

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД
К.П. 3461, 3462, 3463 КО НОВИ БЕОГРАД

Носилац израде пројекта:

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

"ДАЛМАК" Београд

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор:

Горан Мицевски

Наручилац:

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

Радни тим:

Руководилац радног тима:

одговорни урбаниста

Александра Станојевић, д.о.о.
лиценца бр. 200 0502 03

одговорни пројектант идејног решења Наташа Жугић, д.о.о.

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

В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Копија водова
- Услови водовода број А/896 од 02.11.2020.
- Услови канализације број Г/466 од 06.11.2020.
- Услови ЈКП Београдске електране STEDP-18/2 29.07.2021.
- Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. 3363/21 од 20.07.2021.
- Услови Телеком Србија бр. 282804/2-2021 од 19.07.2021.
- Услови МУП-а бр. 217-664/2020 од 28.10.2020.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај

A. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД-повод и циљ

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора GOOD PROPERTIES d.o.o. из Београда, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3461, 3462, 3463 КО Нови Београд.

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

2. Правни и плански основ

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

3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су целе К.П. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) катастарске парцеле 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд налазе се у површинама мешовитих градских центара 10.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.

Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) катастарске парцеле 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд налази се у површинама мешовитих градских центара, који се разрађују израдом Урбанистичког пројекта.

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

Предметна локација је у окружењу формираних градских блокова на којима су заступљени различити типови изградње - од породичног становања до колективног становања у отвореном блоку. У предметном блоку је потврђен

Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објекат на К.П. 3448 К.О. Нови Београд.

Са северозападне стране предметне локације је блок који је по типологији отворени блок оивичен сабраћајницом Пере Сегединца и приступним саобраћајницама.

Са југозападне стране, са друге стране Војвођанске улице се налазе површине предвиђене за јавне установе као и блок који припада зони 10 М4.1, оријентационе спратности П+8+Пс.

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

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

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

- нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0м и минималну површину 1000м²

- 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 задњом граници парцеле.
- објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан
- у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији.
- у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
- У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање
- објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објекта који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објекта 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 објекта 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

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата катастарске парцеле бр. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ двема јавним саобраћајним површинама – Улици Војвођанској, са југоисточне стране и Улици Пере Сегединца, са северозападне стране парцеле. Парцела је приближно правоугаоног облика, на равном терену.

На грађевинској парцели се пројектује стамбено пословна објекат, спратности По+П+4+Пс. Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења. Није предвиђена фазна изградња.

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

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

**Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а,
ГП1 која се формира од К.П. бр. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд**

Урбанистички показатељи	планирано ППР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	1000 m ²	1610 m ²	
Број објеката на парцели	/	Један објекат	
оријентациона спратност	П+3+Пс	По+П+4+Пс	
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан	
Намена објекта	становање:пословање 20-80%:0%-20%	становање:пословање 78.33%: 21.67% (3290.83:910.83 m ²)	
Индекс заузетости	макс. 60% (967.20 m ²)	59.79 % (962.60 m ²)	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1370.20 m ²)	1205.30 m ² = 74.86%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40.21 % (647.38 m ²) 15.12 % (243.73 m ²)	
Кота приземља		0.1 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.	
Број стамбених и пословних јединица	-	43 станова, 4 локала	
Висина венца и слеме (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слеме)	15 м венац 18 м слеме	
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора	0 м без отвора	
Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта	Минимум 29.25м (1/2 h -венац је на 58.83м од коте терена) Остварено 33.61м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора 1 ПМ на 100 m ² БРГП магацина 1.1 ПМ на 1 стан	Пословање 910.83m ² /60 m ² НГП= 15ПМ 43 станова x1.1 = 47 ПМ	Потребно 62ПМ Остварено 65 ПМ Од тога 3 ПМ за инвалиде (минимум 3 ПМ)

БРГП	/	Надземно 5746.10 m ² Подземно 1205.30 m ² Укупно 6951.40 m ² БРГП
------	---	---

5.2 Регулациона и грађевинска линија

Објекат је постављен је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и на грађевинску линију која је удаљена 5.0м од улице Пере Сегединца. Објекат је узидан је на бочну границу катастарске парцеле бр. 3461 и 3464 К.О. Нови Београд.

5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

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

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

6. Саобраћајне површине

6.1 Услови за саобраћајне површине

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

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

6.2 Паркирање

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле.

На грађевинској парцели која је предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 3461, 3462, 3463 К.О. Нови Београд, број паркинг места за смештај путничких возила је одређен према нормативима:

- стан: 1.1ПМ/1 стан (47 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м² НГП административног или пословног простора (15 ПМ)

Укупно је остварено 65 ПМ, од којих 3 ПМ за инвалиде.

6.3 Зелене и слободне површине

У оквиру парцеле је обезбеђено 15.12% незастртих зелених површина (минимум 15%). Процент слободних површина на парцели је 40.21% (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 микрокалитетом у окружењу, а садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно рано пролеће или касна јесен.

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

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

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

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

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

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

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

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

7. Комунална инфраструктура

7.1 Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом пројекта припада I висинској зони.

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

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

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

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

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За различите категорије потрочашача предвидети посебне главне водомере.

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

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

7.2 Канализациона мрежа

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

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

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

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

7.3 Електроенергетска мрежа

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

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

ТТ мрежа

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

7.4 Грејање објекта

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

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

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

7.5 Евакуација отпадака

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

8. Мере заштите

8.1 Заштита културних добара

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

8.2 Заштита животне средине

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

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврси санацију односно ремедијацију загађене површине

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих објеката и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

8.3 Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

8.4 Услови за неометано кретање инвалидних лица

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

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

8.5 Урбанистичке мере заштите од пожара

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89)

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)

- предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)

- биће примењене одредбе Правилника о техничким 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 гасовма ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92).

8.6 Мере енергетске ефикасности и изградње

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

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

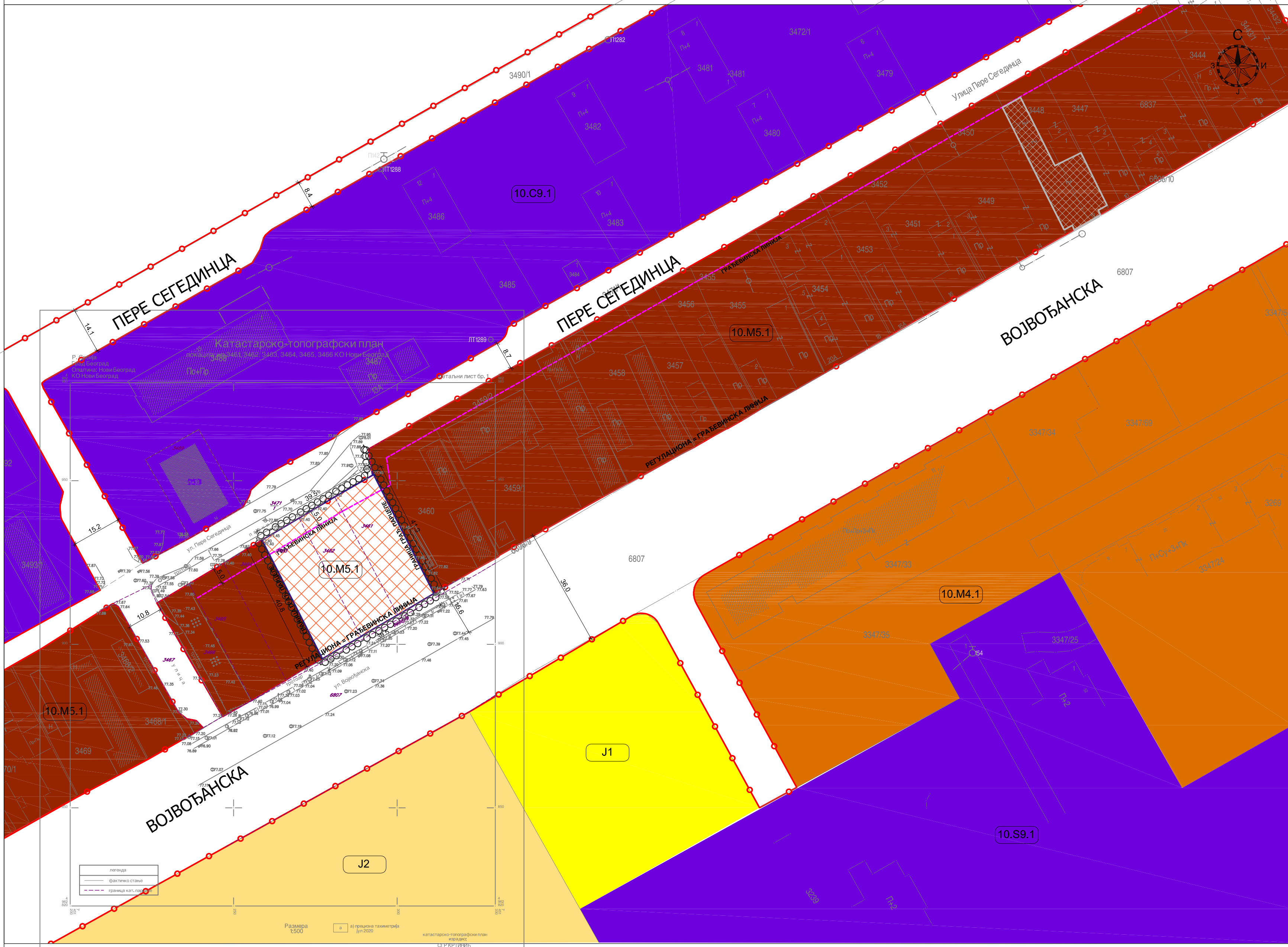
9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Одговорни урбаниста

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.


ГРАФИЧКИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
СА ОБУХВАТОМ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

01

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ПРЕДМЕТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  Стамбено-пословни објект В12 По+П+З+По на КП 3448 КО Нови Београд, потврђен Урбанистичким пројектом бр. ИЦ-13 350.13-47/2018
-  ознака зоне
-  ЗОНА 10.M5.1 ПО ПГР-у
-  ЗОНА 10.M4.1 ПО ПГР-у
-  ЗОНА 10.S5.1 ПО ПГР-у
-  ЗОНА J1 ПО ПГР-у
-  ЗОНА J2 ПО ПГР-у

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
К.П. 3461, 3462, 3463
К.О. НОВИ БЕОГРАД

ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Александра Станојевић, дипл.инг.арх.	"ДАЛМАК" предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о 11211 Београд Ратних војних инвалида 21
--	--

САРАДНИЦИ: Наташа Жугић, дипл.инг.арх.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА: GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd
---	--

Р 1 : 1000

01

легенда
— фактичко стање
- - - граница кат. парцеле

Размера
1:500

а) пројекат тахеометрија
јул 2020

катастарско-топографски план
издајник
СИГ КРП 1/2021
одељење Земљи

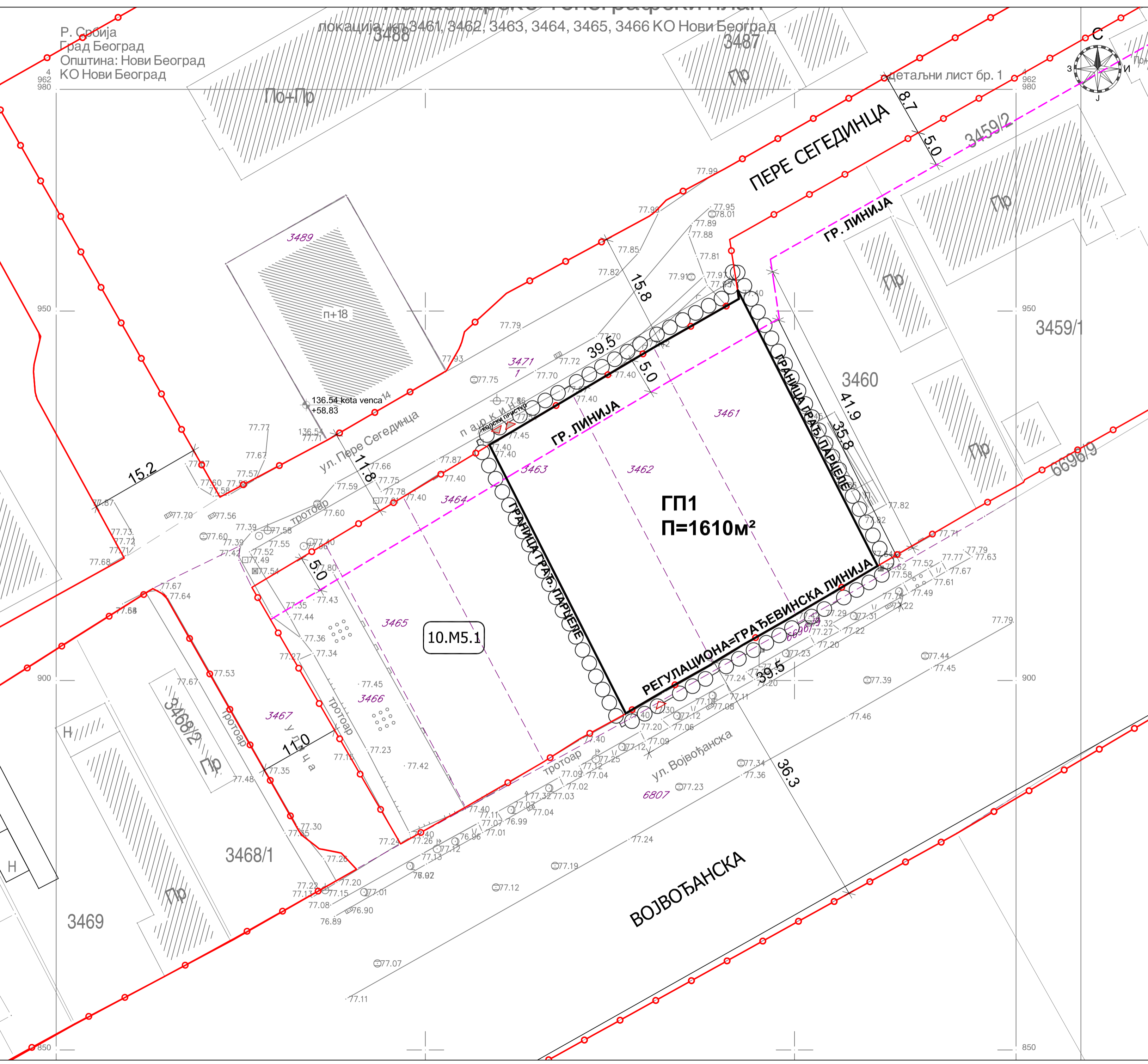
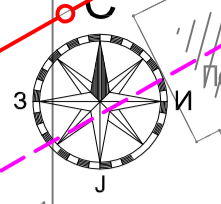
Р. Србија
Град Београд
Општина: Нови Београд
КО Нови Београд

