

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН

Носилац израде пројекта:

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

**"ДАЛМАК" Београд**

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор:

Горан Мицевски



Наручилац:

**ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.**

Ул. Карловачка бр. 46, Земун-Београд

Радни тим:

Руководилац радног тима:

одговорни урбаниста



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

одговорни пројектант идејног решења Наташа Жугић, дипл.инж.арх.



# САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### A. 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 Обухват Урбанистичког пројекта са зоном грађења.....P=1:250
2. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.....P=1:250
3. Регулационо-нивелациони план са основом крова .....P=1:250
4. Синхрон план инсталација.....P=1:250

## **В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

## **Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА**

- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Копија водова
- Услови водовода број А/263 од 19.03.2020.
- Услови канализације број Г/135 од 28.05.2020.
- Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. 08.02-87832/2-2020, Е-1135/20 од 03.07.2020.
- Услови Телеком Србија бр. 99394/2-2020 од 27.05.2020.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај број 344.6-80/2020 од 15.06.2020.
- Услови МУП-а, Управа за ванредне ситуације 09/7 број 217-193/2020 од 13.3.2020. године, Дана 9.4.2020. године, Београд

# 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 статусу / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	<input type="text"/>
	Датум важећег оснивачког акта	<input type="text"/>

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

1. Име	<input type="text" value="Горан"/>	Презиме	<input type="text" value="Мицевски"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="0510977710403"/>		
Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

**Остали заступници**

**Физичка лица**

1. Име	<input type="text" value="Милена"/>	Презиме	<input type="text" value="Мицевски"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2912979715044"/>		
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Име и презиме	<input type="text" value="Горан Мицевски"/>		
ЈМБГ	<input type="text" value="0510977710403"/>		

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	<input type="text"/>
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	28. јануар 2005

Сувласништво удела од	износ(%)
<input type="text"/>	<input type="text" value="100,00000"/>

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD	

Регистратор, Миладин Маглов



СТАТУС

ПРАВИЛА СЕДНИЦА

ПРАВИЛА ПОДСОБНОСТИ

ОСНОВНИ ПОДАЦИ

Име: FREDERICKA ANTONIJEVIĆ, PRAZNOPOSREDAVAČKI PROMET I UPOSREDAVANJE  
 ДАЛМАТИЈСКИ БУРГА

Средство подвизовања: ДАЛМАК ИНО БУРГА АД

ПОДАЦИ О АДРЕСИ

Адреса седишта: Београд - Чкавица  
 Место: Београд - Чкавица  
 Улица: Ратна војна улица  
 Број и слово: 2143

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Датум оснивања: 25. Јануар 2005

Време трајања: Неограничено

Време прелазења привредног субјекта: Неограничено

Претходна делатност: 7111

Шифра делатности: 7111

Изив делатности: Адвокатски за делатност

Органи управљања/надзора: 11

Поредни Регистрациона Број (ПРБ): 111728451

Датум из статута / оснивачког акта:



На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) доносим следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ**  
**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА**  
**КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН**  
**инвеститора**  
**ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.**

Одређујем:

**Александру Станојевић, дипл.инж.арх.**

## **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



Горан Мицевски

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) доносим следеће

## **РЕШЕЊЕ**

### **ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ**

**ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА  
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН**

**инвеститора**

**ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.**

Одређујем:

Наташу Жугић, дипл.инж.арх.

## **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


Горан Мицевски



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



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић

У Београду,  
11. децембра 2003. године

Број: 02-12/402600  
Београд, 21.01.2021. 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**

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 11.12.2021.  
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 ПРОЈЕКТАНТА

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  
ЈМБ 0102974715047

одговорни пројектант

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

Број лиценце

**300 В613 05**



У Београду,  
19. маја 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/412373  
Београд, 19.05.2021. 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

**300 B613 05**

**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 19.05.2022. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) доносим следеће

## **ИЗЈАВУ**

### **ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ**

**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА  
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН**

**инвеститора**

**ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.**

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

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) доносим следеће

## **ИЗЈАВУ**

### **ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА  
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН**

**инвеститора**

**ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.**

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 Жугић дипл.инж.арх.



# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## **A. ОПШТИ ДЕО**

### **1. УВОД-повод и циљ**

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора Партнер Пројект д.о.о. из Београда, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 11097 КО Земун.

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. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС, бр. 32/19“)

### **3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације**

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 11097 КО Земун, чија површина износи 819 м<sup>2</sup>.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17) катастарска парцела 11097 КО Земун налази се у површинама мешовитих градских центара 7.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-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17) катастарска парцела 11097 КО Земун налази се у површинама мешовитих градских центара 7.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.

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.

Најмања ширина нове грађевинске парцеле настале спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела је 12,0 м, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 400 м<sup>2</sup>.

Постојећа грађевинска парцела, чији је фронт према саобраћајној површини мањи од 6м, неправилног је облика и површине мање од 150 м<sup>2</sup>, не представља парцелу на којој је могућа изградња.

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 површине.

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, топоводну 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 може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.
- у односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије:
- Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5m од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.Сб.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5m према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
- Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле.
- Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.
- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта

### 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 оgrade, 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**

У оквиру граница УП-а планира се изградња стамбено-пословног објекта,

спратности По+П+4+Пс.

Предметна парцела се према југу граничи са зоном 7.С6.3 (К.П. 11835 К.О. Земун) где је предвиђена висина венца макс. 12м, висина слемена макс. 15.5м. Како је на К.П. 16351 К.О. Земун већ изграђен објекат спратности П+2+Пк, то се пројектовани објекат на К.П. 11835 К.О. Земун узиђује на објекат на К.П. 16351 а од К.П. 11097 К.О. Земун се удаљује минимум  $h/2$ .

Предметна парцела се према северу граничи са угаоном парцелом К.П. 11099 која такође припада зони 7.М5.1, где је предвиђена изградња двострано узиданог објекта. Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1, док је растојање грађевинске линије према улици Угриновачкој дефинисано на 3м. Удаљења од бочних граница парцеле су минимум  $h/2$ .

### 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

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено
Минимална величина парцеле	150 m <sup>2</sup>	819 m <sup>2</sup>
Број објеката на парцели	1	1
Бруто надземно	/	1834.44 m <sup>2</sup>
Бруто подземно	/	548.03 m <sup>2</sup>
Бруто укупно	/	2382.47 m <sup>2</sup>
оријентациона спратност	П+3+Пк/Пс	По+П+4+Пс, у складу са дозвољеним максималним висинама према плану
Положај објекта	Двострано узидан	Двострано узидан
Намена објекта	становање:пословање 0-80%:20%-100%	становање:пословање 79.7%(1178.17m <sup>2</sup> ):20.3%(300.10m <sup>2</sup> )
Индекс заузетости	макс. 60% (491.40 m <sup>2</sup> )	37.57% (307.67 m <sup>2</sup> )
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (696.15 m <sup>2</sup> )	548.03m <sup>2</sup> = 66.91%
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	62.43% (511.33 m <sup>2</sup> ) 29.88% (244.70 m <sup>2</sup> )
Кота приземља	макс. 1.60м виша од нулте коте пословање и становање	Становање - 0.20 m виша од занулте коте Пословање – 0.10 m виша од нулте коте

Број стамбених и пословних јединица	-	19 станова 2 локала	
Висина венца и слемена(од нулте коте)	макс. 15,0 м (венац) макс. 18,0 м (слеме)	15.00 м венац 18.00 м слеме	
Удаљење од регулационе линије	Уз улицу Цара Душана 5.0 m Уз улицу Угриновачку 3.0 m	Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.	
Растојање од бочне границе парцеле	0м	0м (двострано узидан објекат)	
Растојање од задње границе парцеле	Мин. 2/3 висине објекта	Мин. 2/3 висине објекта (10.00 m ) – остварено 24.12 m	
Норматив за паркирање	1.1 ПМ на 1 стан 1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> НГП продајног простора 1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> НГП комерцијалних делатности	19*1,1=20.9= 21 ПМ 300.10 м <sup>2</sup> /60 м <sup>2</sup> = 5ПМ укупно: 26 ПМ	остварено 26 ПМ Од тога 1 ПМ за инвалиде

## 5.2 Регулациона и грађевинска линија

Предметна локација је ограничена са западне стране регулационом линијом улице Раде Кончара. Регулациона линија се поклапа са западном границом К.П. 11097 К.О. Земун.

Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.

Границе грађења, према бочним границама парцеле, су дефинисане на 0 м (обострано узидан објекат), у дубини од 17м.

Границе грађења, према задњој граници парцеле, је дефинисана на минимум 2/3h.

## 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 и пешачки приступ парцели је на њеном јужном делу са улице Раде Кончара.

Место за смештај контејнера за евакуацију смећа предвиђено је на парцели ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист града Београда", бр. 27/2002, 11/2005, 6/2010 - др. одлука, 2/2011, 10/2011 - др. одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/2015 и 19/2017)

## 6.2 Паркирање

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле. Број паркинг места за смештај путничких возила је одређен према нормативима:

- стан: 1.1ПМ/1 стан (21 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м<sup>2</sup> НГП комерцијалног садржаја (5 ПМ)

У оквиру гараже је остварено 26 ПМ, у подруму планираног објекта.

Од укупног броја паркинг места обезбеђено је 5% (1) паркинг места за инвалиде, прописаних димензија.

## 6.3 Зелене и слободне површине

У оквиру парцеле је обезбеђено 29.88 % незастртих зелених површина (минимум 15%). Процент слободних површина на парцели је 62.43% (минимум 40%).

На пешачким површинама (прилазним стазама) планирати засторе са савременим грађевинским материјалима, безбедним 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 ентомолошких 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 Раде Кончара (испред предметне парцеле) постоји улична водоводна мрежа Ø80мм од ливеногвозденог материјала.

Са постојеће водоводне мреже може да се предвиди одговарајући прикључак, максималних димензија Ø50мм.

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

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

За различите категорије потрочашача предвидети посебне главне водомере.

Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, А/263 од 19.03.2020.

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

### **7.2 Канализациона мрежа**

Главни реципијент отпадних вода у улици Раде Кончара за фекалне воде је канализација пречника Ø250мм, а за кишне воде је колектор пречника Ø160мм.

За потребе прикључења будућег стамбено-пословног објекта пројектом је потребно предвидети израду нових граничних ревизионих силаза до прикључка на постојећу уличну канализацију, у Улици Раде Кончара.

Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број Г/135 од 28.05.2020

Начин прикључења, као и положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком прилогу бр.4 „Синхрон план“.

### **7.3 Електроенергетска мрежа**

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије нема капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Плановима огранка Електродистрибуција Земун је предвиђена изградња недостајућих електроенергетских објеката на предметном локалитету: ТС 10/0.4 kV у Земуну ул. Раде Кончара бр. 80.

Након изградње недостајућих електроенергетских објеката могуће је прикључење објекта на ДСЕЕ. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (полагањем вода потребне дужине, типа и пресека ХР 00 АSJ 3x150+70mm<sup>2</sup>) од будуће ТС 10/0.4kV у Земуну ул. Раде Кончара бр. 80 до КПК планираног објекта.

За потребе лифтова и хидроцила предвидети посебну КПК, коју треба напојити из будуће КПК на предметном објекту, каблом истог типа и пресека као напојни кабл.

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

### **ТТ мрежа**



За предметни објекат су издати услови 99394/2-2020 од 27.05.2020.. којим је дефинисан начин прикључења на постојећу ТТ мрежу.

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 електричну енергију.

#### **7.5 Евакуација отпадака**

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта неопходно је набавити 1 контејнер 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. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон)
- 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 објекта 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 нормативима 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 гасовима ("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

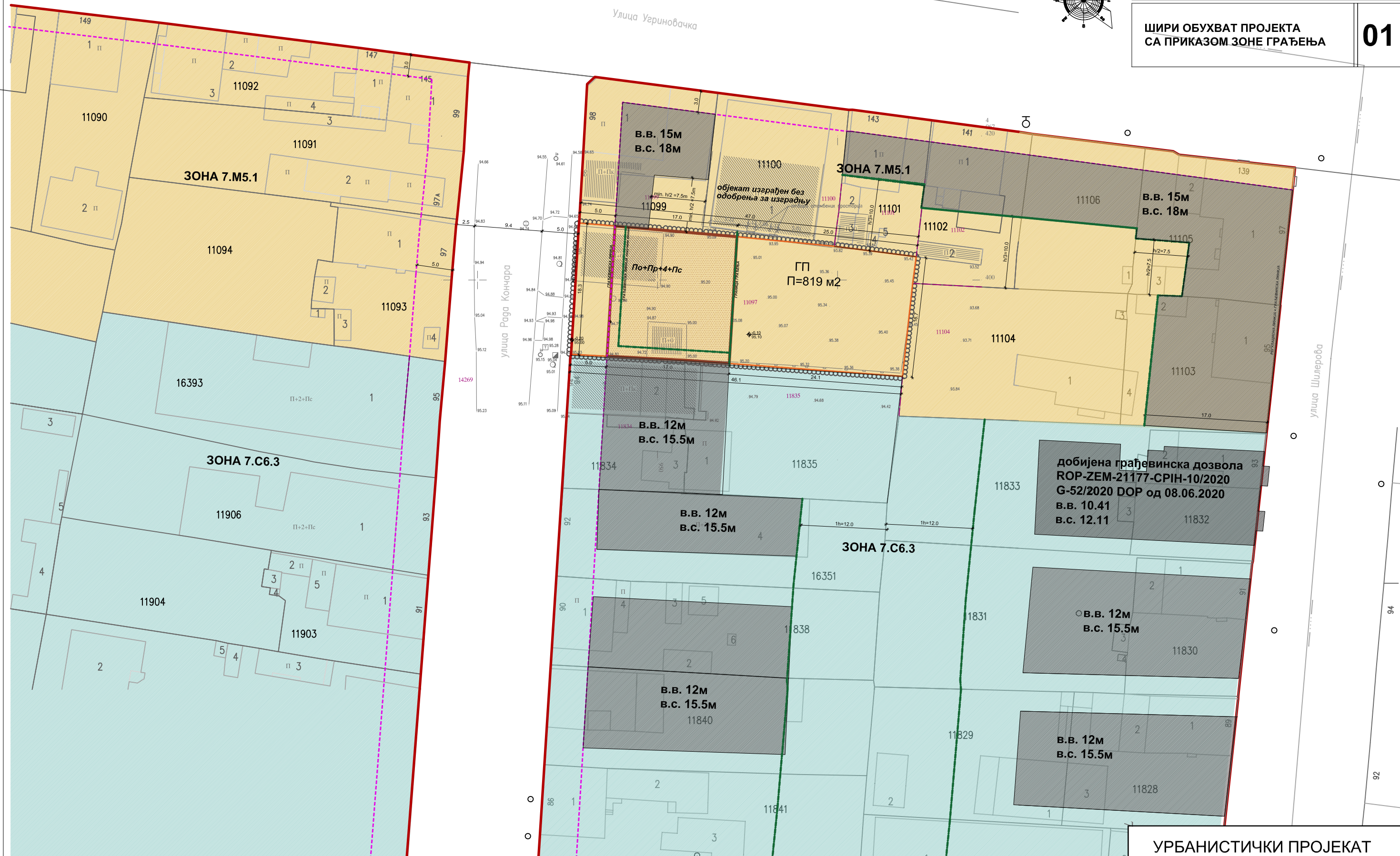
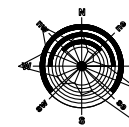
Овај Урбанистички пројекат у складу са Законом о планирању и изградњи , ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) и представља основ за издавање локацијских услова.

Одговорни урбаниста



Александра Станојевић, дипл.инж.арх.

# ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ЗОНА ГРАЂЕЊА
- ЗОНА 7.C6.3
- ЗОНА 7.M5.1
- ПЛАНИРАНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- ОБЈЕКАТ КОЈИ ЈЕ ДОБИО ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА К.П. 11097 К.О. ЗЕМУН

ШИРИ ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА СА ПРИКАЗОМ ЗОНЕ ГРАЂЕЊА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Александра Станојевић,  
дипл.инж.арх.

"ДАЛМАК"

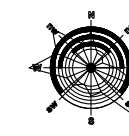
предузеће за грађевну, производњу  
промет и услуге, д.о.о.  
11211 Београд  
Ратних војних инвалида бр. 21

САРАДНИЦИ:  
Наташа Жугић,  
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:  
ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о

Р 1 :500

01



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

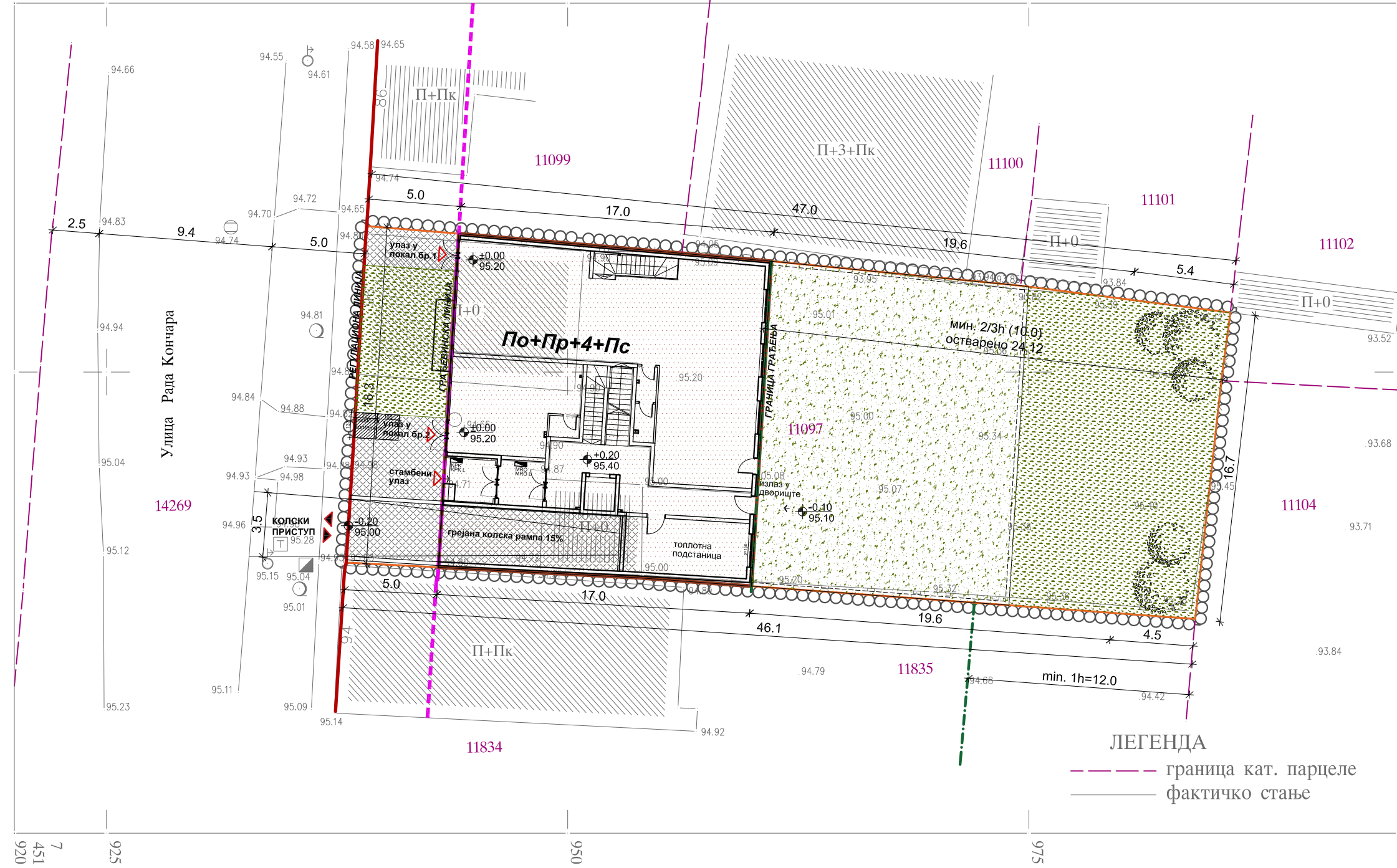
Регулационо нивелациони план  
са основом приземља

02

## Катастарско-Топографски План Локација: "Ул. Рада Кончара бр.96, кп.11097 и 11098"

Општина Земун  
КО. Земун

4  
967  
420



400

4  
967  
375

451  
995

ЛЕГЕНДА  
- - - граница кат. парцеле  
— фактичко стање

### ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ - БЕХАТОН
- МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Март 2020г.  
Овлашћена геодетска агенција:  
ГЕОКОД - Д.Столић

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА К.П. 11097 К.О. ЗЕМУН

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН  
СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Александра Станојевић,  
дипл.инж.арх.

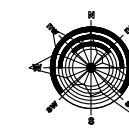
"ДАЛМАК"  
предузеће за грађевину, производњу,  
промет и услуге, д.о.о.  
11211 Београд  
Ратних војних инвалида бр. 21

САРАДНИЦИ:  
Наташа Жугић,  
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:  
ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.

