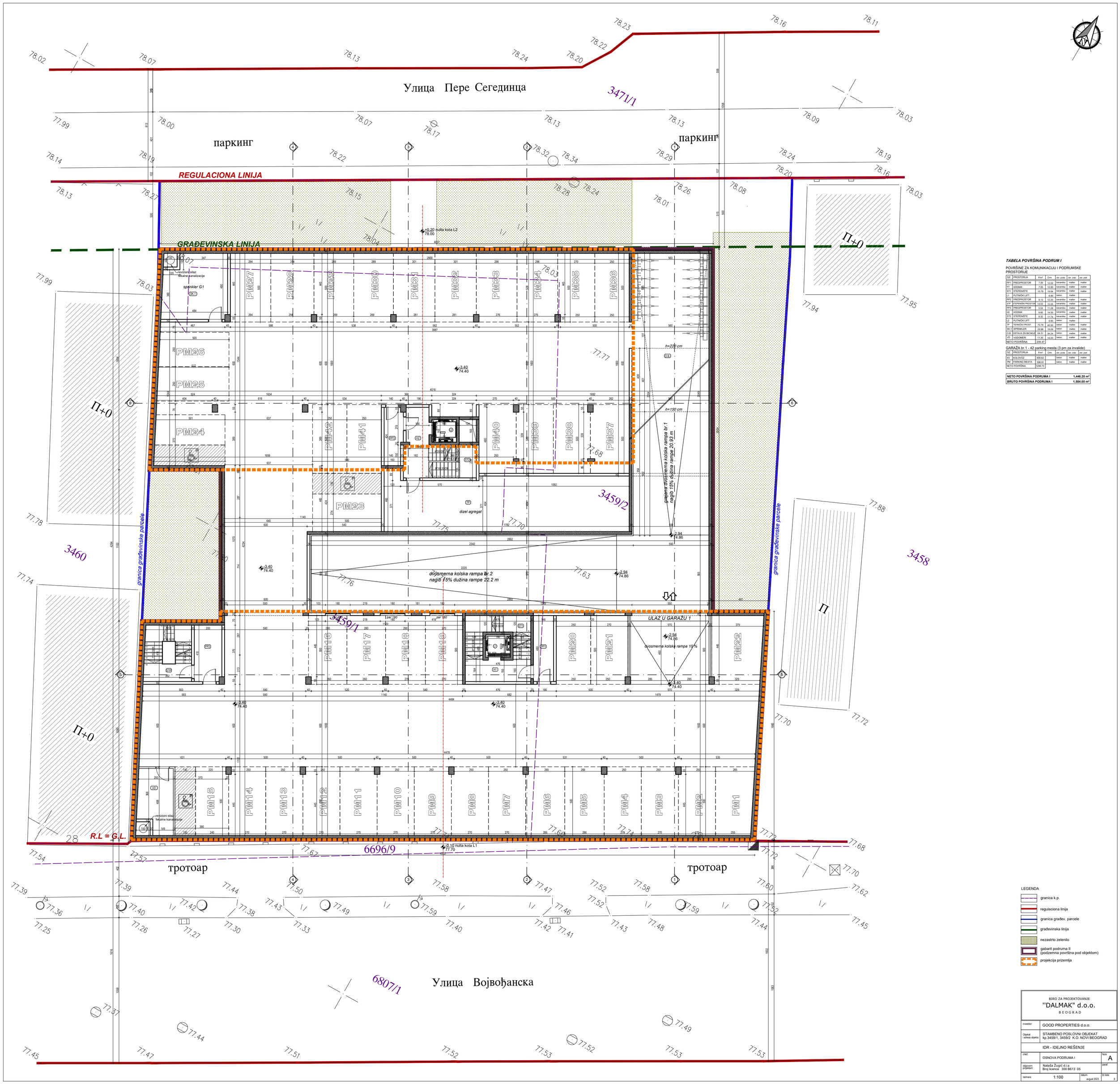


TABELA POVRŠINA PODRUM I

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	Pri²	Obim	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
PP1	PREDPROSTOR	7.00	12.52	keramika	malter	malter
H1	HODNIK	7.55	12.90	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.78	19.84	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90	beton	malter	
PP2	PREDPROSTOR	8.13	12.20	keramika	malter	malter
STP	STEPENIŠNI PROSTOR	14.03	15.05	keramika	malter	malter
PP3	PREDPROSTOR	5.53	11.28	keramika	malter	malter
H2	HODNIK	8.86	14.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	8.32	11.74	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90	beton	malter	
TP	TEHNIČKA PROST.	70.79	45.50	beton	malter	malter
SK.1	SPRINKLER	22.68	19.09	beton	malter	malter
O.B.	SISTAVA ZA BICIKLE	64.51	34.24	beton	malter	malter
VD	VODOMERI	11.30	14.93	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		239.47				

GARAŽA br.1 - 42 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ	PROSTORIJA	Pri²	Obim	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
KV	KOLOVOZ	609.82		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	596.91		beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1206.73				

NETO POVRŠINA PODRUMA I	**1,446.20 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA I	**1,584.00 m²**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica gradev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabarit podruma II (podzemna površina pod objektom)
- projekcija prizemlja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež: OSNOVA PODRUMA I	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br.lista: 3

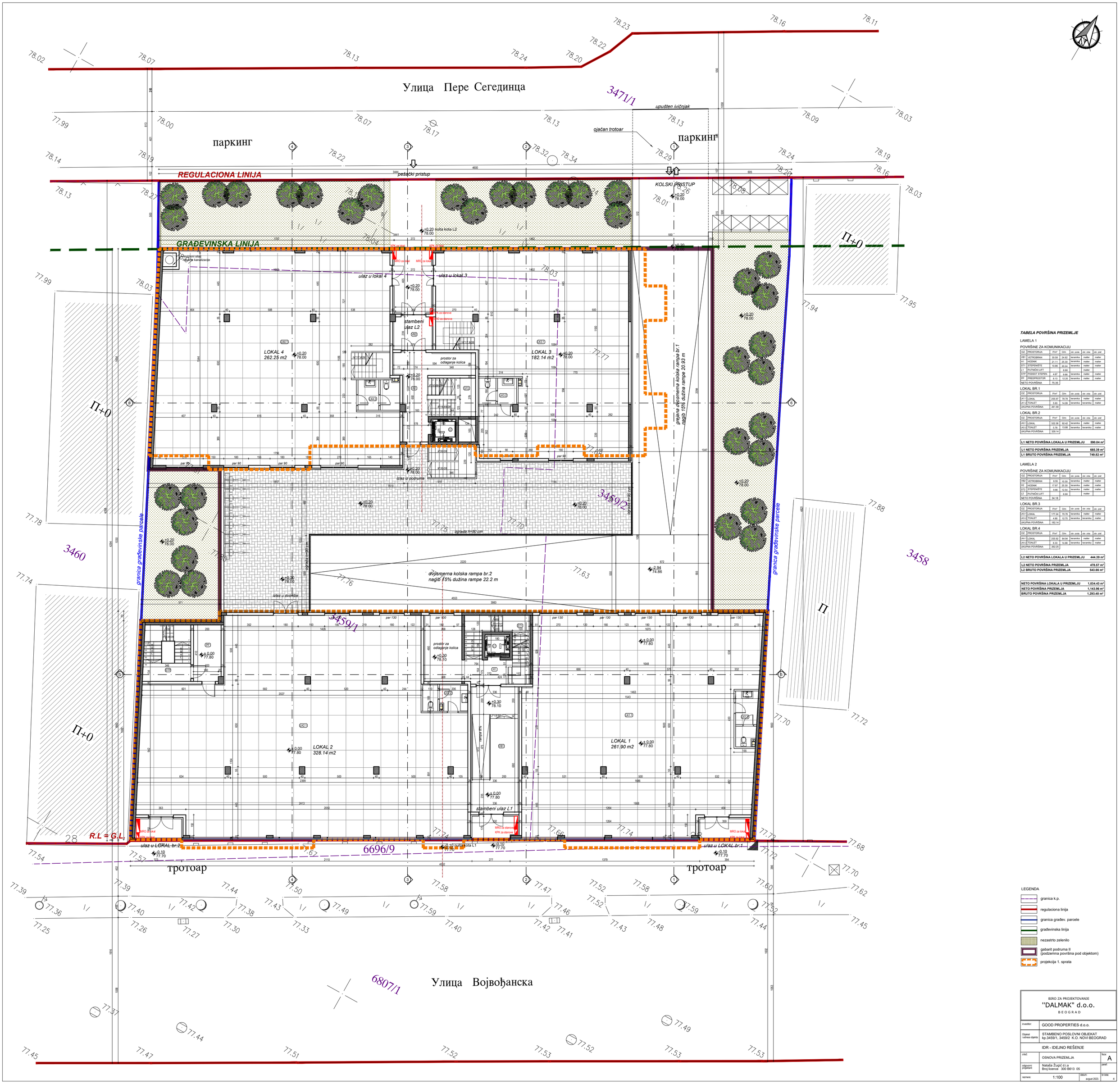


TABELA POVRŠINA PRIZEMLJE

LAMELA 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
VB1	VETROBRAN	30.58	24.92	keramika	malter	malter
H1	HODNIK	31.11	25.30	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.86	20.24	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
STP	PODEST STEPEN.	4.67	9.66	keramika	malter	malter
PP	PREDPROSTOR	8.13	12.20	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		75.35				

LOKAL BR.1

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
LK1.1	LOKAL	255.97	78.78	keramika	malter	malter
LK1.2	TOALET	5.93	14.09	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		261.90				

LOKAL BR.2

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
LK2.1	LOKAL	322.36	92.42	keramika	malter	malter
LK2.2	TOALET	5.78	13.88	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		328.14				

L1 NETO POVRŠINA LOKALA U PRIZEMLJU	**590.04 m²**
L1 NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**665.39 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**749.82 m²**

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
VB2	VETROBRAN	6.55	10.30	keramika	malter	malter
H2	HODNIK	17.97	25.30	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	9.66	12.54	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		34.18				

LOKAL BR.3

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
LK3.1	LOKAL	177.24	70.76	keramika	malter	malter
LK3.2	TOALET	4.90	12.75	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		182.14				

LOKAL BR.4

OZ	PROSTORIJA	Pros²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. pluf.
LK4.1	LOKAL	255.92	84.94	keramika	malter	malter
LK4.2	TOALET	6.33	14.68	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		262.25				

L2 NETO POVRŠINA LOKALA U PRIZEMLJU	**444.39 m²**
L2 NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**478.57 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**543.66 m²**

NETO POVRŠINA LOKALA U PRIZEMLJU	**1,034.43 m²**
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**1,143.96 m²**
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**1,293.48 m²**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabarit podruma II (podzemna površina pod objektom)
- projekcija 1. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež:	OSNOVA PRIZEMLJA
faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05
paraf:	
razmera:	1:100
datum:	avgust 2023.
br.lista:	4

TABELA POVRŠINA GALERIJA

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	Pbm²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
H2	HODNIK	8.42	13.60	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	9.66	12.54	keramika	malter	malter
L2	RUTINOLLIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		18.08				

LOKAL BR.3

OZ	PROSTORIJA	Pbm²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
LK3.4	GALERIJA LOKALA	107.61	53.32	keramika	malter	malter
LK3.5	TOALET	4.90	12.75	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		112.51				

UKUPNA POVRŠINA LOKALA BR.3 = 294.65 m²

LOKAL BR.4

OZ	PROSTORIJA	Pbm²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
LK4.3	GALERIJA LOKALA	176.87	84.94	keramika	malter	malter
LK4.4	TOALET	6.33	14.68	keramika	keramika	malter
UKUPNA POVRŠINA		183.20				

UKUPNA POVRŠINA LOKALA BR.4 = 445.45 m²

L2 NETO POVRŠINA GALERIJE LOKALA	**295.71 m²**
L2 NETO POVRŠINA GALERIJE	**313.79 m²**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija 1. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat adresa objekta	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež:	OSNOVA GALERIJE — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br.lista: 5

TABELA POVRŠINA 1. SPRAT

LAMELA 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H1	HODNIK	10.60	17.31	keramika	malter	malter
H1.1	HODNIK	51.25	71.34	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.27	19.52	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		72.12				

STAN BR.1 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
1.1	PREDSOBLJE	4.33	8.34	parket	malter	malter
1.2	KUPATILO	4.70	9.18	keramika	keramika	malter
1.3	SOBA	13.47	16.08	parket	malter	malter
1.4	BORAVAK	18.42	19.16	parket	malter	malter
1.5	KUHINJA	4.95	9.16	keramika	keramika	malter
1.6	LOĐA	4.03	9.32	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.90				

STAN BR.2 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
2.1	PREDSOBLJE	7.76	11.90	parket	malter	malter
2.2	KUHINJA	7.14	11.93	keramika	keramika	malter
2.3	BORAVAK	20.08	19.02	parket	malter	malter
2.4	SOBA	12.64	14.96	parket	malter	malter
2.5	SOBA	12.39	15.40	parket	malter	malter
2.6	KUPATILO	4.68	8.96	keramika	keramika	malter
2.7	LOĐA	5.16	10.00	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		69.85				

STAN BR.3 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
3.1	PREDSOBLJE	4.22	8.80	parket	malter	malter
3.2	BORAVAK, KUHINJA	21.35	19.13	parket	malter	malter
3.3	SOBA	13.15	15.30	parket	malter	malter
3.4	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
3.5	LOĐA	5.38	10.17	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.15				

STAN BR.4 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
4.1	PREDSOBLJE	8.61	12.68	parket	malter	malter
4.2	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
4.3	SOBA	12.64	15.74	parket	malter	malter
4.4	SOBA	11.05	13.44	parket	malter	malter
4.5	BORAVAK, KUHINJA	26.00	25.22	parket	malter	malter
4.6	LOĐA	4.90	9.04	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.25				

STAN BR.5 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
5.1	PREDSOBLJE	8.55	12.62	parket	malter	malter
5.2	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
5.3	SOBA	12.40	15.64	parket	malter	malter
5.4	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
5.5	BORAVAK, KUHINJA	25.11	22.80	parket	malter	malter
5.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.21				

STAN BR.6 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
6.1	PREDSOBLJE	8.51	12.58	parket	malter	malter
6.2	BORAVAK, KUHINJA	25.67	21.48	parket	malter	malter
6.3	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
6.4	SOBA	12.95	15.94	parket	malter	malter
6.5	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
6.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.48				

STAN BR.7 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
7.1	PREDSOBLJE	5.88	11.70	parket	malter	malter
7.2	KUPATILO	4.06	8.18	keramika	keramika	malter
7.3	SOBA	13.57	16.30	parket	malter	malter
7.4	BORAVAK	18.59	17.85	parket	malter	malter
7.5	KUHINJA	5.49	9.86	keramika	keramika	malter
7.6	KUPATILO	4.79	8.94	keramika	keramika	malter
7.7	SOBA	12.12	15.31	parket	malter	malter
7.8	SOBA	11.10	14.46	parket	malter	malter
7.9	DEGAŽMAN	7.11	12.02	parket	malter	malter
7.10	LOĐA	4.82	9.52	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		87.53				

STAN BR.8 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
8.1	PREDSOBLJE	7.63	11.80	parket	malter	malter
8.2	BORAVAK, KUHINJA	23.10	20.24	parket	malter	malter
8.3	SOBA	12.21	14.66	parket	malter	malter
8.4	SOBA	13.76	16.14	parket	malter	malter
8.5	KUPATILO	5.95	10.60	keramika	keramika	malter
8.6	LOĐA	4.35	9.86	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.00				

STAN BR.9 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
9.1	PREDSOBLJE	4.69	8.78	parket	malter	malter
9.2	KUPATILO	5.36	9.58	keramika	keramika	malter
9.3	SOBA	10.88	13.24	parket	malter	malter
9.4	BORAVAK	19.18	18.86	parket	malter	malter
9.5	KUHINJA	5.67	9.70	keramika	keramika	malter
9.6	LOĐA	3.43	7.98	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.21				

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**576.58 m^2**
L1 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 1. SP.	**72.12 m^2**

L1 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**648.70 m^2**
L1 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**763.22 m^2**

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H2	HODNIK	43.51	59.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	9.66	12.54	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		53.17				

STAN BR.1 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
1.1	PREDSOBLJE	3.39	8.00	parket	malter	malter
1.2	BORAVAK, KUHINJA	26.54	22.76	parket	malter	malter
1.3	SOBA	12.67	15.12	parket	malter	malter
1.4	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
1.5	LOĐA	3.25	7.38	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.05				

STAN BR.2 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
2.1	PREDSOBLJE	5.86	10.94	parket	malter	malter
2.2	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
2.3	SOBA	13.06	15.30	parket	malter	malter
2.4	BORAVAK, KUHINJA	21.79	26.84	parket	malter	malter
2.5	LOĐA	5.29	10.54	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.20				

STAN BR.3 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
3.1	PREDSOBLJE	9.30	15.65	parket	malter	malter
3.2	KUPATILO	3.98	8.08	keramika	keramika	malter
3.3	KUPATILO	5.65	10.18	keramika	keramika	malter
3.4	SOBA	14.74	18.48	parket	malter	malter
3.5	SOBA	10.45	13.24	parket	malter	malter
3.6	SOBA	11.07	14.10	parket	malter	malter
3.7	BORAVAK, KUHINJA	28.08	21.46	parket	malter	malter
3.8	LOĐA	5.05	11.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		88.32				

STAN BR.4 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
4.1	PREDSOBLJE	8.34	12.32	parket	malter	malter
4.2	KUPATILO	4.64	9.30	keramika	keramika	malter
4.3	SOBA	12.33	15.54	parket	malter	malter
4.4	SOBA	10.47	13.04	parket	malter	malter
4.5	BORAVAK, KUHINJA	25.09	21.68	parket	malter	malter
4.6	LOĐA	3.94	8.34	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		64.81				

STAN BR.5 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
5.1	PREDSOBLJE	8.64	16.50	parket	malter	malter
5.2	PLAKARSKA OST.	2.80	6.80	parket	malter	malter
5.3	KUHINJA	6.68	11.26	keramika	keramika	malter
5.4	BORAVAK	20.68	19.06	parket	malter	malter
5.5	SOBA	11.12	13.90	parket	malter	malter
5.6	SOBA	10.05	13.04	parket	malter	malter
5.7	SOBA	12.88	16.28	parket	malter	malter
5.8	KUPATILO	4.82	9.40	keramika	keramika	malter
5.9	KUPATILO	4.18	8.32	keramika	keramika	malter
5.10	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		85.33				

STAN BR.6 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
6.1	PREDSOBLJE	7.04	13.46	parket	malter	malter
6.2	PLAKARSKA OST.	2.75	6.64	parket	malter	malter
6.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	22.38	parket	malter	malter
6.4	SOBA	11.03	13.40	parket	malter	malter
6.5	SOBA	12.82	16.14	parket	malter	malter
6.6	KUPATILO	5.44	10.06	keramika	keramika	malter
6.7	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.69				

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**405.40 m^2**
L2 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 1. SP.	**53.17 m^2**

L2 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**458.57 m^2**
L2 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**564.85 m^2**

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**576.58 m^2**
L1 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**648.70 m^2**
L1 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**763.22 m^2**

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**405.40 m^2**
L2 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**458.57 m^2**
L2 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**564.85 m^2**

NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**981.98 m^2**
NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**1,107.27 m^2**
BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**1,328.07 m^2**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija 2. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
	IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtež:	OSNOVA PRVOG SPRATA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 6

TABELA POVRŠINA 2. SPRAT

LAMELA 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H1	HODNIK	10.60	17.31	keramika	malter	malter
H1.1	HODNIK	51.25	71.34	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.27	19.52	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		72.12				

STAN BR.10 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
10.1	PREDSOBLJE	4.33	8.34	parket	malter	malter
10.2	KUPATILO	4.70	9.18	keramika	keramika	malter
10.3	SOBA	13.47	16.08	parket	malter	malter
10.4	BORAVAK	18.42	19.16	parket	malter	malter
10.5	KUHINJA	4.95	9.16	keramika	keramika	malter
10.6	LOĐA	4.03	9.32	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.90				

STAN BR.11 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
11.1	PREDSOBLJE	7.76	11.90	parket	malter	malter
11.2	KUHINJA	7.14	11.93	keramika	keramika	malter
11.3	BORAVAK	20.08	19.02	parket	malter	malter
11.4	SOBA	12.64	14.96	parket	malter	malter
11.5	SOBA	12.39	15.40	parket	malter	malter
11.6	KUPATILO	4.68	8.96	keramika	keramika	malter
11.7	LOĐA	5.16	10.00	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		69.85				

STAN BR.12 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
12.1	PREDSOBLJE	4.22	8.80	parket	malter	malter
12.2	BORAVAK, KUHINJA	21.35	19.13	parket	malter	malter
12.3	SOBA	13.15	15.30	parket	malter	malter
12.4	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
12.5	LOĐA	5.38	10.17	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.15				

STAN BR.13 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
13.1	PREDSOBLJE	8.61	12.68	parket	malter	malter
13.2	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
13.3	SOBA	12.64	15.74	parket	malter	malter
13.4	SOBA	11.05	13.44	parket	malter	malter
13.5	BORAVAK, KUHINJA	26.00	25.22	parket	malter	malter
13.6	LOĐA	4.90	9.04	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.25				

STAN BR.14 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
14.1	PREDSOBLJE	8.55	12.62	parket	malter	malter
14.2	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
14.3	SOBA	12.40	15.64	parket	malter	malter
14.4	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
14.5	BORAVAK, KUHINJA	25.11	22.80	parket	malter	malter
14.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.21				

STAN BR.15 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
15.1	PREDSOBLJE	8.51	12.58	parket	malter	malter
15.2	BORAVAK, KUHINJA	25.67	21.48	parket	malter	malter
15.3	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
15.4	SOBA	12.95	15.94	parket	malter	malter
15.5	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
15.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.48				

STAN BR.16 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
16.1	PREDSOBLJE	5.88	11.70	parket	malter	malter
16.2	KUPATILO	4.06	8.18	keramika	keramika	malter
16.3	SOBA	13.57	16.30	parket	malter	malter
16.4	BORAVAK	18.59	17.85	parket	malter	malter
16.5	KUHINJA	5.49	9.86	keramika	keramika	malter
16.6	KUPATILO	4.79	8.94	keramika	keramika	malter
16.7	SOBA	12.12	15.31	parket	malter	malter
16.8	SOBA	11.10	14.46	parket	malter	malter
16.9	DEGAŽMAN	7.11	12.02	parket	malter	malter
16.10	LOĐA	4.82	9.52	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		87.53				

STAN BR.17 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
17.1	PREDSOBLJE	7.63	11.80	parket	malter	malter
17.2	BORAVAK, KUHINJA	23.10	20.24	parket	malter	malter
17.3	SOBA	12.21	14.66	parket	malter	malter
17.4	SOBA	13.76	16.14	parket	malter	malter
17.5	KUPATILO	5.95	10.60	keramika	keramika	malter
17.6	LOĐA	4.35	9.86	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.00				