локација: кп. 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466 КО Нови Београд

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

02



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1
- ОЗНАКА ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3461, 3462, 3463, КО НОВИ БЕОГРАД

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"

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

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

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

Р 1 : 500

02

Катастарско-топографски план

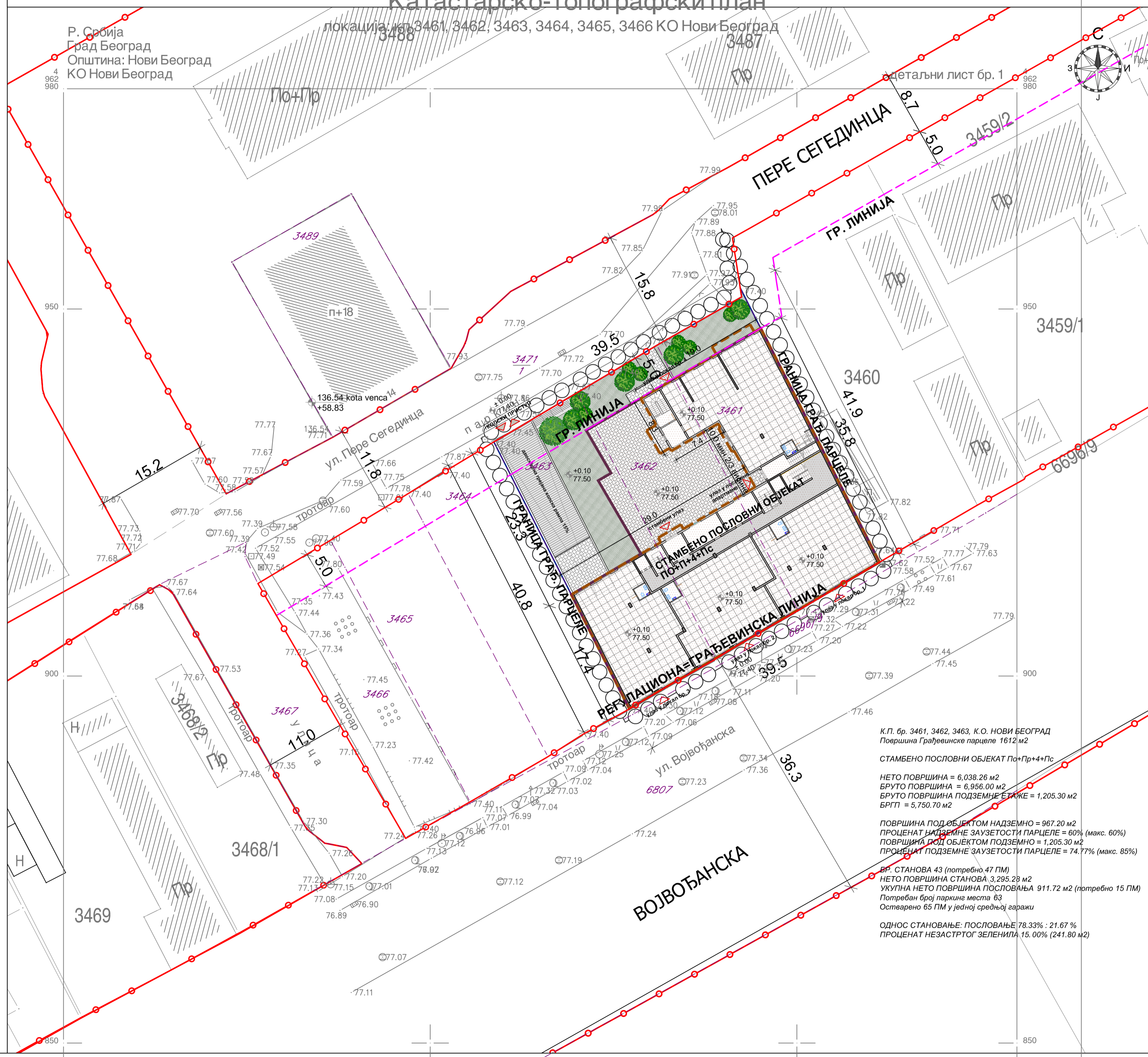
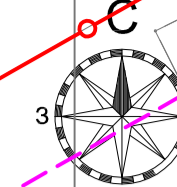
локација: кп 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466 КО Нови Београд

Р. Србија
Град Београд
Општина: Нови Београд
КО Нови Београд

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

03



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

К.П. бр. 3461, 3462, 3463, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 1612 м²

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+Пр+4+Пс

НЕТО ПОВРШИНА = 6,038.26 м²
 БРУТО ПОВРШИНА = 6,956.00 м²
 БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ = 1,205.30 м²
 БРГП = 5,750.70 м²

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 967.20 м²
 ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 60% (макс. 60%)
 ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 1,205.30 м²
 ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 74.77% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 43 (потребно 47 ПМ)
 НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 3,295.28 м²
 УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА 911.72 м² (потребно 15 ПМ)
 Потребан број паркинских места 63
 Остварено 65 ПМ у једној средњој гаражи

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 78.33% : 21.67 %
 ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.00% (241.80 м²)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3461, 3462, 3463, КО НОВИ БЕОГРАД

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Александра Станојевић, дипл.инг.арх.	"ДАЛМАК" предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о 11211 Београд Ратних војних инвалида 21
--	--

САРАДНИЦИ: Наташа Жугић, дипл.инг.арх.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА: GOOD PROPERTIES d.o.o. Beograd
---	--

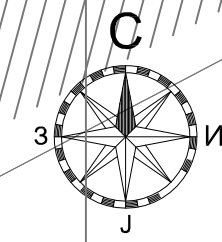
Р 1 : 500

03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

04



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
К.П. 3461, 3462, 3463, КО НОВИ БЕОГРАД

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

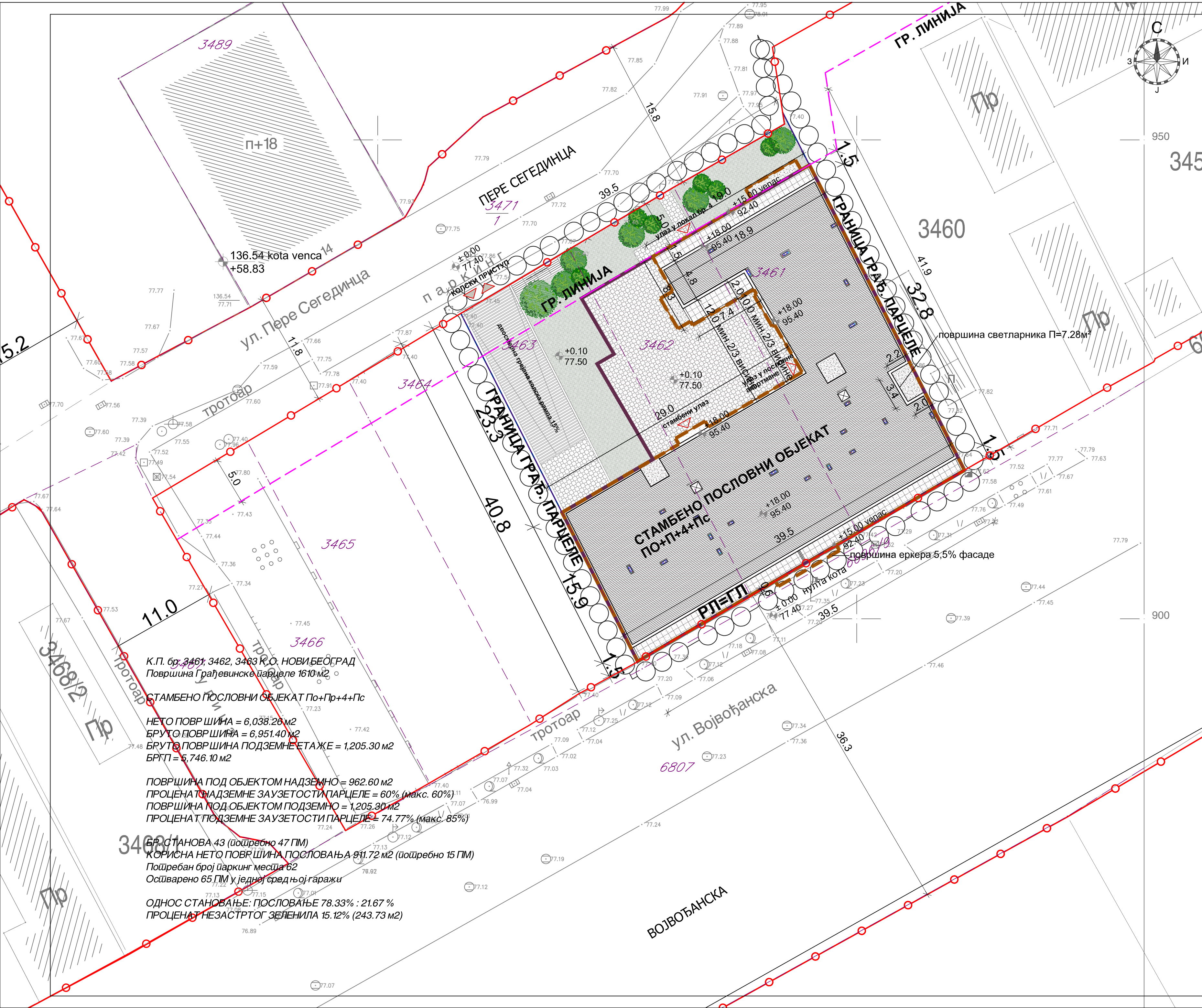
"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу
промет и услуге, д.о.о.
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

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

Р 1 : 250

04



К.П. бр. 3461, 3462, 3463 КО НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 1610 м²

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+Пр+4+Пс

НЕТО ПОВРШИНА = 6,038.26 м²
БРУТО ПОВРШИНА = 6,951.40 м²
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ = 1,205.30 м²
БРГП = 5,746.10 м²

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 962.60 м²
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 60% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 1,205.30 м²
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 74.77% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 43 (пошребно 47 ПМ)
КОРИСНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА 911.72 м² (пошребно 15 ПМ)
Пошребан број паркинг места 62
Остварено 65 ПМ у једној средњој гаражи

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 78.33% : 21.67 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.12% (243.73 м²)