Р 1 : 250

02



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

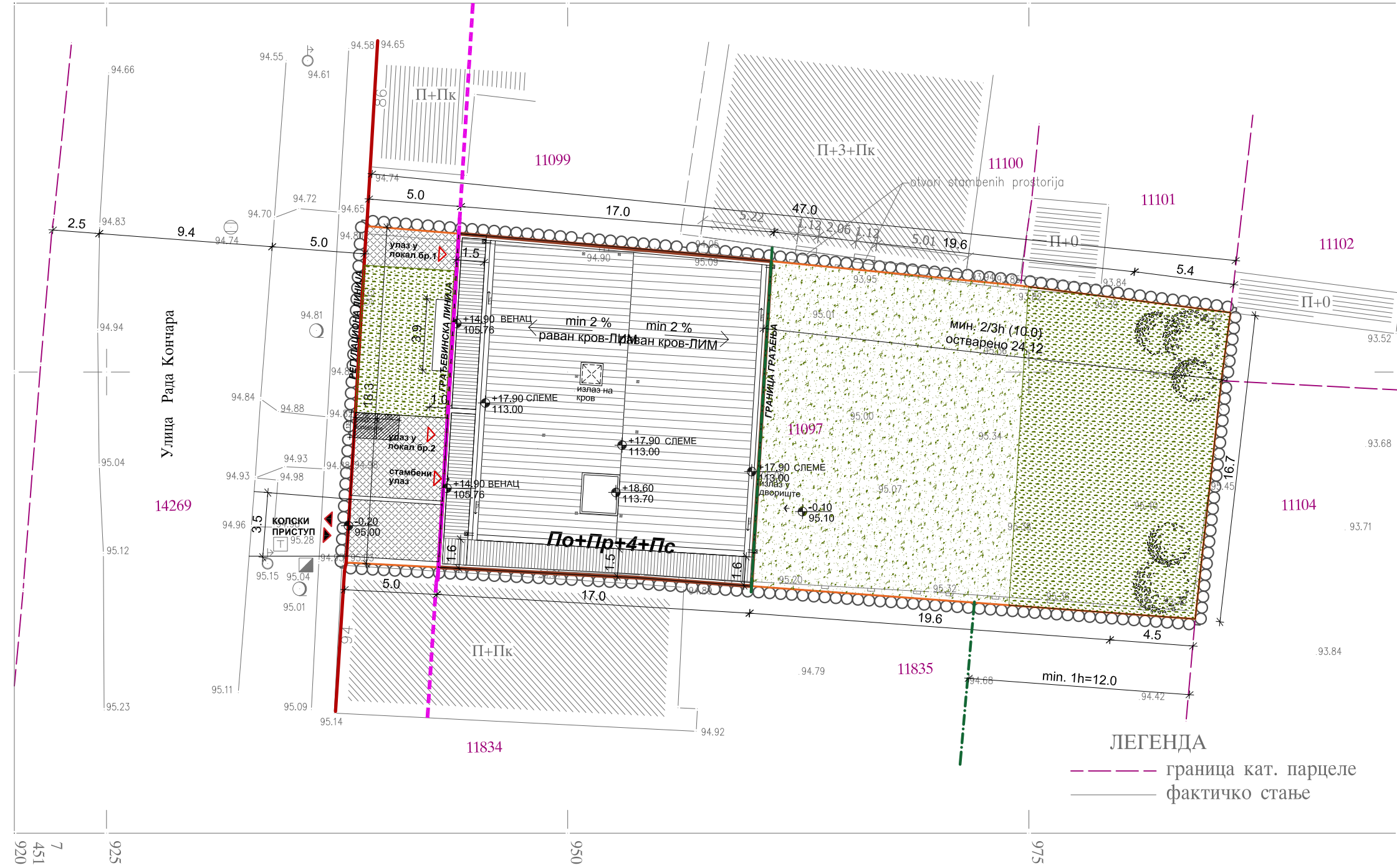
Регулационо нивелациони план  
са основом крова

# 03

## Катастарско-Топографски План Локација: "Ул. Рада Кончара бр.96, кп.11097 и 11098"

Општина Земун  
КО. Земун

4  
967  
420



400

4  
967  
375  
451  
995

ЛЕГЕНДА  
- - - граница кат. парцеле  
— фактичко стање

Београд

Размера 1:250

Снимио и обрадио: Март 2020г.  
Овлашћена геодетска агенција:  
ГЕОКОД - Д.Столић

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА К.П. 11097 К.О. ЗЕМУН

#### РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Александра Станојевић,  
дипл.инж.арх.

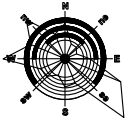
"ДАЛМАК"  
предузеће за грађевину, производњу,  
промет и услуге, д.о.о.  
11211 Београд  
Ратних војних инвалида бр. 21

САРАДНИЦИ:  
Наташа Жугић,  
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:  
ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.

# Р 1 : 250

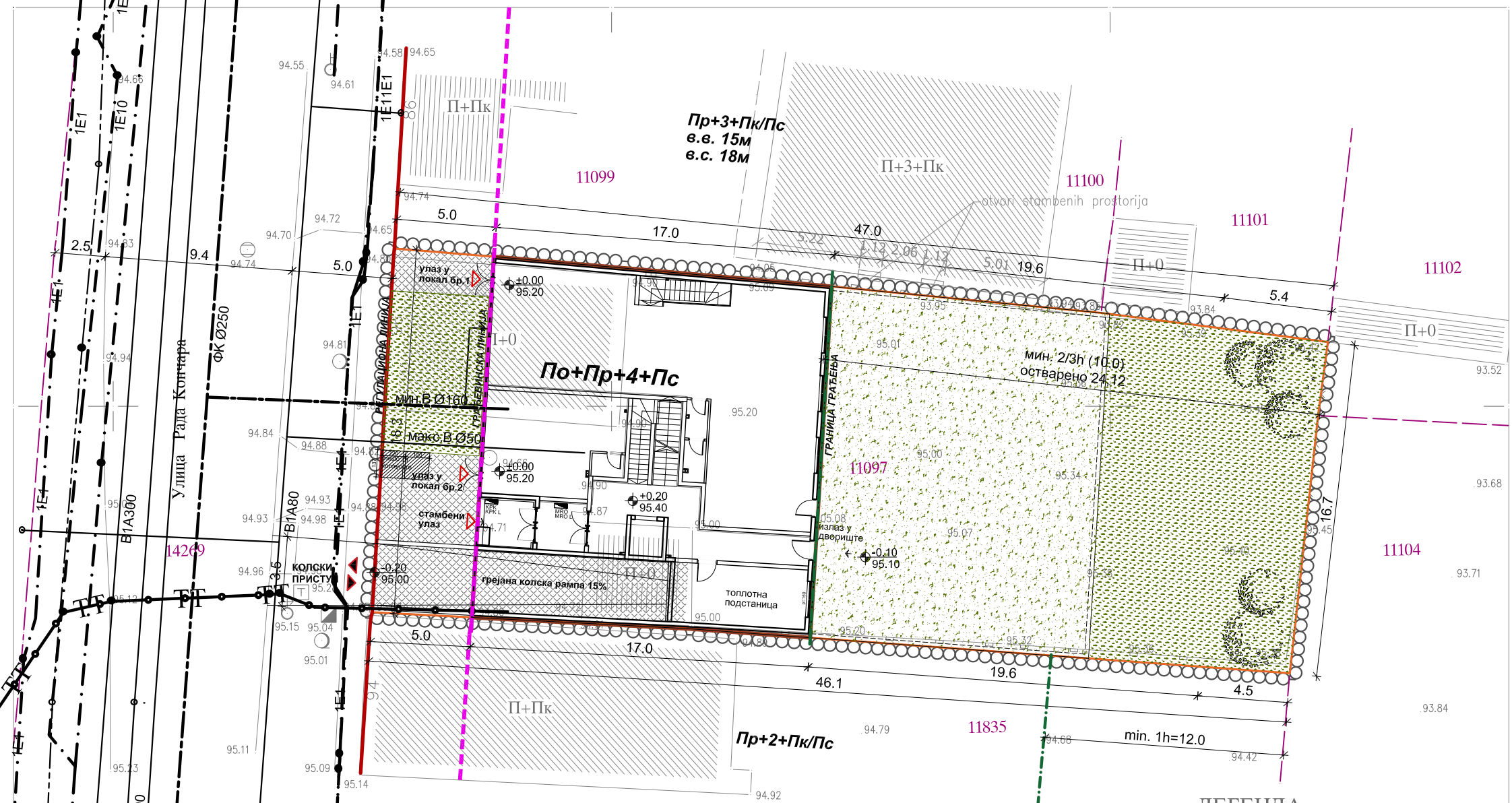
# 03



Катастарско-Топографски План  
Локација: "Ул. Рада Кончара бр.96, кп.11097 и 11098"

Општина Земун  
КО. Земун

4  
967  
420





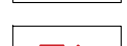





400






93.52  
93.68  
93.71  
93.84



4  
967  
375  
451  
995

ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКАТА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
-  ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
-  ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
-  ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
-  ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
-  ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ - БЕХАТОН
-  МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА:

- ВОДОВОДА
  -  ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  -  ПОСТОЈЕЋА ГАСНА МРЕЖА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  -  ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ
  -  ПЛАНИРАНИ ЕЛ ВОДОВИ 10kV, 1kV И JO
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
  -  ПЛАНИРАНА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

-  граница кат. парцеле
-  фактичко стање

Снимно и обрадио: Март 2020г.  
Овлашћена геодетска агенција:  
ГЕОКОД - Д.Столић

Размера 1:250

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА К.П. 11097 КО. ЗЕМУН

СИНХРОН ПЛАН

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Александра Станојевић,  
дипл.инж.арх.

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

САРАДНИЦИ:  
Наташа Жугић,  
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:  
ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.

Р 1 : 250



# ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

## Технички опис

Предметни Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу бр. 11097 К.О. Земун, која је грађевинска парцела за изградњу стамбено пословног објекта. Катастарска парцела бр. 11097 К.О. Земун има приступ јавној саобраћајној површини – Улици Рада Кончара, са западне стране. Грађевинска парцела је приближно правоугаоног облика, а терен је у благом паду према улици Рада Кончара.

Површина катастарске парцеле бр. 11097 је 819 м<sup>2</sup>. На катастарској парцели бр. 11097 изграђена су два објекта спратности П+0. Ови објекти биће порушени пре изградње новог објекта.

Димензије парцеле су: 18.27м- фронт ка улици Раде Кончара, западна граница парцеле; 47.04м- северна граница парцеле; 16.72- источна граница парцеле; 46.12- јужна граница парцеле.

Пројектовани објекат је по намени стамбено пословни, спратности По+Пр+4+Пс, а по типу двострано узидан. Објекат чини пословни простор у приземљу и подруму и стамбени простор на 1,2,3,4 и повученом спрату.

Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.

Објекат је постављен на грађевинску линију која је 5 м удаљена од регулационе линије Улице Рада Кончара. Дубина узиђивања је 17 м, што је и граница грађења пројектованог објекта, а од задње границе парцеле удаљен је више од 2/3 висине венца.

У складу са прописом, усвојена је нулта кота у пресеку осовине уличне фасаде објекта и терена -0.10 / 95.00 м.

Колски приступ је из Улице Рада Кончара. Са колског приступа (ширине 3.5м) пројектована је грејана колска рампа ширине 3.0 м, нагиба 15%, уз јужну границу парцеле, која води до гараже у подруму. Пројектована подземна гаража има површину од 391.24 м<sup>2</sup>, односно, спада у мале гараже. У гаражи је пројектовано 26 паркинг места, једно место за инвалиде и 25 паркинг места у систему Wohn Combilift 543. Пешачки приступ гаражи омогућен је степеништем и лифтом.

Осим гараже, у подруму је пројектован пословни простор који припада Локалу бр.1, као и површине за комуникацију и техничке просторије за потребе објекта. Пешачки приступ је из Улице Рада Кончара. У приземљу су пројектована два пословна простора – Локал бр. 1 и Локал бр.2, у које се улази директно са парцеле. Спратна висина локала у приземљу је 3.10м а у подруму 2.90м. Такође, у приземљу је пројектован стамбени улаз, стамбена комуникација – степениште и лифт, топлотна подстаница и излаз у двориште. Спратна висина стамбених етажа износи 2.90м.

Кота пода пословања је усвојена као кота 0.00, која има апсолутну вредност 95.10. Кота пешачког приступа је -0.10 (95.00), кота колског приступа је -0.10 (95.00), кота стамбеног улаза +0.20 (95.30). Кота уређене слободне површине у дворишту је -0.10 (95.00).

На спратовима су пројектовани станови. На првом, другом, трећем и четвртом

спрату пројектована су по 4 стана, на повученом спрату су пројектована 3 стана. Укупно је пројектовано 19 станова и два локала. Однос становања и пословања је 80% : 20%.

Процент заузетости парцеле надземних етажа је 37.57%. Процент заузетости подземне етаже је 66.91%. Процент незастрог зеленила је 29.88%. БРГП објекта је 1834.44 м<sup>2</sup>. Укупна бруто површина објекта је 2382.47 м<sup>2</sup>. Висина венца је 15 м (+14.90/105.76) у односу на коту терена на улазу у објекат- нулту коту . Висина слемена је 18 м (+17.90/113.0) у односу на нулту коту.

Кров је раван од лима, минималног нагиба од 2% према олуцима.

Новопроектовани објекат је савременог карактера и високог стандарда у смислу примењених материјала и техничких решења, што ће уз визуелно атрактивну форму, представљати допринос и унапређење постојећег грађевинског фонда на предметној локацији.

## **ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА:**

### **ОСНОВА ПОДРУМА:**

НЕТО површина заједничких просторија: 72.02 m<sup>2</sup>

НЕТО површина пословног простора: 135.31 m<sup>2</sup>

НЕТО површина гараже 204.89 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА 412.22 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА 548.03 m<sup>2</sup>

### **ОСНОВА ПРИЗЕМЉА:**

НЕТО површина пословног простора 164.79 m<sup>2</sup>

НЕТО површина заједничке просторије: 65.47 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 230.26 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 304.21 m<sup>2</sup>

### **ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА:**

СТАН БР. 1 нето површина 69.03 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 2 нето површина 49.10 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 3 нето површина 51.09 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 4 нето површина 68.56 m<sup>2</sup>

НЕТО површина заједничке просторије: 20.25 m<sup>2</sup>

НЕТО површина стамбени простор 237.78 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ПРВОГ СПРАТА 258.03 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ПРВОГ СПРАТА 303.81 m<sup>2</sup>

### **ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА:**

СТАН БР. 5 нето површина 68.98 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 6 нето површина 53.36 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 7 нето површина 51.09 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 8 нето површина 68.56 m<sup>2</sup>

НЕТО површине заједничке просторије: 20.25 m<sup>2</sup>

НЕТО површина стамбени простор 241.99 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ДРУГОГ СПРАТА 262.24 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ДРУГОГ СПРАТА 307.67 m<sup>2</sup>

**ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА:**

СТАН БР. 9 нето површина 68.98 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 10 нето површина 53.36 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 11 нето површина 51.09 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 12 нето површина 68.56 m<sup>2</sup>

НЕТО површине заједничке просторије: 20.25 m<sup>2</sup>

НЕТО површина стамбени простор 241.99 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 262.24 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 307.67 m<sup>2</sup>

**ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА:**

СТАН БР. 13 нето површина 68.98 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 14 нето површина 53.36 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 15 нето површина 51.09 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 16 нето површина 68.56 m<sup>2</sup>

НЕТО површине заједничке просторије: 20.25 m<sup>2</sup>

НЕТО површина стамбени простор 241.99 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ЧЕТВРТОГ СПРАТА 262.24 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ЧЕТВРТОГ СПРАТА 307.67 m<sup>2</sup>

**ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА:**

СТАН БР. 17 нето површина 58.20 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 18 нето површина 60.51 m<sup>2</sup>

СТАН БР. 19 нето површина 107.76 m<sup>2</sup>

НЕТО површина комуникације: 20.25 m<sup>2</sup>

НЕТО површина стамбени простор 214.42 m<sup>2</sup>

НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА 234.67 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА 303.81 m<sup>2</sup>

Однос пословања и становања :

становање:1178.17m<sup>2</sup>=79.7 %

пословање:300.10 m<sup>2</sup>=20.3 %

## РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у
ПОДРУМ	412.22	548.03
ПРИЗЕМЉЕ	230.26	303.81
ПРВИ СПРАТ	258.03	303.81
ДРУГИ СПРАТ	262.24	307.67
ТРЕЋИ СПРАТ	262.24	307.67
ЧЕТВРТИ СПРАТ	262.24	307.67
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	234.67	303.81
<b>УКУПНО</b>	<b>1921.90</b>	<b>2382.47</b>

Остварена је површина Пословног простора је 300.10 m<sup>2</sup> (20.3%) и Стамбеног простора 1178.17 m<sup>2</sup> (79.7%).

### **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

#### **Конструкција објекта**

Објект је пројектован као скелетна конструкција од армирано бетонских укрућења и стубова.

Темељ је а.б. темељна плоча.

Фасадни зидови су од опекарских блокова д=19см са а.б.серклажима хоризонталним и вертикалним.

Преградни зидови су од опекарских производа д=10см и д=25см

Међуспратна конструкција је пуна АБ плоча.

Кровна конструкција је дрвена.

#### **Фасадни зидови**

Спољни зидови су са спољашње стране термоизоловани и са завршном обрадом од лепка и малтера преко мрежице и један део предње фасаде се облаже опеком. Сокла је од камених плоча.

#### **Кровни покривач**

Покривање објекта је лимом, преко дрвене кровне конструкције.

#### **Одводњавање крова**

За потребе одводњавања крова предвиђен је систем хоризонталне риголе и олучних вертикала Ø 120.

### **Подови**

У оквиру станова стамбене просторије имају под од паркета, а мокре просторије од керамичких плочица.

Пословне просторије имају под од гранитне керамике.

Ходници, степеништа, ветробран и улазни трем имају под од неклизајуће гранитне керамике.

### **Унутрашњи зидови**

Сви унутрашњи зидови се обострано малтеришу. У купатилима и тоалетима зидови се облажу керамичким плочицама до плафона, а у кухињама до 1.5 m од пода. Зидови соба, дневних боравака, трпезарија и ходника се боје дисперзивним бојама уз претходно глетовање глет масом.

Зидови пословних простора се глетују и боје дисперзивном бојом.

### **Плафони**

Сви плафони се малтеришу, глетују и боје дисперзивном бојом.

### **Спољна браварија**

Прозори, балконска врата, излози и ветробранска врата су од Ал. профила са прекинутим термомостом и застакљени термоизолационим стаклом. Врата ветробрана и излога морају имати једно сигурносно стакло. Окови, начин отварања, тип кваке и брава дефинишу се пројектом архитектуре.

Ограде тераса имају конструкцију од челичних профила заштићених од рђе и бојених.

Унутрашња браварска врата предвиђена су само у подрумским просторијама и то пуна конструкције од бојених челичних профила и облоге од челичног лима.

Ограде унутрашњег степеништа изводе се од челичних профила, штите од рђе и боје.

### **Унутрашња столарија**

Сва унутрашња врата стамбених и пословних просторија су пуна дрвена са испуном. Улазна врата станова и пословних апартмана морају бити звучно изолована и опремљена по прописима.

### **Термоизолација**

Термоизолују се сви фасадни зидови, тавани, кровови, подови на тлу термоизолационим материјалом предвиђеним пројектом енергоефективности.

### **Хидроизолација**

Хидроизолују се сви укопани зидови, темељна плоча, терасе, равни кровови, купатила и тоалети.

## **СПОЉАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ**

У склопу парцеле предвидети стазе за колски и пешачки приступ објекту као и

зелене површине у виду застртог и незастртог зеленила.

### **ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У технолошком смислу нема нема отпада који би могао да угрози животну средину.

### **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ**

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА – ПРОЈЕКАТ ЈЕ УРАЂЕН У СКАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА, на основу члана 201. тачка 1 Закона о планирању и изградњи, Сл.Гласник РС, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11

#### **Архитектонске мере енергетске ефикасности:**

- Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило
- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова
- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексивном бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту

#### **Урбанистичке мере енергетске ефикасности:**

- Спољно уређење око објекта - пројектовањем стаза и хортикултуре око објекта избећи стварање топлотних острва и неповољне повратне радијације на објекат од бетонских површина
- Зеленилом, односно комбиновањем различитих врста зеленила на истој локацији спречити негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде и негативне утицаје ветра
- Приликом урбанистичког планирања и пројектовања узети у обзир правац, интензитет и учесталост доминантног ветра у различитим периодима године и омогућити проветравање лети, а умањење негативних ефеката у јесен, зиму и пролеће
- Оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације: сунце, ветар и зеленило.
- Одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва  
Термоизолација се мора спровести на свим местима, са дебљинама и



квалитетом прописаним кроз прорачун термичке заштите.

### **Приступ објекту**

Приступ предметној парцели (колски и пешачки) је пројектован са улице Раде Кончара.