STAN BR.18 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
18.1	PREDSOBLJE	4.69	8.78	parket	malter	malter
18.2	KUPATILO	5.36	9.58	keramika	keramika	malter
18.3	SOBA	10.88	13.24	parket	malter	malter
18.4	BORAVAK	19.18	18.86	parket	malter	malter
18.5	KUHINJA	5.67	9.70	keramika	keramika	malter
18.6	LOĐA	3.43	7.98	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.21				

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**576.58 m²**
L1 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 2. SP.	**72.12 m²**

L1 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**648.70 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**763.22 m²**

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H2	HODNIK	43.51	59.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	9.66	12.54	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		53.17				

STAN BR.7 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
7.1	PREDSOBLJE	3.39	8.00	parket	malter	malter
7.2	BORAVAK, KUHINJA	26.54	22.76	parket	malter	malter
7.3	SOBA	12.67	15.12	parket	malter	malter
7.4	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
7.5	LOĐA	3.25	7.38	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.05				

STAN BR.8 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
8.1	PREDSOBLJE	5.86	10.94	parket	malter	malter
8.2	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
8.3	SOBA	13.06	15.30	parket	malter	malter
8.4	BORAVAK, KUHINJA	21.79	26.84	parket	malter	malter
8.5	LOĐA	5.29	10.54	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.20				

STAN BR.9 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
9.1	PREDSOBLJE	9.30	15.65	parket	malter	malter
9.2	KUPATILO	3.98	8.08	keramika	keramika	malter
9.3	KUPATILO	5.65	10.18	keramika	keramika	malter
9.4	SOBA	14.74	18.48	parket	malter	malter
9.5	SOBA	10.45	13.24	parket	malter	malter
9.6	SOBA	11.07	14.10	parket	malter	malter
9.7	BORAVAK, KUHINJA	28.08	21.46	parket	malter	malter
9.8	LOĐA	5.05	11.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		88.32				

STAN BR.10 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
10.1	PREDSOBLJE	8.34	12.32	parket	malter	malter
10.2	KUPATILO	4.64	9.30	keramika	keramika	malter
10.3	SOBA	12.33	15.54	parket	malter	malter
10.4	SOBA	10.47	13.04	parket	malter	malter
10.5	BORAVAK, KUHINJA	25.09	21.68	parket	malter	malter
10.6	LOĐA	3.94	8.34	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		64.81				

STAN BR.11 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
11.1	PREDSOBLJE	8.64	16.50	parket	malter	malter
11.2	PLAKARSKA OST.	2.80	6.80	parket	malter	malter
11.3	KUHINJA	6.68	11.26	keramika	keramika	malter
11.4	BORAVAK	20.68	19.06	parket	malter	malter
11.5	SOBA	11.12	13.90	parket	malter	malter
11.6	SOBA	10.05	13.04	parket	malter	malter
11.7	SOBA	12.88	16.28	parket	malter	malter
11.8	KUPATILO	4.82	9.40	keramika	keramika	malter
11.9	KUPATILO	4.18	8.32	keramika	keramika	malter
11.10	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		85.33				

STAN BR.12 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
12.1	PREDSOBLJE	7.04	13.46	parket	malter	malter
12.2	PLAKARSKA OST.	2.75	6.64	parket	malter	malter
12.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	22.38	parket	malter	malter
12.4	SOBA	11.03	13.40	parket	malter	malter
12.5	SOBA	12.82	16.14	parket	malter	malter
12.6	KUPATILO	5.44	10.06	keramika	keramika	malter
12.7	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.69				

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**405.40 m²**
L2 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 2. SP.	**53.17 m²**

L2 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**458.57 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**540.78 m²**

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**576.58 m²**
L1 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**648.70 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**763.22 m²**

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**405.40 m²**
L2 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**458.57 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**540.78 m²**

NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**981.98 m²**
NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**1,107.27 m²**
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**1,304.00 m²**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija 3. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD	
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež:	OSNOVA DRUGOG SPRATA
faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05
paraf:	
razmera:	1:100
datum:	avgust 2023.
br.lista:	7

TABELA POVRŠINA 3. SPRAT

LAMELA 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H1	HODNIK	10.60	17.31	keramika	malter	malter
H1.1	HODNIK	51.25	71.34	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.27	19.52	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		72.12				

STAN BR.19 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
19.1	PREDSOBLJE	4.33	8.34	parket	malter	malter
19.2	KUPATILO	4.70	9.18	keramika	keramika	malter
19.3	SOBA	13.47	16.08	parket	malter	malter
19.4	BORAVAK	18.42	19.16	parket	malter	malter
19.5	KUHINJA	4.95	9.16	keramika	keramika	malter
19.6	LOĐA	4.03	9.32	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.90				

STAN BR.20 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
20.1	PREDSOBLJE	7.76	11.90	parket	malter	malter
20.2	KUHINJA	7.14	11.93	keramika	keramika	malter
20.3	BORAVAK	20.08	19.02	parket	malter	malter
20.4	SOBA	12.64	14.96	parket	malter	malter
20.5	SOBA	12.39	15.40	parket	malter	malter
20.6	KUPATILO	4.68	8.96	keramika	keramika	malter
20.7	LOĐA	5.16	10.00	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		69.85				

STAN BR.21 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
21.1	PREDSOBLJE	4.22	8.80	parket	malter	malter
21.2	BORAVAK, KUHINJA	21.35	19.13	parket	malter	malter
21.3	SOBA	13.15	15.30	parket	malter	malter
21.4	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
21.5	LOĐA	5.38	10.17	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.15				

STAN BR.22 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
22.1	PREDSOBLJE	8.61	12.68	parket	malter	malter
22.2	KUPATILO	5.05	9.40	keramika	keramika	malter
22.3	SOBA	12.64	15.74	parket	malter	malter
22.4	SOBA	11.05	13.44	parket	malter	malter
22.5	BORAVAK, KUHINJA	26.00	25.22	parket	malter	malter
22.6	LOĐA	4.90	9.04	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.25				

STAN BR.23 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
23.1	PREDSOBLJE	8.55	12.62	parket	malter	malter
23.2	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
23.3	SOBA	12.40	15.64	parket	malter	malter
23.4	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
23.5	BORAVAK, KUHINJA	25.11	22.80	parket	malter	malter
23.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.21				

STAN BR.24 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
24.1	PREDSOBLJE	8.51	12.58	parket	malter	malter
24.2	BORAVAK, KUHINJA	25.67	21.48	parket	malter	malter
24.3	SOBA	11.12	14.38	parket	malter	malter
24.4	SOBA	12.95	15.94	parket	malter	malter
24.5	KUPATILO	5.10	9.40	keramika	keramika	malter
24.6	LOĐA	4.93	9.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		68.48				

STAN BR.25 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
25.1	PREDSOBLJE	5.88	11.70	parket	malter	malter
25.2	KUPATILO	4.06	8.18	keramika	keramika	malter
25.3	SOBA	13.57	16.30	parket	malter	malter
25.4	BORAVAK	18.59	17.85	parket	malter	malter
25.5	KUHINJA	5.49	9.86	keramika	keramika	malter
25.6	KUPATILO	4.79	8.94	keramika	keramika	malter
25.7	SOBA	12.12	15.31	parket	malter	malter
25.8	SOBA	11.10	14.46	parket	malter	malter
25.9	DEGAŽMAN	7.11	12.02	parket	malter	malter
25.10	LOĐA	4.82	9.52	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		87.53				

STAN BR.26 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
26.1	PREDSOBLJE	7.63	11.80	parket	malter	malter
26.2	BORAVAK, KUHINJA	23.10	20.24	parket	malter	malter
26.3	SOBA	12.21	14.66	parket	malter	malter
26.4	SOBA	13.76	16.14	parket	malter	malter
26.5	KUPATILO	5.95	10.60	keramika	keramika	malter
26.6	LOĐA	4.35	9.86	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.00				

STAN BR.27 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
27.1	PREDSOBLJE	4.69	8.78	parket	malter	malter
27.2	KUPATILO	5.36	9.58	keramika	keramika	malter
27.3	SOBA	10.88	13.24	parket	malter	malter
27.4	BORAVAK	19.18	18.86	parket	malter	malter
27.5	KUHINJA	5.67	9.70	keramika	keramika	malter
27.6	LOĐA	3.43	7.98	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.21				

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**576.58 m^2**
L1 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 3. SP.	**72.12 m^2**

L1 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**648.70 m^2**
L1 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**763.22 m^2**

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H2	HODNIK	43.51	59.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	9.66	12.54	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		53.17				

STAN BR.13 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
13.1	PREDSOBLJE	3.39	8.00	parket	malter	malter
13.2	BORAVAK, KUHINJA	26.54	22.76	parket	malter	malter
13.3	SOBA	12.67	15.12	parket	malter	malter
13.4	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
13.5	LOĐA	3.25	7.38	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.05				

STAN BR.14 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
14.1	PREDSOBLJE	5.86	10.94	parket	malter	malter
14.2	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
14.3	SOBA	13.06	15.30	parket	malter	malter
14.4	BORAVAK, KUHINJA	21.79	26.84	parket	malter	malter
14.5	LOĐA	5.29	10.54	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		50.20				

STAN BR.15 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
15.1	PREDSOBLJE	9.30	15.65	parket	malter	malter
15.2	KUPATILO	3.98	8.08	keramika	keramika	malter
15.3	KUPATILO	5.65	10.18	keramika	keramika	malter
15.4	SOBA	14.74	18.48	parket	malter	malter
15.5	SOBA	10.45	13.24	parket	malter	malter
15.6	SOBA	11.07	14.10	parket	malter	malter
15.7	BORAVAK, KUHINJA	28.08	21.46	parket	malter	malter
15.8	LOĐA	5.05	11.08	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		88.32				

STAN BR.16 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
16.1	PREDSOBLJE	8.34	12.32	parket	malter	malter
16.2	KUPATILO	4.64	9.30	keramika	keramika	malter
16.3	SOBA	12.33	15.54	parket	malter	malter
16.4	SOBA	10.47	13.04	parket	malter	malter
16.5	BORAVAK, KUHINJA	25.09	21.68	parket	malter	malter
16.6	LOĐA	3.94	8.34	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		64.81				

STAN BR.17 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
17.1	PREDSOBLJE	8.64	16.50	parket	malter	malter
17.2	PLAKARSKA OST.	2.80	6.80	parket	malter	malter
17.3	KUHINJA	6.68	11.26	keramika	keramika	malter
17.4	BORAVAK	20.68	19.06	parket	malter	malter
17.5	SOBA	11.12	13.90	parket	malter	malter
17.6	SOBA	10.05	13.04	parket	malter	malter
17.7	SOBA	12.88	16.28	parket	malter	malter
17.8	KUPATILO	4.82	9.40	keramika	keramika	malter
17.9	KUPATILO	4.18	8.32	keramika	keramika	malter
17.10	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		85.33				

STAN BR.18 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m^2	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
18.1	PREDSOBLJE	7.04	13.46	parket	malter	malter
18.2	PLAKARSKA OST.	2.75	6.64	parket	malter	malter
18.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	22.38	parket	malter	malter
18.4	SOBA	11.03	13.40	parket	malter	malter
18.5	SOBA	12.82	16.14	parket	malter	malter
18.6	KUPATILO	5.44	10.06	keramika	keramika	malter
18.7	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.69				

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**405.40 m^2**
L2 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE 3. SP.	**53.17 m^2**

L2 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**458.57 m^2**
L2 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**540.78 m^2**

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**576.58 m^2**
L1 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**648.70 m^2**
L1 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**763.22 m^2**

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**405.40 m^2**
L2 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**458.57 m^2**
L2 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**540.78 m^2**

NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**981.98 m^2**
NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**1,107.27 m^2**
BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**1,304.00 m^2**

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija povučenog sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
	IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtež:	OSNOVA TREĆEG SPRATA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera: 1:100	datum: avgust 2023.	br.lista:	8

TABELA POVRŠINA POVUČENI SPRAT

LAMELA 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H1	HODNIK	10.60	17.31	keramika	malter	malter
H1.1	HODNIK	51.25	71.34	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE		19.52	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		61.85				

STAN BR.28 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
28.1	PREDSOBLJE	4.33	8.34	parket	malter	malter
28.2	KUPATILO	4.70	9.18	keramika	keramika	malter
28.3	SOBA	13.47	16.08	parket	malter	malter
28.4	BORAVAK	18.42	19.16	parket	malter	malter
28.5	KUHINJA	4.95	9.16	keramika	keramika	malter
28.6	LOĐA	4.03	9.32	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.90				

STAN BR.29 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
29.1	PREDSOBLJE	7.76	11.90	parket	malter	malter
29.2	KUHINJA	7.14	11.93	keramika	keramika	malter
29.3	BORAVAK	20.08	19.02	parket	malter	malter
29.4	SOBA	12.64	14.96	parket	malter	malter
29.5	SOBA	12.39	15.40	parket	malter	malter
29.6	KUPATILO	4.68	8.96	keramika	keramika	malter
29.7	LOĐA	5.16	10.00	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		69.85				

STAN BR.30 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
30.1	PREDSOBLJE	3.63	7.90	parket	malter	malter
30.2	BORAVAK, KUHINJA	20.74	18.73	parket	malter	malter
30.3	SOBA	10.62	13.60	parket	malter	malter
30.4	KUPATILO	4.03	8.20	keramika	keramika	malter
30.5	TERASA	10.11	16.82	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.13				

STAN BR.31 - dvoiposoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
31.1	PREDSOBLJE	7.39	11.44	parket	malter	malter
31.2	KUPATILO	4.03	8.20	keramika	keramika	malter
31.3	SOBA	10.50	13.54	parket	malter	malter
31.4	POLUSOBA	7.14	11.00	parket	malter	malter
31.5	BORAVAK, KUHINJA	23.71	23.46	parket	malter	malter
31.6	TERASA	14.33	22.67	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		67.10				

STAN BR.32 - dvoiposoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
32.1	PREDSOBLJE	5.23	9.64	parket	malter	malter
32.2	KUPATILO	4.08	8.20	keramika	keramika	malter
32.3	SOBA	10.98	13.74	parket	malter	malter
32.4	BORAVAK, KUHINJA	24.28	23.66	parket	malter	malter
32.5	POLUSOBA	7.18	11.20	parket	malter	malter
32.6	TERASA	14.86	23.40	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.61				

STAN BR.33 - dvoiposoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
33.1	PREDSOBLJE	6.48	11.66	parket	malter	malter
33.2	BORAVAK, KUHINJA	21.26	18.88	parket	malter	malter
33.3	POLUSOBA	8.86	13.02	parket	malter	malter
33.4	SOBA	11.31	13.50	parket	malter	malter
33.5	KUPATILO	4.35	7.56	keramika	keramika	malter
33.6	TERASA	14.62	23.06	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.88				

STAN BR.34 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
34.1	PREDSOBLJE	5.88	11.70	parket	malter	malter
34.2	KUPATILO	3.98	8.12	keramika	keramika	malter
34.3	SOBA	10.07	13.30	parket	malter	malter
34.4	BORAVAK	18.59	17.85	parket	malter	malter
34.5	KUHINJA	5.49	9.86	keramika	keramika	malter
34.6	KUPATILO	4.79	8.94	keramika	keramika	malter
34.7	SOBA	12.12	15.31	parket	malter	malter
34.8	SOBA	11.10	14.46	parket	malter	malter
34.9	DEGAŽMAN	7.11	12.02	parket	malter	malter
34.10	TERASA	9.50	16.00	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		88.63				

STAN BR.35 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
35.1	PREDSOBLJE	7.63	11.80	parket	malter	malter
35.2	BORAVAK, KUHINJA	23.10	20.24	parket	malter	malter
35.3	SOBA	10.20	13.26	parket	malter	malter
35.4	SOBA	11.72	14.74	parket	malter	malter
35.5	KUPATILO	5.95	10.60	keramika	keramika	malter
35.6	LOĐA	4.35	9.86	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		62.95				

STAN BR.36 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
36.1	PREDSOBLJE	4.69	8.78	parket	malter	malter
36.2	KUPATILO	5.36	9.58	keramika	keramika	malter
36.3	SOBA	10.88	13.24	parket	malter	malter
36.4	BORAVAK	19.18	18.86	parket	malter	malter
36.5	KUHINJA	5.67	9.70	keramika	keramika	malter
36.6	LOĐA	3.43	7.98	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.21				

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**570.26 m²**
L1 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE P.S.	**61.85 m²**

L1 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**632.11 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**749.82 m²**

LAMELA 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H2	HODNIK	43.21	59.10	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE		12.54	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90		malter	
NETO POVRŠINA		43.21				

STAN BR.19 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
19.1	PREDSOBLJE	3.39	8.00	parket	malter	malter
19.2	BORAVAK, KUHINJA	26.54	22.76	parket	malter	malter
19.3	SOBA	11.71	14.52	parket	malter	malter
19.4	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
19.5	LOĐA	3.25	7.38	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.09				

STAN BR.20 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
20.1	PREDSOBLJE	5.86	10.94	parket	malter	malter
20.2	KUPATILO	4.20	8.44	keramika	keramika	malter
20.3	SOBA	12.07	14.70	parket	malter	malter
20.4	BORAVAK, KUHINJA	21.79	26.84	parket	malter	malter
20.5	LOĐA	5.29	10.54	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		49.21				

STAN BR.21 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
21.1	PREDSOBLJE	9.57	15.65	parket	malter	malter
21.2	KUPATILO	5.65	11.52	keramika	keramika	malter
21.3	SOBA	12.78	15.78	parket	malter	malter
21.4	SOBA	12.05	14.97	parket	malter	malter
21.5	BORAVAK, KUHINJA	26.74	20.87	parket	malter	malter
21.6	TERASA	18.30	28.15	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		85.09				

STAN BR.22 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
22.1	PREDSOBLJE	5.90	11.08	parket	malter	malter
22.2	KUPATILO	3.87	7.87	keramika	keramika	malter
22.3	SOBA	12.00	14.00	parket	malter	malter
22.4	BORAVAK, KUHINJA	22.49	24.49	parket	malter	malter
22.5	TERASA	11.09	18.20	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		55.35				

STAN BR.23 - troiposoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
23.1	PREDSOBLJE	9.66	17.74	parket	malter	malter
23.2	KUPATILO	3.86	9.08	keramika	keramika	malter
23.3	BORAVAK, KUHINJA	24.23	20.48	parket	malter	malter
23.4	POLUSOBA	9.15	12.40	parket	malter	malter
23.5	SOBA	10.68	14.40	parket	malter	malter
23.6	SOBA	13.90	17.34	parket	malter	malter
23.7	KUPATILO	5.45	12.07	keramika	keramika	malter
23.8	TERASA	20.90	31.74	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		97.83				

STAN BR.24 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
24.1	PREDSOBLJE	9.05	14.46	parket	malter	malter
24.2	BORAVAK, KUHINJA	24.23	22.58	parket	malter	malter
24.3	SOBA	11.03	13.40	parket	malter	malter
24.4	SOBA	12.82	16.14	parket	malter	malter
24.5	KUPATILO	5.44	10.06	keramika	keramika	malter
24.6	TERASA	3.48	7.70	keramika	malter	malter
UKUPNA POVRŠINA		66.05				

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**402.62 m²**
L2 NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE P.S.	**43.21 m²**

L2 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**445.83 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**537.03 m²**

L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**570.26 m²**
L1 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**632.11 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**749.82 m²**

L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**402.62 m²**
L2 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**445.83 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**537.03 m²**

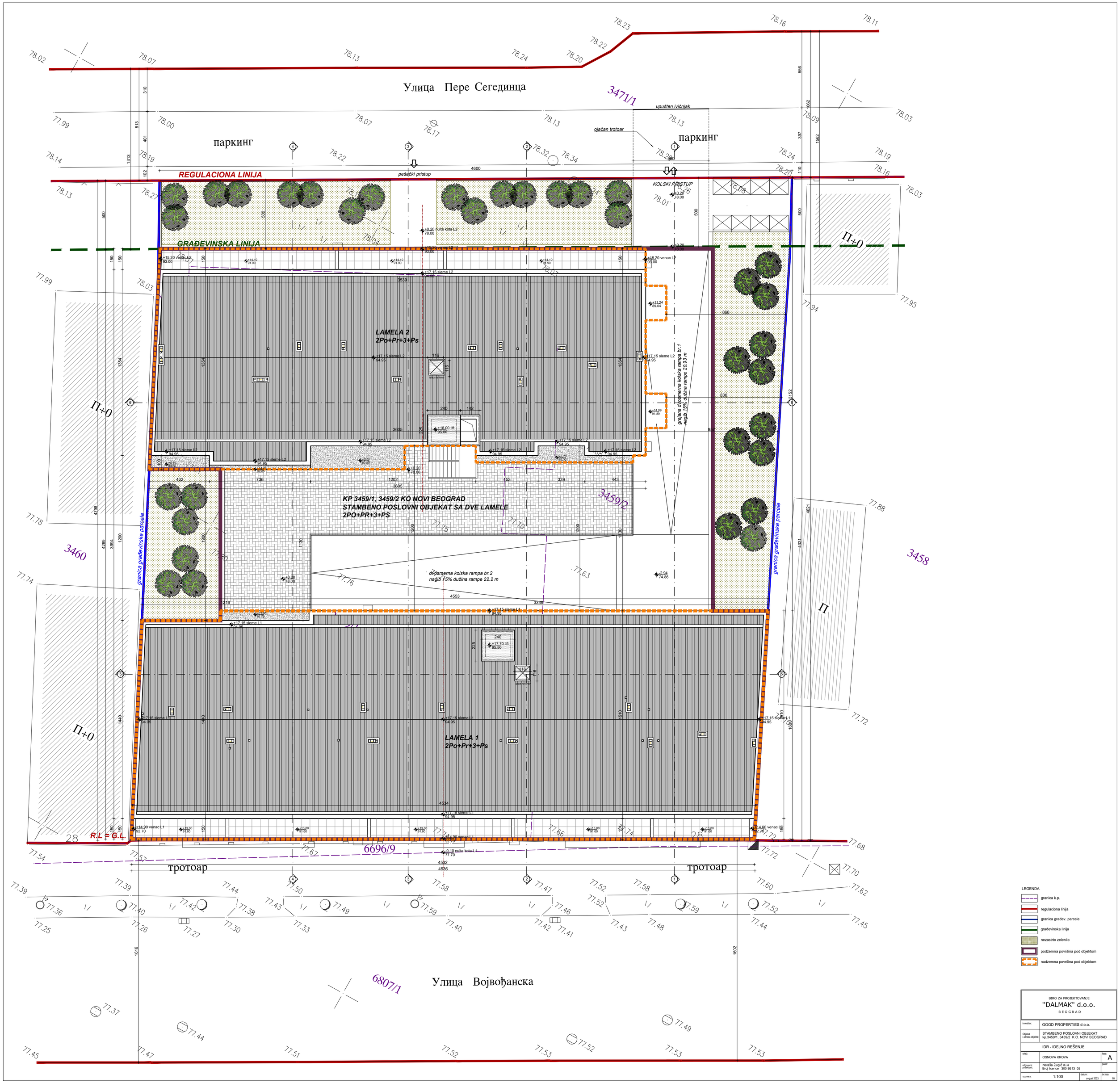
NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**972.88 m²**
NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**1,077.94 m²**
BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**1,286.85 m²**