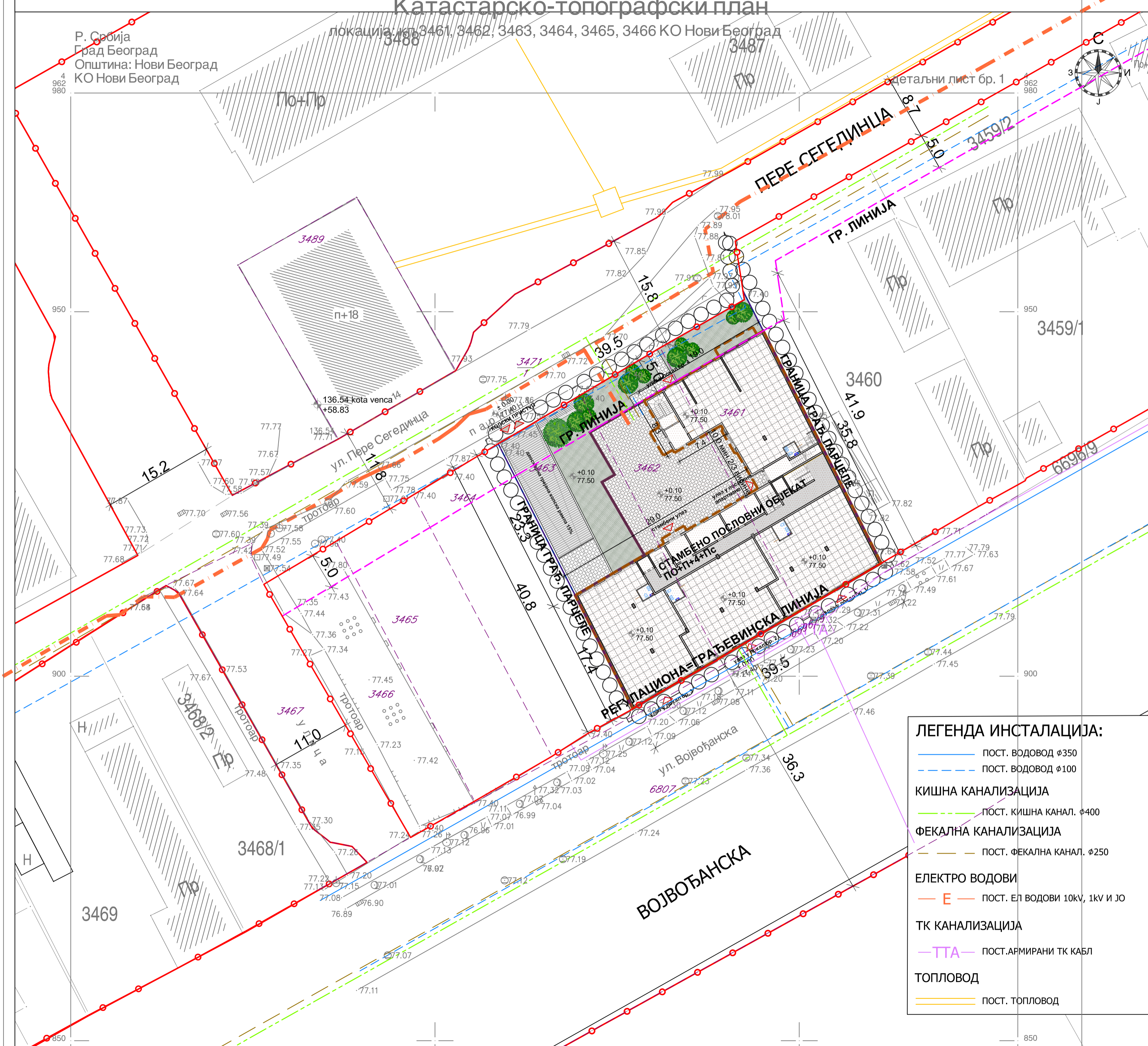
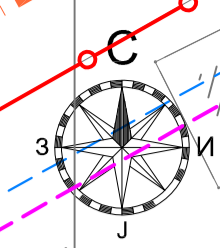
Катастарско-топографски план

локација: к.п. 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466 КО Нови Београд

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА **05**

Р. Србија
Град Београд
Општина: Нови Београд
КО Нови Београд



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА:

- ПОСТ. ВОДОВОД ϕ 350
- ПОСТ. ВОДОВОД ϕ 100
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА**
- ПОСТ. КИШНА КАНАЛ. ϕ 400
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**
- ПОСТ. ФЕКАЛНА КАНАЛ. ϕ 250
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ**
- ПОСТ. ЕЛ ВОДОВИ 10kV, 1kV И ЈО
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА**
- ПОСТ. АРМИРАНИ ТК КАБЛ
- ТОПЛОВОД**
- ПОСТ. ТОПЛОВОД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3461, 3462, 3463, КО НОВИ БЕОГРАД

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

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

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

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

Р 1: 500

05

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Tehnički opis

Građevinska parcela na kojoj se planira izgradnja stambeno poslovnog objekta, obuhvata katastarske parcele br. 3461, 3462 i 3463, K.O. Novi Beograd. Površina građevinske parcele je 1610 m². Građevinska parcela ima pristup dvema javnim saobraćajnim površinama – Ulici Vojvođanskoj, sa južne strane parcele i Ulici Pere Segedinca, sa severne strane parcele. Parcela je približno pravougaonog oblika, na ravnom terenu.

Građevinska linija prema Vojvođanskoj ulici se poklapa sa regulacionom linijom. Građevinska linija prema ulici Pere Segedinca je udaljena 5 m od regulacione linije.

Na građevinskoj parceli se projektuje stambeno poslovni objektat, spratnosti Po+P+4+Ps. Objekat je postavljen na građevinske linije i u okviru zone građenja. Objekat je po tipu dvostrano uzidan, a po obliku poluatrijumski.

Usvojena relativna kota 0.00 je kota pristupnih trotoara Ulice Vojvođanske i Ulice Pere Segedinca i ima apsolutnu vrednost 77.40.

Kolski pristup je iz Ulice Pere Segedinca, sa zapadne strane parcele. Apsolutna kota kolskog pristupa je 77.40.

Sa kolskog pristupa, dvosmernom kolskom rampom nagiba 15% i širine 550 cm, koja je projektovana uz zapadnu granicu parcele, silazi se u podrum na koti -3.90 (74.50) u kome je projektovana garaža.

Garaža ima kapacitet 65 parking mesta, od koji su 62 projektovana u sistemu Woher parklift 450 (360-210) i tri parking mesta propisanih dimenzija za invalide.

Površina Garaže je 1,412.60 m² što je svrstava u srednje garaže. Osim garaže, u podrumu su projektovane tehničke prostorije za sprinkler i vodomere i vertikalne komunikacije stepeništa i liftovi za pešački pristup podrumu.

Prizemlje objekta projektovano je na koti +0.10 (77.50). U delu prizemlja prema Ulici Vojvođanskoj, projektovana su tri lokala: *Lokal br.1*, *Lokal br.2* i *Lokal br.3*, ukupne neto površine 492.79 m² (potrebno 8 parking mesta). Pristupi i ulazi u ove lokale su direktno iz Vojvođanske ulice.

U delu prizemlja prema Ulici Pere Segedinca, projektovan je *Lokal br.4*, neto površine 203.35 m² (potrebno 3 parking mesta). Pešački pristup ovom lokalima je iz Ulice Pere Segedinca.

Pešački pristup stambenom ulazu u objekat je iz Ulice Pere Segedinca. Stambeni ulaz je projektovan u prizemlju, na dvorišnoj fasadi prema Ulici Pere Segedinca.

U prizemlju je takođe projektovan ulaz u poslovne apartmane (projektovani na prvom spratu) kao i prostorije u okviru stambene namene: toplotna podstanica i ostava za bicikle, i vertikalne komunikacije stepeništa i liftovi za pristup stanovima na spratovima.

Na prvom spratu projektovano je 7 stanova i tri poslovna apartmana.

Neto površina poslovnih apartmana je 215.58 m² (potrebno 4 parking mesta).

Ukupna korisna neto površina poslovanja je 911.72 m² (potrebno 15 parking mesta)

Na drugom spratu projektovano je 10 stanova.
Na trećem spratu projektovano 10 stanova.
Na četvrtom spratu projektovano je 10 stanova.
Na petom - povučenom spratu, projektovano je 6 stanova.

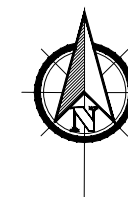
U objektu su ukupno projektovana 43 stana, na prvom, drugom, trećem, četvrtom i petom spratu, Poslovni prostor br.1 u prizemlju, Poslovni prostor br. 2 u prizemlju i tri poslovna apartmana na prvom spratu.

Neto korisna površina stanovanja je 3,295.28 m², 78.33%
Neto površina poslovanja je 911.72 m², 21.67%
Ukupna neto korisna površina je 4,207.00 m².

Površina građevinske parcele = 1612 m²
Nadzemna površina pod objektom je 962.60 m².
Nadzemni stepen zauzetosti parcele $Z_n=59.79\%$
Podzemna površina pod objektom je 1,205.30 m²
Podzemni stepen zauzetosti parcele $Z_p=74.77\%$
Procenat nezastrtog zelenila na parceli =15.12% (243.73 m²)

Visina venca je +15.0 m u odnosu na kotu 0.00.
Visina slemena je +18.0 m u odnosu na kotu 0.00.

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



K.P. br. 3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1610 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 6,038.26 m²
BRUTO POVRŠINA = 6,951.40 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 1,205.30 m²
BRGP = 5,746.10 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 962.60 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 59.79% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,205.30 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 74.86% (maks. 85%)

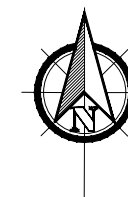
BR. STANOVA 43 (potrebno 47 PM)
KORISNA NETO POVRŠINA POSLOVANJA 9 11.72 m² (potrebno 15 PM)
Potreban broj parking mesta 62
Ostvareno 65 PM u jednoj srednjoj garaži

ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.33% - 21.67 %
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.12% (243.73 m²)

- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija
 - nezastrto zelenilo
 - gabari podruma
 - projekcija prvog sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IZJEDNO REŠENJE			
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	faz:	A
projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:200	datum:	Jul 2020
		bržista:	1.1





K.P. br. 3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1610 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 6,038.26 m²
BRUTO POVRŠINA = 6,951.40 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 1,205.30 m²
BRGP = 5,746.10 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 962.60 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 59.79% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,205.30 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 74.86% (maks. 85%)

BR. STANOVA 43 (potrebno 47 PM)
KORISNA NETO POVRŠINA POSLOVANJA 9 11.72 m² (potrebno 15 PM)
Potreban broj parking mesta 62
Ostvareno 65 PM u jednoj srednjoj garaži

ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.33% - 21.67 %
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.12% (243.73 m²)

POVRŠINA SVETLARNIKA 7.28 m²

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

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - VEJNO REŠENJE			
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	faz:	A
projektant:	Nataša Žugić d.l.a. Broj licence: 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:200	datum:	Jul 2020
		br. lista:	1.1



Ul. Pere Segedinca

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

TABELA POVRŠINA - PODRUM

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORJE

OZ	PROSTORJA	Plošč	bet. strop	bet. zid	bet. pod.
PP1	PREDPROSTOR	5.34	keramika	malter	malter
S1	STEPENŠNI PR.	12.38	keramika	malter	malter
PP2	PREDPROSTOR	5.36	beton	malter	malter
SP1	STEPENŠNI PR.	12.34	beton	malter	malter
PP3	PREDPROSTOR	5.59	beton	malter	malter
SP2	STEPENŠNI PR.	10.50	beton	malter	malter
L1	LIFT	2.89	beton	malter	malter
L2	LIFT	2.89	beton	malter	malter
VD	VODOMERI	10.62	beton	malter	malter
SK	SPRINKLER	12.60	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		79.78			

GARAŽA (65 PARKING MESTA)

OZ	PROSTORJA	Plošč	bet. strop	bet. zid	bet. pod.
PM	PARKING MESTA	514.77	beton	malter	malter
KV	KOLOVOZ	508.62	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		1023.39			
PARKING MESTA 2. NIVO = 387.50 m ²					
UKUPNA POVRŠINA GARAŽE = 1410.89 m ²					
NETO POVRŠINA PODRUMA		1103.17 m ²			
BRUTO POVRŠINA PODRUMA		1205.30 m ²			

- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija
 - nezastirano zelenilo
 - gabarit podruma
 - projekcija prizemlja

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

investitor: GOOD PROPERTIES d.o.o.
 objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
 adresa objekta: kp.3461, 3462, 3463
 R.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

vrsta: OSNOVA PODRUMA

autor: Nataša Žugčić d.i.a.