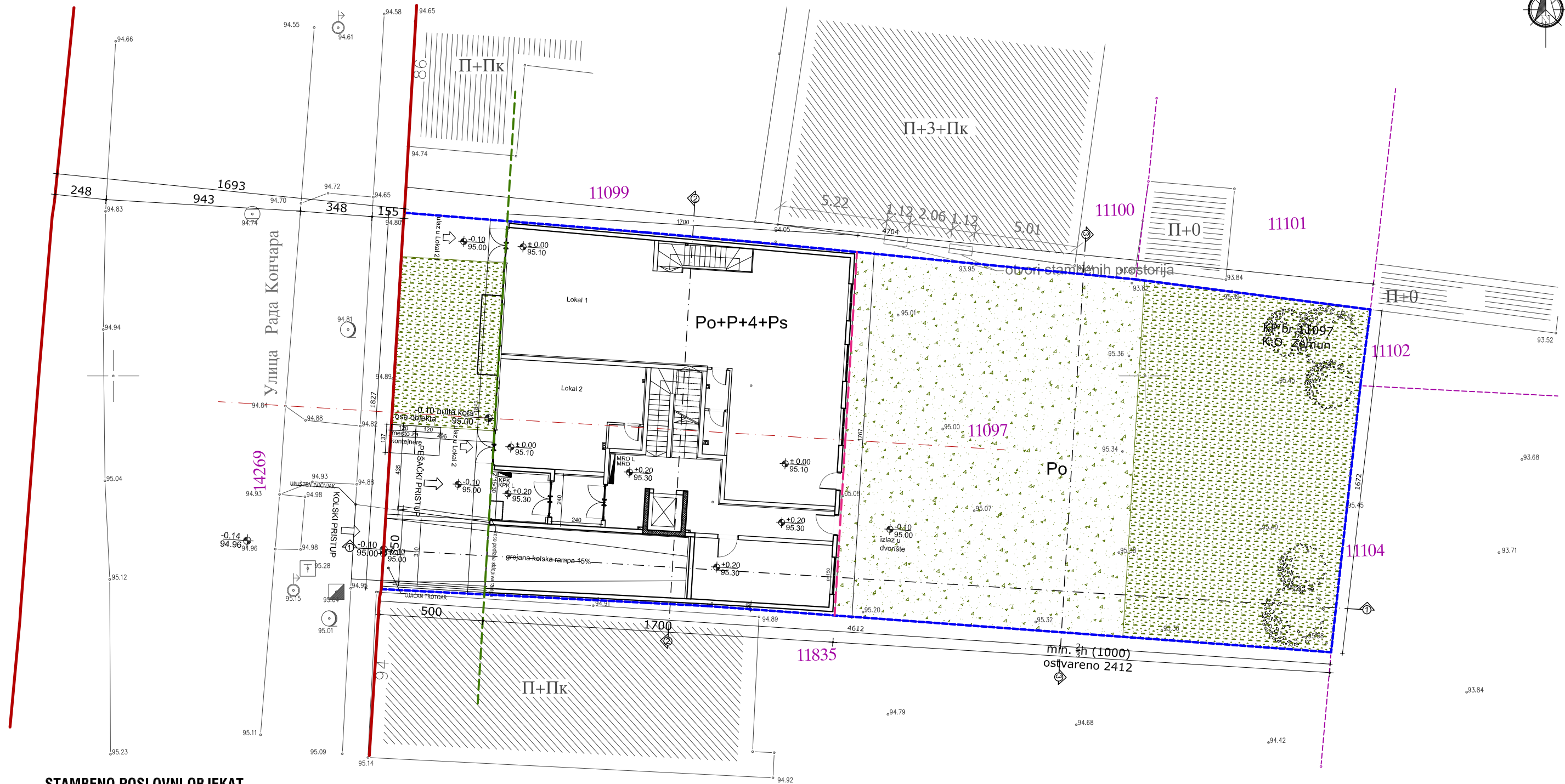
### **Ограђивање**

Постављање оgrade врши се према добијеном протоколу регулације.

### **Обликовање**

Објекат је пројектован у комбинацији стаклених фасадних отвора и масивног фасадног платна са стриктним поделама чиме је обезбеђена једноставност и елеганција објеката, тако да својим обликовно архитектонским карактеристикама обезбеђују формирање квалитетног амбијента.





**STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT**

Po+P+4+Ps

K.P.11097 K.O ZEMUN

P POD OBJEKTOM=307.67 m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA=1834.44m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA=2382.47m<sup>2</sup>

POVRŠINA PARCELE=819 m<sup>2</sup>

Z=37.57% (max 60%)

ZELENE POVRŠINE (у директном контакту са тлом) = 29.88 % (min 15%) -244.70m<sup>2</sup>

SLOBODNE POVRŠINE = 62.43%(min 40%)

zauzetost podzemne garaže=66.91% (max. 85%)

UKUPNO PARKING MESTA 26 PM (1 za invalide)

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 399.96 m<sup>2</sup>

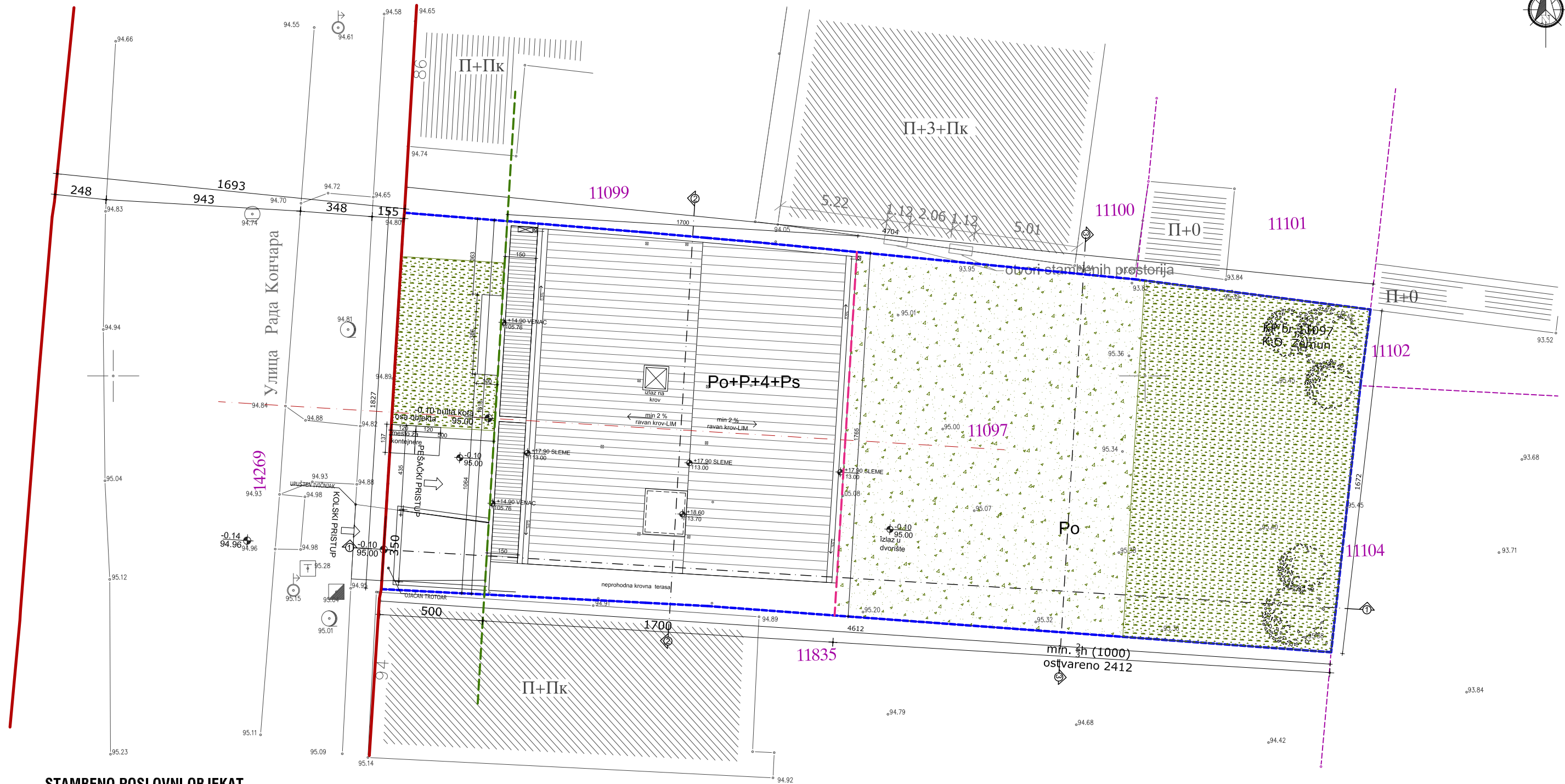
(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (\*Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaže)

Ukupna NETO poslovanja: 300.10 m<sup>2</sup> (20%) - 300.10/60m<sup>2</sup>=5 PM

Ukupna NETO stanovanja: 1200.97 m<sup>2</sup> (80%) - 19 stanova\*1.1=21 PM

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo
- zastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD		
Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o., Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA	faza: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugič dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:200	datum: mart 2020 br.lista: 1.1



**STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT**

Po+P+4+Ps

K.P.11097 K.O.ZEMUN

P POD OBJEKTOM=307.67 m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA=1834.44m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA=2382.47m<sup>2</sup>

POVRŠINA PARCELE=819 m<sup>2</sup>

Z=37.57% (max 60%)

ZELENE POVRŠINE (u direktnom kontaktu sa tlom) = 29.88 % (min 15%) -244.70m<sup>2</sup>

SLOBODNE POVRŠINE = 62.43%(min 40%)

zauzetost podzemne garaže=66.91% (max. 85%)

UKUPNO PARKING MESTA 26 PM (1 za invalide)

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 399.96 m<sup>2</sup>

(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (\*Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaže)

Ukupna NETO poslovanja: 300.10 m<sup>2</sup> (20%) - 300.10/60m<sup>2</sup>=5 PM

Ukupna NETO stanovanja: 1200.97 m<sup>2</sup> (80%) - 19 stanova\*1.1=21 PM

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo
- zastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD		
Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o., Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	SITUACIJA- OSNOVA KROVA	faza: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugič dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:200	datum: mart 2020 br.lista: 1.2

Улица Рада Кончара

14269

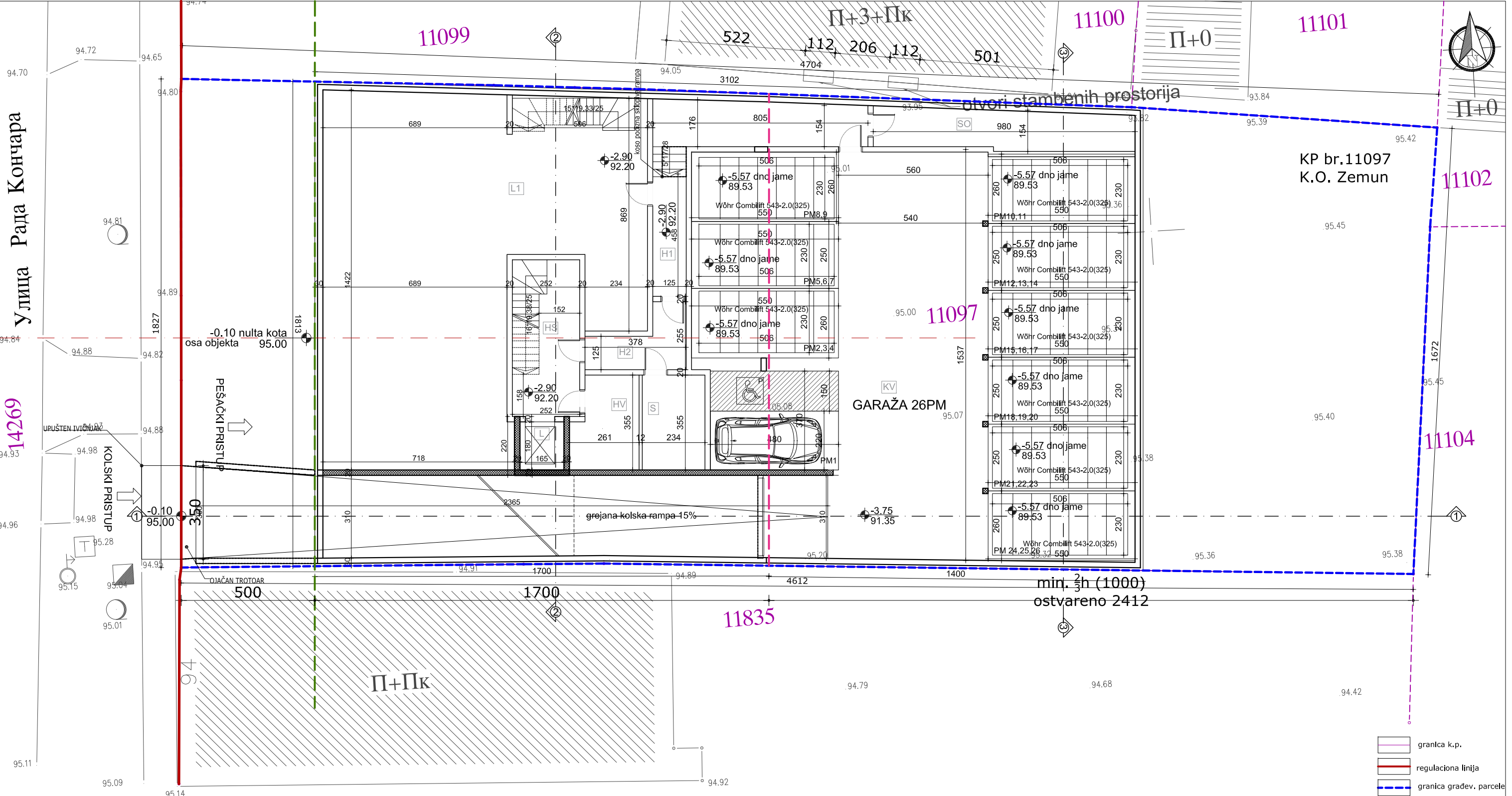


TABELA POVRŠINA - PODRUM  
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
HS	HODNIK I STEPENIŠTE	14.77	cem, koš.	malter	malter
L	LIFT	2.97	cem, koš.	malter	malter
H1	HODNIK	19.81	cem, koš.	malter	malter
H2	HODNIK	6.36	cem, koš.	malter	malter
HV	HIDROC. VODOMERI	8.34	cem, koš.	malter	malter
S	SPRINKLER	6.55	cem, koš.	malter	malter
SO	STAN. OSTAVE	13.22	cem, koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		72.02			

POSLOVNI PROSTOR

OZ	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
L1	POSLOVNI PROST.	135.31	cem, koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		135.31			

GARAŽA

OZ	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
KV	KOLOVOZ	91.00	cem, koš.	malter	malter
PM1	Parking za Invalide	17.76	cem, koš.	malter	malter
PM2	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM5	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM8	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM11	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM12	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM14	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM18	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM21	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
PM24	Wöhr Parking 543 -gornji nivo	11.65	cem, koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		213.61			

POVRŠINA 2. NIVO PARKIRANJA 104,82 m<sup>2</sup>  
 POVRŠINA 3. NIVO PARKIRANJA 81,53 m<sup>2</sup>  
 UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 399,96 m<sup>2</sup>  
 (u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list SCS", br. 31/2005) spada u male garaže)

NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST.	72.02 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	135.31 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA GARAŽE	213.61 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PODRUMA	420.94 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	548.03 m <sup>2</sup>

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

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

Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtez:	OSNOVA PODRUMA
odgovorni projektant:	Nataša Žugič dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	mart 2020
br. lista:	2

Улица Рада Кончара

14269

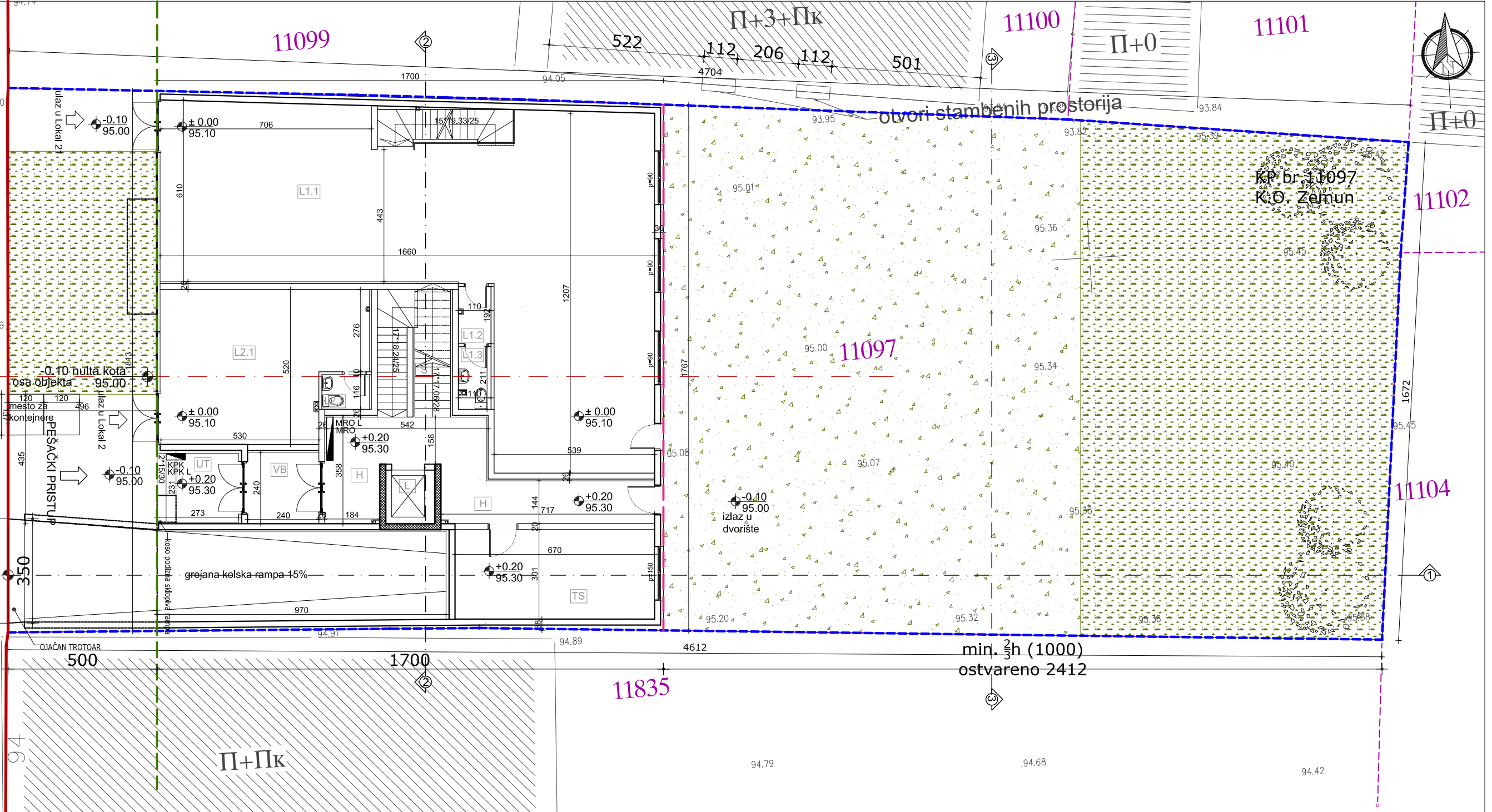
TABELA POVRŠINA - PRIZEMLJE  
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	23,30	keramika	malter	malter
S	STEPENIŠTE	9,73	keramika	malter	malter
VB	VETROBRAN	5,85	keramika	malter	malter
L	LIFT	—	—	malter	malter
UT	ULAZNI TREM	6,49	keramika	malter	malter
TS	TOPLOTNA PODSTANICA	20,10	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		65,47			

POSLOVNI PROSTOR

OZ	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
LOKAL 1					
L1.1	POSLOVNI PROST.	126,32	cem. koš.	malter	malter
L1.2	PREDPROST. TOALETA	2,08	cem. koš.	malter	malter
L1.3	TOALET	2,25	cem. koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		130,65			
LOKAL 2					
L1.1	POSLOVNI PROST.	32,28	cem. koš.	malter	malter
L1.2	TOALET	1,86	cem. koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		34,14			

NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST.	65,47 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA POSLOVANJA	164,79 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	230,26 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	304,21 m <sup>2</sup>



- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastro zelenilo

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

Investitor: PARTNER PROJEKT d.o.o.  
Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd

Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,  
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd  
K.P. 11097 K.O. Zemun