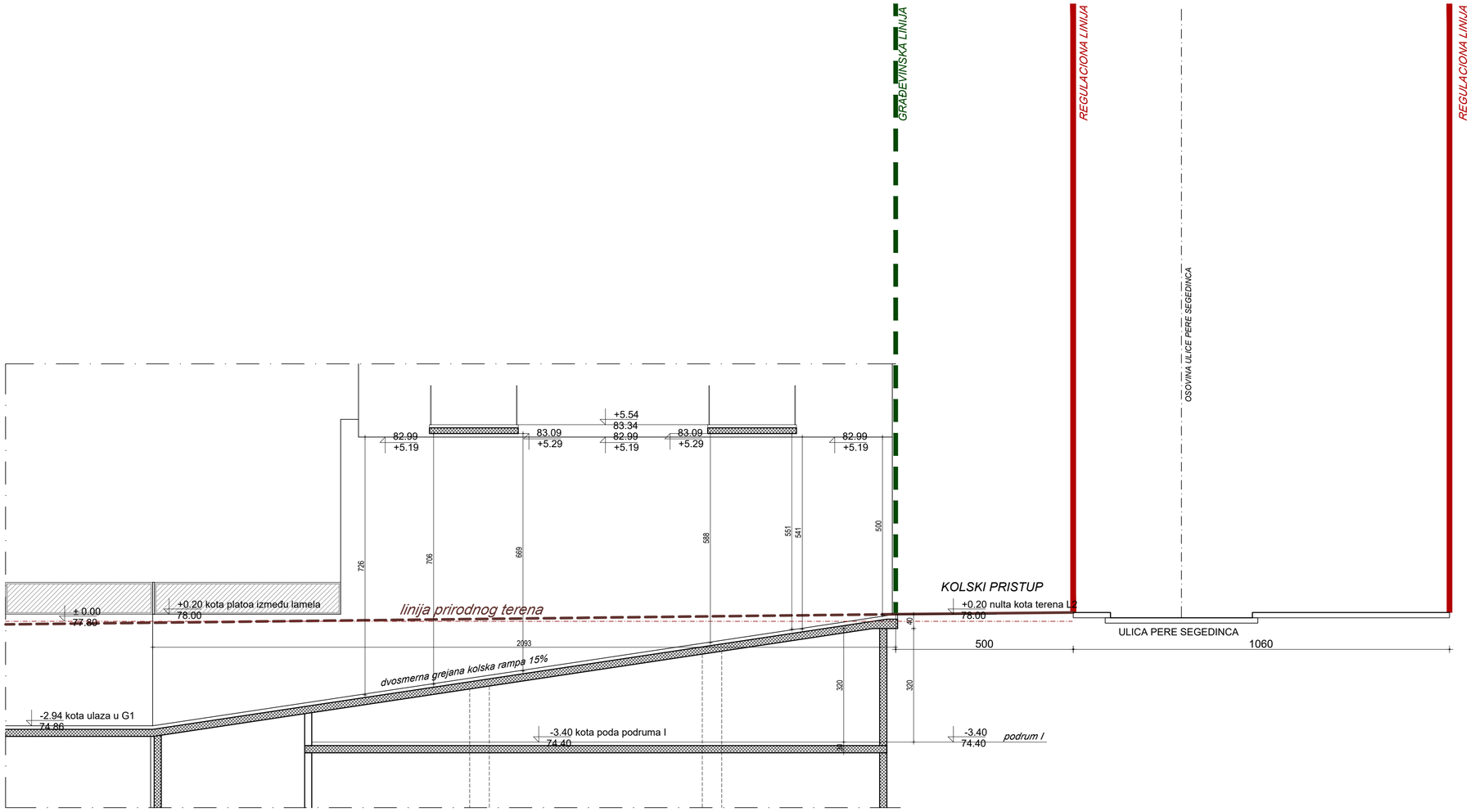
LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija krova

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
	IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtež:	OSNOVA POVUČENOG SPRATA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 9


Улица Пере Сегединца
3471/1
паркинг
паркинг
upušten ivičnjak
ojačan trotoar
REGULACIONA LINIJA
pešački pristup
KOLSKI PRISTUP
GRAĐEVINSKA LINIJA
П+0
П+0
П+0
П
LAMELA 2
2Po+Pr+3+Ps
KP 3459/1, 3459/2 KO NOVI BEOGRAD
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT SA DVE LAMELE
2PO+PR+3+PS
3459/2
3460
3458
granica građevinske parcele
dvosmerna kolska rampa br.2
nagib 15% dužina rampe 22.2 m
dvosmerna kolska rampa br.1
nagib 15% dužina rampe 20.93 m
LAMELA 1
2Po+Pr+3+Ps
R.L = G.L.
6696/9
тротоар
тротоар
6807/1
Улица Војвођанска
LEGENDA
granica k.p.
regulaciona linija
granica građev. parcele
građevinska linija
nezastrto zelenilo
podzemna površina pod objektom
nadzemna površina pod objektom
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D
investitor: GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež: OSNOVA KROVA
faza: A
odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05
pečat:
razmera: 1:100
datum: avgust 2023.
br.lista: 10

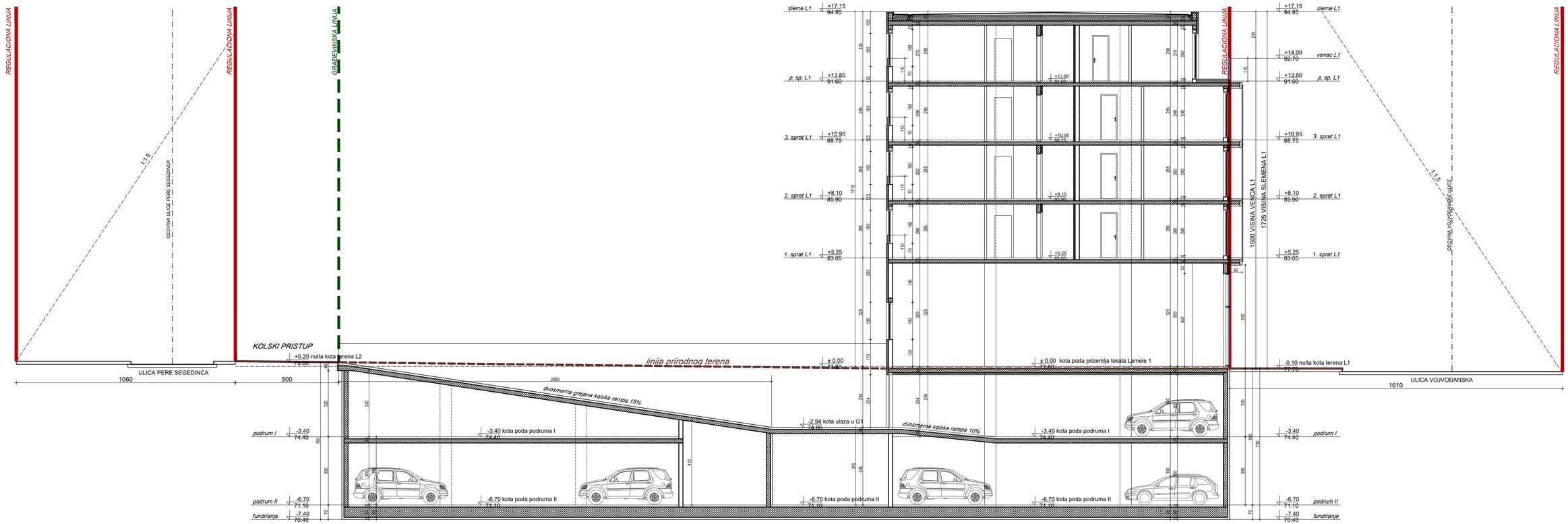


BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK" d.o.o.

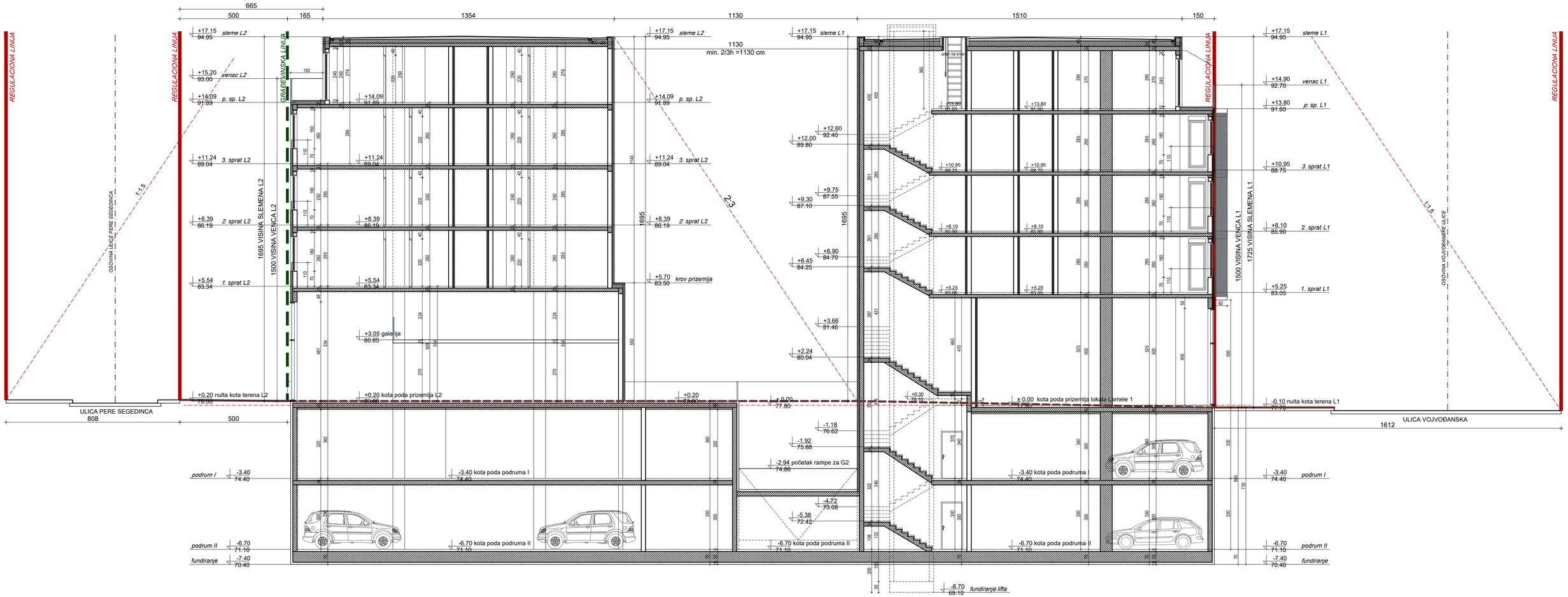
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtež:	PARCIJALNI PRESEK a-a	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023.	br.lista:



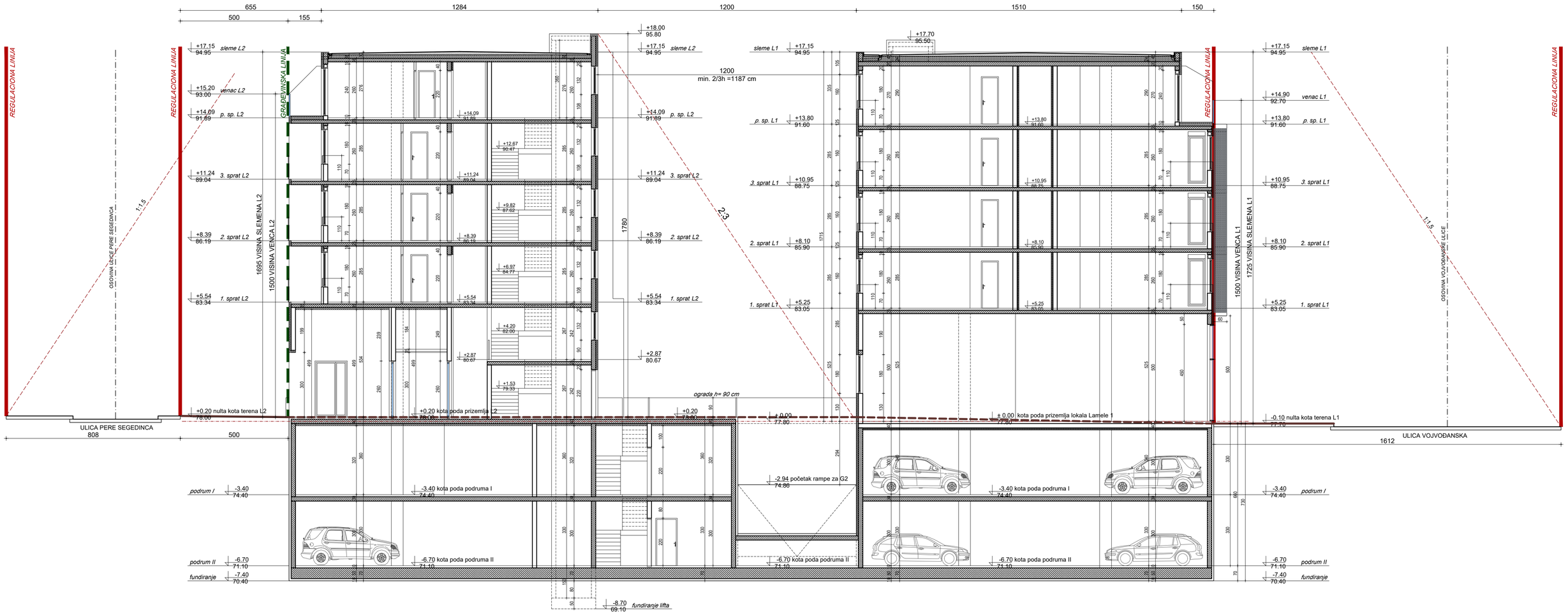
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3458/1, 3458/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež:	PRESEK 1-1 — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023 — br lista: 11



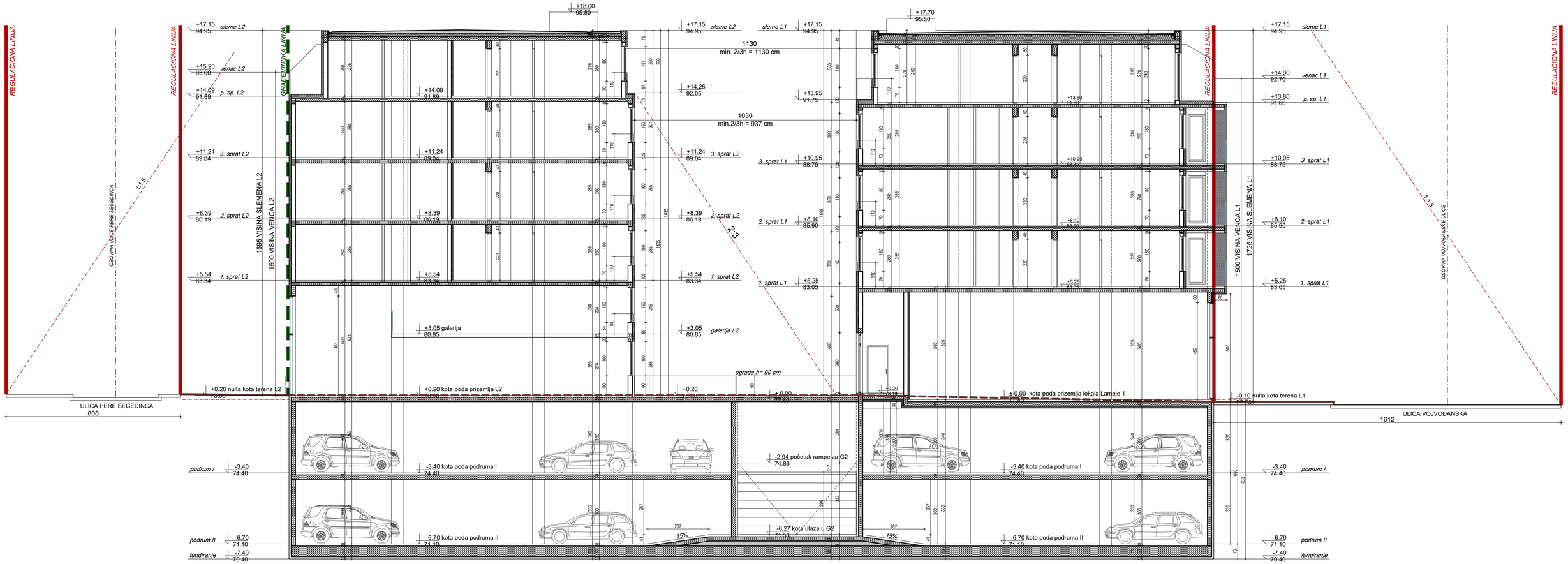
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	PRESEK 2-2	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	parat:	
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 12



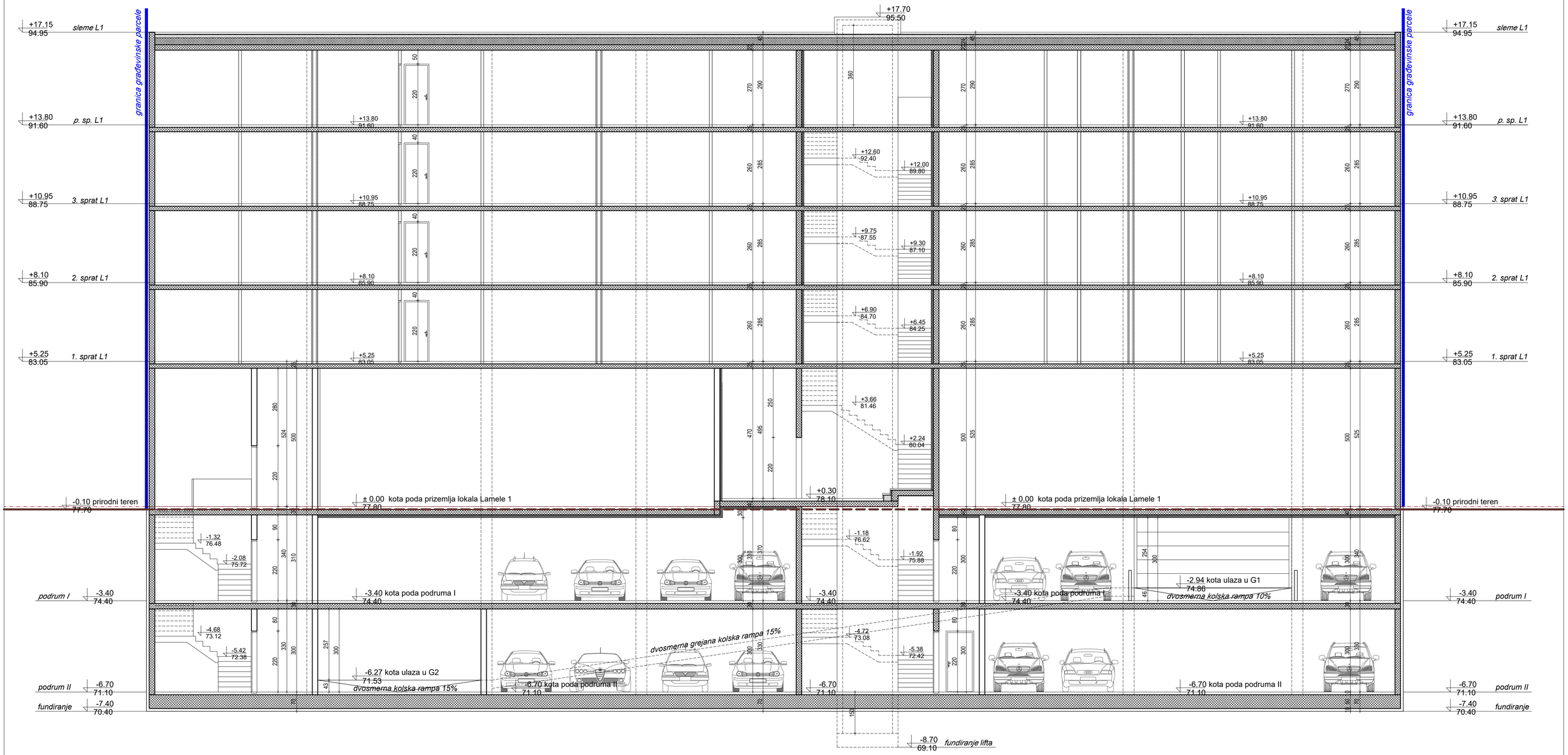
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež:	PRESEK 3-3 — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — parafa:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br.lista: 13



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež: PRESEK 4-4	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — parat:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br.lista: 14

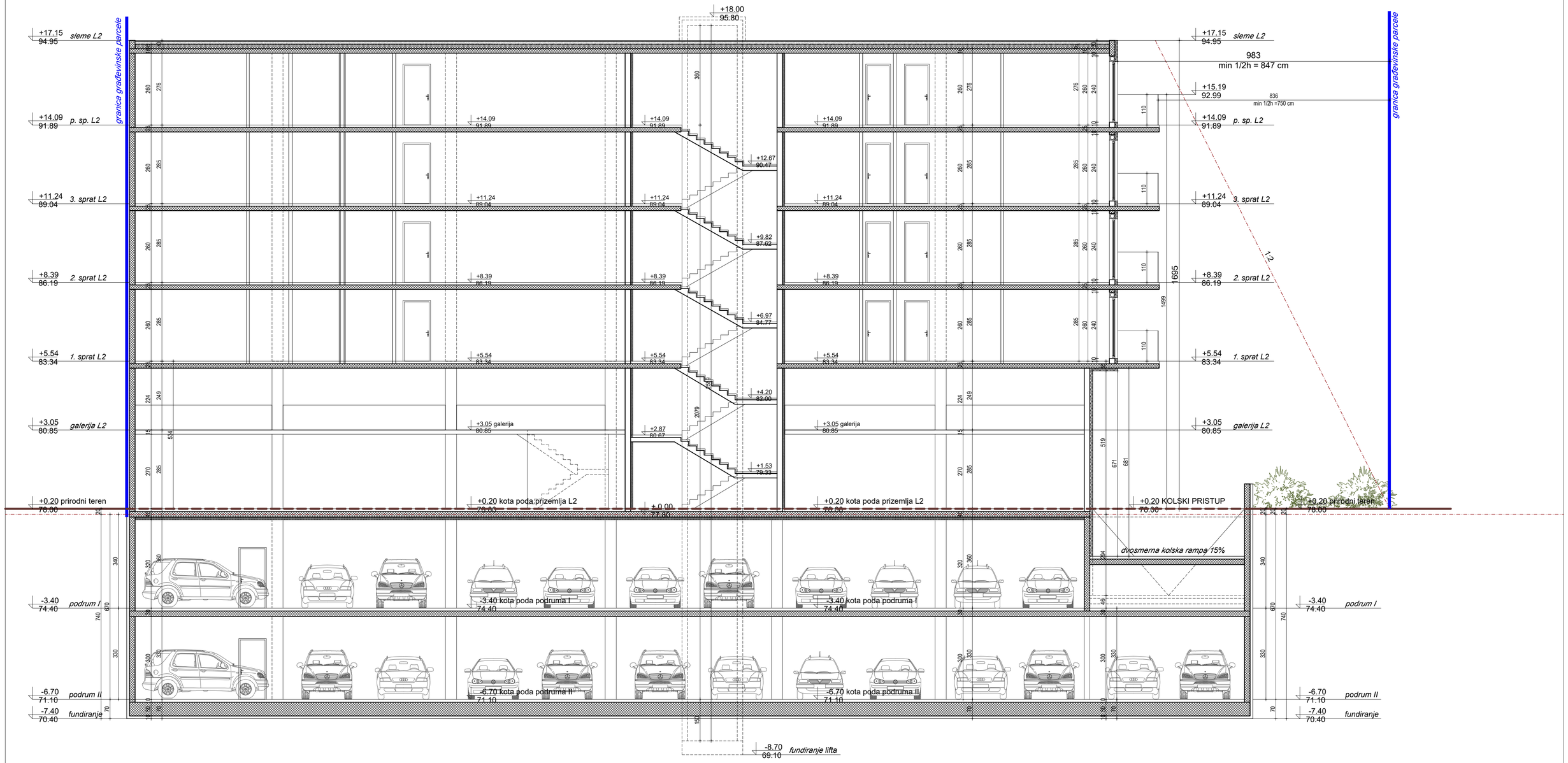


BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK'' d.o.o.