broj licence: 3000 B613 05

datum: jul 2021

razmera: 1:100

list: A

stranica: 2

parking
KOLSKI PRISTUP

divosmena grejana kolska rampa 15 %

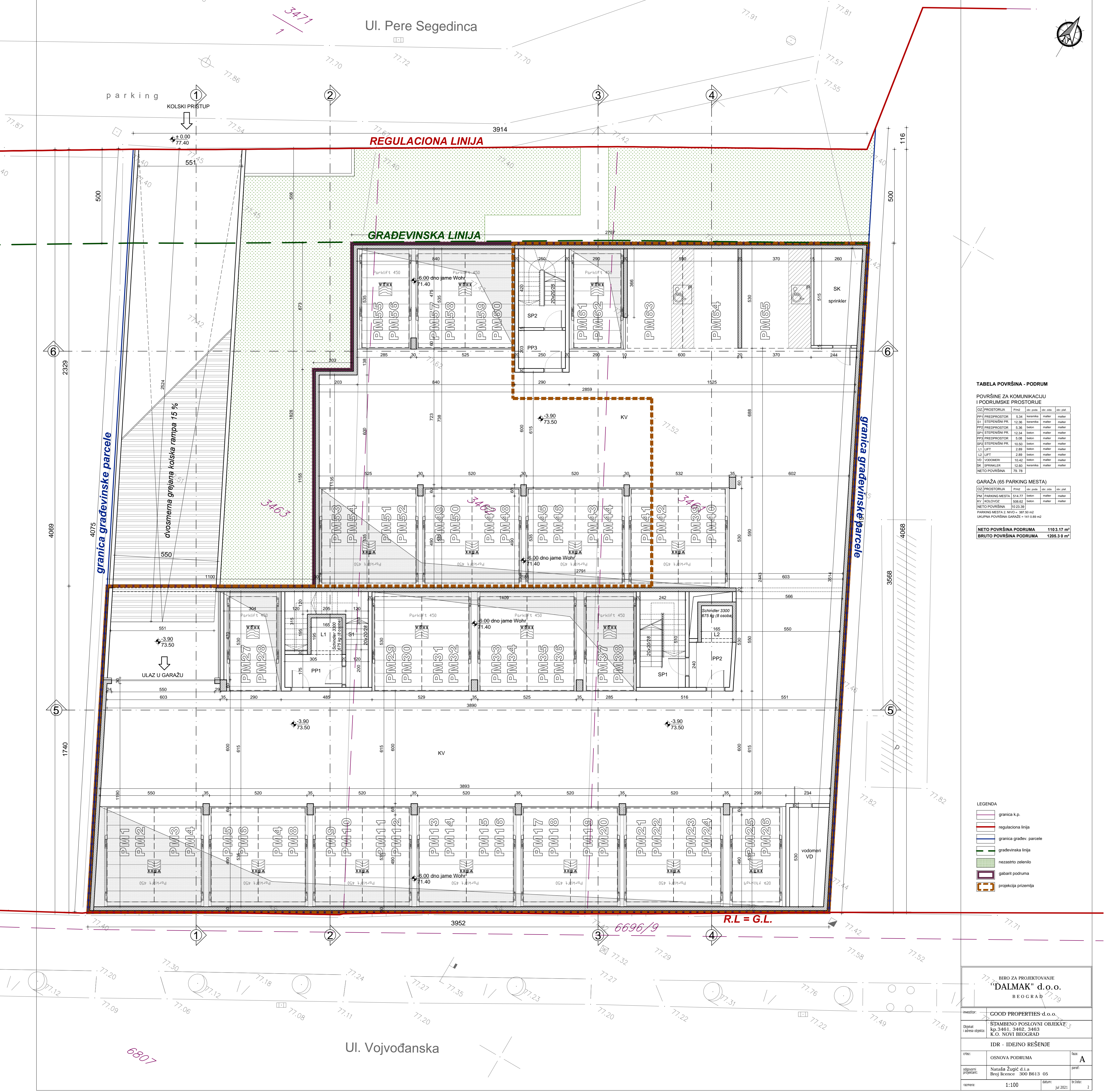
granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

ULAZ U GARAŽU

R.L = G.L.

Ul. Vojvođanska



Ul. Pere Segedinca



parking

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

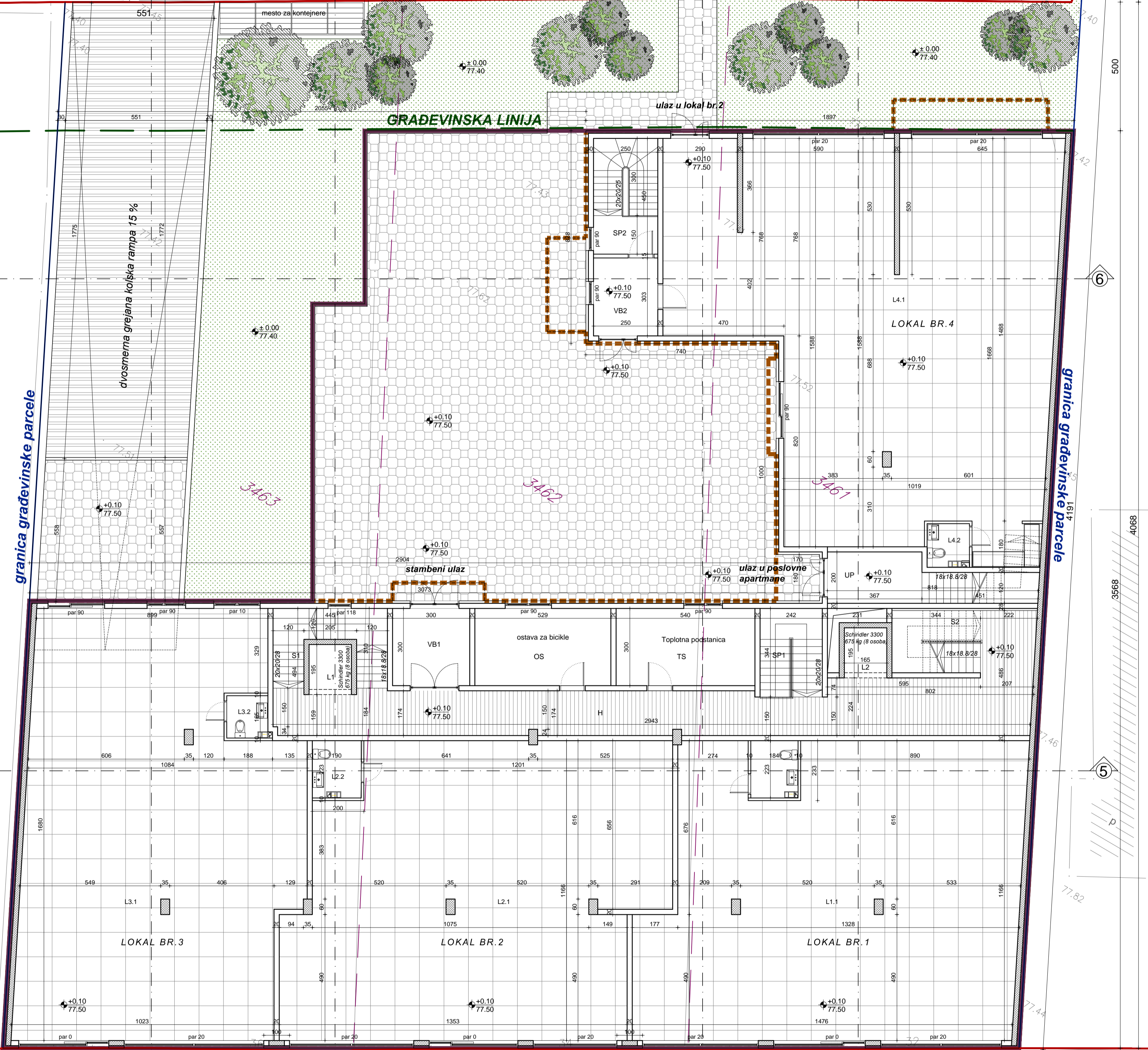


TABELA POVRŠINA - PRIZEMLJE

POSLOVANJE

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
UP	ULAZ U POSL. AP.	12.80	keramika	mather
NETO POVRŠINA L1		12.80		

LOKAL BR. 1

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
L1.1	LOKAL	158.98	keramika	mather
L1.2	TOALET	3.97	keramika	mather
NETO POVRŠINA L1		162.95		

LOKAL BR. 2

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
L2.1	LOKAL	155.29	keramika	mather
L2.2	TOALET	4.10	keramika	mather
NETO POVRŠINA L2		159.39		

LOKAL BR. 3

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
L3.1	LOKAL	167.07	keramika	mather
L3.2	TOALET	2.54	keramika	mather
NETO POVRŠINA L3		169.61		

LOKAL BR. 4

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
L4.1	LOKAL	200.75	keramika	mather
L4.2	TOALET	2.60	keramika	mather
NETO POVRŠINA L4		203.35		

NETO POVRŠINA LOKALA 69 5.30 m²
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 708.00 m²

STANOVANJE

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
VB	VETROBRAN	9.00	keramika	mather
H	HODNIK	59.94	keramika	mather
S1	STEPENŠTE	9.90	keramika	mather
S2	STEPENŠTE	8.32	keramika	mather
L1	LIFT	---		
L2	LIFT	---		
SP1	STEPENŠTE	---		
NETO POVRŠINA STANOVANJA		87.16		

TEHNIČKE/POMOĆNE PROSTORIJE

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
OS	OST. ZA BICIKLE	15.87	keramika	mather
TP	TOPLNOTNA PODST.	16.20	keramika	mather
NETO POVRŠINA		32.07		

NETO POVRŠINA STANOVANJA 1 19.23 m²

ZAJEDNIČKE POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ. PROSTORJA	Princ.	str. površ.	str. voda	str. podl.
SP2	PODEST STEP.	3.75	keramika	mather
VB2	VETROBRAN	7.58	keramika	mather
NETO POVRŠINA		11.32		

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 838.55 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 950.55 m²

LEGENDA

- granicu k.p.
- regulaciona linija
- granicu građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- gabari podruma
- projekcija prvog sprata

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

investor: GOOD PROPERTIES d.o.o.
objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 3
kp.3461, 3462, 3463
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crta: OSNOVA PRIZEMLJA
odgovorni projektant: Nataša Žugčić d.l.a.
Broj licence: 300 B613 05

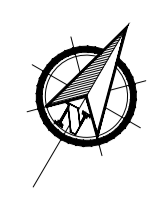
razmera: 1:100
datum: jul 2021
str. 3

Ul. Vojvođanska

R.L = G.L.

6696/9

6807



Ul. Pere Segedinca

parking

KOLSKI PRISTUP

PEŠAKI PRISTUP

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

TABELA POVRŠINA - DRUGI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
H1 HODNIK	99.99	keramika	mahler	mahler
S1 STEPENŠTE	9.90	keramika	mahler	mahler
S2 STEPENŠTE	8.32	keramika	mahler	mahler
L1 LIFTOVNI	---	---	---	---
NETO POVRŠINA	118.21	---	---	---

STAN BR.8 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
8.1 PREDSOBLJE	8.26	parket	mahler	mahler
8.2 KUPATILO	5.54	keramika	mahler	mahler
8.3 SOBA	12.78	parket	mahler	mahler
8.4 SOBA	11.38	parket	mahler	mahler
8.5 BORAIAK TRPEZ	18.65	parket	mahler	mahler
8.6 KUHINJA	6.44	keramika	mahler	mahler
8.7 TERASA	4.88	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	87.93	---	---	---

STAN BR.9 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
9.1 PREDSOBLJE	4.13	parket	mahler	mahler
9.2 KUHINJA TRPEZ	8.06	keramika	mahler	mahler
9.3 BORAIAK	18.78	parket	mahler	mahler
9.4 HODNIK	3.80	parket	mahler	mahler
9.5 SOBA	10.19	parket	mahler	mahler
9.6 SOBA	12.99	parket	mahler	mahler
9.7 KUPATILO	6.58	keramika	mahler	mahler
9.8 TOALET	2.58	keramika	mahler	mahler
9.9 TERASA	5.67	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	73.21	---	---	---

STAN BR.10 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
10.1 PREDSOBLJE	4.82	parket	mahler	mahler
10.2 KUPATILO	5.62	keramika	mahler	mahler
10.3 SOBA	12.99	parket	mahler	mahler
10.4 SOBA	10.21	parket	mahler	mahler
10.5 HODNIK	3.67	parket	mahler	mahler
10.6 KUHINJA	4.93	keramika	mahler	mahler
10.7 BORAIAK TRPEZ	20.95	parket	mahler	mahler
10.8 TERASA	5.97	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	68.66	---	---	---

STAN BR.11 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
11.1 PREDSOBLJE	4.82	parket	mahler	mahler
11.2 KUHINJA	4.96	keramika	mahler	mahler
11.3 BORAIAK TRPEZ	20.92	parket	mahler	mahler
11.4 HODNIK	3.67	parket	mahler	mahler
11.5 SOBA	10.01	parket	mahler	mahler
11.6 SOBA	12.99	parket	mahler	mahler
11.7 KUPATILO	5.62	keramika	mahler	mahler
11.8 TERASA	5.67	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	68.66	---	---	---

STAN BR.12 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
12.1 PREDSOBLJE	3.72	parket	mahler	mahler
12.2 KUHINJA	4.63	keramika	mahler	mahler
12.3 BORAIAK TRPEZ	20.87	parket	mahler	mahler
12.4 SOBA	10.04	parket	mahler	mahler
12.5 SOBA	11.54	parket	mahler	mahler
12.6 HODNIK	5.39	parket	mahler	mahler
12.7 KUPATILO	5.47	keramika	mahler	mahler
12.8 GARDEROBA	10.66	parket	mahler	mahler
12.9 TOALET	2.13	keramika	mahler	mahler
12.10 TERASA	7.32	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	81.67	---	---	---