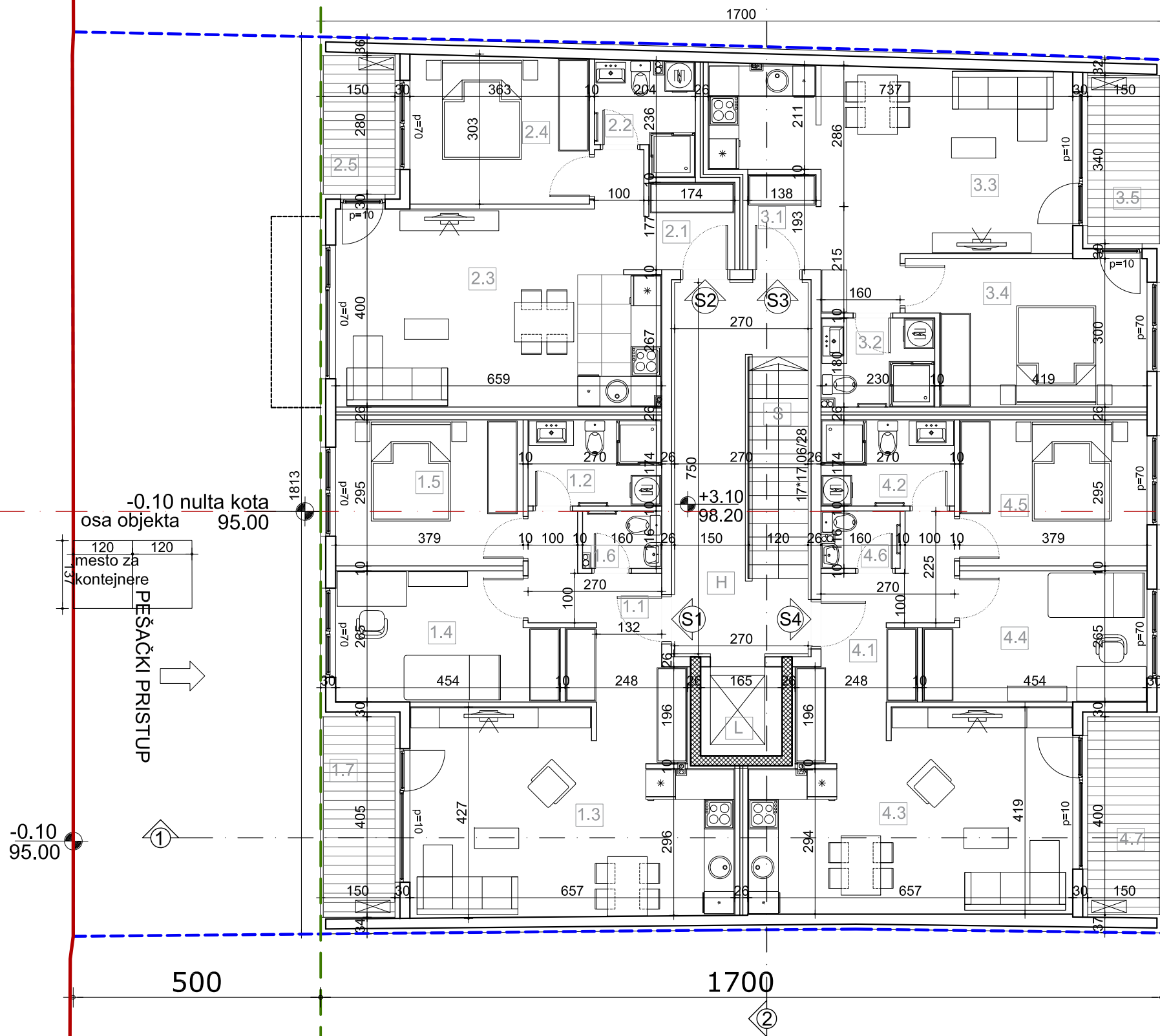
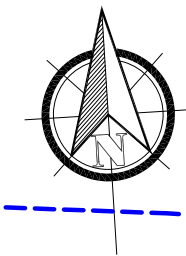
IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA PRIZEMLJA      faza: **A**

odgovorni projektant: Nataša Žugič dipl.inž.arh.      paraf:

broj licence: 300 B613 05

razmera: 1:100      datum: mart 2020      br. lista: 3



### TABELA POVRŠINA - 1. SPRAT ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.87	keramika	malter	malter
S	STEPENIŠTE	5.38	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA</b>		<b>20.25</b>			

### STAN 1 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
1.1	HODNIK	9.23	parket	malter	malter
1.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/ keramika	malter
1.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.85	parket/ keramika	malter	malter
1.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
1.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
1.6	TOALET	1.82	keramika	malter	malter
1.7	TERASA	6.08	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S1</b>		<b>69.03</b>			

### STAN 2 - jednoiposoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
2.1	HODNIK	5.67	parket	malter	malter
2.2	KUPATILO	4.03	keramika	malter/ keramika	malter
2.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.52	parket/ keramika	malter	malter
2.4	SOBA	10.82	parket	malter	malter
2.5	TERASA	4.06	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S2</b>		<b>49.10</b>			

### STAN 3 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
3.1	HODNIK	2.79	parket	malter	malter
3.2	KUPATILO	4.09	keramika	malter/ keramika	malter
3.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	25.77	parket/ keramika	malter	malter
3.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
3.5	TERASA	5.10	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S3</b>		<b>51.09</b>			

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

### STAN 4 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
4.1	HODNIK	9.69	parket	malter	malter
4.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/ keramika	malter
4.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.02	parket/ keramika	malter	malter
4.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
4.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
4.6	TOALET	1.80	keramika	malter/ keramika	malter
4.7	TERASA	6.00	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S4</b>		<b>68.56</b>			

NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST. 20.25 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA STANOVANJA 237.78 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA 1. SPRATA 258.03 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA 303.81 m<sup>2</sup>

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

Investitor: PARTNER PROJEKT d.o.o.  
Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd

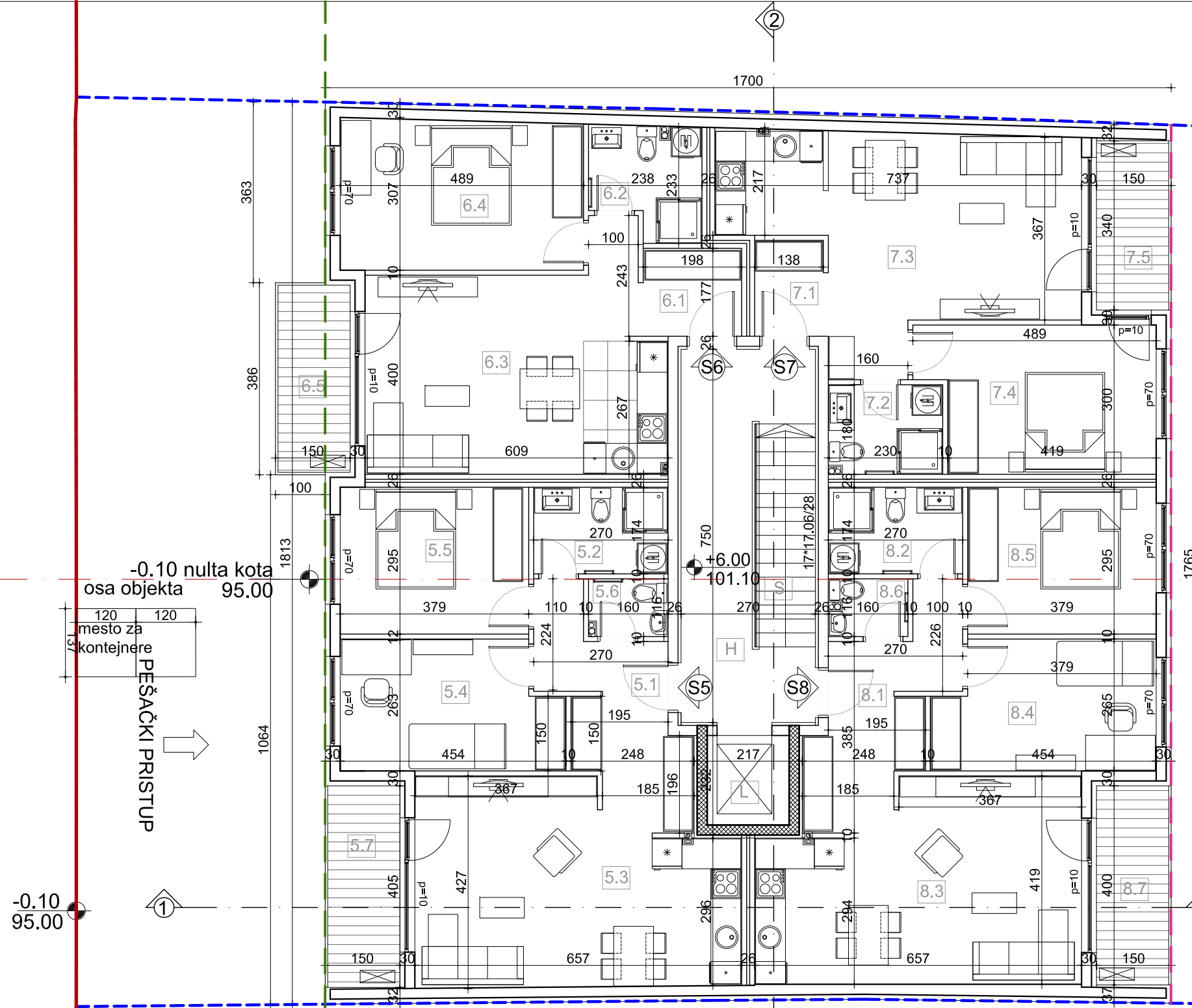
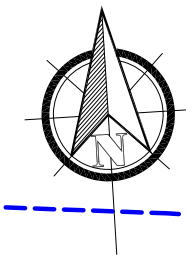
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,  
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd  
K.P. 11097 K.O. Zemun

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 1. SPRATA fazaz: **A**

odgovorni projektant: Nataša Žugić dipl.inž.arh. paraf:  
Broj licence 300 B613 05

razmera: 1:100 datum: mart 2020 br.lista: 4



-0.10 nulta kota  
osa objekta 95.00

120 120  
mesto za  
kontejnere

PEŠAČKI PRISTUP

-0.10  
95.00

### TABELA POVRŠINA - 2. SPRAT ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.87	keramika	malter	malter
S	STEPENIŠTE	5.38	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA</b>		<b>20.25</b>			

### STAN 5 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
5.1	HODNIK	9.22	parket	malter	malter
5.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/ keramika	malter
5.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.83	parket/ keramika	malter	malter
5.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
5.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
5.6	TOALET	1.80	keramika	malter	malter
5.7	TERASA	6.08	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S5</b>		<b>68.98</b>			

### STAN 6 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
6.1	HODNIK	3.50	parket	malter	malter
6.2	KUPATILO	4.61	keramika	malter/ keramika	malter
6.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.82	parket/ keramika	malter	malter
6.4	SOBA	14.69	parket	malter	malter
6.5	TERASA	5.74	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S6</b>		<b>53.36</b>			

### STAN 7 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
7.1	HODNIK	2.79	parket	malter	malter
7.2	KUPATILO	4.09	keramika	malter/ keramika	malter
7.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	25.77	parket/ keramika	malter	malter
7.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
7.5	TERASA	5.10	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S7</b>		<b>51.09</b>			

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

### STAN 8 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
8.1	HODNIK	9.69	parket	malter	malter
8.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/ keramika	malter
8.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.02	parket/ keramika	malter	malter
8.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
8.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
8.6	TOALET	1.80	keramika	malter/ keramika	malter
8.7	TERASA	6.00	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S8</b>		<b>68.56</b>			

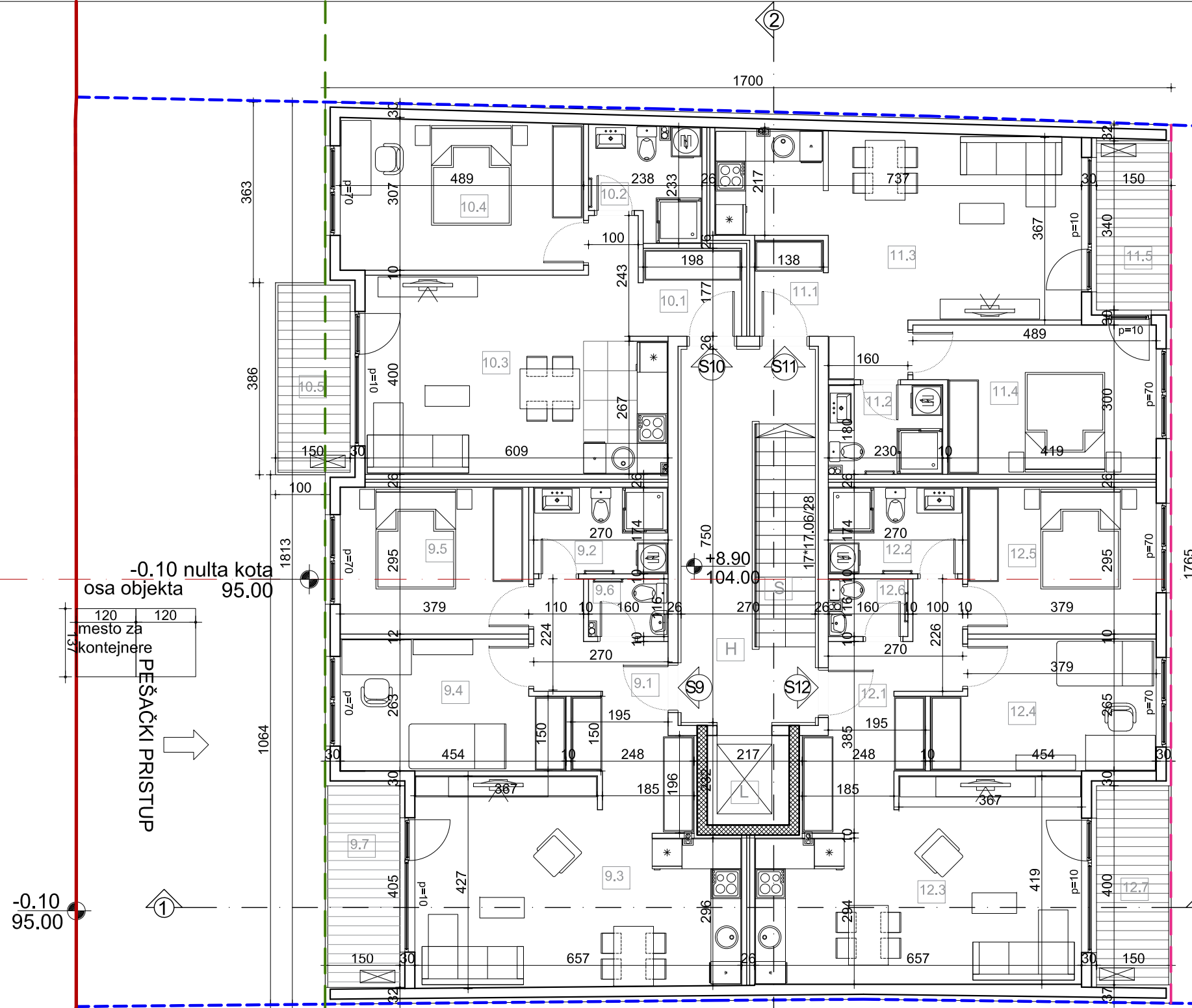
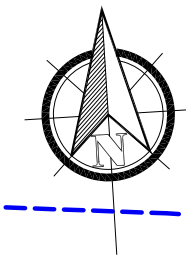
<b>NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST.</b>	<b>20.25 m<sup>2</sup></b>
<b>NETO POVRŠINA STANOVANJA</b>	<b>241.99 m<sup>2</sup></b>
<b>NETO POVRŠINA 2. SPRATA</b>	<b>262.24 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA</b>	<b>307.67 m<sup>2</sup></b>

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

investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun
<b>IDR - IDEJNO REŠENJE</b>	
crtez:	OSNOVA 2. SPRATA
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	mart 2020
br.lista:	5

faza:  
**A**

paraf:



**TABELA POVRŠINA - 3. SPRAT  
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

OZ. PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H HODNIK	14.87	keramika	malter	malter
S STEPENIŠTE	5.38	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA</b>	<b>20.25</b>			

**STAN 9 - trosoban**

OZ. PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
9.1 HODNIK	9.22	parket	malter	malter
9.2 KUPATILO	4.70	keramika	malter/keramika	malter
9.3 DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	24.83	parket/ keramika	malter	malter
9.4 SOBA	11.17	parket	malter	malter
9.5 SOBA	11.18	parket	malter	malter
9.6 TOALET	1.80	keramika	malter	malter
9.7 TERASA	6.08	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S9</b>	<b>68.98</b>			

**STAN 10 - dvosoban**

OZ. PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
10.1 HODNIK	3.50	parket	malter	malter
10.2 KUPATILO	4.61	keramika	malter/keramika	malter
10.3 DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	24.82	parket/ keramika	malter	malter
10.4 SOBA	14.69	parket	malter	malter
10.5 TERASA	5.74	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S10</b>	<b>53.36</b>			

**STAN 11 - dvosoban**

OZ. PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
11.1 HODNIK	2.79	parket	malter	malter
11.2 KUPATILO	4.09	keramika	malter/keramika	malter
11.3 DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	25.77	parket/ keramika	malter	malter
11.4 SOBA	13.34	parket	malter	malter
11.5 TERASA	5.10	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S11</b>	<b>51.09</b>			

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo

**STAN 12 - trosoban**

OZ. PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
12.1 HODNIK	9.69	parket	malter	malter
12.2 KUPATILO	4.70	keramika	malter/keramika	malter
12.3 DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	24.02	parket/ keramika	malter	malter
12.4 SOBA	11.17	parket	malter	malter
12.5 SOBA	11.18	parket	malter	malter
12.6 TOALET	1.80	keramika	malter/keramika	malter
12.7 TERASA	6.00	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S12</b>	<b>68.56</b>			

NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST. 20.25 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA STANOVANJA 241.99 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA 3. SPRATA 262.24 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA 307.67 m<sup>2</sup>

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

investitor: PARTNER PROJEKT d.o.o.  
Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd  
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,  
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd  
K.P. 11097 K.O. Zemun

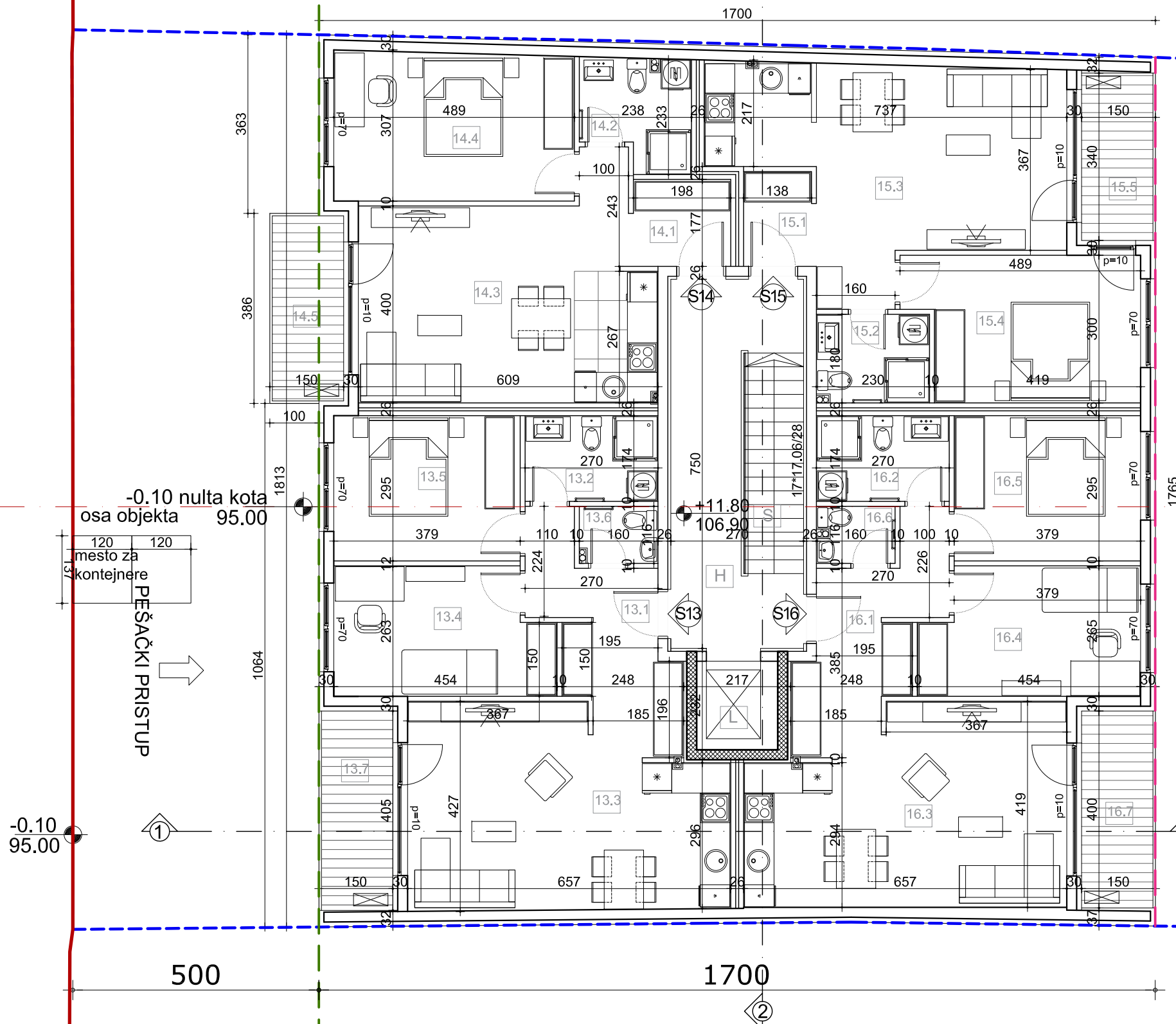
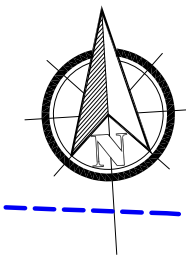
IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 3. SPRATA fazaz: **A**

odgovorni projektant: Nataša Žugić dipl.inž.arh. paraf:  
Broj licence 300 B613 05

razmera: 1:100 datum: mart 2020 br.lista: 6





### TABELA POVRŠINA - 4. SPRAT ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.87	keramika	malter	malter
S	STEPENIŠTE	5.38	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA</b>		<b>20.25</b>			

### STAN 13 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
13.1	HODNIK	9.22	parket	malter	malter
13.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/keramika	malter
13.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.83	parket/keramika	malter	malter
13.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
13.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
13.6	TOALET	1.80	keramika	malter	malter
13.7	TERASA	6.08	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S13</b>		<b>68.98</b>			

### STAN 14 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
14.1	HODNIK	3.50	parket	malter	malter
14.2	KUPATILO	4.61	keramika	malter/keramika	malter
14.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.82	parket/keramika	malter	malter
14.4	SOBA	14.69	parket	malter	malter
14.5	TERASA	5.74	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S14</b>		<b>53.36</b>			