B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	PRESEK 5-5	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 15



BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK'' d.o.o.

B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	PRESEK 6-6		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 16

POVRŠINA ERKERA = 11.6% POVRŠINE FASADE

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
''DALMAK'' d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	IZGLED IZ ULICE VOJVOĐANSKE		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 17

BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK'' d.o.o.

B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	IZGLED IZ DVORIŠTA LAMELA 1		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 18

BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK'' d.o.o.

B E O G R A D

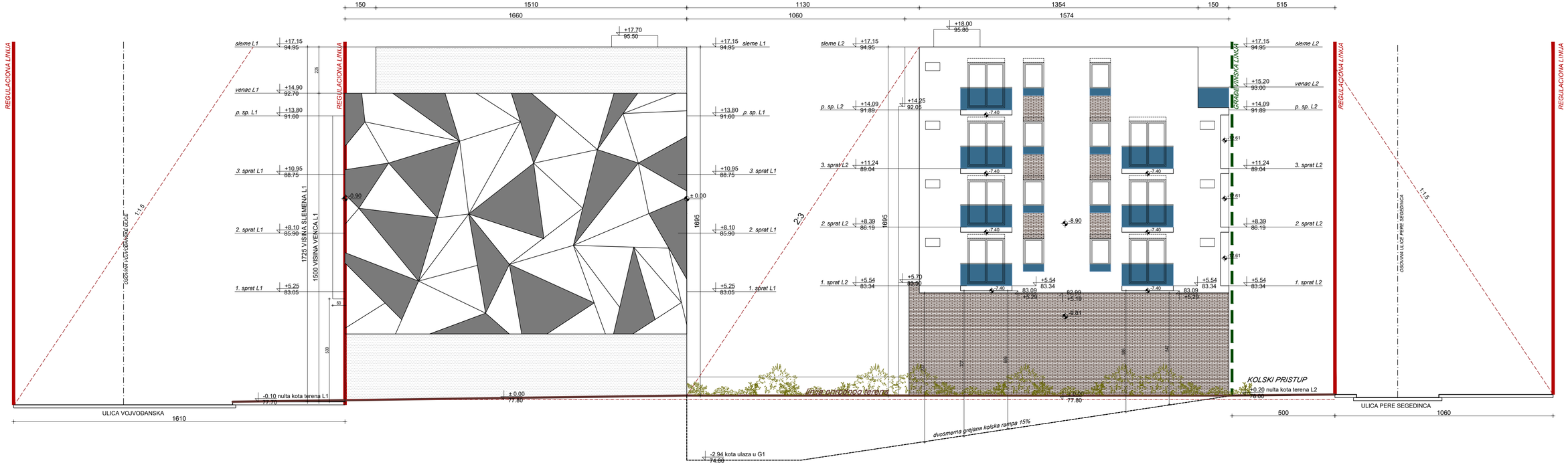
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	IZGLED IZ ULICE PERE SEGEDINCA		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 19

BIRO ZA PROJEKTOVANJE

''DALMAK'' d.o.o.

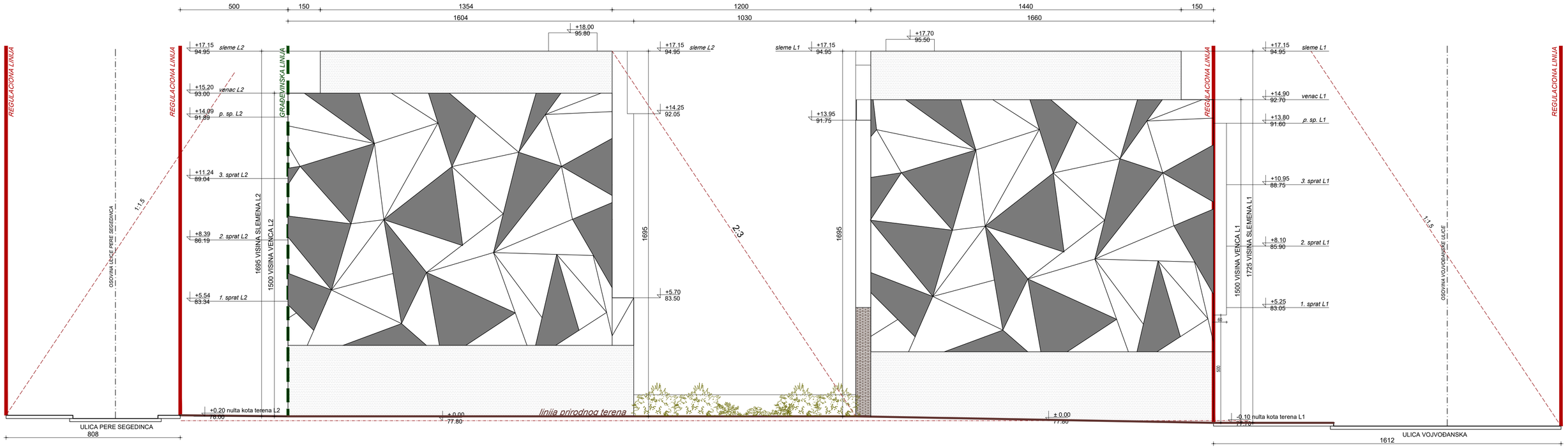
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	IZGLED IZ DVORIŠTA LAMELA 2		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 20



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD		
	IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtež:	BOČNI IZGLED - ISTOK	fazа:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum: avgust 2023.	br.lista: 21



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
''DALMAK'' d.o.o.
B E O G R A D

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtež:	BOČNI IZGLED - ZAPAD — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br lista: 22

Untitled Map
Write a description for your map.
Legend
Google Earth
30 m

EVERMOTION

LAMELA 1 BILANS NADZEMNIH POVRŠINA

L1 NETO POVRŠINA LOKALA UKUPNO	**590.04 m²**
L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**576.58 m²**
L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**576.58 m²**
L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**576.58 m²**
L1 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**570.26 m²**
L1 NETO POVRŠINA STANOVA UKUPNO	**2,300.00 m²**
L1 NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**662.09 m²**
L1 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**648.70 m²**
L1 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**648.70 m²**
L1 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**648.70 m²**
L1 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**632.11 m²**
L1 NADZEMNA NETO POVRŠINA	**3,243.60 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**749.82 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**763.22 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**763.22 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**763.22 m²**
L1 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**749.82 m²**
L1 BRUTO NADZEMNA POVRŠINA	**3,789.30 m²**

LAMELA 2 BILANS NADZEMNIH POVRŠINA

L2 NETO POVRŠINA LOKALA U PRIZEMLJU	**444.39 m²**
L2 NETO POVRŠINA GALERIJE LOKALA	**295.71 m²**
L2 NETO POVRŠINA LOKALA UKUPNO	**740.10 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 1. SPRATU	**405.40 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 2. SPRATU	**405.40 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA 3. SPRATU	**405.40 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA NA POV. SP.	**402.62 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA UKUPNO	**1,618.82 m²**
L2 NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**478.57 m²**
L2 NETO POVRŠINA GALERIJE	**313.79 m²**
L2 NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**458.57 m²**
L2 NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**458.57 m²**
L2 NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**458.57 m²**
L2 NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**445.83 m²**
L2 NADZEMNA NETO POVRŠINA	**2,613.90 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**543.66 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**564.85 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**540.78 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**540.78 m²**
L2 BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**537.03 m²**
L2 BRUTO NADZEMNA POVRŠINA	**2,727.10 m²**

BILANS POVRŠINA U OBJEKTU

NETO POVRŠINA PODRUMA II	**1,585.70 m²**
NETO POVRŠINA PODRUMA I	**1,446.20 m²**
NETO PODZEMNA POVRŠINA	**3,031.90 m²**
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**1,143.96 m²**
NETO POVRŠINA GALERIJE	**313.79 m²**
NETO POVRŠINA 1. SPRATA	**1,107.27 m²**
NETO POVRŠINA 2. SPRATA	**1,107.27 m²**
NETO POVRŠINA 3. SPRATA	**1,107.27 m²**
NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**1,077.94 m²**
NETO NADZEMNA POVRŠINA	**5,857.50 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	**8,889.40 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA II	**1,770.00 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA I	**1,584.00 m²**
BRUTO PODZEMNA POVRŠINA	**3,354.00 m²**
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**1,293.48 m²**
BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	**1,328.07 m²**
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	**1,304.00 m²**
BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	**1,304.00 m²**
BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	**1,286.85 m²**
BRUTO NADZEMNA POVRŠINA	**6,516.40 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	**9,870.40 m²**

BILANS POVRŠINA PO NAMENI

GARAŽA br.1 - 42 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
KV	KOLOVOZ	609.82		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	596.91		beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1206.73				

GARAŽA br.2 - 47 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	O/m	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
KV	KOLOVOZ	611.70		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	662.30		beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1274.00				

POSLOVANJE

L1 NETO POVRŠINA LOKALA UKUPNO	**590.04 m²**
L2 NETO POVRŠINA LOKALA UKUPNO	**740.10 m²**
NETO POVRŠINA LOKALA UKUPNO	**1,330.14 m²**

= 25.34%

1,330.14 m² / 60 m² = 22.17
potreban broj parking mesta 22

STANOVANJE

L1 NETO POVRŠINA STANOVA UKUPNO	**2,300.00 m²**
L2 NETO POVRŠINA STANOVA UKUPNO	**1,618.82 m²**
NETO POVRŠINA STANOVA UKUPNO	**3,918.82 m²**

= 74.66%

ukupno 60 stanova * 1.1 = 66
potreban broj parking mesta 66

NETO POVRŠINA STANOVA I LOKALA	**5,248.96 m²**

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и издавање информација о локацији
IX-13 број 350.1-5650/2023
Б е о г р а д, 28.09.2023. године

Краљице Марије 1
11000 Б е о г р а д

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Гоод пропертиес доо,** ул. Новоградска бр.63н, Земун;
ПОВОД ЗАХТЕВА: **Изградња објекта;**

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарске парцеле 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд

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

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ , НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Према наведеном Плану, предметне катастарске парцеле, **налазе се у зони мешовитих градских центара, зони средње спратности.** Спровођење за предметно подручје је непосредном применом правила грађења ПГР-а, израдом Урбанистичког пројекта.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 10.М5.1
основна намена површина	• мешовити градски центри • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање је 0 до 80% : 20% до 100% • у приземљу планираних 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 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 се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације (*4.* Општа правила за парцелацију у општој стамбеној зони, у мешовитој зони, градској стамбеној зони и централној градској зони у насељима средњих и већих густина Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0 м, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и друге објекте компатибилних намена је 16,0 м. Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става 1. овог члана је 600 м^2.)

	• нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m ^{2} • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости на парцели је „З"= 60%
висина објекта	• висина венца објекта је до 15.0m. а максимална висина слемена објекта је до 18.0m, што дефинише максималну планирану спратност П+3+Пс. • на постојећим парцелама чија је ширина фронта мању од 20m и површину парцеле мању од 1000m ^{2}, висина венца објекта је до 11.5m (максимална висина слемена објекта је до 14.5m) у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише максималну планирану спратност П+2+Пс.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. • објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан • у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом. • Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. • Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објеката,
растојање објекта од бочног суседног објекта	• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m. • минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката, • минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објеката, • Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.
растојање од задње границе парцеле	положај грађевинске линије се одређује у односу на услове геомеханичког елабората, а минимално 1/2 висине објекта
кота приземља	• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов

	дефинисан општим правилима • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% На парцели је потребно обезбедити: • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;
решење паркирања	• Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу или гаражи зграде, по нормативу према наведеном ПГР-у 1,1ПМ/1стан; 1ПМ на 50m2 продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m2 НГП административног или пословног простора. • уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	• гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..
архитектонско обликовање	• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, • приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосверску канализацију. • последња етажа се мора извести као повучени спрат. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за ограђивање парцеле	• није дозвољено ограђивање парцеле према ул., осим ниском зеленом оградом • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у

	осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	• 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. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама, • Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв. • Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека. За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње према лесном одсеку као и начин заштите косине. • 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 бр. 101/15, 95/18, 40/21 – др. закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).

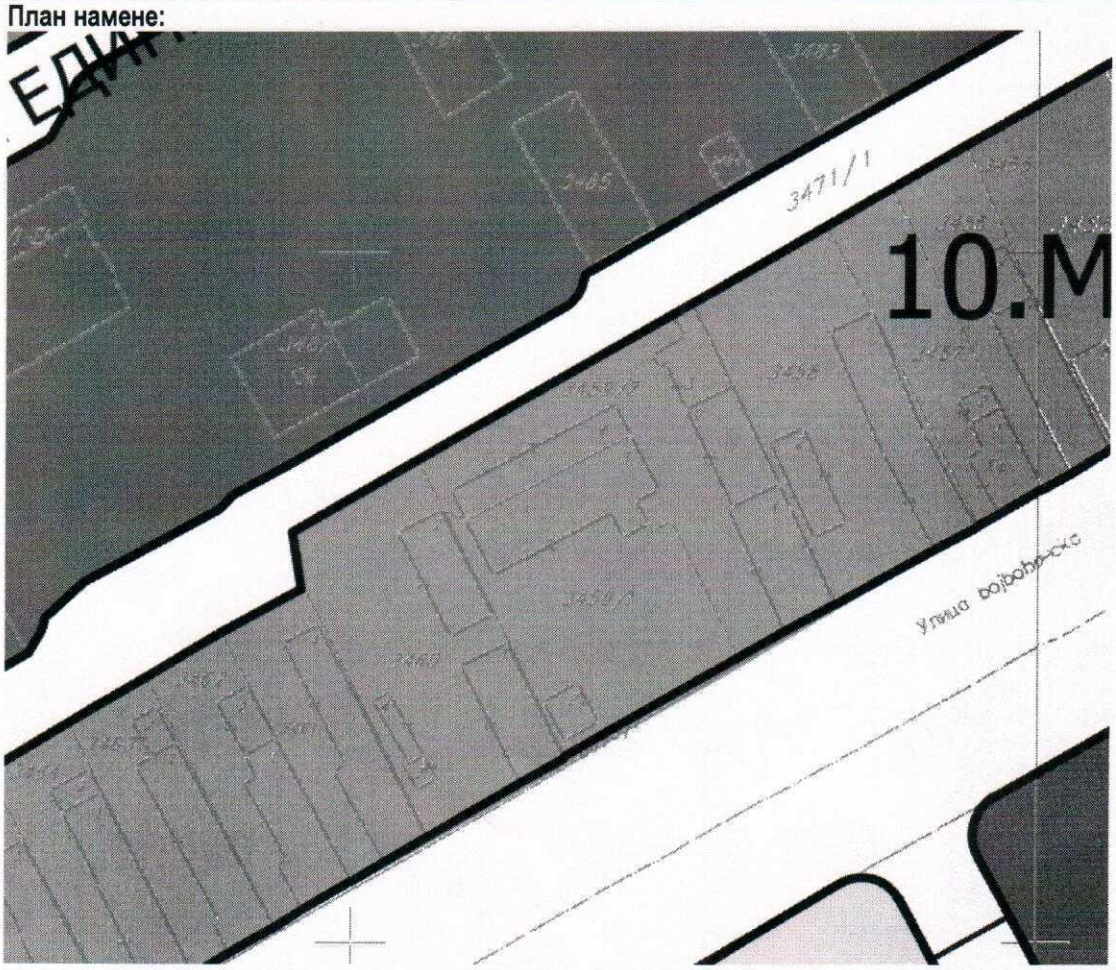
ПРАВНИ ОСНОВ	**Чл. 53. Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12,132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21). **Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе** („Службени гласник РС“ бр. 3/10).

СМЕРНИЦЕ	**Разраду предметне локације урадити Урбанистичким пројектом** у складу са одредбама чл. 60-64, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију. **За спајање предметних катастарских парцела и формирање грађевинске парцеле** израдити пројекат препарцелације у складу са Планом и чл. 65. Закона о планирању и изградњи, **а уколико се ради о парцелама истог власника**, потребно је у Републичком геодетском заводу СКН Нови београд извршити спајање предметних парцела у једну катастарску парцелу израдом елабората геодетских радова у складу са Планом и чл. 68. Закона о планирању и изградњи. **Након потврде Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта** потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију. За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним планом. Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:
Радомир Илић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владимир Гајић дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ	**План намене:** 

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Нови Београд
Нови Београд
Број: 953-225-30808/2023
КО: Нови Београд

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
3459/1, 3459/2

Размера штампе: 1:500

Датум и време издавања:
28.06.2023 године у 11:33

Овлашћено лице:
М.П. _____

Jasmina Andrejić Petrović
28/06/2023 15:25:30

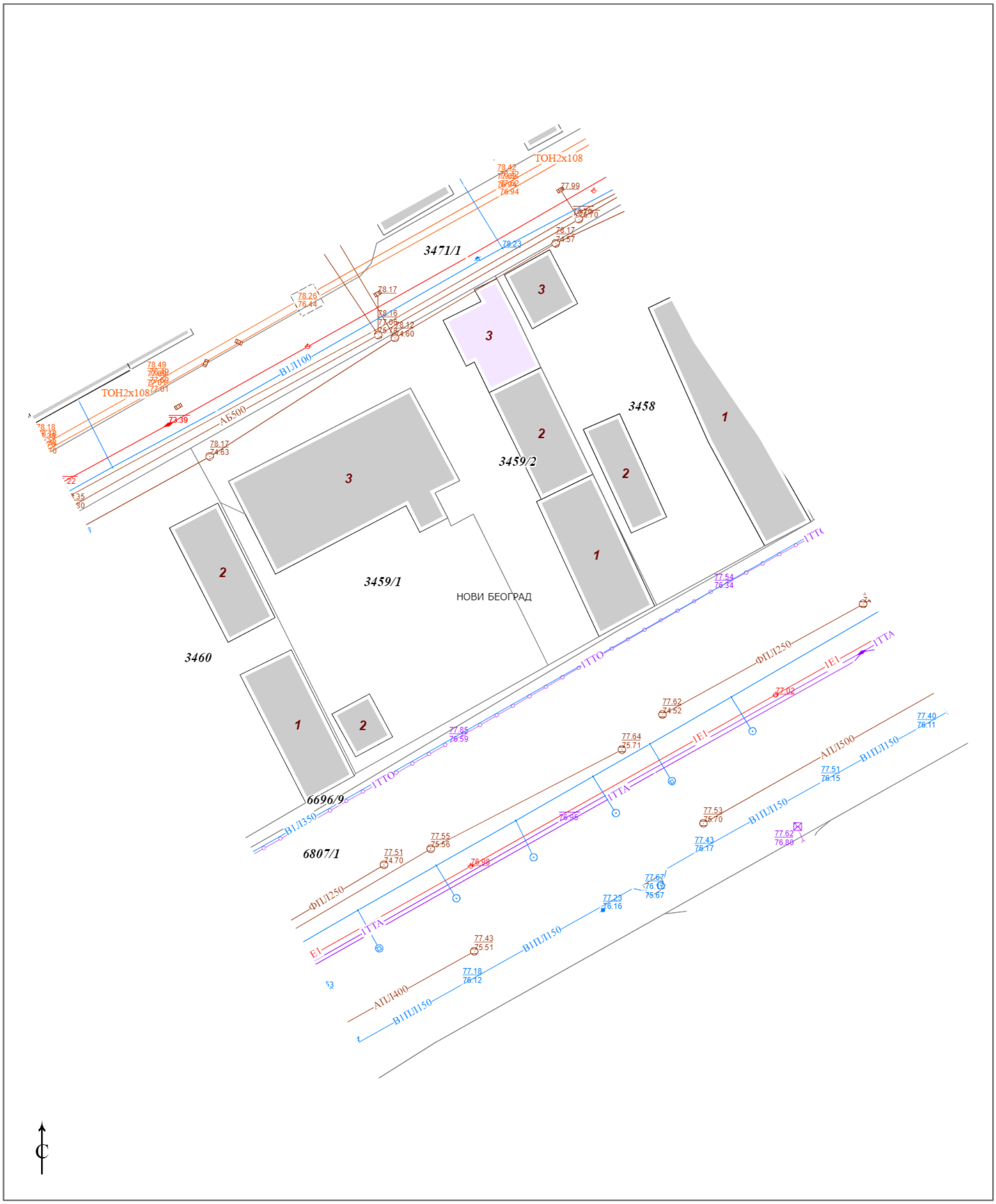
Одштампани примерак оригиналног електронског документа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-301-16595/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
28.06.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Milijana Mijajlovic
28.06.2023. 10:45:20

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 28.11.2023.

www.bvk.rs

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

број: А-862/2023

"GOOD PROPERTIES" doo Земун
Улица Новоградска 63х

ПРЕДМЕТ: **Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд**

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП„БВК“-а под бројем А-862/2023 дана 13.10.2023. године којим тражите услове водовода за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд, у Београду**, у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и **Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде** ("Сл. лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извешатавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услова, Р 1:1000), у делу Војвођанске улице у зони предметне парцеле, приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система, и то:

- Ø700mm и Ø150mm од дуктилно-ливеног материјала у Војвођанској улици (до кућног броја 6)
- Ø350mm од ливено-гвозденог материјала у Војвођанској улици (од кућног бр. 6 ка вишим к.бр.)
- Ø50mm од поцинкованог материјала (средином улице)
- Ø150mm од дуктилно-ливеног материјала са друге стране Војвођанске улице на страни непарних бројева
- цевовод Ø100mm од ливено-гвозденог материјала у улици Пере Сегединца.

Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена од око 77,0mnm припада I висинској зони београдског водоводног система. Пијезометраска кота износи 135мнм.
Напомена: цевовод Ø350mm од ливено-гвозденог материјала у Војвођанској улици је стар и дотрајао, није дозвољено директно прикључење.