STAN BR.13 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
13.1 PREDSOBLJE	6.19	parket	mahler	mahler
13.2 TOALET	3.12	keramika	mahler	mahler
13.3 KUPATILO	4.34	keramika	mahler	mahler
13.4 HODNIK	3.16	parket	mahler	mahler
13.5 SOBA	13.25	parket	mahler	mahler
13.6 SOBA	11.08	parket	mahler	mahler
13.7 BORAIAK TRPEZ	20.13	parket	mahler	mahler
13.8 KUHINJA	5.25	keramika	mahler	mahler
13.9 TERASA	4.02	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	70.36	---	---	---

STAN BR.14 - dvosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
14.1 PREDSOBLJE	5.00	parket	mahler	mahler
14.2 KUPATILO	4.29	keramika	mahler	mahler
14.3 SOBA	12.42	parket	mahler	mahler
14.4 BORAIAK TRPEZ	22.15	parket	mahler	mahler
14.5 KUHINJA	5.29	keramika	mahler	mahler
14.6 TERASA	4.90	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	54.05	---	---	---

STAN BR.15 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
15.1 PREDSOBLJE	4.08	parket	mahler	mahler
15.2 HODNIK	3.36	parket	mahler	mahler
15.3 TOALET	3.11	keramika	mahler	mahler
15.4 KUPATILO	5.02	keramika	mahler	mahler
15.5 SOBA	14.43	parket	mahler	mahler
15.6 SOBA	13.13	parket	mahler	mahler
15.7 BORAIAK TRPEZ	21.90	parket	mahler	mahler
15.8 KUHINJA	7.30	keramika	mahler	mahler
15.9 TERASA	4.40	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	77.33	---	---	---

STAN BR.16 - četvorosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
16.1 PREDSOBLJE	11.21	parket	mahler	mahler
16.2 HODNIK	4.45	parket	mahler	mahler
16.3 KUPATILO	4.34	keramika	mahler	mahler
16.4 SOBA	10.32	parket	mahler	mahler
16.5 SOBA	10.32	parket	mahler	mahler
16.6 TOALET	1.85	keramika	mahler	mahler
16.7 BORAIAK TRPEZ	24.32	parket	mahler	mahler
16.8 KUHINJA	5.74	keramika	mahler	mahler
16.9 SOBA	15.39	parket	mahler	mahler
16.10 KUPATILO	3.99	keramika	mahler	mahler
16.11 TERASA	5.15	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	97.08	---	---	---

STAN BR.17 - dvosoban

OZ. PROSTORUJA	Prm2	dr. poda	dr. stola	dr. plaf.
17.1 PREDSOBLJE	4.56	parket	mahler	mahler
17.2 KUPATILO	4.20	keramika	mahler	mahler
17.3 SOBA	11.00	parket	mahler	mahler
17.4 BORAIAK TRPEZ	18.44	parket	mahler	mahler
17.5 KUHINJA	4.82	keramika	mahler	mahler
17.6 TERASA	2.48	keramika	mahler	mahler
NETO POVRŠINA	45.50	---	---	---

Neto površina stambene komunikacije 11.821 m²
Neto površina stanova 70.435 m²
NETO POVRŠINA 2. SPRATA 82.256 m²
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA 96.440 m²

LEGENDA

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

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

investor: GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
adresa objekta: kp. 3461, 3462, 3463
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

osn: OSNOVA DRUGOG SPRATA

projekat: Nataša Žugič d.l.a.

projekat: Broj licence 300 B613 05

datum: 1:100

datum: jul 2021

Ul. Voždanska

Ul. Pere Segedinca

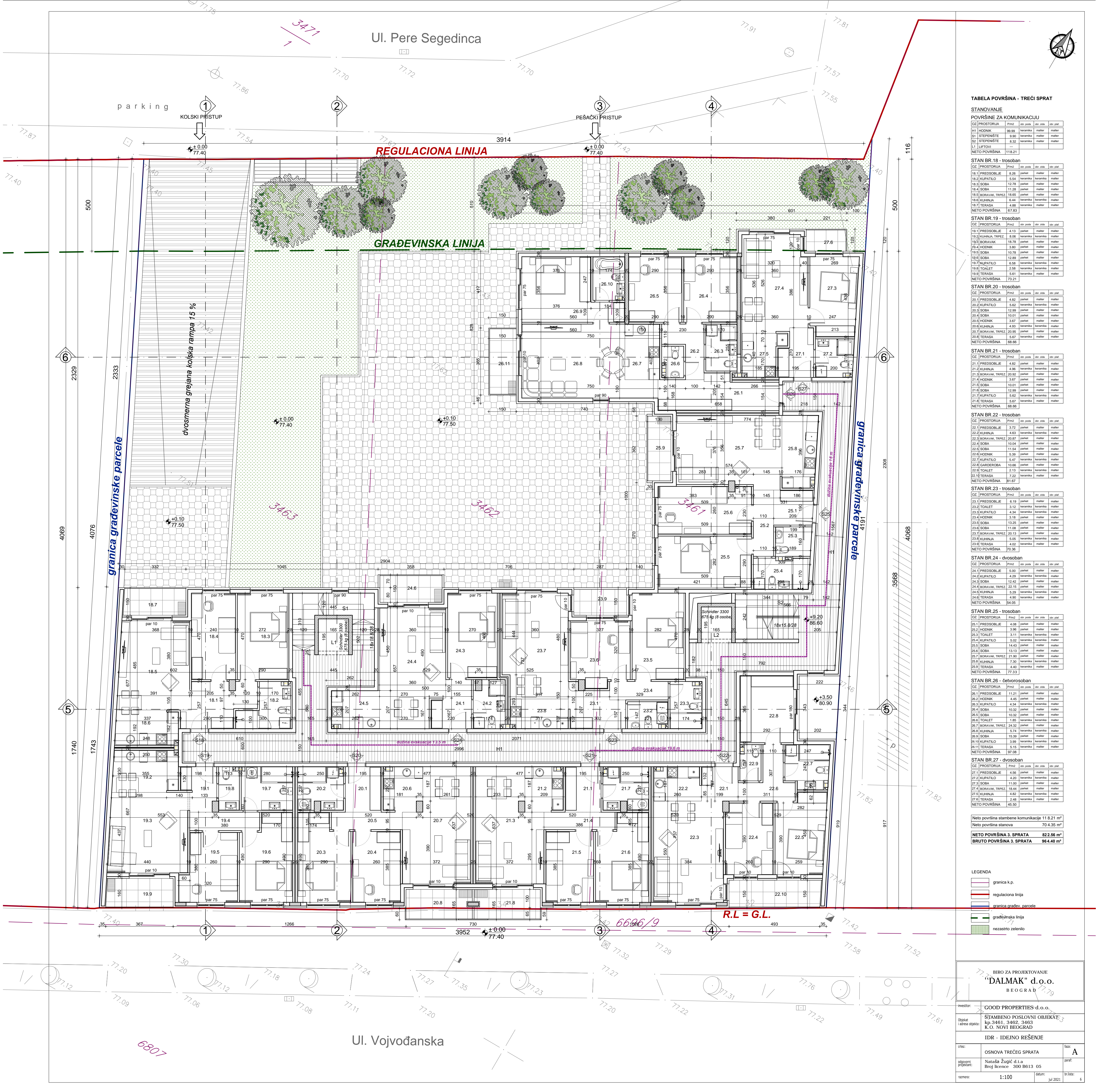


TABELA POVRŠINA - TREĆI SPRAT

STANOVANJE

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
H1	HODNIK	0.99	keramika	maliher	maliher
S1	STEPENIŠTE	9.90	keramika	maliher	maliher
S2	STEPENIŠTE	8.32	keramika	maliher	maliher
L1	LIFTOV				
	NETO POUVRŠINA	118.21			

STAN BR. 18 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
18.1	PREDSOBLJE	8.26	parket	maliher	maliher
18.2	KUPATILO	5.54	keramika	keramika	maliher
18.3	SOBA	12.78	parket	maliher	maliher
18.4	SOBA	11.28	parket	maliher	maliher
18.5	BORAVAK TRPEZ	18.65	parket	maliher	maliher
18.6	KUHINJA	6.44	keramika	keramika	maliher
18.7	TERASA	4.88	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	67.83			

STAN BR. 19 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
19.1	PREDSOBLJE	4.13	parket	maliher	maliher
19.2	KUHINJA TRPEZ	8.06	keramika	keramika	maliher
19.3	BORAVAK	18.78	parket	maliher	maliher
19.4	HODNIK	3.50	parket	maliher	maliher
19.5	SOBA	10.76	parket	maliher	maliher
19.6	SOBA	12.89	parket	maliher	maliher
19.7	KUPATILO	6.58	keramika	keramika	maliher
19.8	TOALET	2.58	keramika	keramika	maliher
19.9	TERASA	7.67	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	73.21			

STAN BR. 20 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
20.1	PREDSOBLJE	4.82	parket	maliher	maliher
20.2	KUPATILO	5.62	keramika	keramika	maliher
20.3	SOBA	12.99	parket	maliher	maliher
20.4	SOBA	10.01	parket	maliher	maliher
20.5	HODNIK	3.87	parket	maliher	maliher
20.6	KUHINJA	4.93	keramika	keramika	maliher
20.7	BORAVAK TRPEZ	20.35	parket	maliher	maliher
20.8	TERASA	7.67	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	68.96			

STAN BR. 21 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
21.1	PREDSOBLJE	4.82	parket	maliher	maliher
21.2	KUHINJA	4.96	keramika	keramika	maliher
21.3	BORAVAK TRPEZ	20.92	parket	maliher	maliher
21.4	HODNIK	3.67	parket	maliher	maliher
21.5	SOBA	10.01	parket	maliher	maliher
21.6	SOBA	12.99	parket	maliher	maliher
21.7	KUPATILO	5.62	keramika	keramika	maliher
21.8	TERASA	5.67	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	68.68			

STAN BR. 22 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
22.1	PREDSOBLJE	3.72	parket	maliher	maliher
22.2	KUHINJA	4.63	keramika	keramika	maliher
22.3	BORAVAK TRPEZ	20.87	parket	maliher	maliher
22.4	SOBA	10.04	parket	maliher	maliher
22.5	SOBA	11.54	parket	maliher	maliher
22.6	HODNIK	5.39	parket	maliher	maliher
22.7	KUPATILO	5.47	keramika	keramika	maliher
22.8	GARDEROBA	10.66	parket	maliher	maliher
22.9	TOALET	2.13	keramika	keramika	maliher
22.10	TERASA	7.23	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	81.67			

STAN BR. 23 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
23.1	PREDSOBLJE	6.19	parket	maliher	maliher
23.2	TOALET	3.12	keramika	keramika	maliher
23.3	KUPATILO	4.34	keramika	keramika	maliher
23.4	HODNIK	3.16	parket	maliher	maliher
23.5	SOBA	13.25	parket	maliher	maliher
23.6	SOBA	11.08	parket	maliher	maliher
23.7	BORAVAK TRPEZ	20.13	parket	maliher	maliher
23.8	KUHINJA	5.25	keramika	keramika	maliher
23.9	TERASA	4.02	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	70.38			

STAN BR. 24 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
24.1	PREDSOBLJE	5.00	parket	maliher	maliher
24.2	KUPATILO	4.29	keramika	keramika	maliher
24.3	SOBA	12.42	parket	maliher	maliher
24.4	BORAVAK TRPEZ	22.15	parket	maliher	maliher
24.5	KUHINJA	5.29	keramika	keramika	maliher
24.6	TERASA	4.90	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	54.05			

STAN BR. 25 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
25.1	PREDSOBLJE	4.08	parket	maliher	maliher
25.2	HODNIK	3.38	parket	maliher	maliher
25.3	TOALET	3.11	keramika	keramika	maliher
25.4	KUPATILO	5.02	keramika	keramika	maliher
25.5	SOBA	14.43	parket	maliher	maliher
25.6	SOBA	13.13	parket	maliher	maliher
25.7	BORAVAK TRPEZ	21.90	parket	maliher	maliher
25.8	KUHINJA	7.30	keramika	keramika	maliher
25.9	TERASA	4.40	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	77.33			

STAN BR. 26 - četvrosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
26.1	PREDSOBLJE	11.21	parket	maliher	maliher
26.2	HODNIK	4.45	parket	maliher	maliher
26.3	KUPATILO	4.34	keramika	keramika	maliher
26.4	SOBA	10.32	parket	maliher	maliher
26.5	SOBA	10.32	parket	maliher	maliher
26.6	TOALET	1.85	keramika	keramika	maliher
26.7	BORAVAK TRPEZ	24.32	parket	maliher	maliher
26.8	KUHINJA	5.74	keramika	keramika	maliher
26.9	SOBA	15.39	parket	maliher	maliher
26.10	KUPATILO	3.39	keramika	keramika	maliher
26.11	TERASA	5.15	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	97.08			

STAN BR. 27 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	Prm2	otr. povr.	otr. zida	otr. plaf.
27.1	PREDSOBLJE	4.56	parket	maliher	maliher
27.2	KUPATILO	4.20	keramika	keramika	maliher
27.3	SOBA	11.00	parket	maliher	maliher
27.4	BORAVAK TRPEZ	18.44	parket	maliher	maliher
27.5	KUHINJA	4.82	keramika	keramika	maliher
27.6	TERASA	2.48	keramika	maliher	maliher
	NETO POUVRŠINA	45.90			

Neto površina stambene komunikacije 118.21 m²

Neto površina stanova 704.35 m²

NETO POUVRŠINA 3. SPRATA 822.56 m²

BRUTO POUVRŠINA 3. SPRATA 964.40 m²

- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija
 - nezastrot zelenilo

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

investitor:
GOOD PROPERTIES d.o.o.