### STAN 15 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
15.1	HODNIK	2.79	parket	malter	malter
15.2	KUPATILO	4.09	keramika	malter/keramika	malter
15.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	25.77	parket/keramika	malter	malter
15.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
15.5	TERASA	5.10	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S15</b>		<b>51.09</b>			

### STAN 16 - trosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
16.1	HODNIK	9.69	parket	malter	malter
16.2	KUPATILO	4.70	keramika	malter/keramika	malter
16.3	DNEVNA SOBA/ KUHNJA/TRPEZARIJA	24.02	parket/keramika	malter	malter
16.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
16.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
16.6	TOALET	1.80	keramika	malter/keramika	malter
16.7	TERASA	6.00	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S16</b>		<b>68.56</b>			

NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST. 20.25 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA STANOVANJA 241.99 m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA 4. SPRATA 262.24 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA 4. SPRATA 307.67 m<sup>2</sup>

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

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

Investitor: PARTNER PROJEKT d.o.o.  
Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd

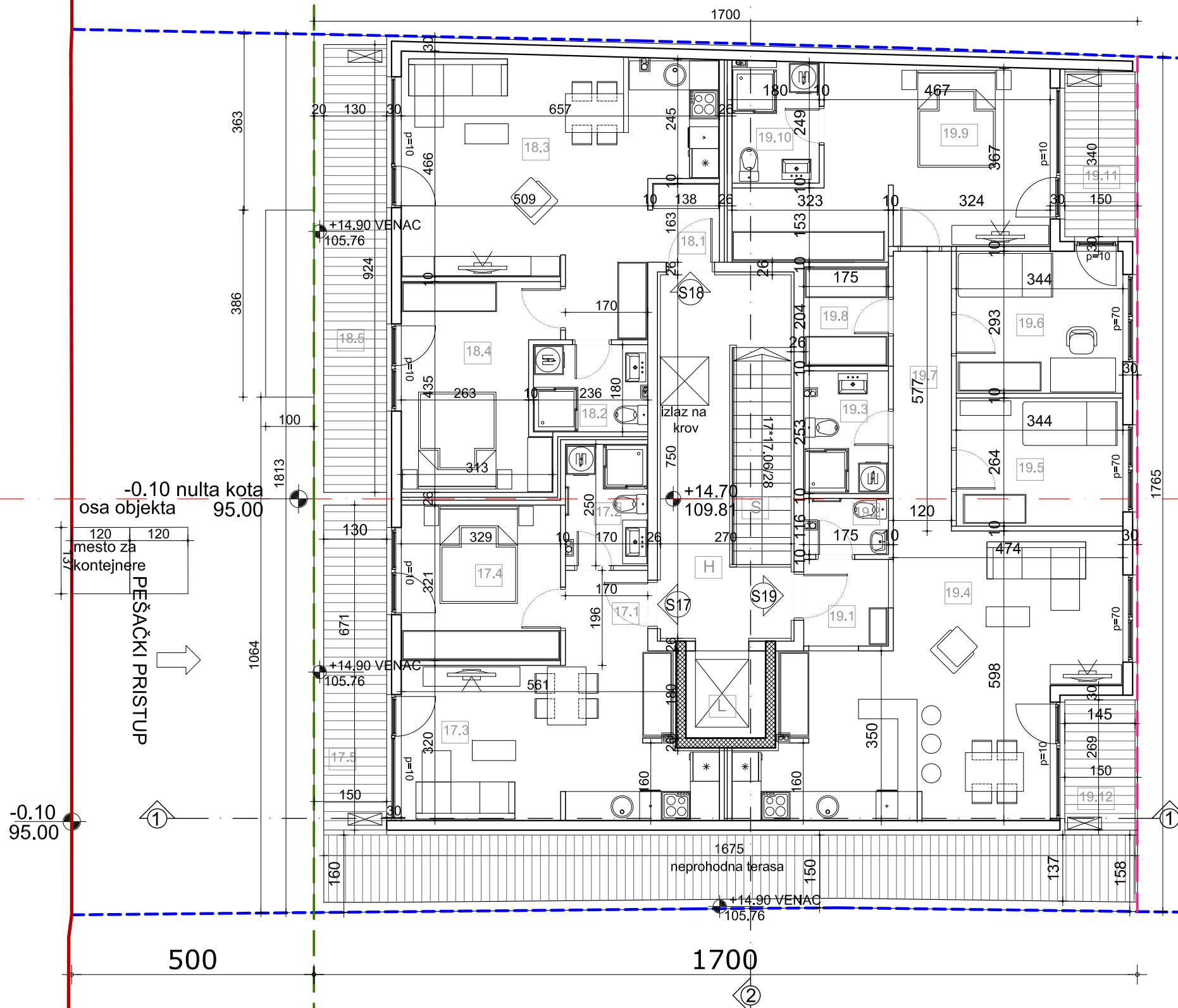
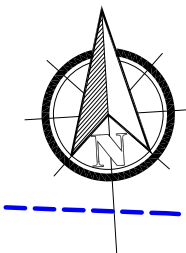
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,  
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd  
K.P. 11097 K.O. Zemun

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 4. SPRATA fazaz: **A**

odgovorni projektant: Nataša Žugić dipl.inž.arh. paraf:

razmera: 1:100 datum: mart 2020 br.lista: 7



**TABELA POVRŠINA - POVUČ. SPRAT  
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE**

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.87	keramika	malter	malter
S	STEPENIŠTE	5.38	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA</b>		<b>20.25</b>			

**STAN 17 - dvosoban**

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
17.1	HODNIK	2.82	parket	malter	malter
17.2	KUPATILO	4.19	keramika	malter/keramika	malter
17.3	DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	19.86	parket/ keramika	malter	malter
17.4	SOBA	10.56	parket	malter	malter
17.5	TERASA	8.72	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S17</b>		<b>46.15</b>			

**STAN 18 - dvosoban**

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
18.1	HODNIK	2.25	parket	malter	malter
18.2	KUPATILO	4.21	keramika	malter/keramika	malter
18.3	DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	29.23	parket/ keramika	malter	malter
18.4	SOBA	12.81	parket	malter	malter
18.5	TERASA	12.01	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S18</b>		<b>60.51</b>			

**STAN 19 - troiposoban**

OZ.	PROSTORIJA	P/m <sup>2</sup>	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
19.1	JULAZ	3.13	parket	malter	malter
19.2	TOALET	1.97	keramika	malter/keramika	malter
19.3	KUPATILO	4.36	keramika	malter/keramika	malter
19.4	DNEVNA SOBA/ KUHINJA/TRPEZARIJA	33.68	parket/ keramika	malter	malter
19.5	SOBA	9.09	parket	malter	malter
19.6	SOBA	10.08	parket	malter	malter
19.7	HODNIK	7.63	parket	malter	malter
19.8	GARDEROBA	3.57	parket	malter	malter
19.9	MASTER SOBA	20.64	parket	malter	malter
19.10	KUPATILO	4.48	keramika	malter/keramika	malter
19.11	TERASA	5.10	keramika	malter	malter
19.12	TERASA	4.03	keramika	malter	malter
<b>NETO POVRŠINA S19</b>		<b>107.76</b>			

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo

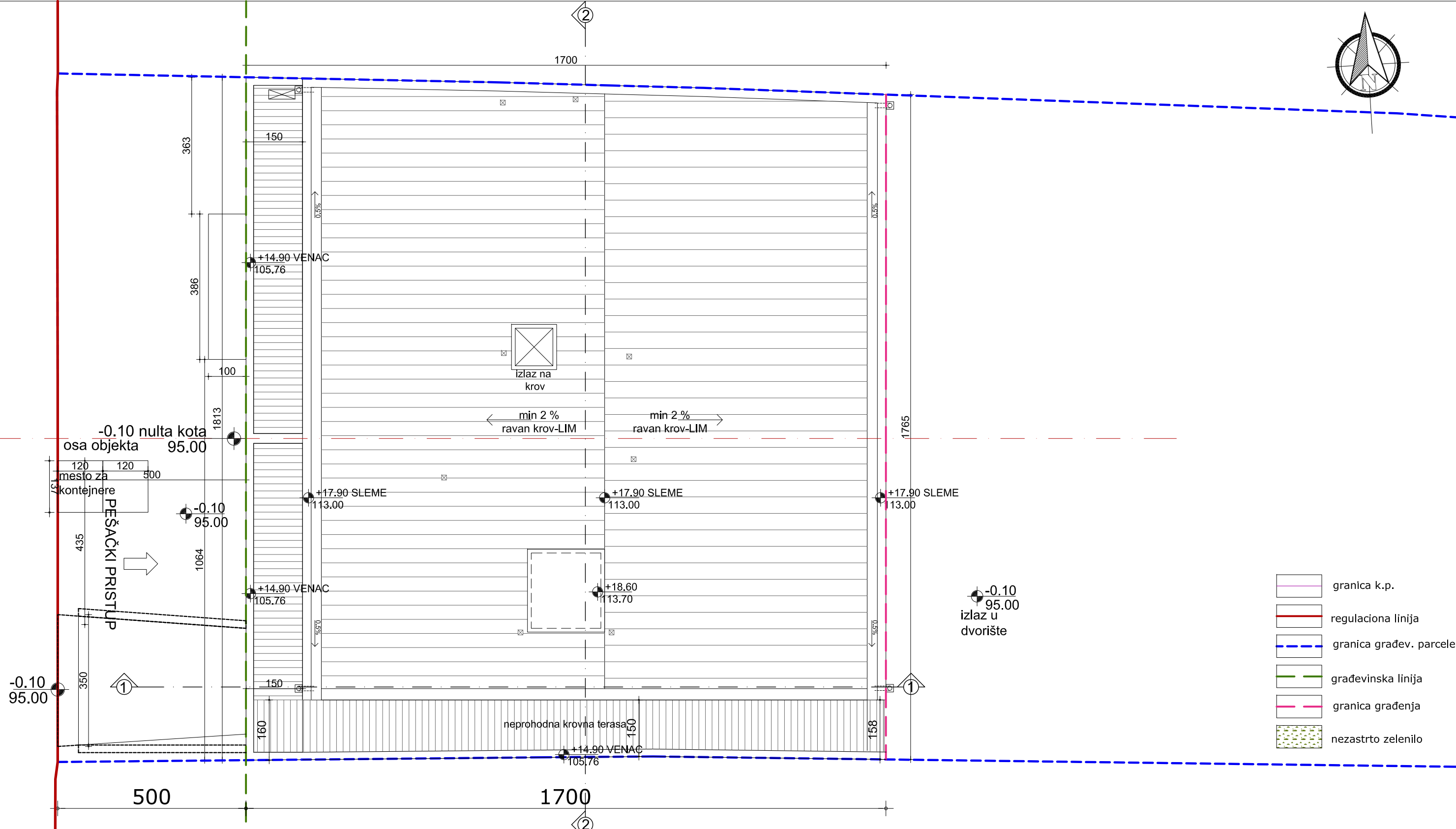
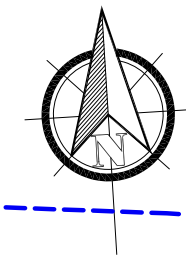
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST.	20.25 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA STANOVANJA	214.42 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA POV. SPRATA	234.67 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA POV. SPRATA	303.81 m <sup>2</sup>

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

Investitor: PARTNER PROJEKT d.o.o.  
Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd  
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,  
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd  
K.P. 11097 K.O. Zemun

**IDR - IDEJNO REŠENJE**

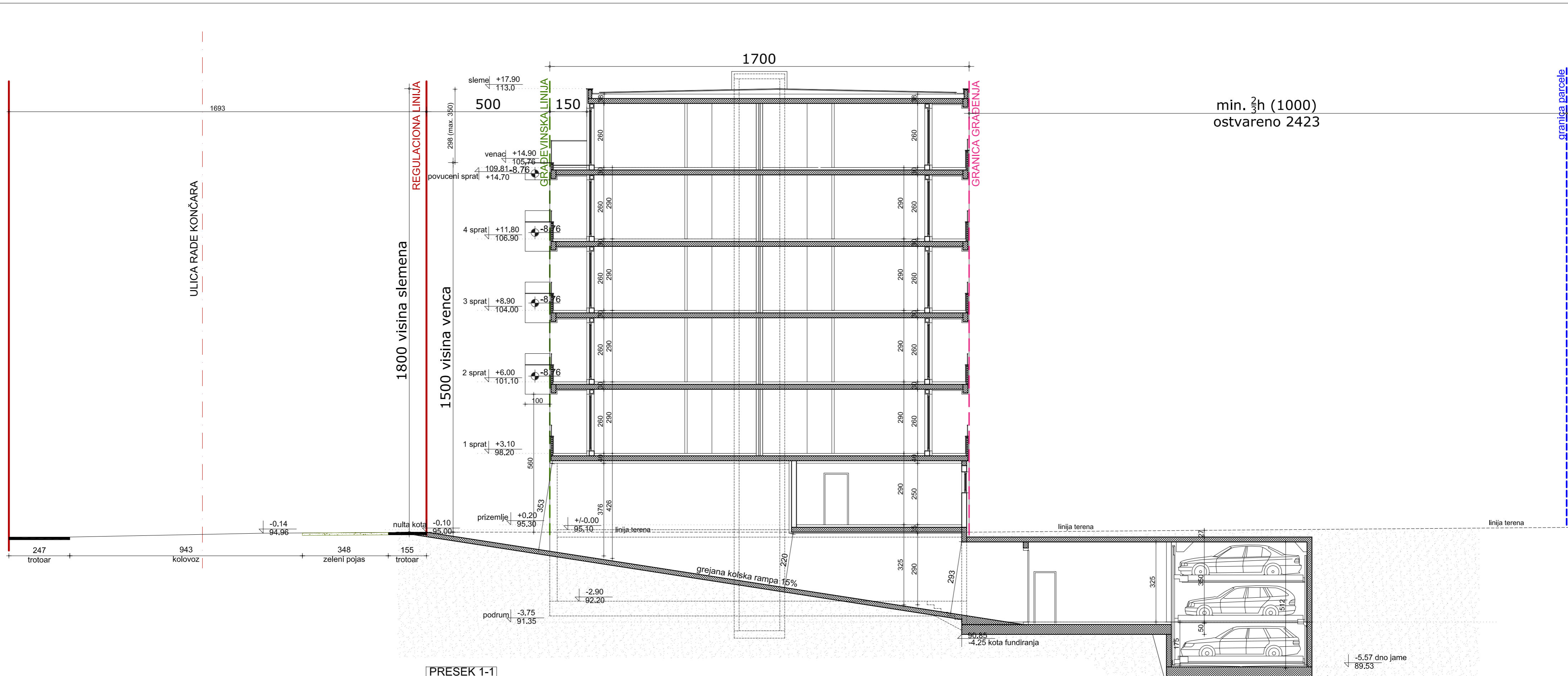
crtez: OSNOVA POVUČENOG SPRATA  
faza: **A**  
odgovorni projektant: Nataša Žugić dipl.inž.arh.  
Broj licence 300 B613 05  
paraf:  
razmera: 1:100  
datum: mart 2020  
br.lista: 8



-  granica k.p.
-  regulaciona linija
-  granica građev. parcele
-  građevinska linija
-  granica građenja
-  nezastrito zelenilo

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

investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
<b>IDR - IDEJNO REŠENJE</b>			
crtez:	OSNOVA KROVA	faz:	<b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	mart 2020
		br.lista:	9



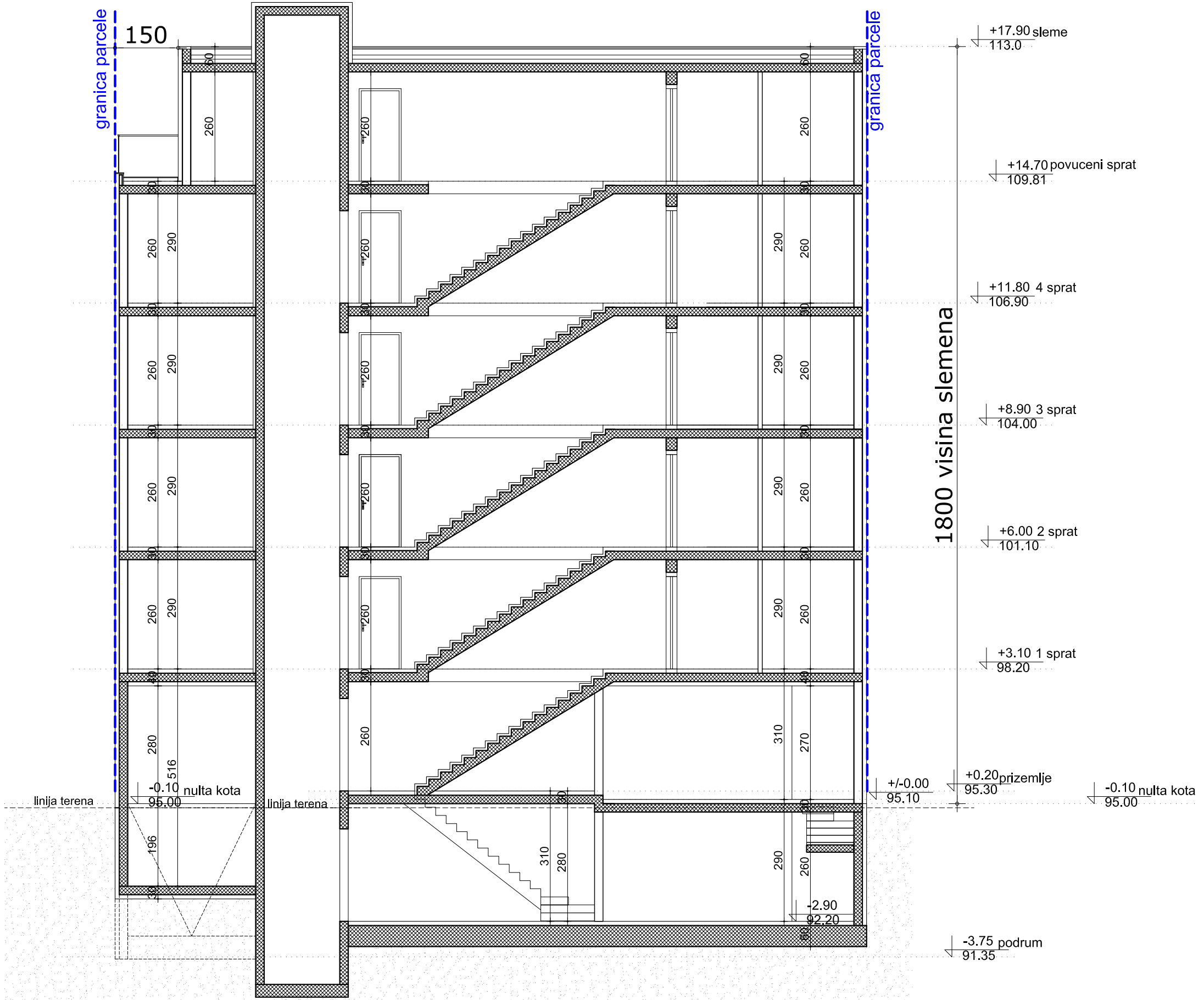
PRESEK 1-1

min.  $\frac{2}{3}h$  (1000)  
ostvareno 2423

granica parcele

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastрто zelenilo

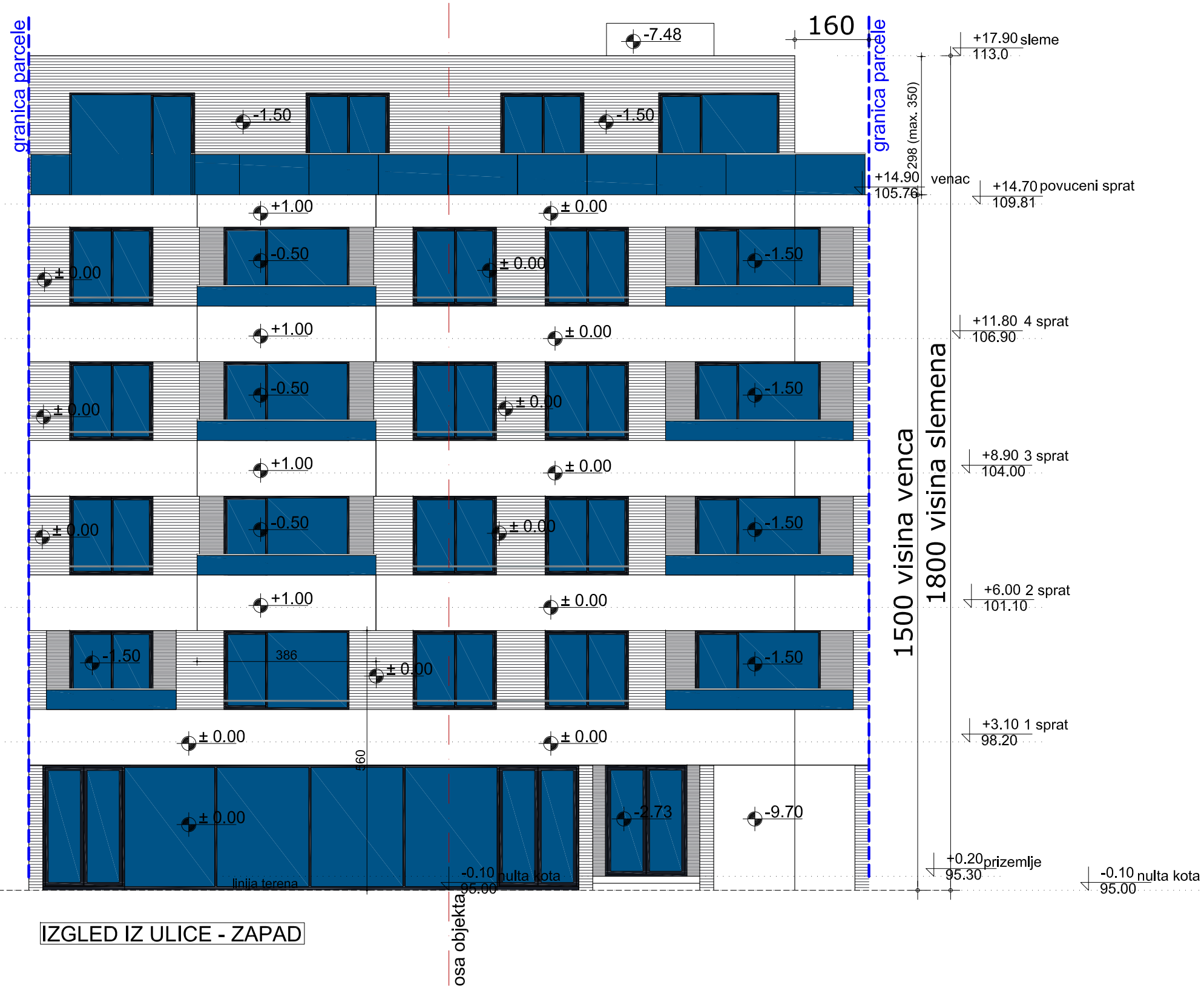
BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> B E O G R A D		
Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
Ortez:	PRESEK 1-1	Šiz: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žuglić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	br.lista: 10
	datum: mart 2020	