У претходној сарадњи у овом делу Војвођанске улице, издати су:

- *Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3445 и 3446 КО Нови Београд, у Војвођанској улици бр. 6-8,* под бр. **Ф/2436** од 22.11.2016. године
- *Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3448 КО Нови Београд, у Ул. Пере Сегединца (Војвођанска 12),* под бр. **М/277** од 1.3.2018. године
- *Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта у Београду, Улица војвођанска бр. 6-8, на катастарској парцели број 6837 КО Нови Београд,* под бр. **В-938/2019** од 9.9.2019 (ROP-BGDU-23043-LOC-1/2019)
- *Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3448 КО Нови Београд, у Улици војвођанска 12, у Београду,* под бр. **В-952/2019** од 3.10.2019 (ROP-BGDU-22235-LOCH-2/2019)
- *Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд,* под бр. **А/896** од 2.11.2020. године
- *Услови водовода за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3461, 3462 и 3463 све КО Нови Београд, у Улици војвођанска 32-36, у Београду* под бр. **В-88/2022** од 7.2.2022. године (ROP-BGDU-45038-LOC-1/2021)

ЗА 13200000 010/08

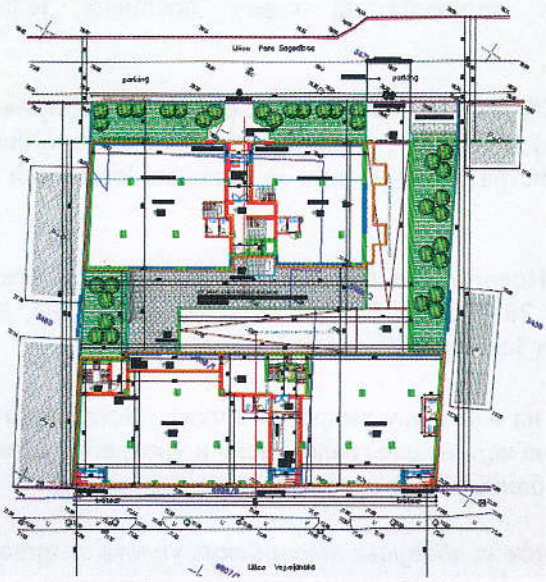
- *Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд,* под бр. **Е/772** од 17.8.2021. године
- *Услови водовода за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3464 и 3465 све КО Нови Београд, у Улици војвођанској 38-40,* под бр. **В-269/2022** од 18.3.2022. године (ROP-BGDU-1822-LOCH-2/2022)

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:
- *Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23)*

Подаци из достављеног идејног решења:
Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности 2По+Пр+3+Пс, који се састоји од две ламеле. Ламела 1 постављена је на регулациону-грађевинску линију Војвођанске улице, Ламела 2 постављена је на грађевинску линију Улице Пере Сегединца која је повучена од рег. 5,0м. Ламела 1 је двострано узидана, док је Ламела 2 једнострано узидана уз бочну границу парцеле према суседној кп 3460.
Укупна БРГП објекта је **6516,50m²** (БРГП Л1=3789,42m² и БРГП Л1=2727.08m²), од чега је надземно 3162,5m², а подземно 3354,00m². Укупна површина предметне парцеле износи **2191,00m².**
Приземље Ламеле 1 пројектовано је на коти ±0.00(77.80). У приземљу Ламеле 1 пројектована су два локала: локал бр. 1 и локал бр. 2 укупне нето површине 550,70m². Приступи и улази у ове локале су директно из Војвођанске улице. Осим локала, у приземљу Ламеле 1 пројектован је и стамбени улаз и вертикалне комуникације степеништа и лифт за приступ становима Ламеле 1.
Приземље Ламеле 2 пројектовано је на коти +0.20(78.00). У приземљу Ламеле 2 пројектована су два локала: локал бр. 3 и локал бр. 4 укупне нето површине 550,70m². Приступи и улази у ове локале су из Улице Пере Сегединца. Локали у ламели 2 пројектовани су са галеријама чија светла висина 2.24m. Укупна нето површина локала са галеријама у Ламели 2 износи 740,11m². Осим локала, у приземљу Ламеле 2 пројектован је и стамбени улаз и вертикалне комуникације степениште и лифт за приступ становима Ламеле 2.
Укупна нето површина пословања је 1290,81m², потребан број паркинга за пословање је 22.
На другом, трећем и повученом спрату Ламеле 1 и Ламеле 2 пројектовани су станови. Укупно је пројектовано 60 станова и то 36 станова у Ламели 1 (по 9 на сваком спрату) и 24 стана у Ламели 2 (по 6 на сваком спрату). Потребан број паркинг места за станове је 66.
Укупан потребан број паркинг места је 88. Укупан остварен број паркинг места је 90, од којих је 7 за инвалиде, у две средње гараже.
Колски приступ је из Улице Пере Сегединца, са западне стране парцеле.
Није наведен начин грејања будућег стамбено пословног објекта.

Идејним решењем је дат податак о потребним прикључцима:
- **Ø100mm за ламелу 1** која је оријентисана ка Војвођанској улици и преко које ће се мерити потрошња у хидр. мрежи и спринклер инсталацији
  - за санитарну потрошњу, стамбени део Q = 142JO
  - за санитарну потрошњу, пословни део Q = 1,5JO
  - за подстаницу Q = 2,5JO
  - за унутрашњу хидрантску мрежу Q = 400JO
  - за спринклер инсталацију није достављена потребна количина
  - приказано је укупно оптерећење без спринклер инст. Q = 546,0JO = 5.83л/с
- **Ø50mm за ламелу 2** која је оријентисана ка Улици Пере Сегединца
  - за санитарну потрошњу, стамбени део Q = 102,25JO
  - за санитарну потрошњу, пословни део Q = 3,0JO
  - за подстаницу Q = 2,5JO
  - за унутрашњу хидрантску мрежу није достављен податак
  - приказано је укупно оптерећење без пп мреже Q = 107,75JO = 2.60л/с

ЗА 13200000 010/08



Ситуација са осн. приземља-ИДР

ДКП са приказом обухвата УП-а

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

За потребе изградње стамбено пословног објекта 2По+Пр+3+Пс (БРГП=**6516,50m²**), са 60 станова, 90 паркинг места и 4 локала, Урбанистичким пројектом може да се предвиди прикључак мах.∅80mm са постојећег цевовода ∅100mm у Улици Пере Сегединца.

С обзиром на карактеристике објекта и противпожарне прописе прикључак већих димензија можете остварити тако да се Урбанистичким пројектом предвиди траса за нову мрежу Ø150mm у Војвођанској улици, у зони припадајућих парцела, као наставак постојеће. За нову водоводну мрежу, која није разрађена претходно усвојеном планском документацијом, обезбедити јавну површину и усагласити је са осталим инсталацијама.
Покретање иницијативе за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП.
Максимални пречник прикључка са мреже Ø350mm је Ø200mm, са мреже Ø150mm је Ø100mm (са мреже Ø100mm је Ø80mm).

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...
Пречник прикључка/прикључака и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање. У случају када је архитектонско решење објекта такво да се улична грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера определити засебну техничку просторију на нивоу испод приземне етаже (прву на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на деоници прикључка до водомера).
За различите корисничке целине (ламеле) и различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локале, за топлотну подстаницу, за противпожарну мрежу-спољну, унутрашњу и спринклер мрежу).
За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), могуће је

ЗА 13200000 010/08

предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал/пословни апартман.

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП"БВК", Данијелова бр. 32 и Сектора за информационо комуникационе технологије (Служба системске подршке) ЈКП"БВК", у Улици војвођанској за кућни број 28 евидентиран је водомер димензија Ø20mm, бр. регистра 36981/0, чији је носилац Јовановић Јоцић Зоран.

Услови се издају на захтев GOOD PROPERTIES d.o.o., Новоградска 63х, Београд на основу достављене Информације о локацији IX–13 бр. 350.1-5650/2023 од 28.09.2023, Копије катастарског плана, Копија катастарског плана водова и Ситуације-све достављено уз Захтев у штампаном облику.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу. Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

прилог и напомена:
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:1000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**–текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП„БВК“: www.bvk.rs

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.

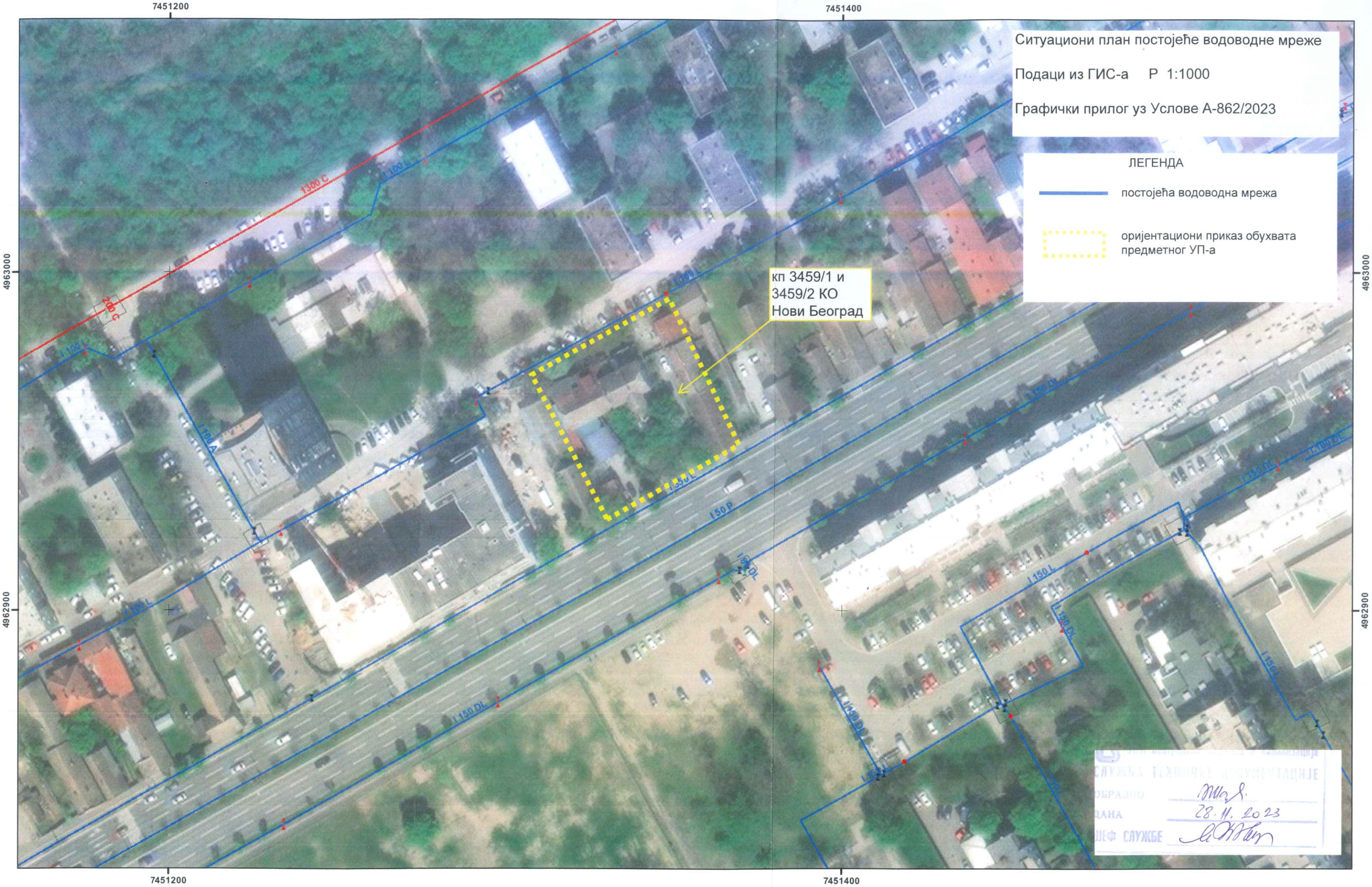
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Datum: 28. 11. 2023.

Војвођанска 28 и 28А, кп 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд, А-862/2023



0 15 30 60 Metara

1:1,000

БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
КнезаМилоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 27.11.2023.

www.bvk.rs

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

Д-403/2023

GOOD PROPERTIES d.o.o.
Новоградска 63х, Земун

ПРЕДМЕТ: **Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд**

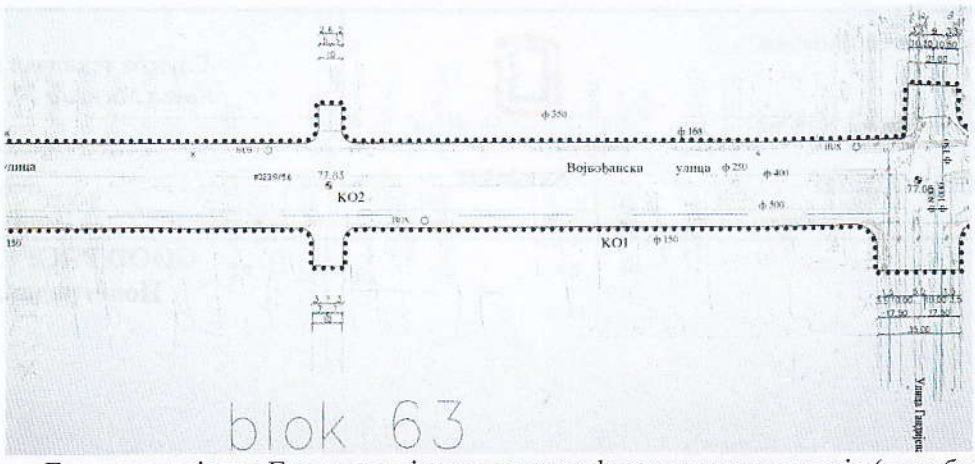
У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-403/2023, дана 13.10.2023. године, којим тражите услове канализације за израду **Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд,** у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас следеће:

Предметно подручје припада Централном систему београдске канализације, делу на коме је заступљен сепарациони систем каналисања.
У Војвођанској улици, испред предметне парцеле, односно испред планиране Ламеле 1, постоји градска канализациона мрежа, фекални канал ФППЦ250mm, ФАЦ300mm и кишни канал АПП400mm, док у Улици Пере Сегединца испред предметне парцеле, односно испред планиране Ламеле 2, постоји градска канализациона мрежа, фекални канал ФАЦ250mm и кишни канал ААЦ400mm,АБ500mm.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:
- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX *("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).*

Од пројектне документације ЈКП "БВК" располаже:
- Главним пројектом Војвођанске улице од Гандијеве улице до југозападне границе "измена и допуна ДУП-а простора западно од улице Др. Ивана Рибара" (*пројектант Хидропројекат саобраћај, наш бр. пројекта 1929, јун, 2005.године).*

ЗА 40103000 001/06

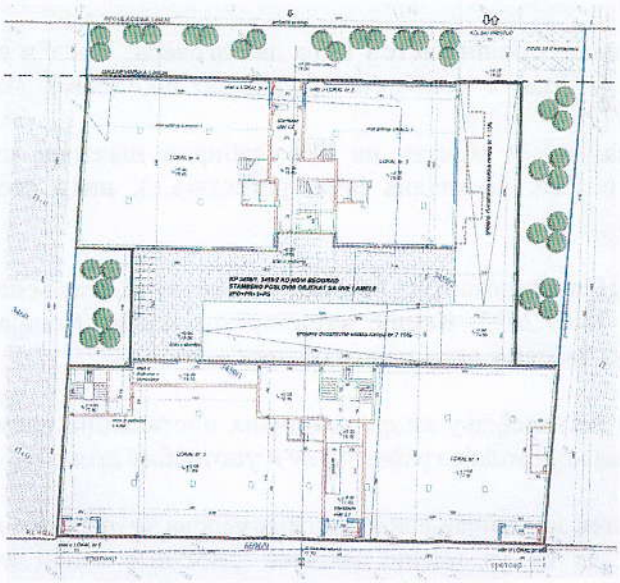


Извод из Главног пројекта-Главни пројекат кишне и фекалне канализације (*наш бр. 1929*)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности 2По+Пр+3+Пс, који се састоји од две ламеле, Ламела 1 постављена је на регулациону, односно грађевинску линију Улице Војвођанске, Ламела 2 постављена је на грађевинску линију Улице Пере Сегединца. Ламела 1 је двострано узидана, док је Ламела 2 једнострано узидана уз бочну границу парцеле према суседној к.п.3460.
Укупна БРГП објекта је 6516,50m²(БРГП Л1=3789,42 и БРГП Л1=2727.08), од чега је надземно 3162,5m², а подземно 3354,00m².Укупна површина предметне парцеле износи 2191,00m².
Приземље Ламеле 1 пројектовано је на коти 0.00 (77.80). У приземљу Ламеле 1 пројектована су два локала:Локал бр.1 и Локал бр.2 укупне нето површине 550,70m². Приступи и улази у ове локале су директно из Војвођанске улице. Осим локала, у приземљу Ламеле 1 пројектован је и стамбени улаз и вертикалне комуникације степеништа и лифт за приступ становима Ламеле 1.
Приземље Ламеле 2 пројектовано је на коти 0.20 (78.00). У приземљу Ламеле 2 пројектована су два локала:Локал бр.3 и Локал бр.4 укупне нето површине 550,70m². Приступи и улази у ове локале су из Улице Пере Сегединца. Локали у ламели 2 пројектовани су са галеријама чија светла висина 2.24m. Укупна нето површина локала са галеријама у Ламели 2 износи 740,11m². Осим локала, у призмљу Ламеле 2 пројектован је и стамбени улаз и вертикалне комуникације степениште и лифт за приступ становима Ламеле 2.
Укупна нето површина пословања је 1290,81m², потребан број паркинга за пословање је 22.
На другом, трећем и повученом спрату Ламеле 1 и Ламеле 2 пројектовани су станови. Укупно је пројектовано 60 станова и то 36 станова у Ламели 1 (по 9 на сваком спрату) и 24 стана у Ламели 2 (по 6 на сваком спрату). Потребан број паркинг места за станове је 66.
Укупан потребан број паркинг места је 88. Укупан остварен број паркинг места је 90, од којих је 7 за инвалиде, у две средње гараже.
Грађевинска линија према Војвођанској улици се поклапа са регулационом линијом.
Грађевинска линија према Улици Пере Сегединца је повучена 5m у односу на регулациону линију.
Колски приступ је из Улице Пере Сегединца, са западне стране парцеле.
Није наведен начин грејања будућег стамбено пословног објекта.
Уз захтев су достављене планиране количине воде:
Ламела 1-орјентисана ка Војвођанској улици
- Q фекалне воде= 8,59 l/s,(потребан пречник 160mm);
- Q кишне воде=35,91 l/s, (потребан пречник 200mm).

Ламела 2-орјентисана ка Улици Пере Сегединца
- Q фекалне воде= 7,08 l/s, потребан пречник 160mm);
- Q кишне воде=31,54 l/s, (потребан пречник 200mm).

ЗА 40103000 001/06



Извод из предлога решења УП

ДКП

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

Предвидети више канализационих прикључака, како би се избегло концентрисано повезивање и изливање у градску мрежу.
Прикључење Ламеле 1 усмерити на постојећу фекалну и кишну канализацију у Војвођанској улици, а прикључење Ламеле 2 усмерити на постојећу фекалну и кишну канализацију у Улици Пере Сегединца
Уколико се предвиди фазна изградња, за потребе прикључења објекта, за сваку целину у оквиру појединачне фазе потребно је омогућити функционалност канализационе мреже до коначне изградње у циљу уклапања свих фазних решења у коначно јединствено хидротехничко решење одвођења вода.
Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарских парцела 3459/1 и 3459/2 , Нови Београд, дефинисати начин и места прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...
За различите корисничке целине (ламеле) предвидети посебне прикључке.
Приликом пројектовања канализационих прикључака придржавати се постојећих стандарда.
Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.
При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза
Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко кратког, прописно пројектованог фекалног прикључка, директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60цм до 300 цм у граничном ревизионом силазу.
Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m од регулационе линије предметне парцеле.
На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mnm
Приључење гаража, паркинга, интерих саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

ЗА 40103000 001/06

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).
Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, ретензија...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на захтев GOOD PROPERTIES d.o.o., Новоградска 63х, Београд на основу достављене Информације о локацији IX–13 бр.350.1-5650/2023 од 28.09.2023, Копије катастарског плана, Копија катастарског плана водова и Ситуације- све достављено уз Захтев у штампаном облику.

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

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

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

обрадила :

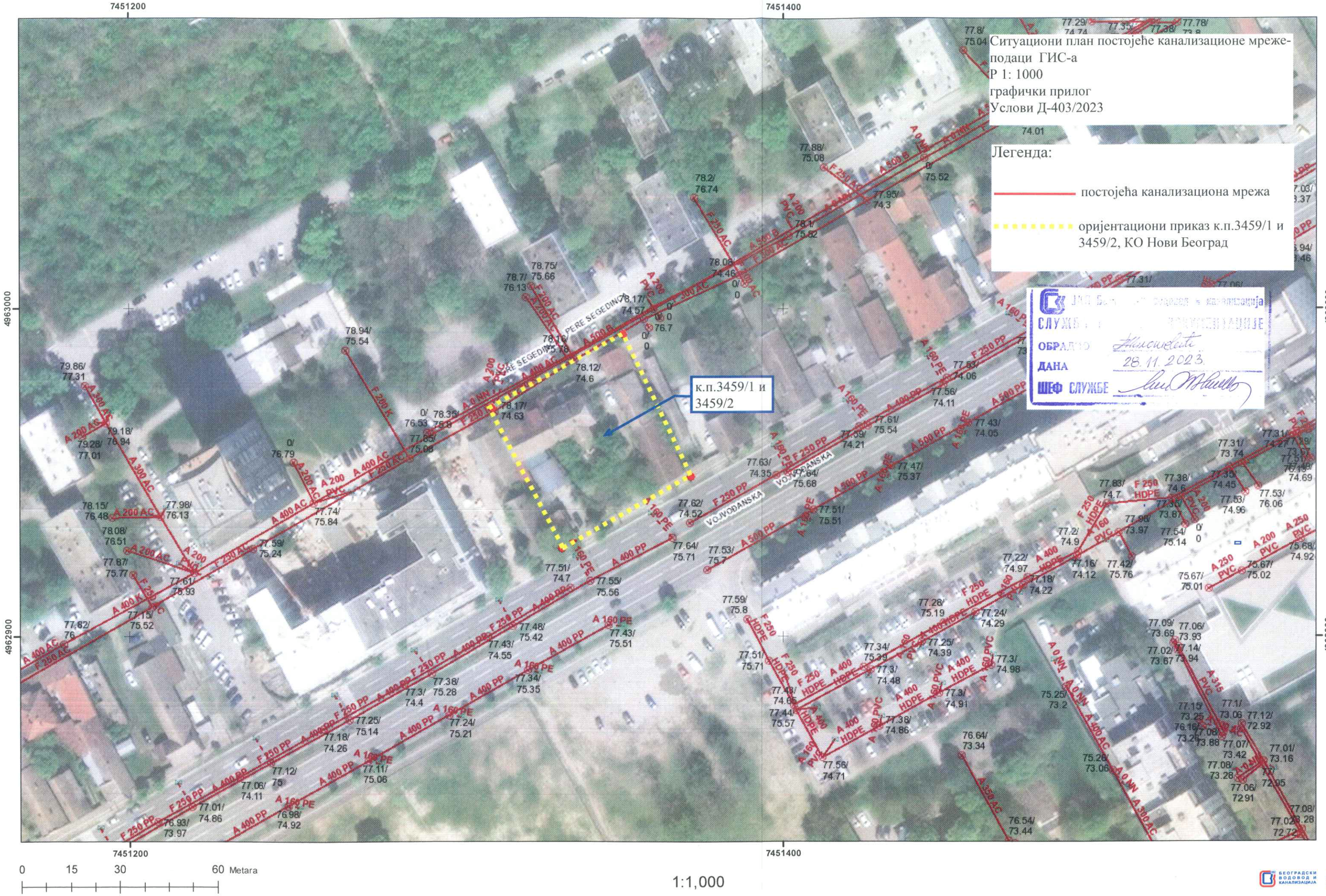
Катарина Милошевић, струк.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/06

к.п.3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд, уз предмет Д-403/2023



Београдске електране
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/ЂР	Наш број	RI-76396/23

GOOD PROPERTIES D.O.O.