Objekt:
adresa objekta:
**STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
k.p. 3461, 3462, 3463
k.o. NOVI BEOGRAD**

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtež:
OSNOVA TREĆEG SPRATA

odgovorni projektant:
**Nataša Žugić d.i.a.
Broj licence 300 B613 05**

razmera:
1:100

datum:
jul 2021

list:
A

broj lista:
6

Ul. Vojođanska

Ul. Pere Segedinca



TABELA POVRŠINA - ČETVRTI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
H1	HODNIK	99.99	keramika	maler	maler
S1	STEPENIŠTE	9.90	keramika	maler	maler
S2	STEPENIŠTE	8.32	keramika	maler	maler
L1	LIFTOVA				
NETO POVRŠINA					118.21

STAN BR. 28 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
28.1	PREDDOBILJE	8.26	paklet	maler	maler
28.2	KUPATILO	5.54	keramika	keramika	maler
28.3	SOBA	12.78	paklet	maler	maler
28.4	SOBA	11.28	paklet	maler	maler
28.5	BORAVAK TRPEZ	18.65	paklet	maler	maler
28.6	KUHINJA	6.44	keramika	keramika	maler
28.7	TERASA	4.88	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					67.83

STAN BR. 29 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
29.1	PREDDOBILJE	4.13	paklet	maler	maler
29.2	KUHINJA TRPEZ	8.06	keramika	keramika	maler
29.3	BORAVAK	18.78	paklet	maler	maler
29.4	HODNIK	3.80	paklet	maler	maler
29.5	SOBA	10.78	paklet	maler	maler
29.6	SOBA	12.29	paklet	maler	maler
29.7	KUPATILO	6.58	keramika	keramika	maler
29.8	TOALET	2.58	keramika	keramika	maler
29.9	TERASA	5.61	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					73.21

STAN BR. 30 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
30.1	PREDDOBILJE	4.82	paklet	maler	maler
30.2	KUPATILO	5.62	keramika	keramika	maler
30.3	SOBA	12.99	paklet	maler	maler
30.4	SOBA	10.01	paklet	maler	maler
30.5	HODNIK	3.67	paklet	maler	maler
30.6	KUHINJA	4.93	keramika	keramika	maler
30.7	BORAVAK TRPEZ	20.95	paklet	maler	maler
30.8	TERASA	5.67	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					68.66

STAN BR. 31 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
31.1	PREDDOBILJE	4.82	paklet	maler	maler
31.2	KUHINJA	4.96	keramika	keramika	maler
31.3	BORAVAK TRPEZ	20.92	paklet	maler	maler
31.4	HODNIK	3.67	paklet	maler	maler
31.5	SOBA	10.01	paklet	maler	maler
31.6	SOBA	12.99	paklet	maler	maler
31.7	KUPATILO	5.62	keramika	keramika	maler
31.8	TERASA	5.67	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					68.66

STAN BR. 32 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
32.1	PREDDOBILJE	3.72	paklet	maler	maler
32.2	KUHINJA	4.62	keramika	keramika	maler
32.3	BORAVAK TRPEZ	20.87	paklet	maler	maler
32.4	SOBA	10.04	paklet	maler	maler
32.5	SOBA	11.54	paklet	maler	maler
32.6	HODNIK	5.38	paklet	maler	maler
32.7	KUPATILO	5.47	keramika	keramika	maler
32.8	GARDEROBA	10.66	paklet	maler	maler
32.9	TOALET	2.13	keramika	keramika	maler
32.10	TERASA	7.22	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					81.67

STAN BR. 33 - trosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
33.1	PREDDOBILJE	6.19	paklet	maler	maler
33.2	TOALET	3.12	keramika	keramika	maler
33.3	KUPATILO	4.34	keramika	keramika	maler
33.4	HODNIK	3.18	paklet	maler	maler
33.5	SOBA	13.25	paklet	maler	maler
33.6	SOBA	11.08	paklet	maler	maler
33.7	BORAVAK TRPEZ	20.13	paklet	maler	maler
33.8	KUHINJA	5.05	keramika	keramika	maler
33.9	TERASA	4.02	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					70.36

STAN BR. 34 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
34.1	PREDDOBILJE	5.00	paklet	maler	maler
34.2	KUPATILO	4.29	keramika	keramika	maler
34.3	SOBA	12.42	paklet	maler	maler
34.4	BORAVAK TRPEZ	22.15	paklet	maler	maler
34.5	KUHINJA	5.29	keramika	keramika	maler
34.6	TERASA	4.90	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					54.05

STAN BR. 35 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
35.1	PREDDOBILJE	4.08	paklet	maler	maler
35.2	HODNIK	3.96	paklet	maler	maler
35.3	TOALET	3.11	keramika	keramika	maler
35.4	KUPATILO	5.02	keramika	keramika	maler
35.5	SOBA	14.43	paklet	maler	maler
35.6	SOBA	13.13	paklet	maler	maler
35.7	BORAVAK TRPEZ	21.90	paklet	maler	maler
35.8	KUHINJA	7.30	keramika	keramika	maler
35.9	TERASA	4.40	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					77.33

STAN BR. 36 - četvorosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
36.1	PREDDOBILJE	11.21	paklet	maler	maler
36.2	HODNIK	4.45	paklet	maler	maler
36.3	KUPATILO	4.34	keramika	keramika	maler
36.4	SOBA	10.32	paklet	maler	maler
36.5	SOBA	10.32	paklet	maler	maler
36.6	TOALET	1.85	keramika	keramika	maler
36.7	BORAVAK TRPEZ	24.32	paklet	maler	maler
36.8	KUHINJA	5.74	keramika	keramika	maler
36.9	SOBA	15.39	paklet	maler	maler
36.10	KUPATILO	3.99	keramika	keramika	maler
36.11	TERASA	5.15	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					97.08

STAN BR. 37 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJ	Prin2	neto površ	obr. zida	obr. par.
37.1	PREDDOBILJE	4.56	paklet	maler	maler
37.2	KUPATILO	4.20	keramika	keramika	maler
37.3	SOBA	11.00	paklet	maler	maler
37.4	BORAVAK TRPEZ	18.44	paklet	maler	maler
37.5	KUHINJA	4.82	keramika	keramika	maler
37.6	TERASA	2.48	keramika	maler	maler
NETO POVRŠINA					45.90

Neto površina stambene komunikacije 118.21m²
Neto površina stanova 704.35m²
NETO POVRŠINA 4. SPRATA 822.56m²
BRUTO POVRŠINA 4. SPRATA 964.40m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- ▬ nezastropo zelenilo

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

investitor: GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, kp.3461, 3462, 3463, K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

ortec: OSNOVA ČETVRTOG SPRATA
projekat: Nataša Žugić d.l.a
Broj licence: 300 B613 05

skala: 1:100
datum: jul 2021

Ul. Vojvođanska

Ul. Pere Segedinca



parking

KOLSKI PRISTUP

PEŠACKI PRISTUP

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

dvosmerna grejana koljska rampa 15 %

TABELA POVRŠINA - PETI, POUČENI SPRAT

STANOVANJE					
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
S11	HOONIK	---	94.10	keramika	mattar
S1	STEFENIŠTE	---	---	keramika	mattar
S2	STEFENIŠTE	---	---	keramika	mattar
L1	LIFTOVI	---	---	---	---
NETO POVRŠINA			94.10	---	---

STAN BR.38 - trosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
38.1	PREDSOBLJE	8.26	paketi	mattar	mattar
38.2	KUPATILLO	5.54	keramika	keramika	mattar
38.3	SOBA	12.78	paketi	mattar	mattar
38.4	SOBA	11.28	paketi	mattar	mattar
38.5	BORAVAK TRPEZ	18.65	paketi	mattar	mattar
38.6	KUHINJA	6.44	keramika	keramika	mattar
38.7	TERASA	4.88	keramika	mattar	mattar
NETO POVRŠINA			67.83	---	---

STAN BR.39 - četvorosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
39.1	PREDSOBLJE	6.02	paketi	mattar	mattar
39.2	KUHINJA	6.32	keramika	keramika	mattar
39.3	BORAVAK TRPEZ	26.00	paketi	mattar	mattar
39.4	HOONIK	12.06	paketi	mattar	mattar
39.5	SOBA	11.87	paketi	mattar	mattar
39.6	SOBA	12.17	paketi	mattar	mattar
39.7	GARDEROBA	6.28	paketi	mattar	mattar
39.8	SOBA	17.84	paketi	mattar	mattar
39.9	KUPATILLO	4.53	keramika	keramika	mattar
39.10	KUPATILLO	5.47	keramika	keramika	mattar
39.11	OŠTAVA	1.93	paketi	mattar	mattar
39.12	TOALET	2.50	keramika	mattar	mattar
39.13	TERASA	26.80	---	---	---
NETO POVRŠINA			139.45	---	---

STAN BR.40 - četvorosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
40.1	PREDSOBLJE	5.80	paketi	mattar	mattar
40.2	TOALET	2.79	keramika	keramika	mattar
40.3	HOONIK	10.67	paketi	mattar	mattar
40.4	KUPATILLO	5.56	keramika	keramika	mattar
40.5	KUPATILLO	4.45	keramika	keramika	mattar
40.6	SOBA	17.83	paketi	mattar	mattar
40.7	GARDEROBA	6.29	paketi	mattar	mattar
40.8	SOBA	11.41	paketi	mattar	mattar
40.9	SOBA	11.22	paketi	mattar	mattar
40.10	BORAVAK TRPEZ	36.18	paketi	mattar	mattar
40.11	KUHINJA	10.88	keramika	keramika	mattar
40.12	TERASA	25.80	keramika	---	---
NETO POVRŠINA			148.48	---	---

STAN BR.41 - četvorosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
41.1	PREDSOBLJE	10.86	paketi	mattar	mattar
41.2	HOONIK	9.81	paketi	mattar	mattar
41.3	TOALET	4.02	keramika	keramika	mattar
41.4	KUPATILLO	5.72	keramika	keramika	mattar
41.5	KUPATILLO	5.74	keramika	keramika	mattar
41.6	SOBA	17.84	paketi	mattar	mattar
41.7	SOBA	12.45	paketi	mattar	mattar
41.8	SOBA	12.45	paketi	mattar	mattar
41.9	BORAVAK TRPEZ	30.53	paketi	mattar	mattar
41.10	KUHINJA	10.05	keramika	keramika	mattar
41.11	TERASA	4.90	keramika	mattar	mattar
41.12	TERASA	1.75	keramika	mattar	mattar
NETO POVRŠINA			128.15	---	---

STAN BR.42 - trosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
42.1	PREDSOBLJE	4.08	paketi	mattar	mattar
42.2	HOONIK	3.96	paketi	mattar	mattar
42.3	TOALET	3.11	keramika	keramika	mattar
42.4	KUPATILLO	5.02	keramika	keramika	mattar
42.5	SOBA	14.43	paketi	mattar	mattar
42.6	SOBA	13.13	paketi	mattar	mattar
42.7	BORAVAK TRPEZ	21.90	paketi	mattar	mattar
42.8	KUHINJA	7.30	keramika	keramika	mattar
42.9	TERASA	4.40	keramika	mattar	mattar
NETO POVRŠINA			77.33	---	---

STAN BR.43 - četvorosoban					
OZ	PROSTORJA	Pinz	str. povr.	obr. povr.	obr. povr.
43.1	PREDSOBLJE	8.64	paketi	mattar	mattar
43.2	KUPATILLO	4.08	keramika	keramika	mattar
43.3	SOBA	15.49	paketi	mattar	mattar
43.4	BORAVAK TRPEZ	28.95	paketi	mattar	mattar
43.5	SOBA	6.63	keramika	keramika	mattar
43.6	OŠTAVA	2.21	keramika	keramika	mattar
43.7	HOONIK	5.17	paketi	mattar	mattar
43.8	SOBA	10.28	paketi	mattar	mattar
43.9	KUPATILLO	5.95	keramika	keramika	mattar
43.10	SOBA	13.04	paketi	mattar	mattar
43.11	TERASA	25.93	keramika	---	---
43.12	TERASA	12.95	keramika	---	---
NETO POVRŠINA			138.44	---	---

Neto površina stambene komunikacije 94.10 m²
 Neto površina stanova 697.68 m²
NETO POVRŠINA 5. SPRATA 791.78 m²
BRUTO POVRŠINA 5. SPRATA 946.90 m²

LEGENDA

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

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

investitor: **GOOD PROPERTIES d.o.o.**
 objekat i adresa objekta: **ŠTAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
 kp-3461, 3462, 3463
 K.O. NOVI BEOGRAD**

IDR - IDEJNO REŠENJE

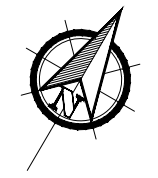
osnova: **OSNOVA PETOG SPRATA** faz: **A**
 odgovorni projektant: **Nataša Žugić d.i.a** paraf:
 Broj licence: **300 B613 05**
 razmera: **1:100** datum: **jul 2021** br.lista: **8**

Ul. Vojvođanska

6807

6696/9

R.L = G.L.