PRESEK 2-2

-  granica k.p.
-  regulaciona linija
-  granica građev. parcele
-  građevinska linija
-  granica građenja
-  nezastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD		
investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	PRESEK 2-2	faza: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: mart 2020 br.lista: 11

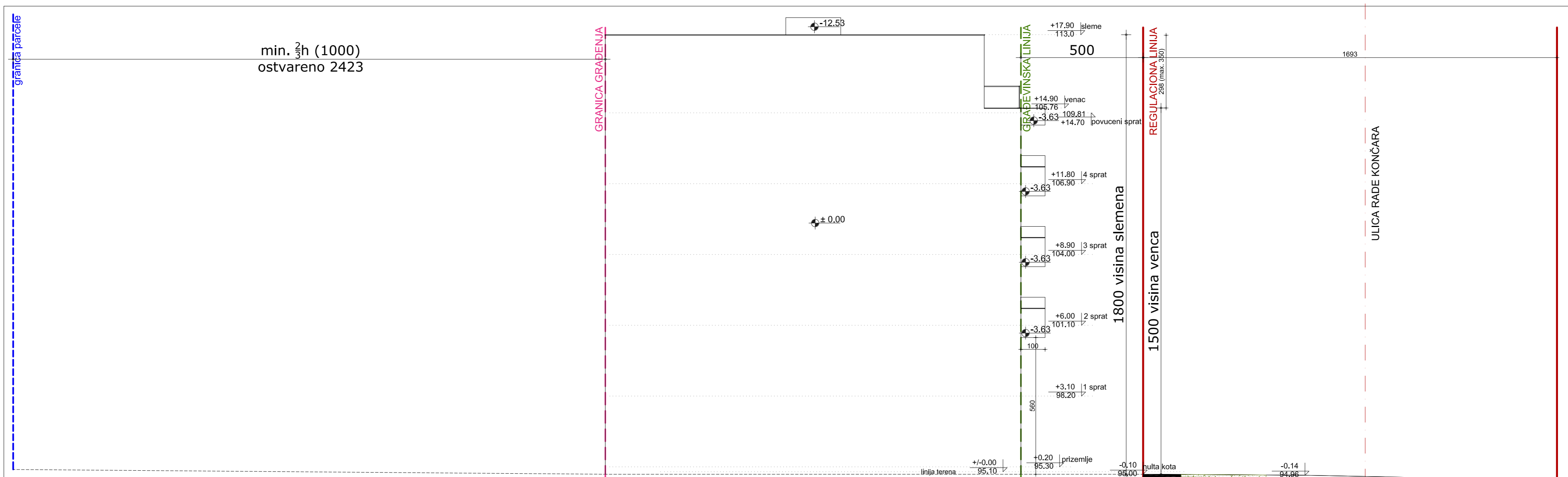


-  granica k.p.
-  regulaciona linija
-  granica građev. parcele
-  građevinska linija
-  granica građenja
-  nezastrito zelenilo

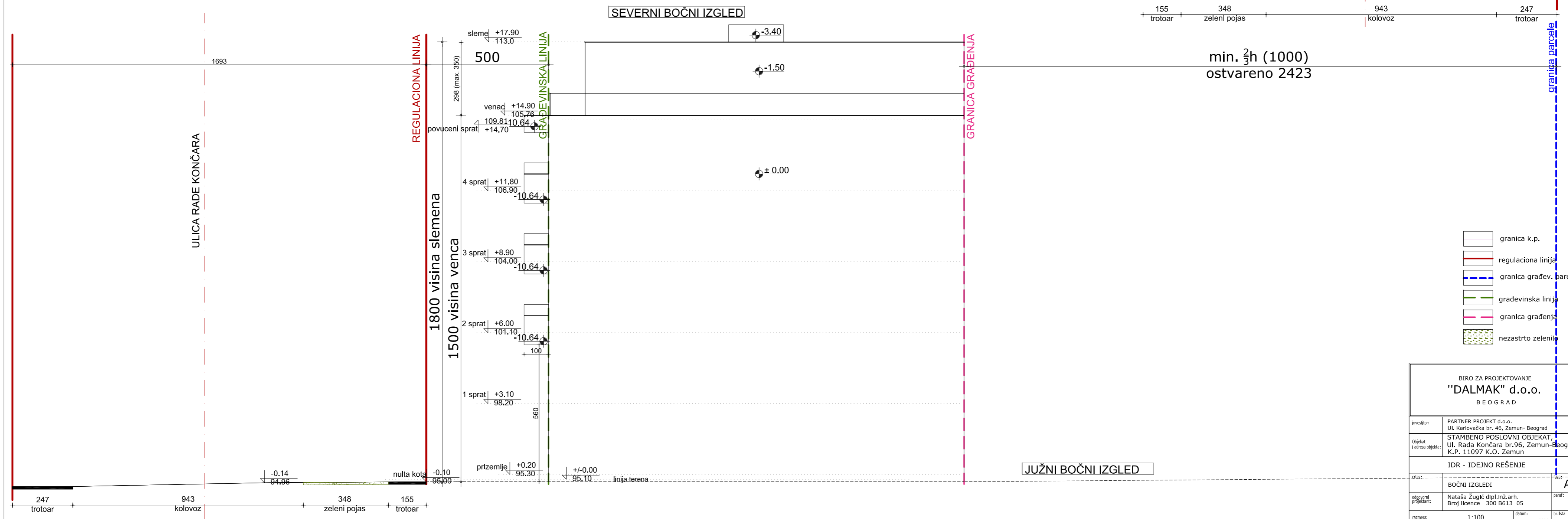
IZGLED IZ ULICE - ZAPAD

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







investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	IZGLED iz Ul. Rada Končara (ZAPAD)	faza: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: mart 2020
		br.lista: 13



SEVERNI BOČNI IZGLED



JUŽNI BOČNI IZGLED

-  granica k.p.
-  regulaciona linija
-  granica građev. parcele
-  građevinska linija
-  granica građenja
-  nezastirto zelenilo

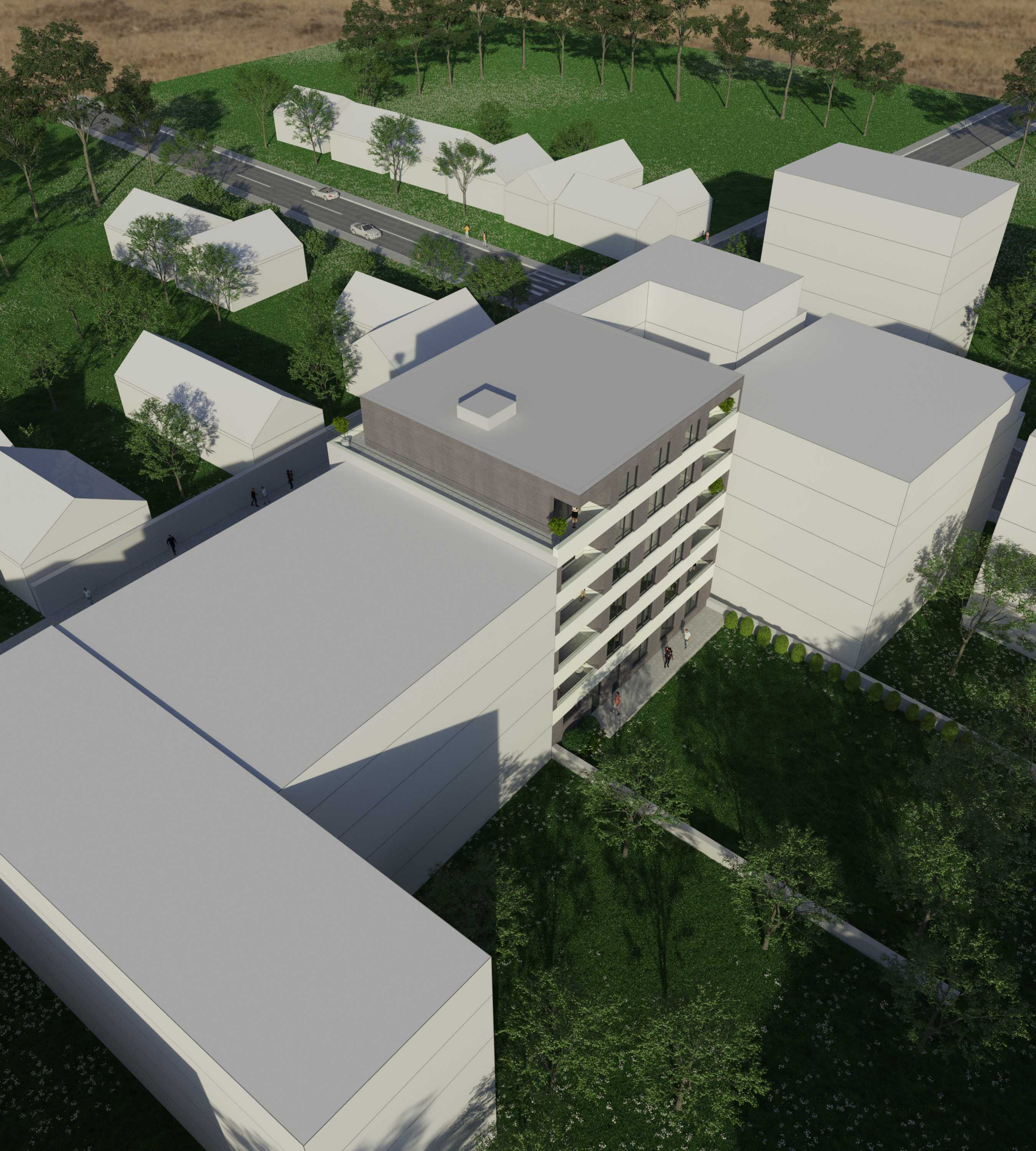
BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD		
Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun - Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rade Končara br.96, Zemun - Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
vrsta:	BOČNI IZGLEDI	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugič dtpI, inž.arh. Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: mart 2020
		br. lista: 15













# ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информације о локацији  
ИХ-14 број 350.1-3789/2017  
Београд, 26.07.2017. године

Краљице Марије 1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: РОДИЋ Марко,  
Земун, ул. Раде Кончара бр.246.

ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта, доградња и надзиђивање објекта, реконструкција објекта којом се мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација (чл. 53а), постављање балон хале.

ПРИЛОГ: /

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 11097 КО Земун, ул. Раде Кончара бр.96	
ПЛАНСКИ ОСНОВ:	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016) Одлука о постављању балон–хале спортске намене на територији града Београд („Сл. лист града Београда“ бр. 10/11, 15/11 и 10/14)
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Непосредна примена правила грађења израдом урбанистичког пројекта
	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1</b>
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"><li>• мешовити градски центри</li><li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li><li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li></ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"><li>• са мешовитим градским центрима су компатибилне намене (становање, комерцијалне делатности, спорт) у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li><li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"><li>• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li><li>• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li></ul>

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, не представљају парцеле на којима је могућа изградња.</li> <li>• нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup></li> <li>• дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 60%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• висина венца објекта је до 15.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+З+Пк/Пс, односно П+З.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 задњом граници парцеле.</li> <li>• објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.</li> <li>• у односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије уз улицу Раде Кончара 5.0m</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>• Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• Објекти са ловученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.</li> <li>• Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.</li> <li>• за ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> <li>• Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта.</li> <li>• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• 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.</li> </ul>

<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења; уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>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.</li> </ul>
<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>
<p>решење паркирања</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже             <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 ПМ по стану</li> <li>1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> </ul> </li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
<p>правила за изградњу гараже</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<p>архитектонско обликовање</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>последња етажа се може извести као луна, или повучена са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда.</li> <li>висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>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.</li> <li>кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>



услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда;</li> <li>• Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m</li> <li>• уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,</li> <li>• парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се извршити правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (одбетонирање, мега-шиповима)</li> <li>• Надзијивање 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 . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења</li> <li>• За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00mнв, како би се заштитили од високог нивоа подземне воде . 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 премалесном одсеку као и начин заштите косине.</li> <li>• 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) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

	<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ БАЛОН ХАЛЕ</b>
инжењерскогеолошки услови	<p>Балон-хала спортске намене, у смислу одредаба ове одлуке, је привремени, монтажно демонтажни објект пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена) са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платна, намењен за обављање спортске активности. Балон хала спортске намене може се поставити као посебан објект на грађевинском земљишту, намењен за обављање спортске активности у току целе године (у даљем тексту: балон-сала). Балон хала спортске намене може се поставити као прекривач над постојећим отвореним спортским објектом, ради његовог коришћења у току зимског периода (у даљем тексту: пресостатички-прекривач).</p> <p>Саставни део балон-хале спортске намене је технички блок са уређајима за грејање и хлађење, контролу притиска, кондиционирање ваздуха и сл. који се по правилу поставља изван волумена балон хале спортске намене.</p>

	<p>Балон сала може да садржи површине за извођење једне или више спортских дисциплина и простор за пратеће садржаје одређене прописима и нормативима за обављање спортских активности и делатности (гардероба, умиваоница, купатило, тоалет, просторије за инвентар, просторија за одмор, лекарска соба, канцеларија, и сл.). Простор за пратеће садржаје може се обезбедити у оквиру балон-сале или коришћењем тог простора у оквиру постојећег објекта у комплексу у којем се балон сала поставља.</p> <p>Балон-сала може се поставити на изграђеном грађевинском земљишту у оквиру комплекса просветних и спортских објеката и угоститељских објеката за смештај, као и на неизграђеном грађевинском земљишту које је у приватној својини, односно на коме је право коришћења утврђено на основу Закона о планирању и изградњи. Балон-сала може се поставити на неизграђеном грађевинском земљишту до привођења земљишта намени. Балон-сала не може се поставити на неизграђеном грађевинском земљишту у јавној својини. Балон сала се не може поставити над постојећим отвореним спортским објектом.</p>
<p><b>ПРАВНИ ОСНОВ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14);</li> <li>- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).</li> </ul>
<p><b>СМЕРНИЦЕ</b></p>	<p>Потребно је у претходном поступку извршити разраду предметне локације израдом урбанистичког пројекта у складу са чл. 61-64 Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За изградњу објекта, надзиђивање и доградњу постојећег објекта, односно реконструкцију објекта којом се мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација потребно је поднети захтев за локацијске услове у складу са чл.53а, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</p> <p>Одредбом чл.8. став 3. Одлуке о промени Статута града Београда („Сл.лист града Београда“бр.23/2013), надлежност за одлучивање о постављању балон хала спортске намене пренета је на градске општине.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом</p> <p><b>НАПОМЕНА:</b> Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе</p>

Обрађивач  
Маја Милинковић, арх.тех

Начелник одељења  
Наталија Белић, д.и.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Милош Вуловић, дипл. инж. арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Земун

Кеј ослобођења 29/II

Број: 953-016-2604/2020

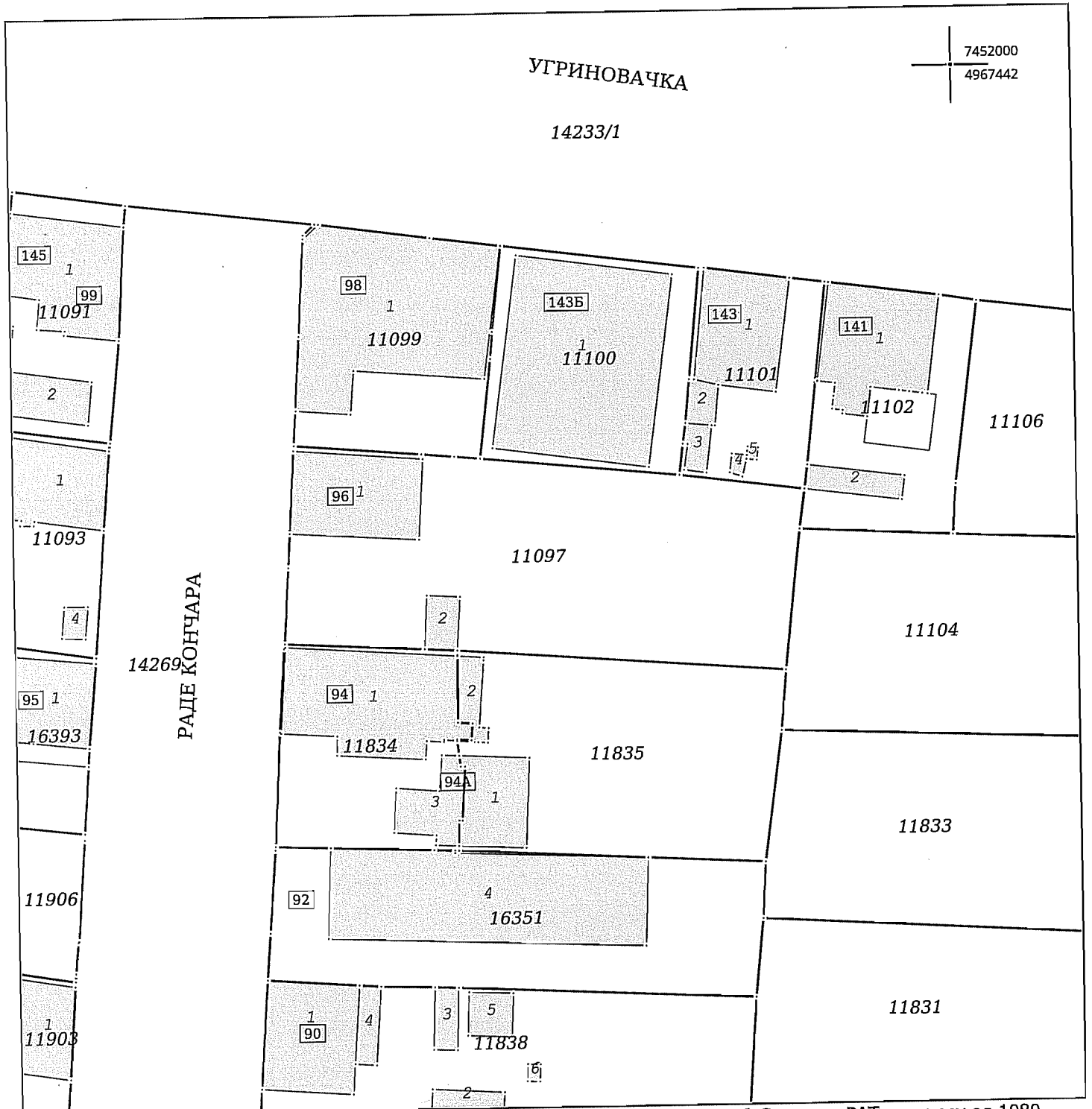
КО: Земун

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

11097

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1080 динара.