Новоградска 63х
11080 Земун

Датум: 03.11.2023. 06 NOV 2023

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RI-71129/23** од **17.10.2023.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд**, а у складу са *Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/52/2021 и 62/2023)* и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће „Београдске електране" снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са *„Правилима о раду дистрибутивних система (Службени лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог 6: Техничка упутства за режиме рада система даљинског грејања.*

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје:	**ТО „Нови Београд"**
Магистрала:	**М4**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура:	120 / 55 °C;
- називни притисак:	NP 16;

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

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

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топловоди (у границама парцела):

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар граница **катастарских парцела 3459/1 и 3459/2, КО Нови Београд**, не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране".

Најближа изграђена топловодна инфраструктура налази се дуж Улице Пере Сегединца тј. дистрибутивни топловод пречника **ф108.0/3.6** постављен у армирано-бетонски канал **тип V**.

Постојећи топловод уцртан је у катастар подземних водова **Нови Београд 2/55**.

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

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат на к.п. 3455, КО Нови Београд, **постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања** са коморе **КО-4** на постојећем дистрибутивном топловоду **ф108.0/3.6** у Улици Пере Сегединца, изградњом предизолованог прикључног топловода до места предвиђеног за планирану подстаницу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта и Информације о локацији **IX-13** бр. **350.1-5650/2023** од **28.09.2023.** године, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **2По+П+3+Пс**, укупне планиране **БРГП=6.516m²**, могуће је изградњом следећих предизолованих топловодних прикључака за укупни процењени капацитет из Вашег захтева од **Q=230kW** за грејање стамбеног дела:

- **Ламела 1:**
  процењени капацитет.....**Q=135kW**
  прикључни топловод.....**DN40**
- **Ламела 2:**
  укупни капацитет .....**Q=95kW**
  прикључни топловод.....**DN40**

Пословни део ламела **Л1** и **Л2** се не прикључује на систем даљинског грејања.

Од места уласка примарног топловода у комплекс, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђених за топлотне подстанице.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење ламела **Л1 и Л2** на топлификациону мрежу је индиректно преко засебних предајних станица. За прикључење сваке ламеле појединачно предвидети по једну просторију за топлотну подстаницу у подрумској (техничкој) етажи.

Просторије за топлотне подстанице предвидети у подрумским (техничким) етажама ламела **Л1 и Л2** у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

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

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

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

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

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

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

У Идејном решењу **потребно је уцртати положаје за планиране просторије за топлотне подстанице**.

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

VII. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране" број **160-6791-73** са позивом на број **4620-122/2023**.

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

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

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

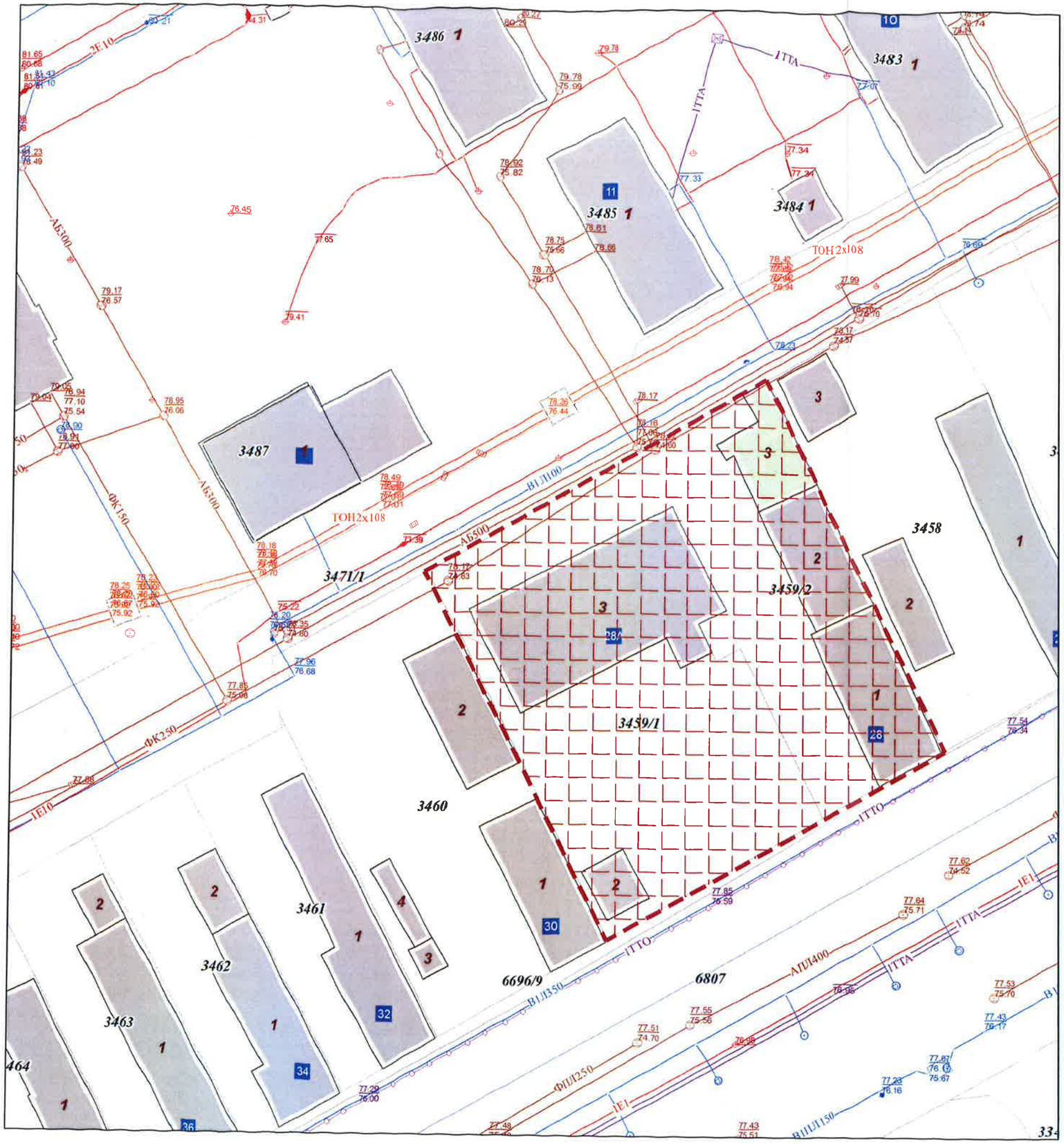
У прилогу овог дописа дат је цртеж у размери **R 1:500** са уцртаном позицијом **постојећег топловода** у односу на предметну локацију.

Прилог:
- Ситуација R 1:500

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

Слободан Цунић, дипл.инж.ел.

Доставити:
- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Архиви



ЛЕГЕНДА:

Предметна локација

Београдске електране
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-71129/23

0 10 20 30 40 50 75 125 m
1 2 5 10 25 50

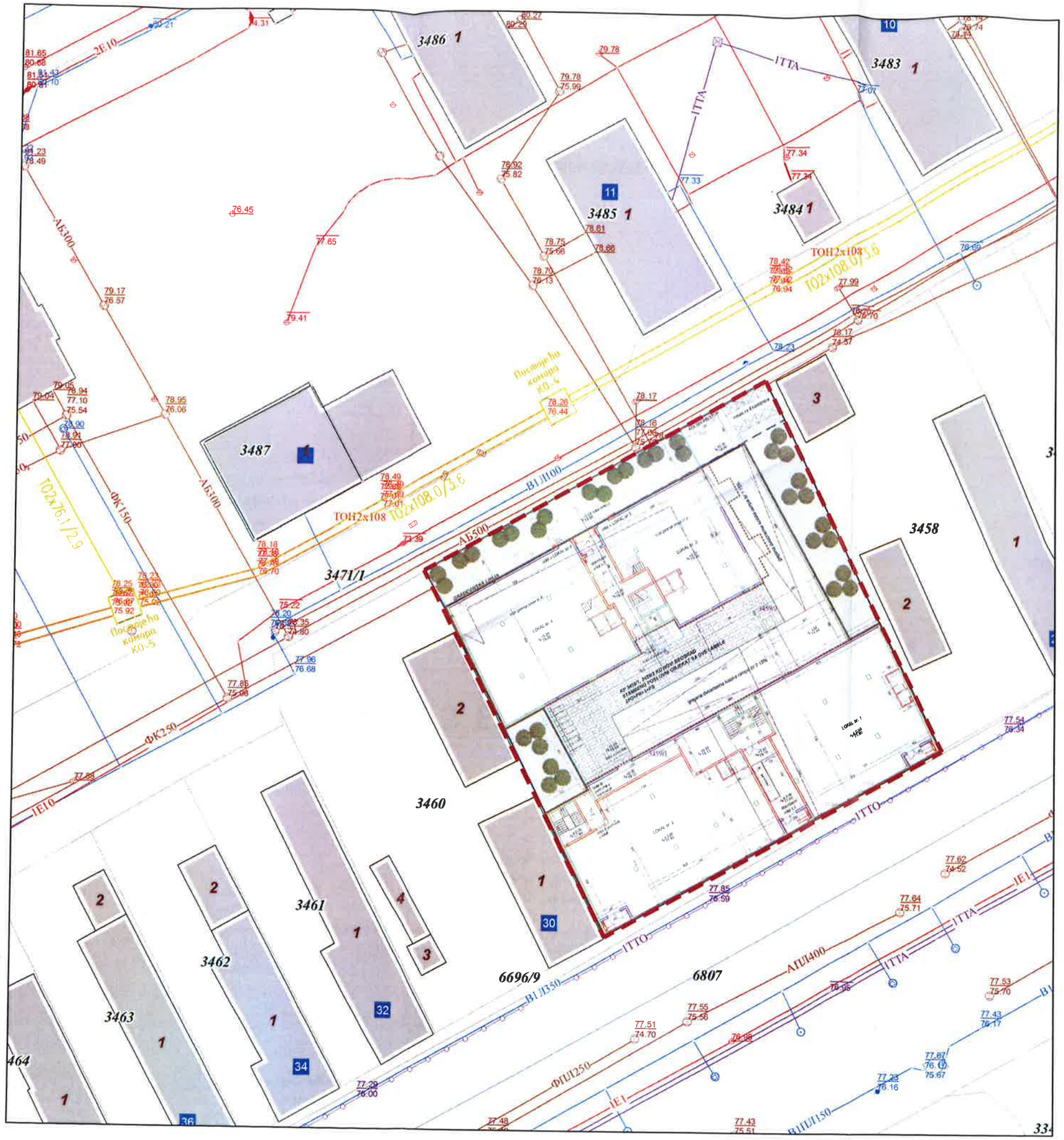
РАЗМЕРА: 1 : 500

N

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат

БЕОГРАД,
ОКТОБАР 2023.

БРОЈ ЦРТЕЖА: 1



ЛЕГЕНДА:

Постојећи топловод

Предметна локација

Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-71129/23

0 10 20 30 40 50 75 125 m

1 2 5 10 25 50

РАЗМЕРА: 1 : 500

N

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат

БРОЈ ЦРТЕЖА: 2

БЕОГРАД,
ОКТОБАР 2023.

Good properties d.o.o.
Novogradska br.63h

11080 Zemun

Naš znak: 82100 MO
Naš broj: 63/20 7401/23

Datum : 09.11.2023.g

PREDMET : Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. 3459/1 i 3459/2 KO Novi Beograd

Povodom zahteva koji je podnela "Good properties" d.o.o. Novogradska br.63h Zemun PIB: 111009805 MB: 21413305 (u daljem tekstu Stranka) u kojem tražite prethodne uslove za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. 3459/1 i 3459/2 KO Novi Beograd, obaveštavamo Vas sledeće:

Uslovi se izdaju na osnovu navedene potrebe za priključenje električne instalacije budućeg stambeno-poslovnog objekta na k.p. 3459/1 i 3459/2 KO Novi Beograd.

1. **Postojeće stanje elektrodistributivne mreže:**

   Situaciju sa ucrtanim postojećim elektroenergetskim objektima za koje posedujemo dokumentaciju dostavljamo vam u prilogu (priloženi CD).

2. **Energetski podaci iz vašeg zahteva:**

Tip potrošača	broj potrošača	Nazivna struja NN prekidača	Pjed (kW/potr)
Lamela 1			
Stan	36	3 x 25 A	17,25
Lokal	2	3 x 63 A	43,47
Zajednička potrošnja	1	3 x 16 A	11,04
Putnički lift	1	toplj.osig 3 x 25 A	17,25
Hidrocil	1	toplj.osig 3 x 25 A	17,25
Toplotna podstanica	1	toplj.osig 3 x 25 A	17,25
Garaža	1	3 x 63 A	43,47
Kablovski operateri	1	3 x 16 A	11,04
Lamela 2			
Stan	24	3 x 25 A	17,25
Lokal	2	3 x 63 A	43,47
Zajednička potrošnja	1	3 x 16 A	11,04
Putnički lift	1	toplj.osig 3 x 25 A	17,25
Toplotna podstanica	1	toplj.osig 3 x 25 A	17,25
Kablovski operateri	1	3 x 16 A	11,04

Način grejanja: priključenje na daljinski sistem grejanja (toplovodni sistem)

3. **Potrebna izgradnja elektroenergetskih objekata prema energetskim podacima iz tačke 2:**

3.1 Napajanje novih potrošača vršiće se iz buduće TS 10/0,4 kV čija je izgradnja planirana na k.p. broj 3455 KO Novi Beograd ili iz buduće TS 10/0,4 kV prema tački 3.2.

3.2 Planirati izgradnju TS 10/0,4 kV kapaciteta 1000 kVA optimalno lociranu u tehničkim prostorijama dela budućih objek(a)ta , ili kao slobodnostojeća u sklopu predmetne katastarske parcele na strani ulice Pere Segedinca, u skladu sa važećim tehničkim propisima. Priključenje TS 10/0,4 kV po principu "ulaz-izlaz" planirati na postojeću 10 kV mrežu u neposrednoj blizini predmetne lokacije (ulica Pere Segedinaca). Planirati trasu za 10 kV podzemne vodove za priključenje TS 10/0,4 kV. Koristiti provodnike tipa i preseka 3 x (XHE 49-A 1x150) mm2 , 10 kV

3.3 Planirati izgradnju dva 1 kV podzemna voda od buduće TS 10/0,4 kV iz tačke 3.1 do svake Lamele po jedan vod na kojima je potrebno ugraditi Kablovske priključne kutije (KPK) prema tački 3.4. Koristiti provodnike tipa i preseka XP00 AS 3x150 +70 mm2 , 1 kV

3.4 Na spoljnom delu svake Lamele budućeg objekta planirati položaje za ugradnju po dve KPK (uobičajeno je planirati položaj u blizini pešačkog ulaza u objekat), a u objektu planirati položaje za ugradnju merno razvodnih ormana za ugradnju mernih uređaja (uobičajeno je planirati položaj u prizemlju na pogodnom mestu na zidu zajedničkog ulazu u objekat ili u posebnoj prostoriji), a sve u skladu sa važećim tehničkim preporukama i enegretskim podacima iz tačke 2.

4. Izmeštanje i zaštita postojećih elektroenergetskih objekata :

Ukoliko je potrebno izmeštanje ili zaštita elektroenergetskih objekata ugroženih predmetnom izgradnjom, potrebno je da se Stranka obrati EDS-u, za zaključivanje Ugovora o uređenju zemljišta, pre izrade glavnog projekta i pre početka zemljanih radova.

Izvod iz važećih tehničkih propisa i opšte smernice za izmeštanje vodova naponskog nivoa 10 kV i 1 kV:

- Ukoliko se trasa kabla nađe ispod kolovoza za kablovske vodove 10 kV i 1 kV predvideti kablovsku kanalizaciju izrađenu od plastičnih cevi prečnika Ø100 mm. Kablovsko okno koristiti na pravoj deonici kablovske kanalizacije koja je duža od 40 , kao i na mestu promene pravca ili nivoa kablovske kanalizacije.
- Predvideti 100% rezerve u broju otvora kablovske kanalizacije za naponski nivo 10 kV, a 50% za naponski nivo 1 kV.
- Prilikom izmeštanja vodova voditi računa o potrebnim međusobnim rastojanjima i uglovima savijanja pri paralelnom vođenju i ukrštanju sa drugim elektroenergetskim vodovima i ostalim podzemnim instalacijama koje se mogu naći u novoj trasi vodova.
- Radove u blizini kablova vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje izolacije i olovnog plašta. Pri izvođenju radova zaštititi postojeće kablovske vodove od mehaničkog oštećenja.
- Potrebno je da se u trasi kablovskih vodova ne nalazi nikakav objekat koji bi ugrožavao elektroenergetski vod i onemogućavao pristup kablovskom vodu prilikom kvara.
- Radove u blizini kabla vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje kabla
- Za izmeštene kablovske deonice 10 i 1 kV koristiti kablove istog tipa i preseka ili: 3 x (XHE 49-A 1x150) mm^2 , 10 kV; XP00 AS 3x150 +70 mm2 , 1 kV
- Prilikom izmeštanja 1kV nadzemnih vodova, za uporišta koristiti betonske stubove propisanih dimenzija i provodnik tipa i preseka X00/0 - A 3 x 70 + 54,6 mm2 .
- Pri svođenju nadzemnih kućnih priključaka koristiti provodnik tipa i preseka X00 - A 4 x 16 mm2.
- Prelaze izmeštenih 1 kV nadzemnih vodova preko saobraćajnica planirati podzemno. Koristiti provodnik tipa i preseka XHE 49-A 3x150 mm2 10 kV, XP00 AS 3x150 +70 mm2 1kV.
- Ako se planira ukidanje 1kV nadzemnog voda i izgradnja novog 1 kV podzemnog voda, potrebno je obezbediti saglasnost za ugradnju KPK i usponskog voda na svim objektima koji se napajaju preko nadzemnog kućnog priključka.

Za ukidanje postojećih priključaka objekata koji se ruše:

- Obaveza Stranke je da se pre rušenja postojećih objekta, obrati Službi za podršku tržištu ogranak Zemun, na adresi Kej Oslobođenja 15, za ukidanje postojećih mernih mesta i nadzemnog kućnog priključka

5. Ostali uslovi:

5.1 Ovi tehnički uslovi imaju važnost 12 meseci i mogu se koristiti samo za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. 3459/1 i 3459/2 KO Novi Beograd.

5.2 Pri bilo kojoj izmeni energetskih podataka navedenih u tehničkim uslovima, kao i pri reviziji Urbanističkog projekta neophodno je da nam se obratite sa zahtevom za izdavanje novih tehničkih uslova.

Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), „Elektrodistribucija Srbije" d.o.o. Beograd Ogranak Zemun će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

Dostaviti:
- Naslovu
- 82110
- arhivi

Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd
Direktor Ogranka Zemun

Mr Boris Petrović dipl.el.ing.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд * Београд *

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 443631/2-2023
ДАТУМ: 01.11.2023.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

GOOD PROPERTIES doo
Ул. Новоградска бр. 63х
Земун

ПРЕДМЕТ: **Услови за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за КП 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд ради изградње стамбено-пословног објекта**

ВЕЗА:443631/1-2023 ; ИБ 567/2023 датум: 16.10.2023-М.Ма.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање техничких података за израду Урбанистичког Пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта (ламеле 1 и 2 - 60 станова+4 локала) на КП 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд издају се услови из надлежности "Телеком Србија"а.д

Постојеће стање тк објеката

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу (постојећа ТК канализација и ТК каблови), у папирној форми.
Постојећи ТК капацитети у надлежности одржавања Телеком Србија су приказани на датој ситуацији.

Технички услови

На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет ТК мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) ili FTTP (Fiber To the Premises) решења, полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката, односно корисника и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима. Унутар стамбених / пословних целина, развод је потребно реализовати оптичким или бакарним кабловима. За потребе целог комплекса треба предвидети прикључење путем одвојеног телекомуникационог привода одговарајућег капацитета на постојећу спољну телекомуникациону инфраструктуру.
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:

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

непрекидним напајањем за активну оптичку ТК опрему , уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у адаптираним/новим објектима.

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њима.
Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.
Планирати прикључење новог објеката на ТК мрежу у постојећем ТК окну бр.961.

Потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до заједничке гараже

Позицију и трасу-коридор за ТК канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини.

У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану ТК канализацију.

Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).
Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметни објекат на КП 3459/1 и 3459/2КО Нови Београд, сарађиватиса предузећем за телекомуникације "Телеком Србија"а.д. Дирекција за технику,Сектор за мрежне операције, ради усалашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.
Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, аконом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.
Важност горњих услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

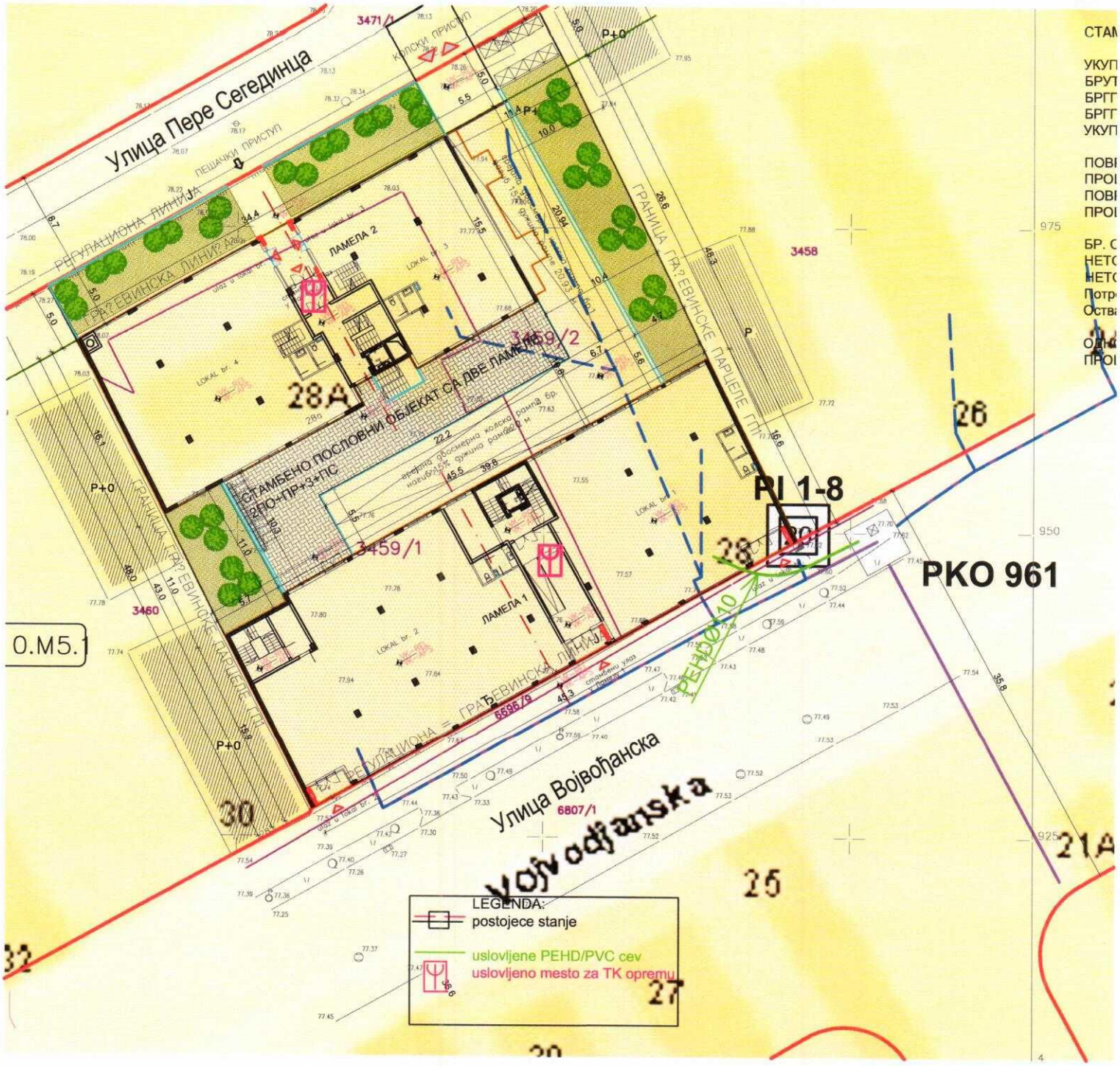
Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на ТК мрежу за планирани објекат у оквиру граница Урбанистичког пројекта

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац оделјења за оперативну подршку – Београд

Горан Матић, дипл. мен


Улица Пере Сегединца
Улица Војвођанска
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЊЕВИНСКА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
КОЛСКИ ПРИСТУП
ЛАМЕЛА 1
ЛАМЕЛА 2
СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СА ДВЕ ЛАМЕЛЕ
2ПО+ПР+3+ПС
28А
28
26
30
27
25
21А
3471/1
3459/2
3459/1
3460
3458
6696/9
6807/1
P+0
PI 1-8
PKO 961
PEHD Ø110
LEGENDA:
postojece stanje
uslovljene PEHD/PVC cev
uslovljeno mesto za TK opremu

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-1496/23
СВ1610285
Инт. бр. 217-720/23
дана 19.10.2023. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони)., решавајући по захтеву ,,GOOD PROPERTIES" доо, Новоградска бр.63х, 11080 Земун, издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за катастарске парцеле број 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта.

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

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

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

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

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

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:
1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Милан Васовић

ЈКП „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
web: www.zelenilo.rs

Број:22437/1
Датум: 24 NOV 2023

GOOD PROPERTIES d.o.o
Новоградска 63х
11080
З

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ

Доставити:
- Наслову
- РЈ за пројектовање

Број:22437/1
Датум: 24 NOV 2023

GOOD PROPERTIES d.o.o
Новоградска 63х
11080
Земун

Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд

Планирана намена

Предметни стамбено пословни објекат спратности 2По+П+3+Пс је планиран на КП 3459/1 и 3459/2. Површина грађевинске парцеле је 2191m².
Грађевинска парцела има приступ двема јавним саобраћајним површинама – Улици Војвођанској, са јужне стране парцеле и Улици Пере Сегединца, са северне стране парцеле-

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, се налази у зони 10.М5.1 – Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности.

Постојеће стање

Увидом у све расположиве податке са наше стране, у Улици Војвођанској, забележене су јавне зелене површине (зелене површине у регулацији саобраћајнице), које су у надлежности ЈКП „Зеленило – Београд".

Услови

Према важећем планском документу, у Правилима грађења у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности неопходно је обезбедити:

- *проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%*
- *минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);*
- *очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;*
- *репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;*
- *декоративан карактер зелених површина;*
- *1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);*
  озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;

- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Потребно је у даљој реализацији зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираном наменом, предност дати партерном типу озелењавања, са посебним акцентом на улазни (приступни) део објекту.
- Улазе на парцелу ускладити са вегетацијом у Улици Војвођанској.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд", Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник

Радмила Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.

23.10.2023. Рад Т.

RJ 120/

ЈКП Зеленило-Београд
ПРИ... 20. ОКТ. 2023
Орг. ... Врсности
VII/3 22437

Пере Сегрмија
Војводанац

ЈКП ЗЕЛЕНИЛО БЕОГРАД
Београд

ПРЕДМЕТ: Захтев за сарадњу за издавање Услова из ваше надлежности а за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за катастарске парцеле број 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта

На основу Дописа Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове приступили смо изради Урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта.
На поменутој локација је планирана изградња стамбено-пословног објекта укупне БРГП око 6 516 м².

У прилогу дописа вам достављамо регулационо-нивелациони план са основом приземља, регулационо-нивелациони план са основом крова, технички опис као и копију дописа Секретаријата за урбанизам.

За информације контакт телефон 011/3162549 – Оливера Стајковић.

Инвеститор:

D.O.O. GOOD PROPERTIES BEOGRAD-ZEMUN

GOOD PROPERTIES d.o.o.
Novogradska 63h
11080 Земун
ПИБ 111009805

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–179/2023
20.12.2023. године

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

Београд
www.beograd.rs

„GOOD PROPERTIES d.o.o"
Ул. Новоградска бр. 63h
11080 Земун

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 3459/1 И 3459/2 КО НОВИ БЕОГРАД, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР: Идејно решење) сагласни смо са приказаном позицијом и ширином колског приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Идејног решења бр.: 1.1, 3, 2, 11, 12, 14, 15: „ситуација са основом приземља", „основа подрума I", „основа подрума II", „пресек 1-1", „пресек 2-2", „пресек 4-4", „пресек 5-5" и технички опис.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Татовић

А. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД-повод и циљ

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o. из Београда, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3459/1 и 3459/2 КО Нови Београд.

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу стамбено-пословног објекта и привођење земљишта намени.

2. Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12,42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);

3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су целе К.П. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22) катастарске парцеле 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд налазе се у површинама мешовитих градских центара 10.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.

Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22) катастарске парцеле 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд налази се у површинама мешовитих градских центара, који се разрађују израдом Урбанистичког пројекта.

Локација се налази у окружењу формираног градског ткива, по типологији претежно отворени блок, спратности од П+1 до П+17+Пк. Локација је се са две стране граничи са суседним парцелама, а са преостале две стране јавним саобраћајним површинама и то улицама Војвођанском и Пере Сегединца.

Предметна локација је у окружењу формираних градских блокова на којима су заступљени различити типови изградње - од породичног становања до колективног становања у отвореном блоку. У предметном блоку је потврђен Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3448 К.О. Нови Београд као и Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд као и Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3466 К.О. Нови Београд
Са северозападне стране предметне локације је блок који је по типологији отворени блок оивичен сабраћајницом Пере Сегединца и приступним саобраћајницама.
Са југозападне стране, са друге стране Војвођанске улице се налазе површине предвиђене за јавне установе као и блок који припада зони 10 М4.1, оријентационе спратности П+8+Пс.

Уколико се потврди да је урбанистичко – архитектонска разрада локације у Урбанистичком пројекту урађена у складу са наведеном планском документацијом, могу се издати локацијски услови.

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

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 20.0м и минималну површину 1000м 2

• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Регулационе линије

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површина.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

1) сабирне улице – 10,00 м;
2) стамбене улице – 8,00 м;

3) саобраћајнице у сеоским насељима – 7,00 м;
4) колски пролази – 5,00 м;
5) приватни пролазе – 2,50 м.

Јавне саобраћајне површине

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

Минимални степен опремљености инфраструктуром

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Грађевинске линије

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.
- објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан
- у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији.
- у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
- У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање
- објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објеката,
- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0м.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката,
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објеката,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (индекс изграђености или индекс заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата катастарске парцеле бр. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ двема јавним саобраћајним површинама – Улици Војвођанској, са југоисточне стране и Улици Пере Сегединца, са северозападне стране парцеле. Парцела је приближно правоугаоног облика, на равном терену.

На грађевинској парцели се пројектује стамбено пословна објекат, спратности 2По+П+3+Пс. Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења. Није предвиђена фазна изградња.

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

1. максимална зона грађења је простор у оквиру кога је могућа изградња објекта
2. површине за колски и пешачки приступ
3. зелене површине

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а, ГП1 која се формира од К.П. бр. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено
Минимална величина парцеле	1000 m^2	2191 m^2
Број објеката на парцели	/	Један објекат
максимална спратност	П+3+Пс	2По+П+3+Пс
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан
Намена објекта	становање:пословање 20-80%:0%-20%	становање:пословање 74.66%: 25.34% (3918.82:1330.14 m^2)
Индекс заузетости	макс. 60% (1314.60 m^2)	59.79 % (1314.60 m^2)
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1862.35 m^2)	1770.00 m^2 = 80.78%
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40.96 % (897.52 m^2) 15.32 % (335.60 m^2)
Кота приземља		0.1 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.
Број стамбених и пословних јединица	-	60 станова, 4 локала
Висина венца и слемена (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слеме)	15 м венац 18 м слеме
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објеката,	0 м без отвора Минимум 6м (1/2 h -слеме је на 18м од коте терена) Остварено 8.36м

Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објеката	Минимум 9м (1/2 h -слеме је на 18м од коте терена) Остварено 10м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора 1 ПМ на 100 m² БРГП магацина 1.1 ПМ на 1 стан	Пословање 1290.81m²/60 m² НГП= 22ПМ 60 станова x1.1 = 66 ПМ	Потребно 88ПМ Остварено 89 ПМ Од тога 6 ПМ за инвалиде (минимум 5% =5 ПМ) Паркинг места за бицикле су планирана у посебној просторији у подруму 1
БРГП	/	Надземно 6 516.40 m² Подземно 3 354.00 m² Укупно 9 870.40 m² БРГП	

5.2 Регулациона и грађевинска линија

Објекат је постављен је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и на грађевинску линију која је удаљена 5.0м од улице Пере Сегединца. Објекат је узидан је на бочну границу катастарске парцеле бр. 3460 и 3458 К.О. Нови Београд.

5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор за изградњу је дефинисан грађевинским линијама, односно минималним растојањем према регулационој линији, као и границама грађења.

Максимална зона грађења је одређена грађевинским линијама и границама грађења које су приказане на графичком прилогу бр.1 „Обухват пројекта са приказом зоне грађења“ 1:250.

6. Саобраћајне површине

6.1 Услови за саобраћајне површине

Колски приступ је из улице Пере Сегединца. Пешачки приступ је из улице Војвођанске и улице Пере Сегединца.

Место за смештај контејнера за евакуацију смећа предвиђено је на парцели ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист Београда" бр.27/02 и 11/05)

6.2 **Паркирање**

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле.

На грађевинској парцели која је предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 3459/1 и 3459/2 К.О. Нови Београд, број паркинг места за смештај путничких возила је одређен према нормативима:

- стан: 1.1ПМ/1 стан (66 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м^2 НГП административног или пословног простора (22 ПМ)

Укупно је остварено 89 ПМ, од којих 6 ПМ за инвалиде.

Паркинг места за бицикле су планирана у посебној просторији у подруму 1

6.3 **Зелене и слободне површине**

У оквиру парцеле је обезбеђено 15.32% незастртих зелених површина (минимум 15%). Проценат слободних површина на парцели је 40.96% (минимум 40%).

На пешачким површинама (прилазним стазама) планирати засторе са савременим грађевинским материјалима, безбедним за за коришћење у свим временским условима.

На слободним зеленим површинама предвидети педолошку рекултивацију земљишта мелиоративним радовима.Предвидети замену земљишног супстрата у слоју од 20 цм.

На слободној зеленој површини предвидети подизање травњака и на њој хидрант / хидрантску мрежу да би се исти заливао.

Избор садног материјала усагласити са микролокалитетом у окружењу, а садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно рано пролеће или касна јесен.

Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и еентомолошких болести и оштећења.

Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати хранљиве материје у одговарајућој количини за различите категорије садног материјала.

Места предвиђена за садњу високе и средње вегетације усагласити са подземним и надземним инсталацијама по прописаним одстојањима за њихово међусобно одстојање

-од водовода	1.5 м
-од канализације	2.5-3.0 м
-од гасовода	2.0-2.5 м
-од ПТТ-а	1.50 м
-од електроинсталације	1.5 м
-од топловода	2.0-2.5 м

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.

Правилном нивелацијом пешачких површина обезбедити сливање атмосферских вода ка зеленим површинама или кишним одводима.

Нивелационим решењем биће обезбеђено правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка зеленим површинама.

7. Комунална инфраструктура

7.1 Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом пројекта припада I висинској зони.

На предметној локацији у улици Војвођанској постоји водоводна мрежа од ливеногвозденог материјала Ø350мм и цевовод Ø100мм од ливеногвозденог материјала а у улици Пере Сегединца.

До реализације планиране дистрибутивне мреже у Војвођанској улици, предвиђа се прикључење стамбено-пословног објекта на цевовод Ø350мм у Војвођанској улици и на Ø100 у Улици Пере Сегединца.

За сваку ламелу предвидети посебне прикључке, при чему је за потребе ПП мреже и спринклерских инсталација могуће предвидети заједничко хидротехничко решење.

Шахт са водомерима за комплекс предвидети на 1.5 м од саобраћајнице.

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За различите категорије потрочашача предвидети посебне главне водомере.

Прилог: Услови ЈКП ,, Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број А/896.

Начин прикључења, као и положај планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план".*

7.2 Канализациона мрежа

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. У Улици Пере Сегединца, налази се кишни канал ААЦ Ø400мм и фекални канал ФАЦ Ø250мм, док се у Војвођанској улици налази кишни канал АПП Ø250мм.

Урбанистичким пројектом потребно је предвидети потребан број прикључака по објектима/ламелама, димензионисаних на основу хидрауличког прорачуна и потреба објеката.

Прилог: Услови ЈКП ,, Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број Г/466.

Начин прикључења, као и положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04„Синхрон план".*

7.3 Електроенергетска мрежа

Напајање објекта ће се вршити из постојеће ТС 10/0.4 кВ Нови Београд-Пере Сегединца 10. Планирати изградњу два 1кВ подземна вода за прикључење на ТС 10/0,4 кВ и електричне инсталације будућих објеката.

Начин прикључења, као и положај планиране електродистрибутивне мреже

приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“.*

ТТ мрежа

Начин прикључења, као и положај планиране ТТ мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“.*

7.4 **Грејање објекта**

Објекат ће се грејати на даљински систем грејања, у складу са издатим условима ЈКП Београдске електране STEDP-18/2.

Унутар граница катастарских парцела 3461, 3462, 3463, КО Нови Београд, не налази се изграђења топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Дуж улице Пере Сегединца изведен је дистриббутивни топловод пречника Ø108.0/3.6 постављен у армирано-бетонси канал тип V. Постојећи топловод уцртан је у катастар подземних водова Нови Београд 2/55. За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са комора КО4 или КО5 на постојећем дистрибутивном топловоду Ø108.0/3.6.

7.5 **Евакуација отпадака**

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта неопходно је набавити 4 контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија : 1.37x1.20x1.45 м, а затим и одредити место за његово постављање у оквиру граница формиране парцеле.

8. **Мере заштите**

8.1 **Заштита културних добара**

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

8.2 **Заштита животне средине**

у току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:

- снадбевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврси санацију односно ремедијацију загађене површине
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих објеката и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

8.3 **Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода**

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

8.4 **Услови за неометано кретање инвалидних лица**

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима вешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

8.5 **Урбанистичке мере заштите од пожара**

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)
- предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)
- биће примењене одредбе Правилника о техничким норметивима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр.24/87), а системи вентилације и климатизације ће се пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93)
- објекти ће бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85)
- Примениће се одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- објекти ће се реализовати у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21
- примениће се Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89)
- уколико се објекат прикључи на гасовод, прикључење ће се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовма ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92).

8.6 **Мере енергетске ефикасности и изградње**

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објеката примениће се следеће мере енергетске ефикасности:

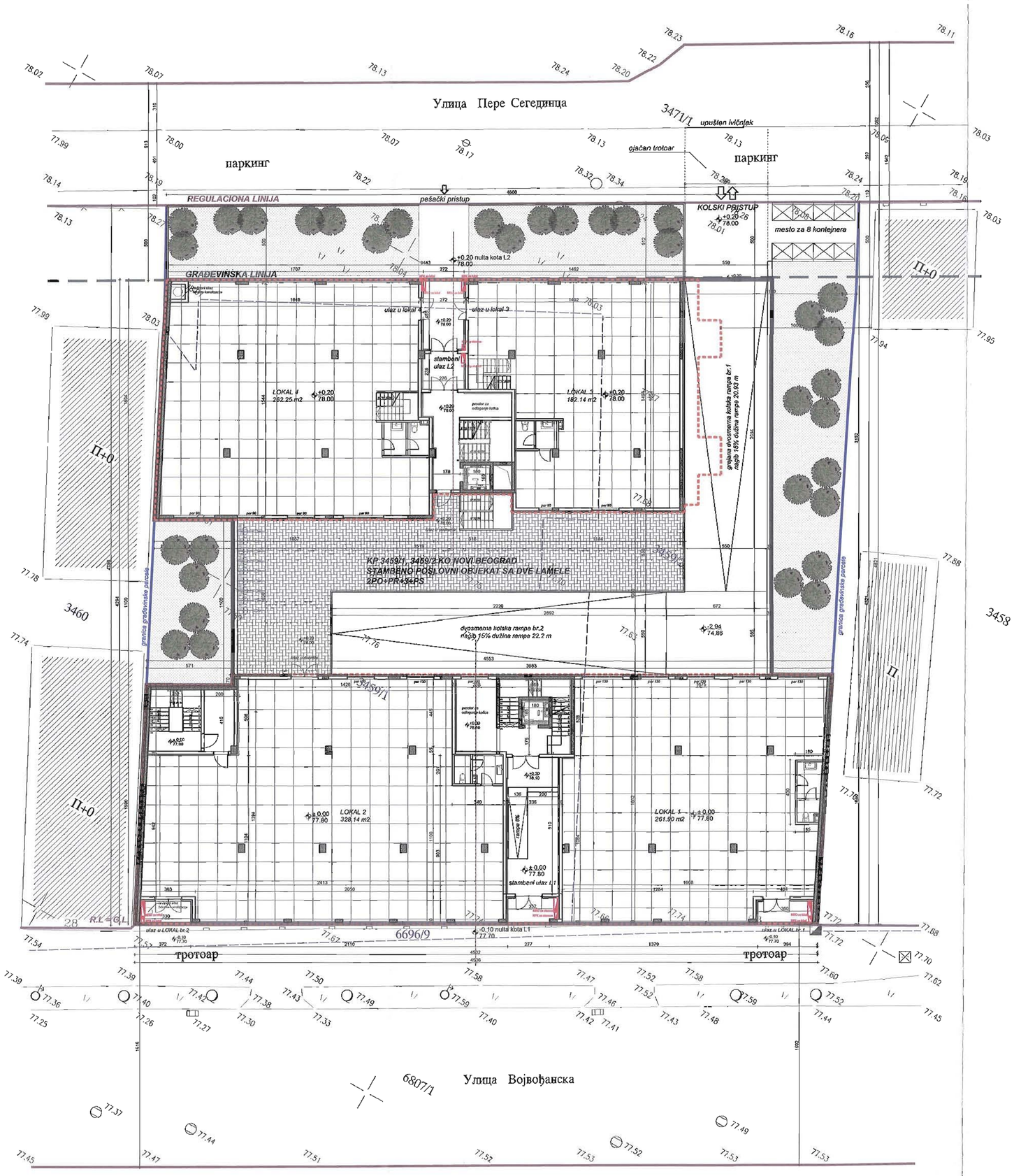
- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

9. **СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 60/2023), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/2023).

Одговорни пројектант

Наташа Жугић, дипл.инж.арх.