Ul. Pere Segedinca

parking

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

dvosmerna grejana koljska rampa 15 %

mesto za kontejnere

izlaz na krov

izlaz na krov

R.L. = G.L.

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

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD	
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
ortz:	OSNOVA KROVA
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a. Broj licence: 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	Jul 2021
br. lista:	9

Ul. Vojvođanska

6807

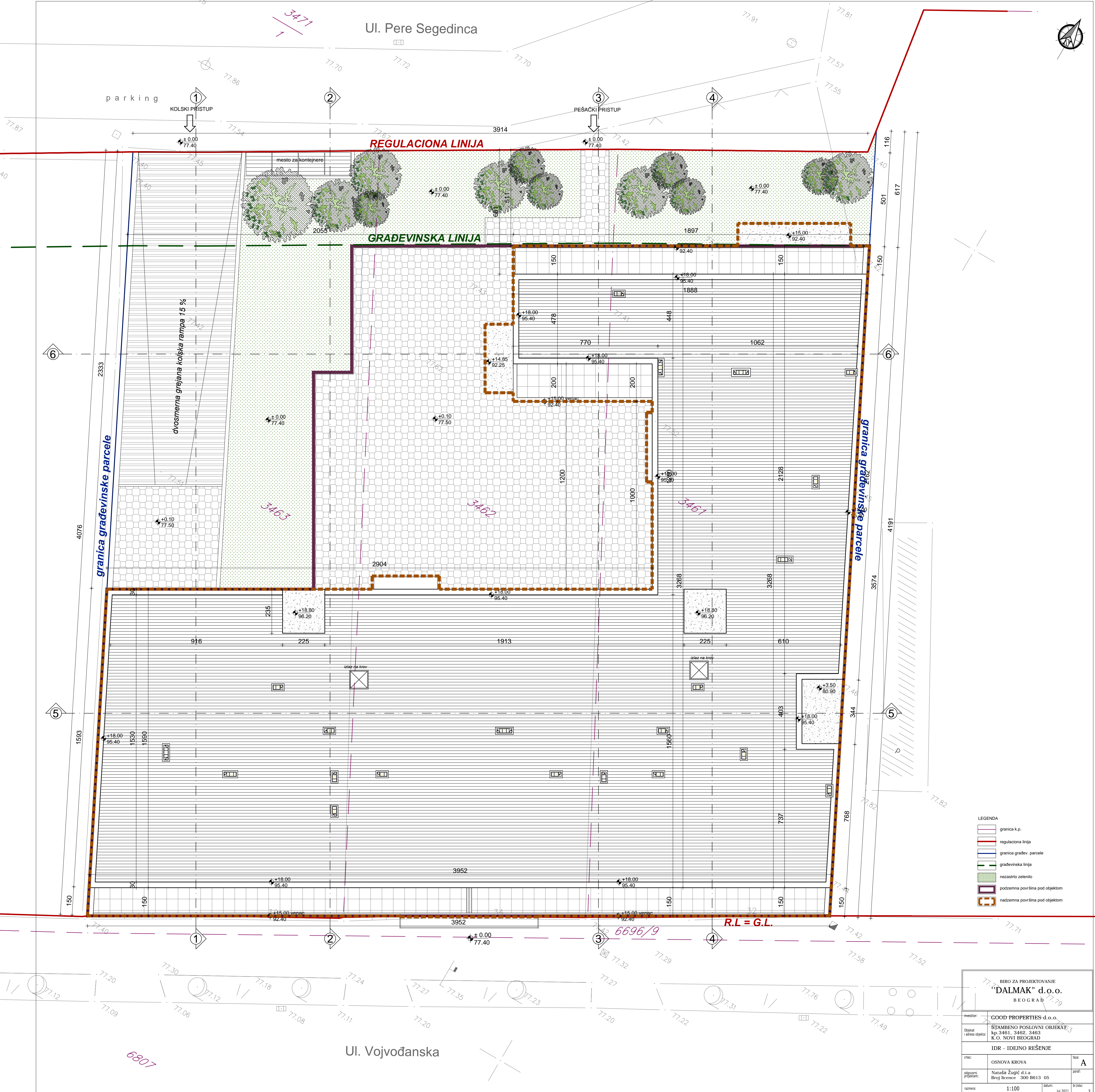
6696/9

3471

3463

3462

3461





- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica gradev. parcele
 - gradevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
ofert:	PRESEK 1 - 1 IZGLED - ZAPAD	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021. br.36a: 10



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

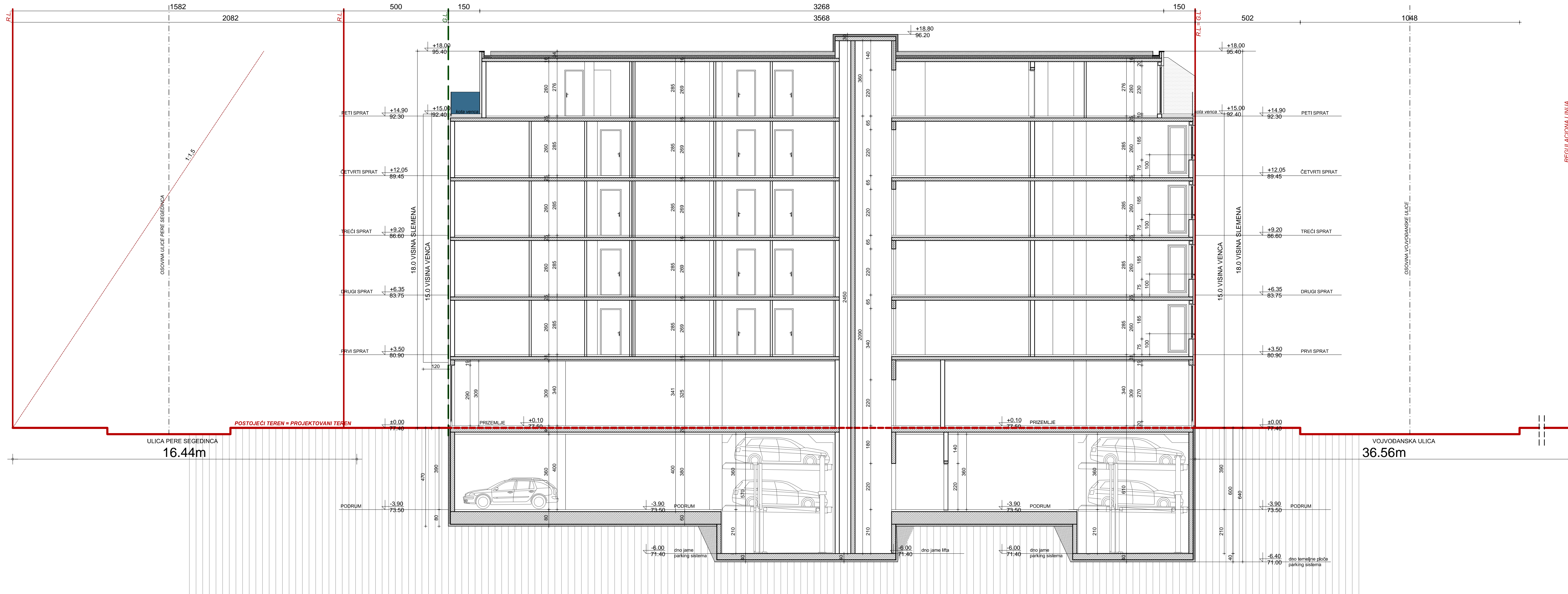
BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
ofert:	PRESEK 2 - 2 IZGLED - ZAPAD	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021



LEGENDA

	regulaciona linija
	granica građev. parcele
	građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
ofert:	PRESEK 3 - 3	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: Jul 2021



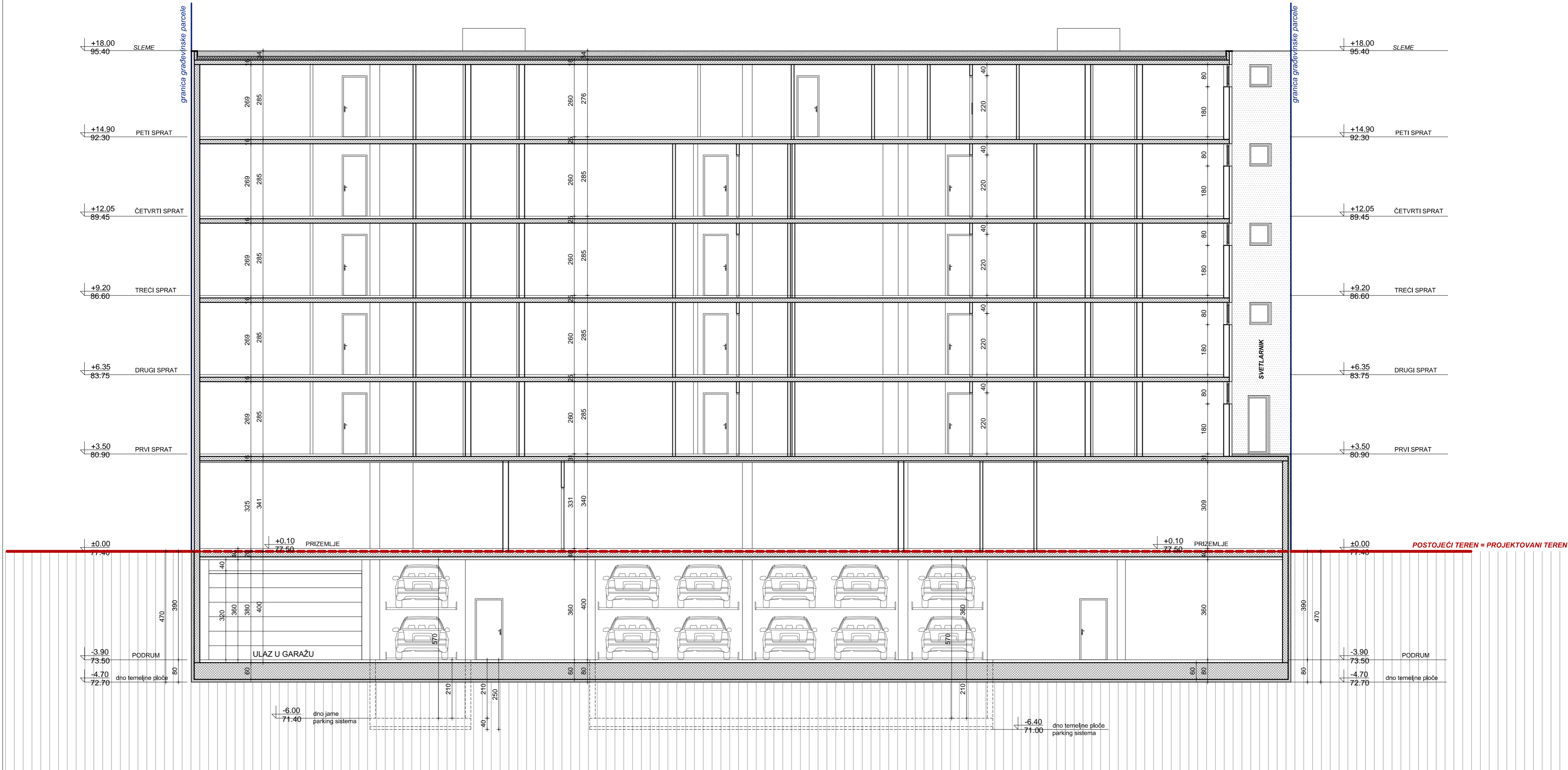
- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
ofis:	PRESEK 4 - 4	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a. Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: Jul 2021