Датум и време издавања:  
25.05.2020 године у 07:00

Овлашћено лице:

М.П. Бане Вујанац, дипл. инж. геод.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Slobodan Stojanovic  
26/05/2020 17:06:47



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

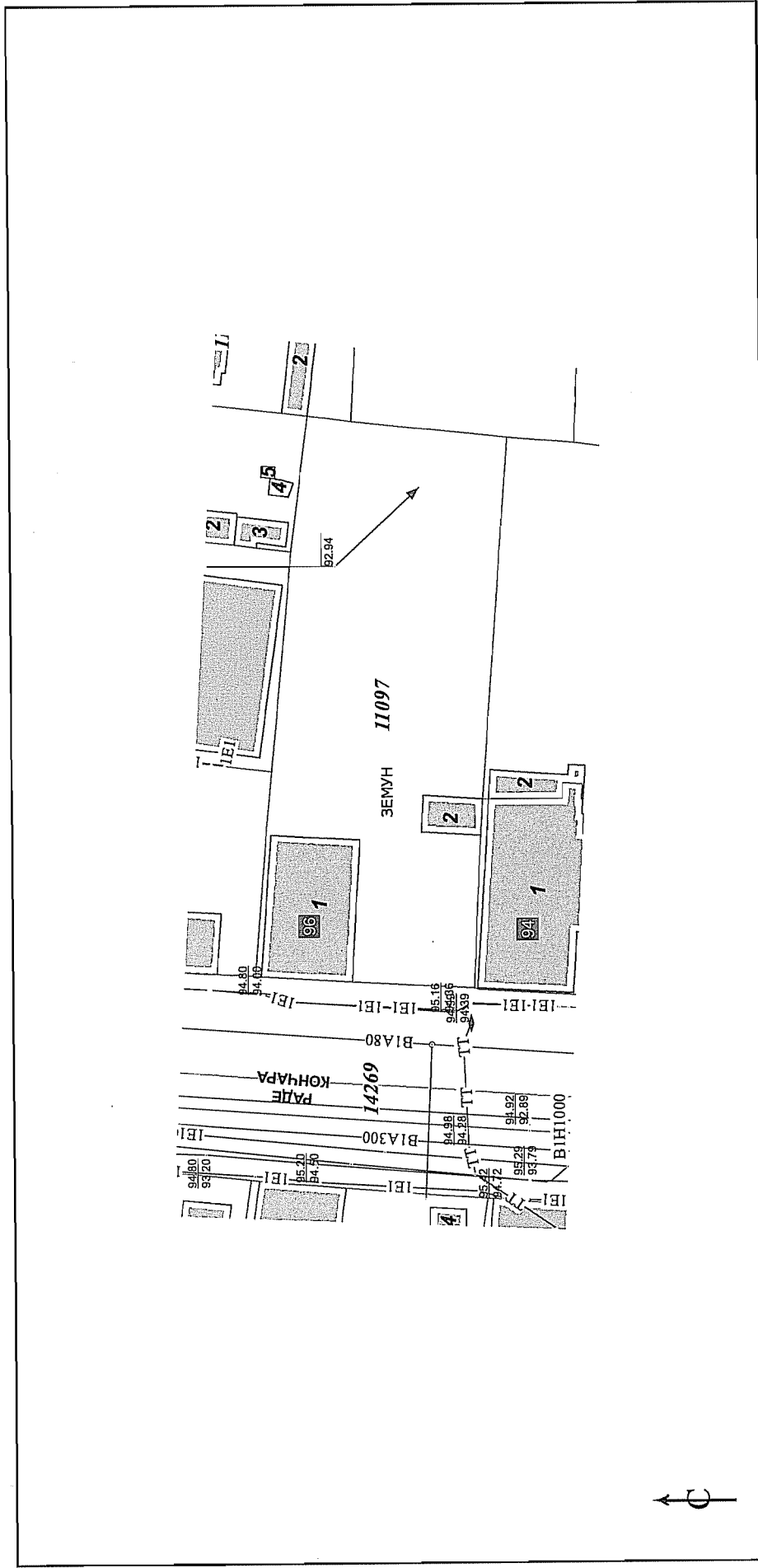
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-01-301-3364/2020

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Београд  
16.03.2020.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

САВА  
ТАЛИЈАН  
260196171900  
4-2601961719  
004

Digitally signed by  
САВА ТАЛИЈАН  
2601961719004-2  
601961719004  
Date: 2020.04.16  
12:43:37 +02'00'

Славољуб Стешић, дипл. инж. геод.

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvkk.rs](mailto:info@bvkk.rs)  
Датум: 19.03.2020.



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

**"ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ"**  
Ул. карловачка бр. 46  
Београд

A/263

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 11097 КО Земун, у Ул. Раде Кончара бр. 96, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. А/263 од 16.03.2020.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парцели 11097, КО Земун, у Ул. Раде Кончара бр 96 у Београду, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014 и 19/2017), обавештавамо Вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р1:100, приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система Ø80 mm од азбест цементног материјала (са исте стране улице), као и магистрални довод Ø1000mm од челичног материјала и цевовод Ø300mm од азбест цементног материјала (са друге стране улице).

Планирани објекат по намени стамбено пословни спратности По+Пр+4+Пс, а по типу двострано узидан, П парцеле=819,00m<sup>2</sup>.

БРГП обј=2485,00m<sup>2</sup>

Колски и пешачки приступ објекту је из Ул. Раде Кончара.

У објекту је предвиђено 19 стамбених јединица, 2 пословна простора и 25 паркинг места у подземној гаражи (приступ рампом), систем паркирања WOHNR Parklift 340(1 ПМ за инвалиде).

Осим гараже у подруму је пројектован и пословни простор који припада локалу бр 1.

Грађевинска линија је удаљена 5 m од линије регулације ка улици. Висина објекта је +15 m.

Идејним решењем је предвиђен прикључак Ø50mm и са потребном количином воде:

-Q сан.потр.=75,500,

-Q ПП хидрантска мрежа =400,00 ЈО=5,0 l/s,

-Q посл=1,5 ЈО=0,22 l/s .

На предметним парцелама постоје објекти предвиђени за рушење.

Захтевом није дат податак о планираном начину грејања објектата.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

-Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –Град Београд целине I-IX ("Сл.лист града Београда", бр. 20/16).

За потребе изградње предметног стамбено- пословног објекта, може да се предвиди прикључак са постојеће уличне водоводне мреже Ø80mm, са које је **мах прикључак Ø50mm**.

**ЗА 40103000 001/06**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За реализацију већег прикључка од Ø50mm, неопходно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре, ради покретања иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже.

Реализација прикључка са нове мреже биће могућа када се нова мреже пројектује, изведе и пројекат звезденог стања достави ЈКП БВК.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, надземном и подземном грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцела, елементима уређења-степеништем, садницама... Прикључак претходно димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, потреба објекта и против пожарних прописа.

За водомерни шахт, до на 1,5m од линије регулације, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стабеног дела, за санитарну воду пословног дела, за топлотну подстаницу ако постоји, за против пожарну мрежу). За сваку пословну јединицу предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Према подацима у електронској бази корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси носилац водомера Ø20mm је Бауер Владимир.

Услови се издају на захтев инвеститора, уз Информацију о локацији бр 350.1-3789/2017 од 26.07.2017 године.

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

По усвајању урбанистичког пројекта, можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметне објекте у обједињеној процедури, 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 :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р = 1 : 1000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова водовода** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро тех

Руководилац  
Службе техничке документације:

Александра Тушуп, дипл.инг.грађ.

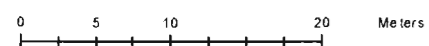
ЗА 40103000 001/06

ВЕЛИКОГ  
2020



A/263

СЛУЖБА ЗА ПРОЈЕКТОVANJE И  
 ДИЗАЈНИНГ И  
 ДИЗАЈНИНГ  
 ДАНА 19.03.2020  
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*



1:500

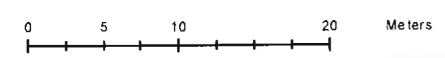


4967400

4967400

7452000

7452000



1:500



ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvkr.rs](mailto:info@bvkr.rs)  
Датум: 28.05.2020.



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

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

**"ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ"**  
Ул. карловачка бр. 46  
Београд

Г/135

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 11097 КО Земун, у Ул. Раде Кончара бр. 96, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Г/135, од 12.3.2020.године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парцели 11097, КО Земун, у Ул. Раде Кончара бр 96 у Београду, у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 74/2019) обавештавамо вас следеће:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. У Улици Рада Кончара, испред предметне парцеле, налази се фекални канал ФПВЦØ250mm. Кишна канализација не постоји.

**Упуштање кишних вода у фекалну канализацију није дозвољено.**

Површина катастарске парцеле број 11097 је 819m<sup>2</sup>. На парцели су изграђена два објекта, који су предвиђени за рушење. Пројектовани објекат је по намени стамбено-пословни, спратности По+Пр+4+Пс, а по типу двострано узидан. Објекат је постављен на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије Улице Рада Кончара 5m. Колски приступ је из Ул. Рада Кончара. У подземној гаражи је пројектовано 25 паркинг места. Једно ПМ је пројектовано за инвалиде. Осим гараже, у подруму је пројектован пословни простор који припада локалу бр.1. Пешачки приступ је из Улице Рада Кончара. У приземљу су пројектована два пословна простора, локал 1 и локал 3. Укупно је пројектовано 19 станова и 2 локала. Укупна БРУТО површина објекта је 2478.50m<sup>2</sup> (површина пословног простора је 300.10m<sup>2</sup>, док је стамбени део 2178.40m<sup>2</sup>). Захтевом није дат податак о планираном начину грејања објекта. Достављени планирани капацитети су: Qфек-6.50l/s, Ø160mm, Qкиш-11.55l/s, Ø160mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–град Београд ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17);

Урбанистичким пројектом за нов стамбено пословни објекат предвидети прикључење употребљених вода на постојећу уличну фекалну канализацију ПВЦØ250mm.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна и потреба објекта, у складу са капацитетом уличног канала.

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

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити предвидети прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз (постојећи или новопроектовани), са падом од 2-6% и са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

**ЗА 40103000 001/06**

1.5m иза  
ва су  
је



Ситуација постојеће канализације

Г/135

Београдски водовод и канализација  
 СЛУЖБА ЗА ПРОЈЕКТОVANJE И ДОКУМЕНТАЦИЈУ  
 ОБРАДБА: *Др. Дејан Стевановић*  
 ДАНА: 28.5.2020.  
 ШЕФ СЛУЖБЕ: *М. М.*



1:500

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Гранични ревизиони силаз пројектовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1.5m иза регулационе линије предметне парцеле.

Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Из подземних етажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, могуће је прелумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза.

На одводу из гаража, односно тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе. За отпадне воде из топлотне подстанице уколико постоји пројектовати расхладну јаму.

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

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

**Упуштање кишних вода у фекалну канализацију није дозвољено.** До изградње планиране кишне канализације, што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, за кишне воде предвидети локално решење у парцели.

Услови се издају на захтев инвеститора, уз Информацију о локацији бр 350.1-3789/2017 од 26.07.2 017 године.

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

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

прилог:

- ситуација постојеће канализационе мреже, гис, Р 1:500

- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадила:

Весна Стојаковић мастер инж.грађ.

Руководилац Службе техничке документације:

Александра Тушуп дипл.инж. грађ.

ЗА 40103000 001/06

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 99394/ 2-2020

ДАТУМ: 27-05-2020

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.

Карловачка 46

11000 Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за к.п. 11097 КО Земун, а ради изградње стамбено-пословног објекта

Веза број: 99394/1-2020 од 12.03.2020.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за услове за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за к.п. 11097 КО Земун, а ради изградње стамбено-пословног објекта, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

На предметној локацији планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4+Пс са укупно 20 станова и 2 пословна простора.

#### ❖ Постојеће стање тк објекта

Постојећи тк објекти (тк канализација, тк каблови и тк изводи) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију или слободно у земљани ров у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу. Постојећи тк објекти су из надлежности "Телеком Србија" а.д.:

- Служба за мрежне операције Београд - север:
  - постојећа тк канализација
  - постојећи оптички тк каблови у тк канализацији
  - постојећи подземни бакарни тк каблови
  - постојећи тк изводи

#### ❖ 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 предметни стамбени објекат приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

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 предметном објекту путем тк канализације.

Планирати прикључење предметног објекта на тк мрежу код постојећег самостојећег спољашњег извода у стубићу, извод број 9. Од извода број 9 потребно је планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета једне РЕ цеви Ø50 mm до предметног објекта.

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 урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се обухватити постојећи тк објекти (тк канализација, тк каблови и тк изводи) и 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).

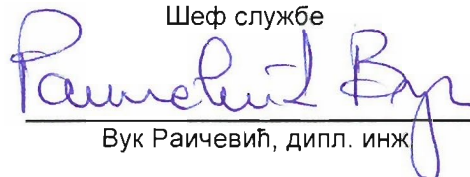
Приликом даље израде Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за к.п. 11097 КО Земун, а ради изградње стамбено-пословног објекта, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

Урбанистички пројекат и Синхрон плана за к.п. 11097 КО Земун, а ради изградње стамбено-пословног објекта урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом 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 предметни објекат у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

С поштовањем,

Шеф службе

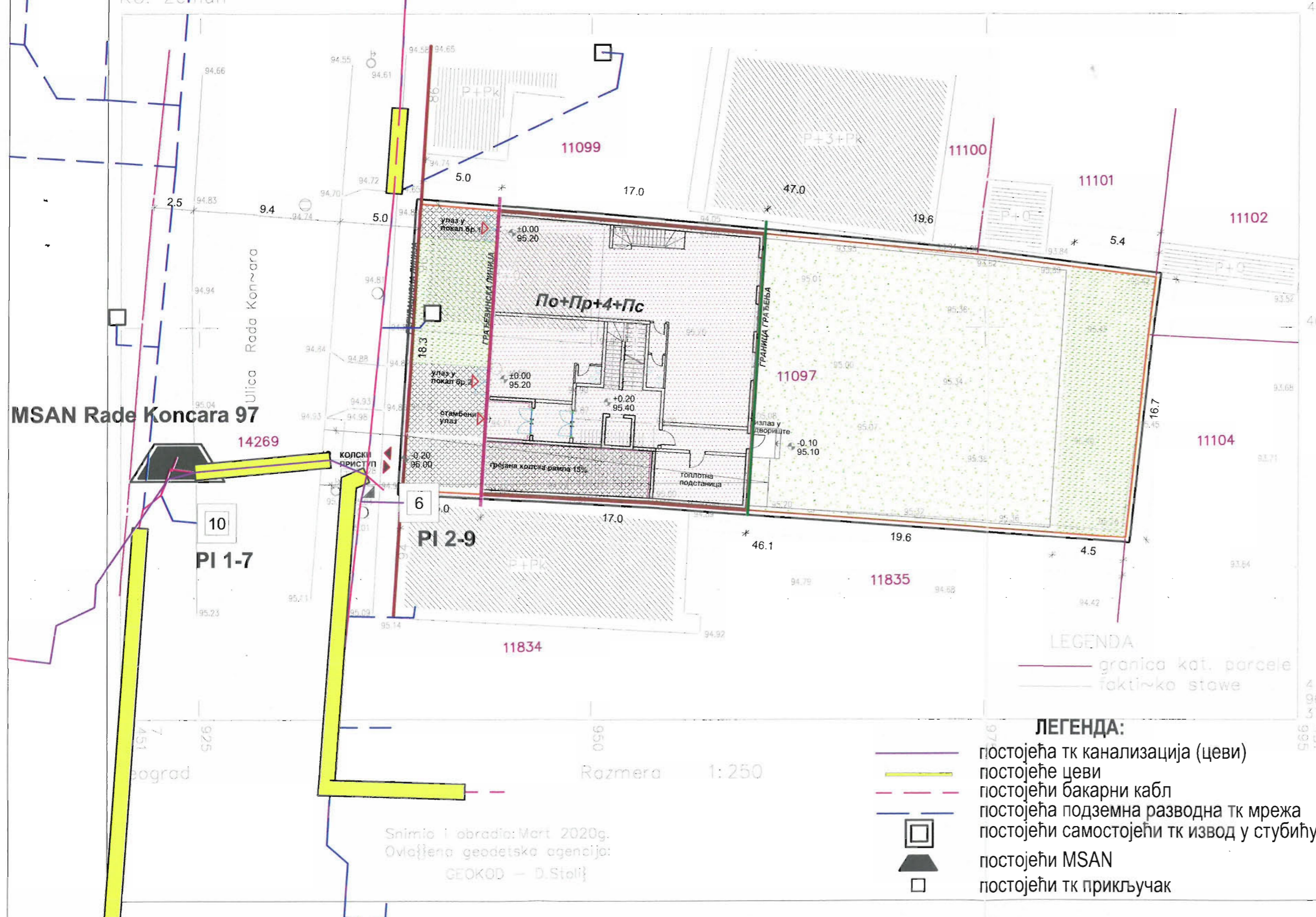


Вук Раичевић, дипл. инж



Katastarsko-Topografski Plan  
Lokacija: "Ul. Rada Koncara br.96, kp.11097 i 11098"

Opština Zemun  
KO. Zemun



- LEGENDA:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
  - GRANICA KATASTARKE PARCELE
  - BROJ KATASTARKE PARCELE
  - REGULACIONA LINIJA
  - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
  - ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
  - ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
  - ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
  - ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
  - ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ - БЕХАТОН

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА К.П. 11097 К.О. ЗЕМУН

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН  
СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЛЈА

ODGOVORNI URBANISTA  
Александра Станојевић,  
дипл.инж.арх.

"DALMAK"  
preduzeje za grajevinu, prairvodnu promet i usluge, d.o.o  
11211 Beograd  
Ratnih Vojnih Invalida 21

SARADNICI:  
Наташа Жугић,  
дипл.инж.арх.

NARU^ILAC PROJEKTA:  
PARTNER PROJEKT d.o.o.

P 1 : 250

03

LEGENDA  
— granica kat. parcele  
— faktička stave

- ЛЕГЕНДА:
- постојећа тк канализација (цеви)
  - постојеће цеви
  - постојећи бакарни кабл
  - постојећа подземна разводна тк мрежа
  - постојећи самостојећи тк извод у стубићу
  - постојећи MSAN
  - постојећи тк прикључак

Snimio i obradio: Mart 2020g.  
Ovlašćena geodetska agencija:  
GEOKOD — D.Stolić

Razmera 1:250

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
09/7 број 217- 193/ 2020 од 13.3.2020. године  
Дана 9.4.2020. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4  
Београд

ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ ДОО  
КАРЛОВАЧКА БР.46, ГО ЗЕМУН  
11000 БЕОГРАД

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 11097 КО Земун, Градска општина Земун, Београд, ради изградње стамбено-пословног објекта

Веза: Ваш захтев од 13.03.2020. године

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију која је приложена уз захтев за издавање мишљења које садржи услове заштите од пожара које је потребно предвидети кроз израду Урбанистичког пројекта ради изградње стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 11097 КО Земун, Градска општина Земун, Београд.

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

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

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

1. Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Службени гласник РС" број 22/2019).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

Обзиром да се Урбанистичким пројектом предвиђа изградња гасоводне мреже, потребно је поштовати одредбе:

1. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС ", бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката који су планирани за држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

У даљем поступку, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за гасовод на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Законом о запаљивим и

горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС ", бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/2018).