K.P. br. 3459/1, 3459/2, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 2191 m2

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+3+Ps

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA= 9,870.40 m2
BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 3,354.00 m2
BRGP L1 = 3,789.30 m2
BRGP L2 = 2,727.10 m2
UKUPNA BRGP = 6,516.40 m2

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 1314.60 m2
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 60 % (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,770.00 m2
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 80.78 % (maks. 85%)

BR. STANOVA 60 (potrebno 66 PM)
NETO POVRŠINA STANOVA 3,918.82 m2
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 1,330.14 m2 (potrebno 22 PM)
Potreban broj parking mesta 88
Ostvareno 89 PM u dve srednje garaže

ODNOS STANOVANJE : POSLOVANJE 74.66% : 25.34%
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15 .32% (335.60 m2)

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
objekat i lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA
faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 8613 05
broj:	
razmera:	1:200
datum:	septembar 2023.
br. lista:	1.1

ВАНН. ЛИСТ
IV-08
09/1-351/2023
09 09 2023

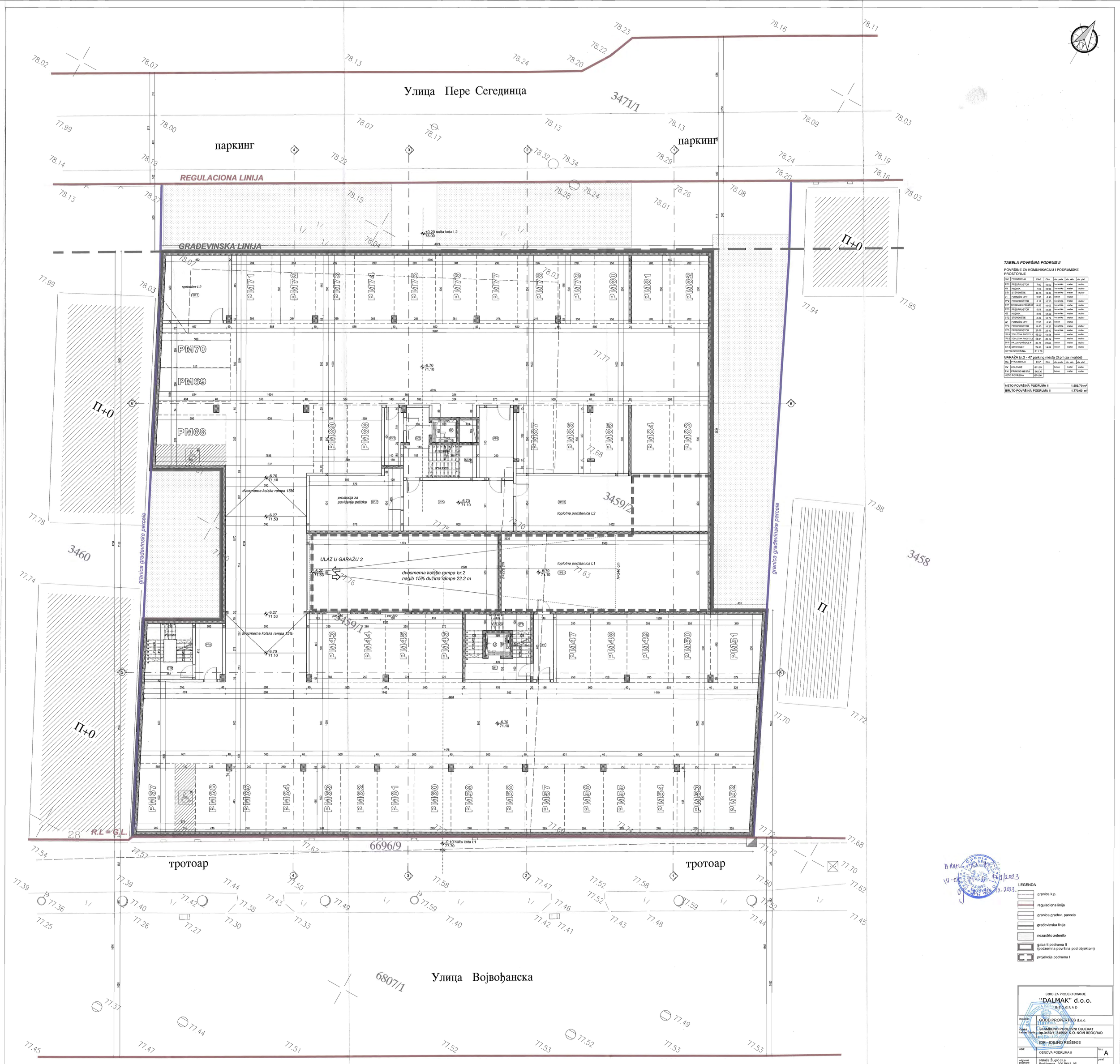


TABELA POVRŠINA PODRUM II

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. plafona
PP1	PREDPROSTOR	7.00	12.52	keramika	malter	malter
H1	HODNIK	7.55	12.95	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.78	19.84	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT	2.97	6.90	beton	malter	malter
PP2	PREDPROSTOR	8.13	12.20	keramika	malter	malter
STP	STEPENIŠN PROSTOR	14.03	10.05	keramika	malter	malter
PP3	PREDPROSTOR	5.53	11.28	keramika	malter	malter
H2	HODNIK	8.85	14.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	8.32	11.74	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT	2.97	6.90	beton	malter	malter
PP4	PREDPROSTOR	12.83	15.26	keramika	malter	malter
PP5	PREDPROSTOR	29.68	23.42	keramika	malter	malter
TPS1	TOPLOTNA PODST. L1	86.00	41.58	beton	malter	malter
TPS2	TOPLOTNA PODST. L2	56.64	36.12	beton	malter	malter
TPP	PR. ZA POVIŠENJE P.	27.74	20.60	beton	malter	malter
SK 2	SPRINKLER	22.68	19.09	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		311.70				

GARAŽA br.2 - 47 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ.	PROSTORIJA	P/m²	Olm	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
KV	KOLOVOZ	611.70		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	662.30		beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1274.00				

NETO POVRŠINA PODRUMA II	1,585.70 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA II	1,770.00 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabarit podruma II (podzemna površina pod objektom)
- projekcija podruma I

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3458/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR – IDEJNO REŠENJE
crtež:	OSNOVA PODRUMA II — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — pečat:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023. — br.lista: 2

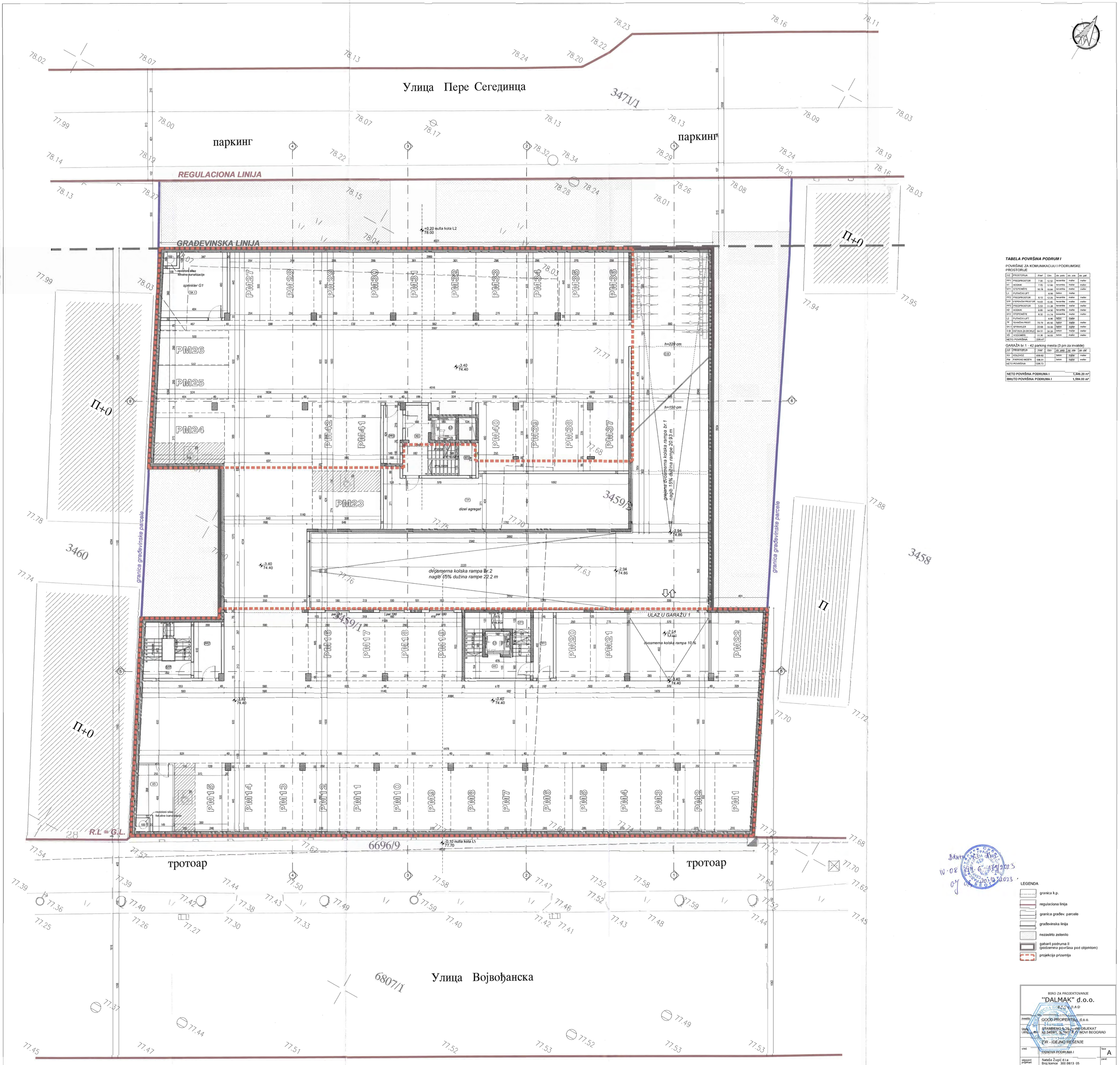


TABELA POVRŠINA PODRUM I

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	Pneto	Ozim	obr. poda	obr. zida	obr. pluf
PP1	PREDPROSTOR	7.00	12.52	keramika	malter	malter
H1	HODNIK	7.05	12.90	keramika	malter	malter
ST1	STEPENIŠTE	10.78	19.84	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT		6.90	beton	malter	
PP2	PREDPROSTOR	8.13	12.20	keramika	malter	malter
STP	STEPENIŠNI PROSTOR	14.03	15.05	keramika	malter	malter
PP3	PREDPROSTOR	5.53	11.28	keramika	malter	malter
H2	HODNIK	8.88	14.50	keramika	malter	malter
ST2	STEPENIŠTE	8.32	11.74	keramika	malter	malter
L2	PUTNIČKI LIFT		6.90	beton	malter	
TP	TEHNIČKA PROST.	70.76	45.50	beton	malter	malter
SK.1	SPRINKLER	22.68	19.09	beton	malter	malter
O.B.	OSTAVA ZA BICIKLE	64.51	34.24	beton	malter	malter
VD	VODOMERI	11.38	14.93	beton	malter	malter
	NETO POVRŠINA	239.47				

GARAŽA br.1 - 42 parking mesta (3 pm za invalide)

OZ	PROSTORIJA	Pneto	Ozim	obr. poda	obr. zida	obr. pluf
KV	KOLOVOZ	609.62		beton	malter	malter
PM	PARKING MESTA	596.91		beton	malter	malter
	NETO POVRŠINA	1206.73				

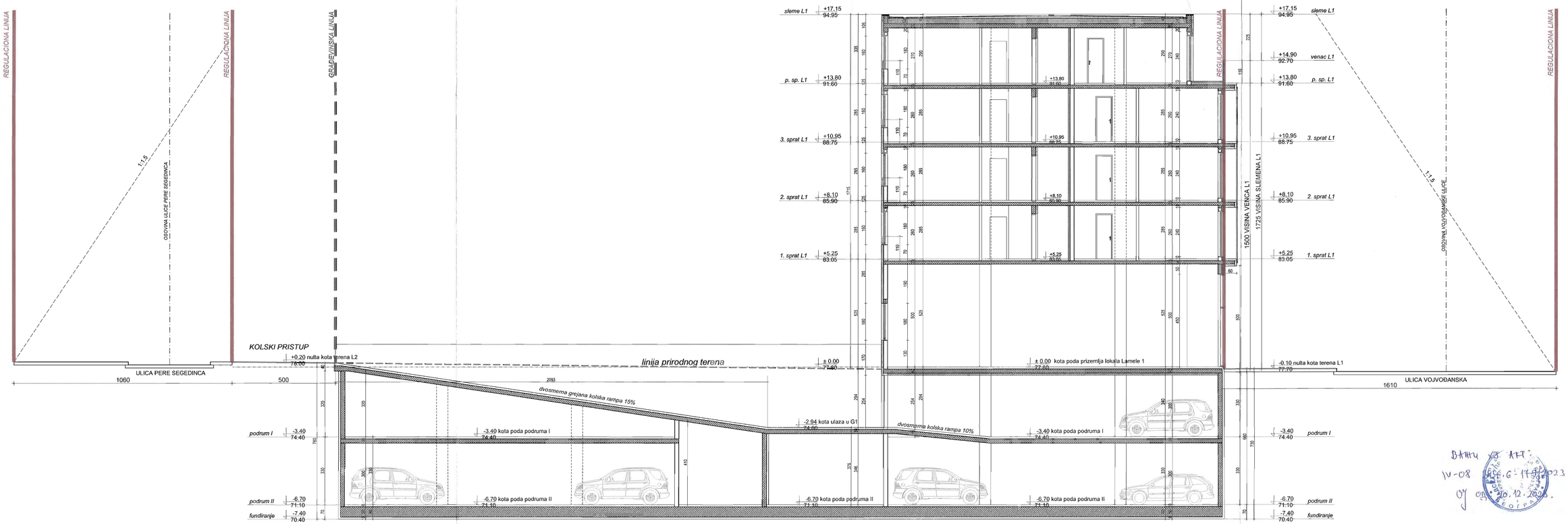
NETO POVRŠINA PODRUMA I	1,446.20 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA I	1,584.00 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabarit podruma II (podzemna površina pod objektom)
- projekcija prizemlja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT KO 34598/1, 3, 5/2, K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež:	OSNOVA PODRUMA I — faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05 — pečat:
razmera:	1:100 — datum: avgust 2023 — br.lista: 3



Datum: 13.11.
IV-08 Broj: 6-17-9/2023
od 20.12.2023.

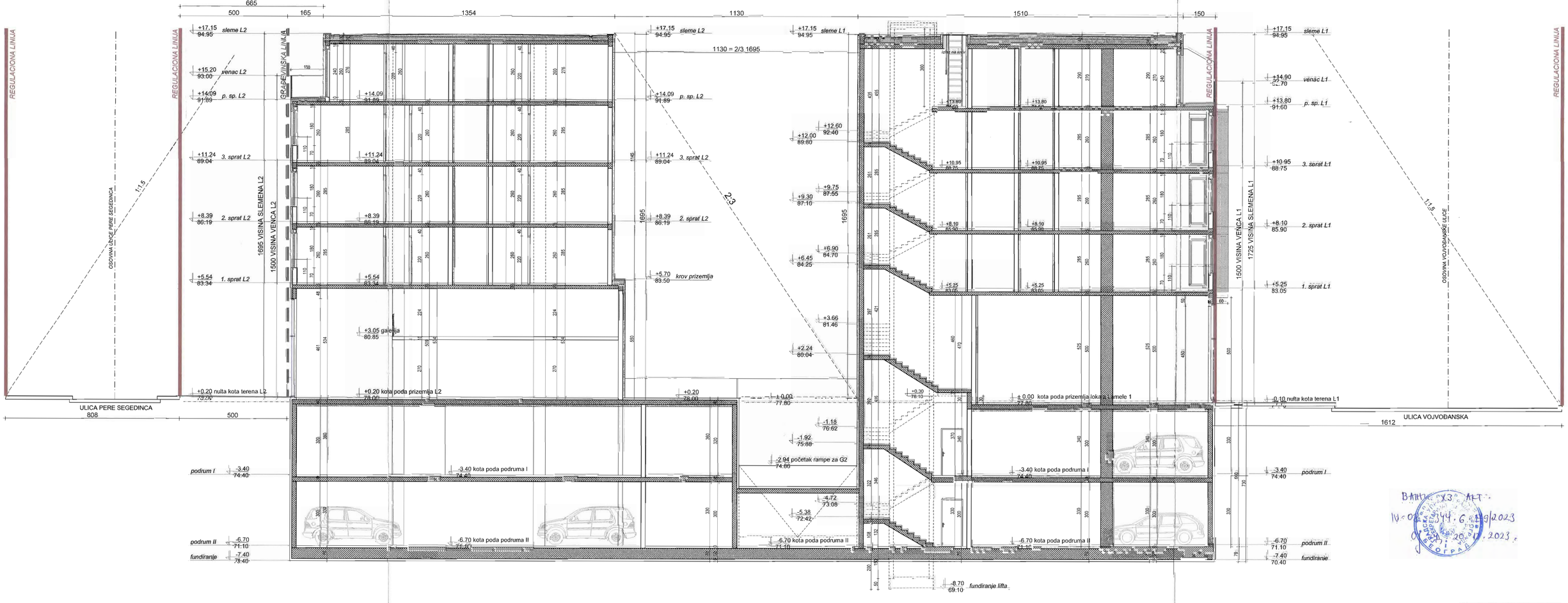
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor: GOOD PROPERTIES d.o.o.

Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
kp.3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtež:	PRESEK 1-1	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023	br.lista: 11



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

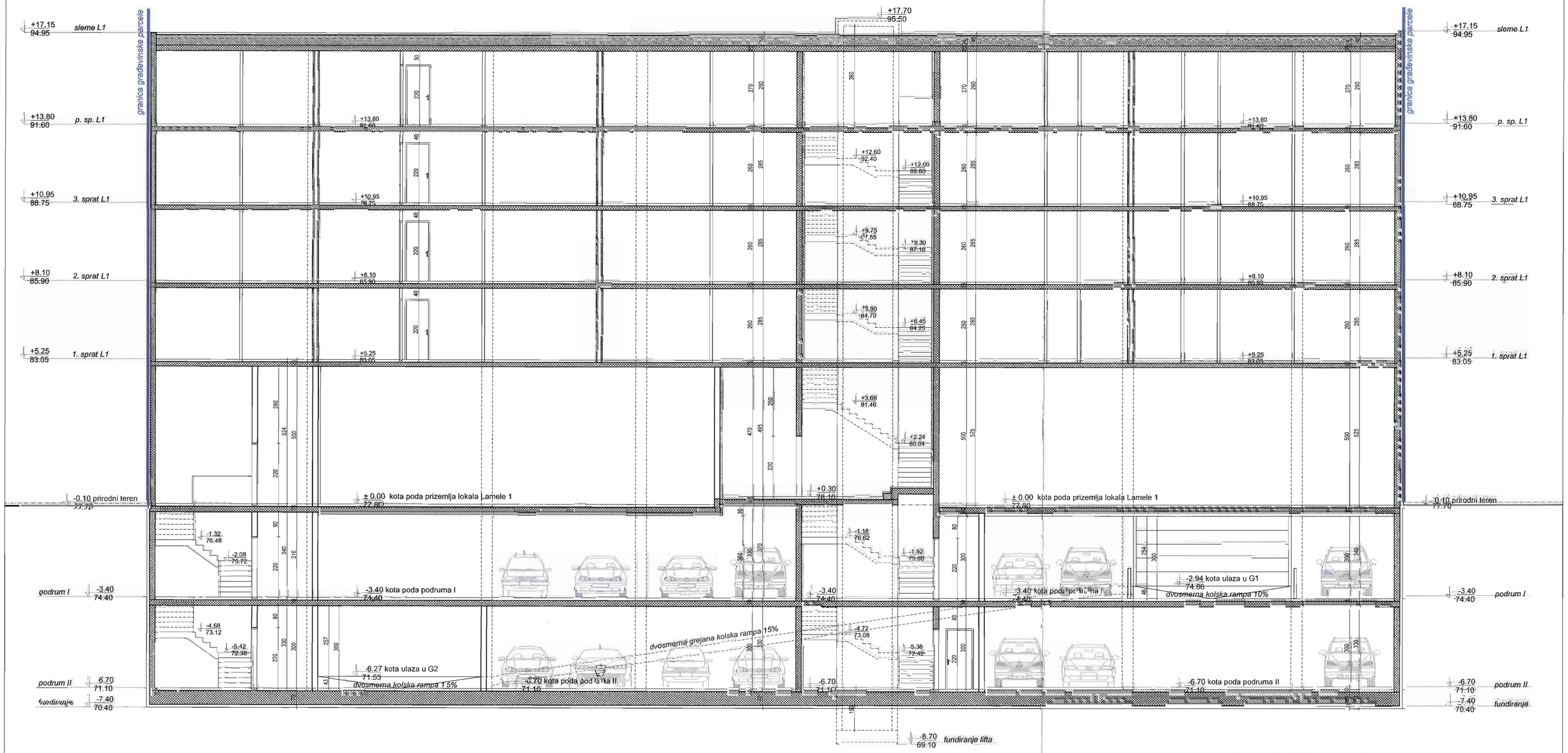
INVESTITOR: NOVI PROPERTIES d.o.o.

OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
KATASTARSKA PARCELA: 3459/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD

GLAVNI INŽENJERSKO REŠENJE

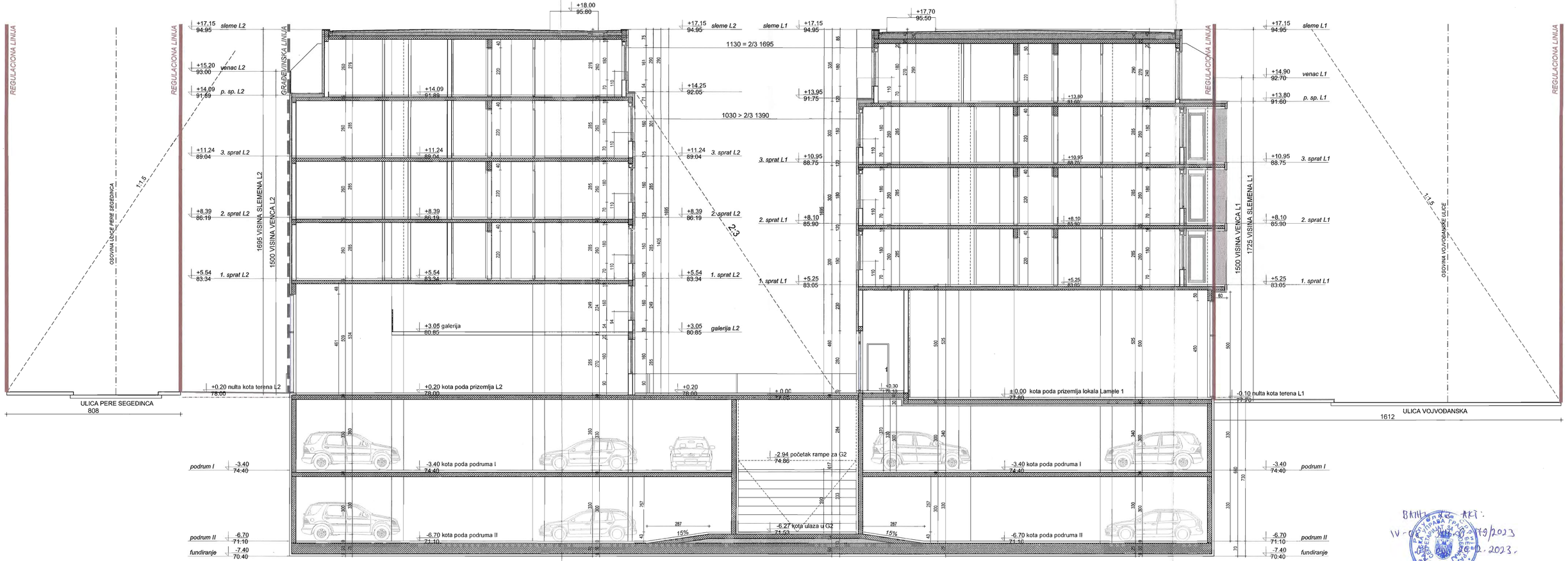
crtež:	PRESEK 2-2	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2023.	br lista: 12

ВАША ОЗНАКА: АЛТ
IV-09 ОЗНАКА: 344.6-119/2023
ПРИМЉЕНО: 20.11.2023.
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GOCI PROPERTIES d.o.o.	
objekat i adresa objekta	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp 3475/1 KO NOVI BEOGRAD	
	GLAVNI PROJEKAT	
crtež:	PRESEK 5-5	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera: 1:100	datum: avgust 2.023.	br.lista: 15



BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
B E O G R A D

Investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT k.p. 3458/1, 3459/2 K.O. NOVI BEOGRAD
	IDR - IDEJNO REŠENJE
crtež: PRESEK 4-4	faza: A
odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera: 1:100	datum: august 2023. br lista: 14

ВАЖИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ
IV-ОБ-ГРАДЕВИНСКА ДОЗВОЛА бр. ROP-NOVI-49/2023
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКИ ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА
ГРАДСКИ ПРОЈЕКАТ