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

ЈД

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ  
потпуковник полиције

Раде Милошевић





Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планску документацију  
Одељење за планску документацију  
IV – 08 Бр. 344.6–80/2020  
15.06.2020. године



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

**„ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ д.о.о.“**

ул. Карловачка бр.46  
11000 Београд

вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 11097 К.О. ЗЕМУН, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Сепарат урбанистичког пројекта) 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 Сепарата урбанистичког пројекта бр. 1.1, 2, 10, 11: „ситуација - основа приземља“, „основа подрума“, „пресек 1-1“, „пресек 2-2“ и „Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а“ из техничког описа.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

оу

заменик начелника Градске управе града Београда-  
секретар Секретаријата за саобраћај

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



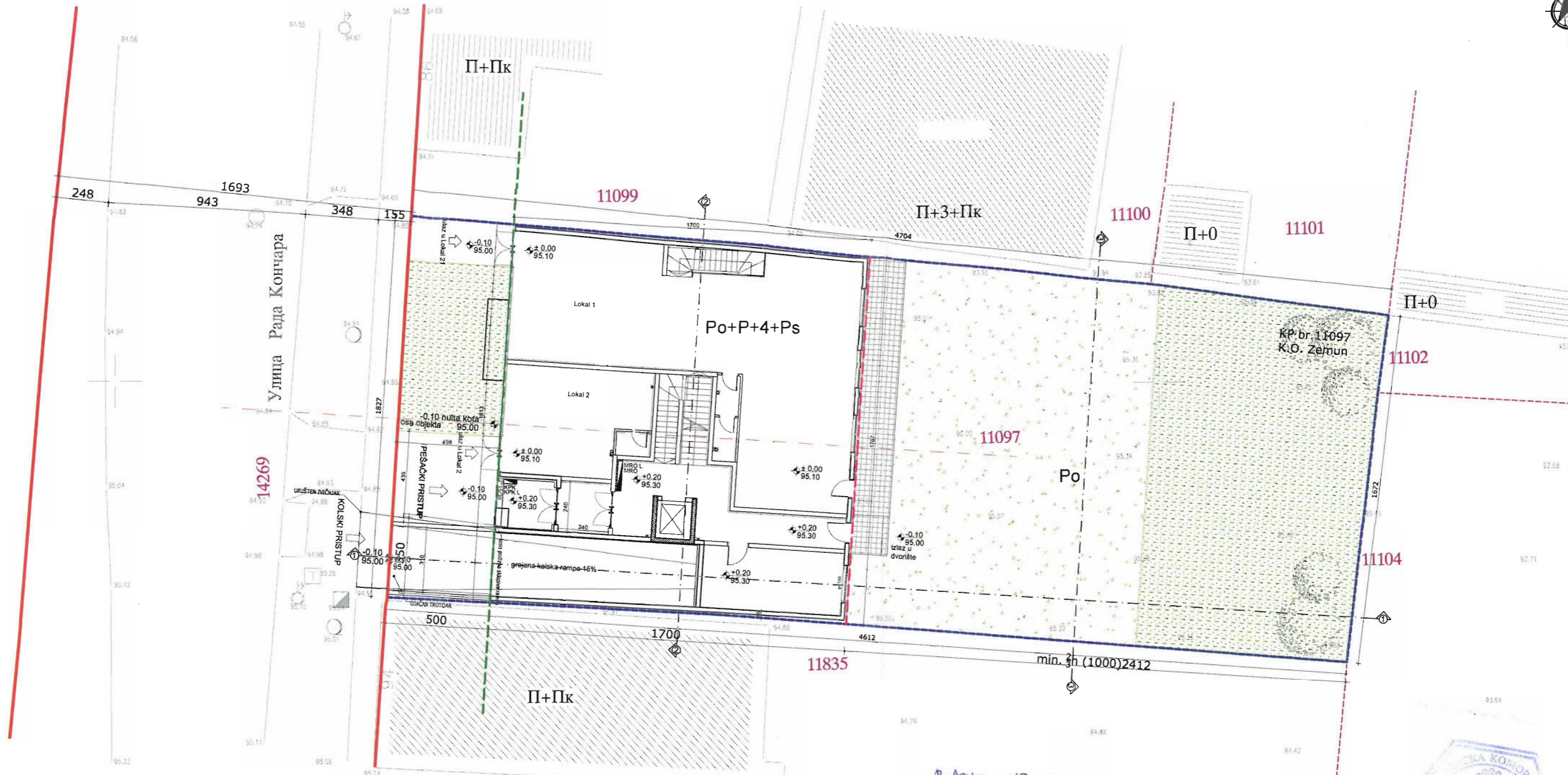
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	150 m <sup>2</sup>	819 m <sup>2</sup>	
Број објеката на парцели	1	1	
Бруто надземно	/	1834.44 m <sup>2</sup>	
Бруто подземно		548.03 m <sup>2</sup>	
Бруто укупно		2382.47 m <sup>2</sup>	
оријентациона спратност	П+3+ПК/Пс	По+П+4+Пс	
Положај објекта	Двострано узидан	Двострано узидан	
Намена објекта	становање:пословање 0-80%:20%-100%	становање:пословање 80%(1200.97m <sup>2</sup> ):20%(300.10m <sup>2</sup> )	
Индекс заузетости	макс. 60% (491.40 m <sup>2</sup> )	37.57% (307.67 m <sup>2</sup> )	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (696.15 m <sup>2</sup> )	548.03m <sup>2</sup> = 66.91%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	62.43% (511.33 m <sup>2</sup> ) 26.83% (219.72 m <sup>2</sup> )	
Кота приземља	макс. 1.60м виша од нулте коте за пословање и за становање	Становање - 0.20 м виша од нулте коте Пословање - 0.10 м виша од нулте коте	
Број стамбених и пословних јединица	-	19 станова 2 локала	
Висина венца и слемена(од нулте коте)	макс. 15,0 м (венац) макс. 18,0 м (слеме)	15.00 м венац 18.00 м слеме	
Удаљење од регулационе линије	Уз улицу Рада Кончара 5.0 м Уз улицу Угриновачку 3.0 м	5.0 м	
Растојање од бочне границе парцеле	0м	0м (двострано узидан објекат)	
Растојање од задње границе парцеле	Мин. 2/3 висине објекта	Мин. 2/3 висине објекта (10.00 м ) – остварено 24.12 м	
норматив за паркирање	1.1 ПМ на 1 стан 1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> НГП продајног простора 1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> НГП комерцијалних делатности	19*1,1=20.9= 21 ПМ 300.10 m <sup>2</sup> /60 m <sup>2</sup> = 5 ПМ укупно: 26 ПМ	остварено 26 ПМ Од тога 1 ПМ за инвалиде

ВАНТИ УЗ АКТ:

IV-08/2020-4.6-80/2020  
15.06.2020.





**STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT**  
Po+P+4+Ps

K.P.11097 K.O. ZEMUN

P POD OBJEKTOM=307.67 m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA=18 34.44m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA=2382.47m<sup>2</sup>

POVRŠINA PARCELE=819 m<sup>2</sup>

Z=37.57% (max 60%)

ZELENE POVRŠINE (u direktnom kontaktu sa tlom) = 26.83 % (min 15%) -219.72m<sup>2</sup>

SLOBODNE POVRŠINE = 62.43%(min 40%)

zauzetost podzemne garaže=66.91% (max. 85%)

UKUPNO PARKING MESTA 26 PM (1 za invalide)

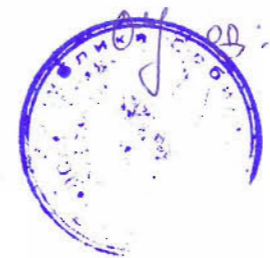
UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 391.24 m<sup>2</sup>

(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaže)

Ukupna NETO poslovanja: 300.10 m<sup>2</sup> (20%) - 300.10/60m<sup>2</sup>=5 PM

Ukupna NETO stanovanja: 1200.97 m<sup>2</sup> (80%) - 19 stanova\*1.1=21 PM

BAHTU X3 KKT:  
1V-08 344.6-80/2020  
OD: 15.06.2020.



- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo
- zastirto zelenilo



BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD		
investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA	faza: <b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:200	datum: mart 2020
		br.lista: 1:1

Улица Рада Кончара

14269

UPUŠTEN DVORIAK

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

OTIČAN TROTOAR

0.10 nulta kota  
osa objekta 95.00

grejana kolska rampa 15%

11099

11100

11101

11102

11104

11834

П+3+Пк

П+0

П+Пк

KP br.11097  
K.O. Zemun

KV  
GARAŽA 26PM

TABELA POVRŠINA - PODRUM  
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	P/m²	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
HS	HODNIK I STEPENIŠTE	14.77	cem. koš.	malter	malter
L	LIFT	2.97	cem. koš.	malter	malter
H1	HODNIK	19.81	cem. koš.	malter	malter
H2	HODNIK	6.36	cem. koš.	malter	malter
HV	HIDROC. VODOMERZI	8.34	cem. koš.	malter	malter
S	SPRINKLER	6.55	cem. koš.	malter	malter
SO	STAN. OSTAVE	13.22	cem. koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		72.02			

POSLOVNI PROSTOR

OZ	PROSTORIJA	P/m²	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
L1	POSLOVNI PROST.	135.31	cem. koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		135.31			

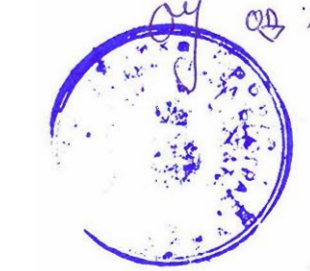
GARAŽA

OZ	PROSTORIJA	P/m²	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
KV	KOLOVOZ	82.28	cem. koš.	malter	malter
PM1	Parking za invalide	17.76	cem. koš.	malter	malter
PM2	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM5	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM8	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM10	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM12	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM13	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM14	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM15	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM16	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM17	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM18	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM19	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM20	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM21	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM22	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM23	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
PM24	Wohr Parkirt 543 - gomji nivo	11.65	cem. koš.	malter	malter
NETO POVRŠINA		204.89			

POVRŠINA 2. NIVO PARKIRANJA 104.82 m²  
POVRŠINA 3. NIVO PARKIRANJA 81.53 m²  
UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 391.24 m²  
(u skladu sa preveličnom o tehnološkim zahtevima za zaštitu garaže sa putniškim automobilima od požara i eksplozije ("Štambeni listi SZP", br. 31/2006) opšte u male garaze)

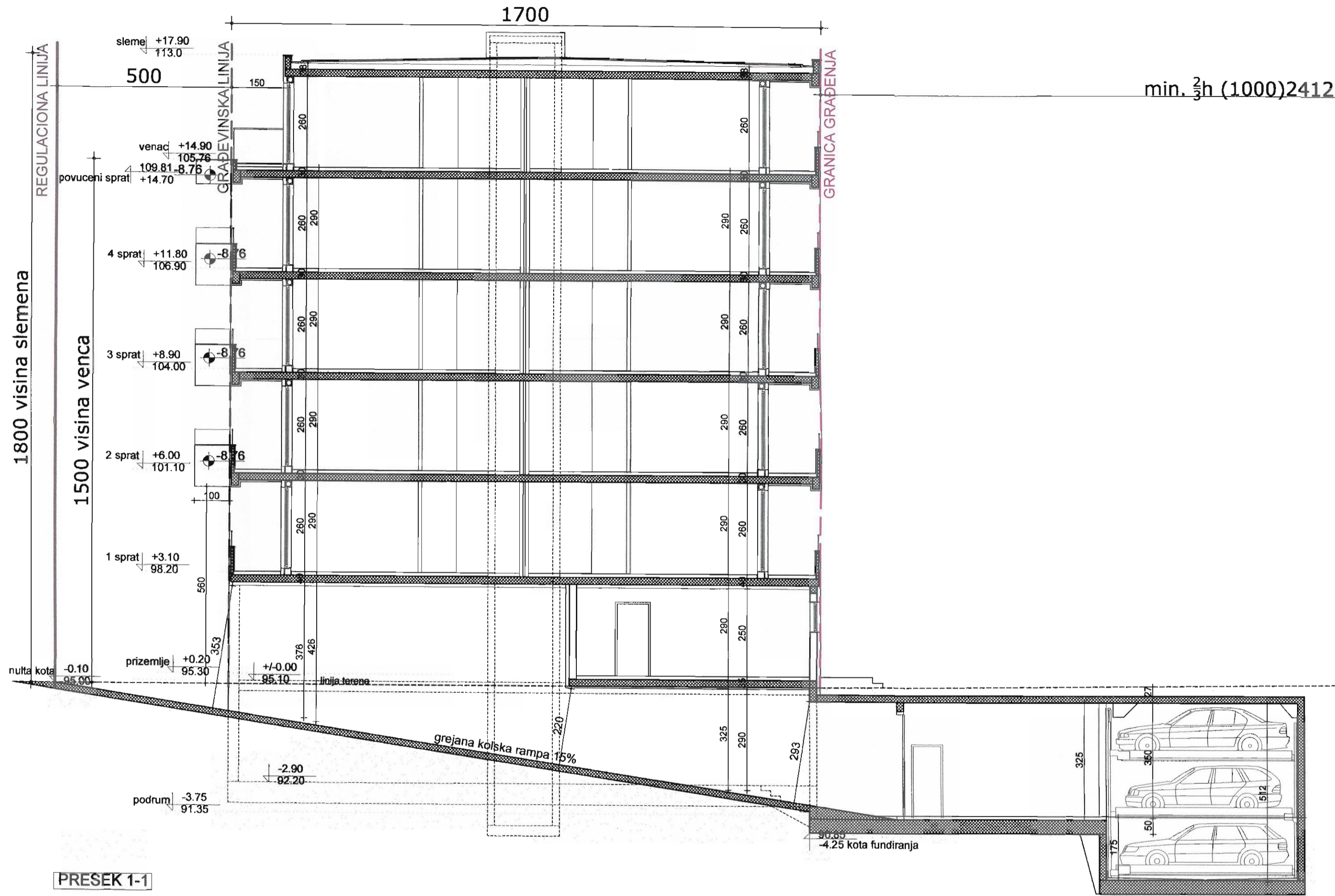
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROST.	72.02 m²
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	135.31 m²
NETO POVRŠINA GARAŽE	204.89 m²
NETO POVRŠINA PODRUMA	412.22 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	548.03 m²

BAHUI X3 ART.  
N-08 344.6-80/2020  
15.06.2020.



- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun-Beograd		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br. 96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
osnovni projektant:	OSNOVA PODRUMA	faz:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	mart 2020.



min.  $\frac{2}{3}h$  (1000)2412

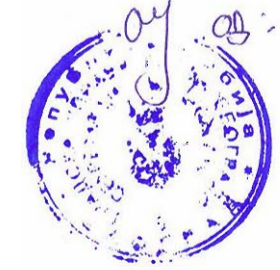
granica parcele

PRESEK 1-1

-5.57 dno jame  
89.53

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

BATU X3 ATT:  
1V-08 344.6-80/2020  
08.10.2020

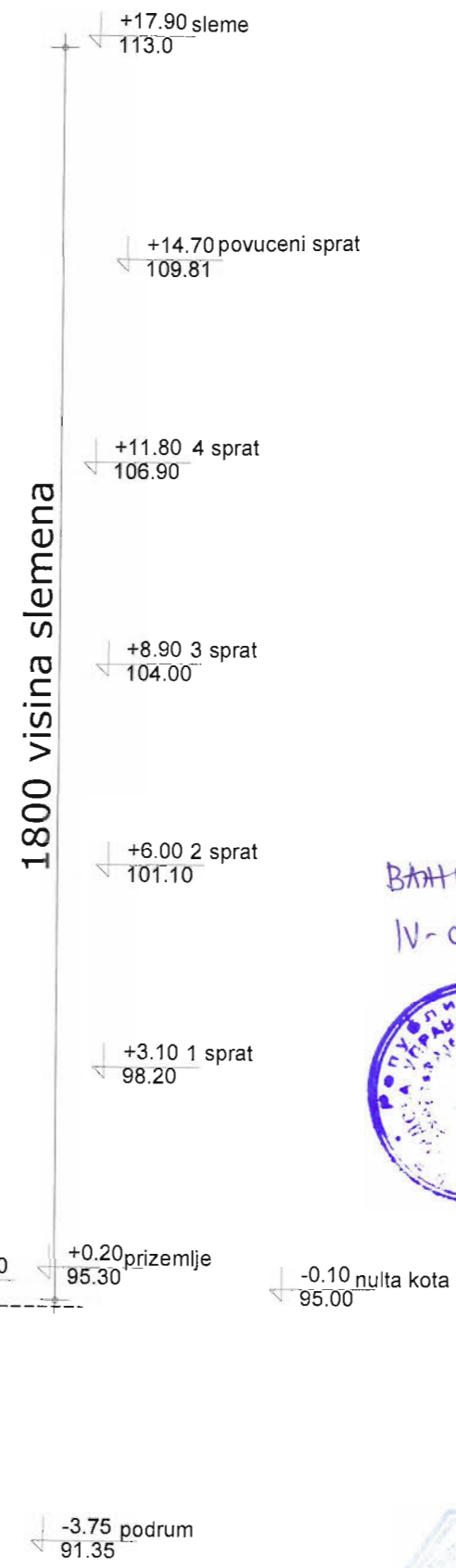
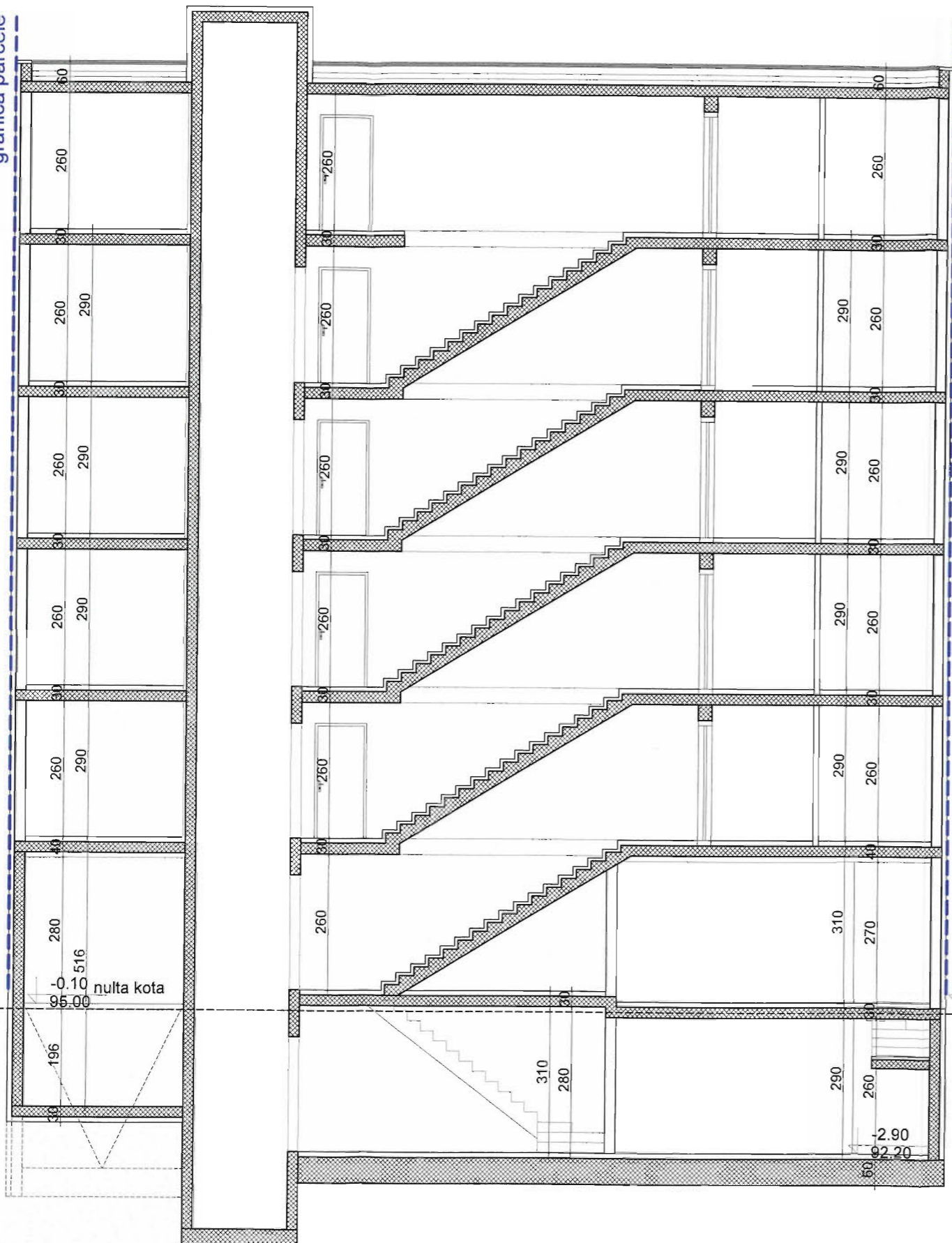


BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD			
Investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun - Beograd		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
vrsta:	PRESEK 1-1	br.:	<b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić dipl.Inž.arh. Broj licencije 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	mart 2020
		br.lista:	10



granica parcele

granica parcele



1800 visina slemena

BATAK X3 AKT:  
 IV-08 344.6-80/2020  
 0A = 15.06.2020.



- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo

PRESEK 2-2

BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>"DALMAK" d.o.o.</b> BEOGRAD			
investitor:	PARTNER PROJEKT d.o.o. Ul. Karlovačka br. 46, Zemun- Beograd		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	PRESEK 2-2	faza:	<b>A</b>
odgovorni projektant:	Nataša Žugič dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05		
razmera:	1:100	datum:	br.lista:
		mart 2020	11

*Nataša Žugič*



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА

„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“

Бр. 08.02 - 87832/2-200

08.07

2020 год.

БЕОГРАД, МАСАРИКОВА 1-3

ЕПС  
ДИСТРИБУЦИЈА

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Београд-Земун  
Земун, Кеј Ослобођења бр.15

"ПАРТНЕР ПРОЈЕКТ" д.о.о.

Наш број: 80110, ИБ, Е-1135/20

Карловачка 46

Деловодни број ОДС: 82.1.1.0.-D.08.02.-87832/1-2020

БЕОГРАД

Место, датум: Београд, 03.07.2020. године

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле 11097 К.О. Земун, улица Раде Кончара бб**

Поводом Вашег захтева, наш број Е-1135/20, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу број 11097 К.О. Земун, улица Раде Кончара бб обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложен захтев, достављамо Вам следеће услове:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије нема капацитета у постојећој електроенергетској мрежи. Плановима огранка Електродистрибуција Земун је предвиђена изградња недостајућих електроенергетских објеката на предметном локалитету: ТС 10/0,4 kV у Земуну ул.Раде Кончара бр.80.

Након изградње недостајућих електроенергетских објеката могуће је прикључење објекта на ДСЕЕ. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (са полагањем вода потребне дужине, типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm<sup>2</sup>) од будуће ТС 10/0,4 kV у Земуну ул.Раде Кончара бр.80 до КПК планираног објекта.

Засебна КПК се предвиђа за напајање лифта и хидроцила објекта. Две КПК се међусобно повезују наведеним типом кабла и прикључују по принципу „улаз-излаз“ на наведени постојећи нисконапонски вод.

На погодном месту на делу фасаде објекта а што је могуће ближе улазу објекта(односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта) за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕДБ-1, обезбедити потребан простор.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК типа ЕДБ-1 (за пословни простор и гаражу), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) истог типа за лифт и хидроцил, која ће се прикључити на суседну КПК, обезбедити простор.

Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КРК 3x250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.

На приступачном месту у улазу пословног објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) оквирних следећих димензија: ширине 2,67m, висине 2000 mm и дубине 220mm, за накнадну уградњу ормана мерног места за орман величине „А-27“, (ормани „А-15“ и „А-12“) за пословни простор и гаражу са смештеним бројилима за 20 станова, 2 локала, гаражу и заједничку потрошњу.

Страна 1 од 2

На приступачном месту у улазу објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места величине „А-2“ за 1 хидроцил и лифт (ОММ за хидроцил и лифт), оквирних следећих димензија: ширине 230 mm, висине 1500 mm и дубине 220mm.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске мере“ као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за неколико cm. Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила. Врата мерно - разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135°.

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

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

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

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

С поштовањем,



Зц, Директор огранка

Владан Бален, дипл. инж. ел.