REGULACIONA LINIJA

OSOVIKA VOJVODANSKE ULICE

OSOVIKA ULICE PERE SEGEDINCA

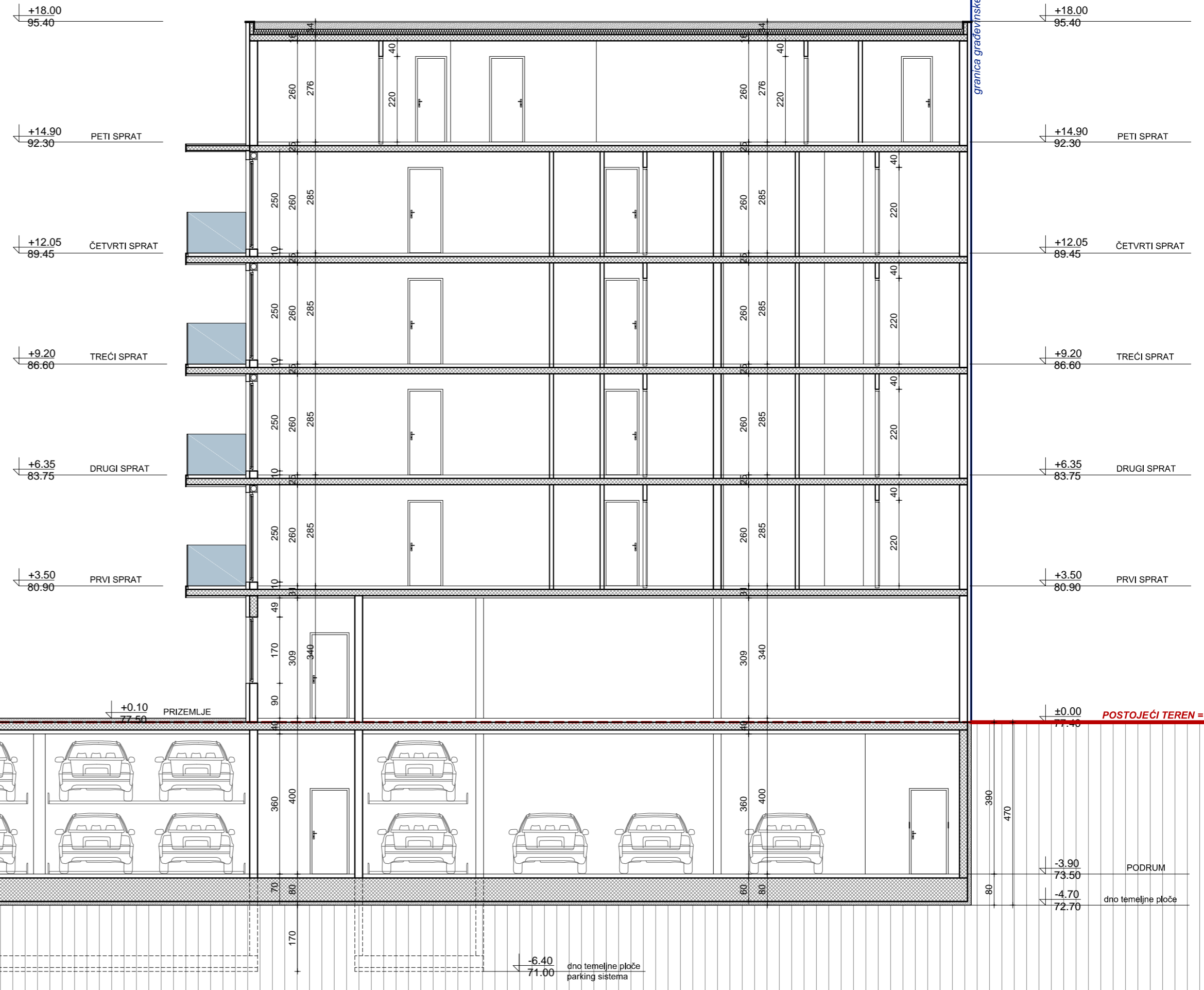


- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	PRESEK 5 - 5	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.l.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021
		br. lista: 14

granica građevinske parcele

granica građevinske parcele



POSTOJEĆI TEREN = PROJEKTOVANI TEREN

POSTOJEĆI TEREN = PROJEKTOVANI TEREN

640
600
390
-3.90 PODRUM
73.50
-4.70 dno temeljne ploče
72.70
-6.00 dno jame
71.40 parking sistema

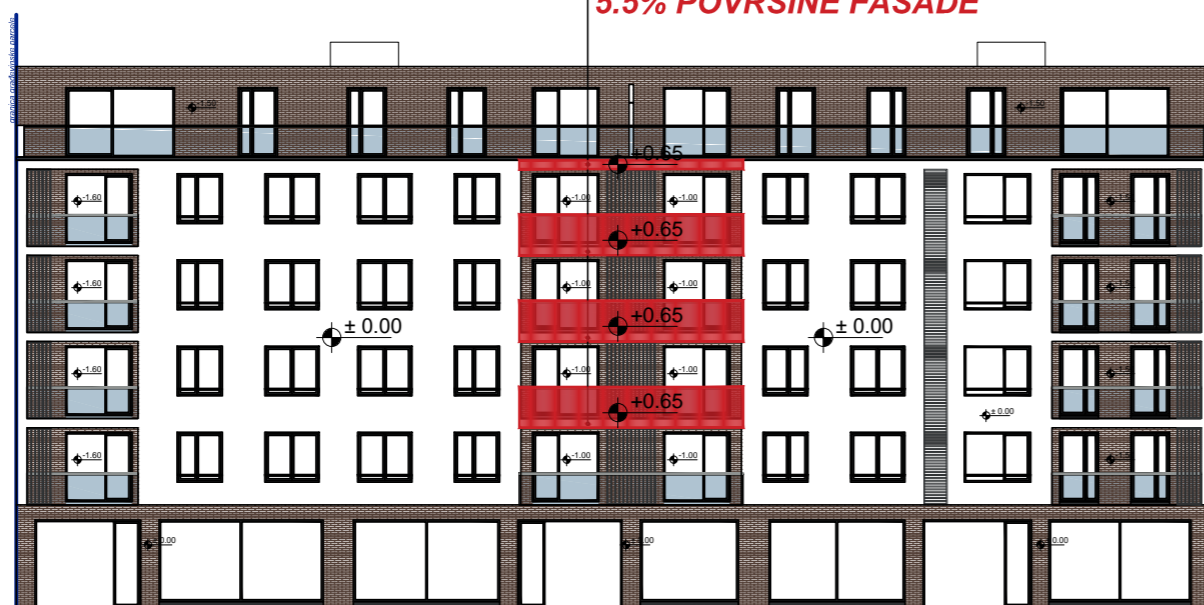
390
470
-3.90 PODRUM
73.50
-4.70 dno temeljne ploče
72.70
-6.40 dno temeljne ploče
71.00 parking sistema

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD	
Investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtez:	PRESEK 6 - 6
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	jul 2021
br.lista:	15



**POVRŠINA ERKERA =
5.5% POVRŠINE FASADE**



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
objekat / adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	IZGLED IZ VOJVODANSKE ULICE	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	jul 2021
		brilista:	16



**POVRŠINA ERKERA =
20% POVRŠINE FASADE**



- LEGENDA**
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
Investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.		
Objekat / adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	IZGLAD IZ ULICE PERE SEGEDINCA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugič d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	jul 2021
		br.lista:	17

granica građevinske parcele

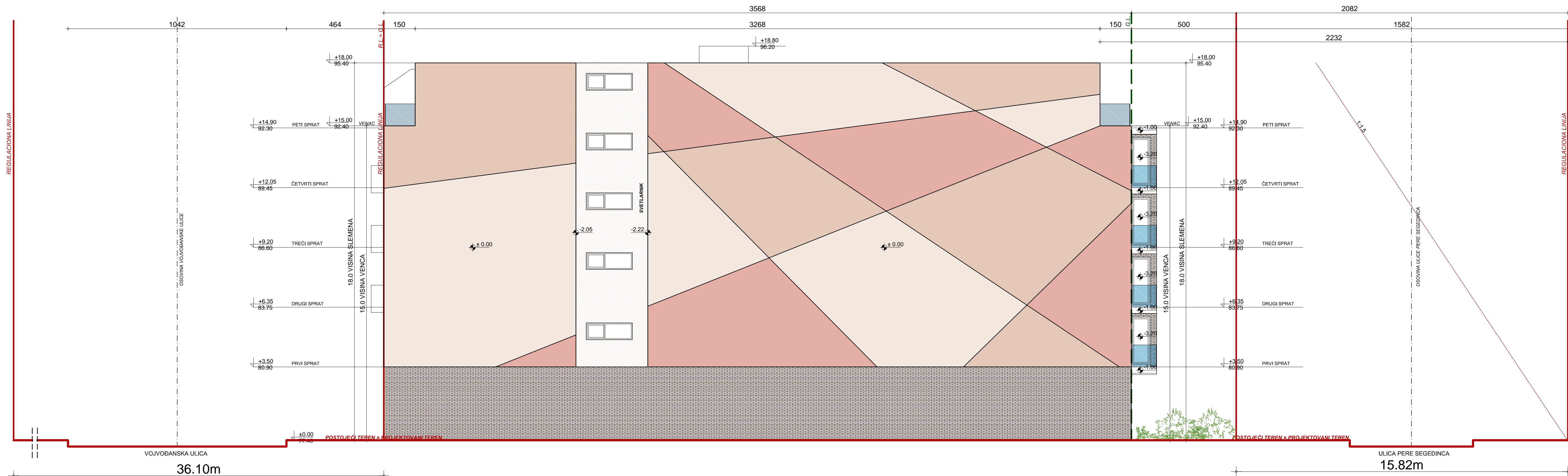


granica građevinske parcele

LEGENDA

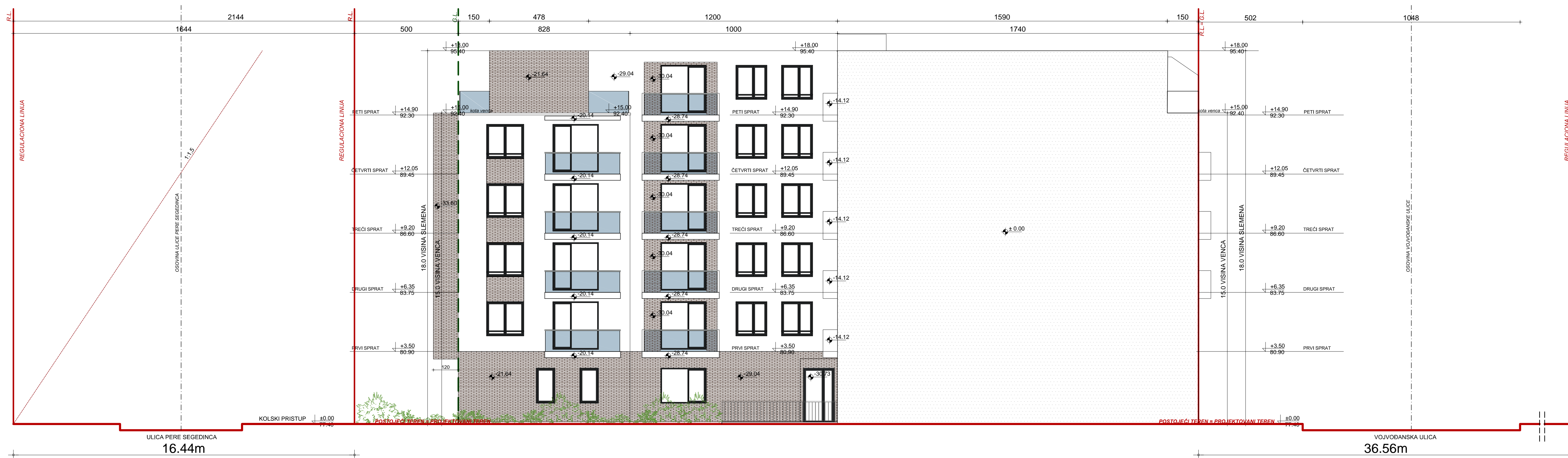
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	IZGLED IZ DVORIŠTA - SEVER	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021 br. lista: 18



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investitor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
otter:	BOČNI IZGLED - ISTOK	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021. br.šifra: 19



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD		
investor:	GOOD PROPERTIES d.o.o.	
objekat i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
ofis:	BOČNI IZGLED - ZAPAD	list: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021. br.šifra: 20





ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Република Србија – Град Београд
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких
планова и издавање информације о локацији
IX-13 бр. 350.1-2038/2020
01.06.2020.године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : Комненовић Милош, ул. Ужичка бр.4, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : изградња објекта на КП 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд

ПРИЛОГ : без копије плана

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд

ПЛАНСКИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none">План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17)
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	<ul style="list-style-type: none">Спровођење непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 10.М5.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">мешовити градски центримешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање је 0 до 80% : 20% до 100%у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаражакомпатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">на свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелацијенова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m²обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">висина венца објекта је до 15.0m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пс.на постојећим парцелама чија је ширина фронта мању од 20m и површину парцеле мању од 1000m², висина венца објекта је до 11.5m (максимална висина слемена објекта је до 14.5m) у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пс.

<p>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</p>	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. • објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан • у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији. • у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
<p>растојање од бочне границе парцеле</p>	<p>У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. • Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,
<p>растојање објекта од бочног суседног објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m. • минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, • минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта, • Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.
<p>кота приземља</p>	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% <p>На парцели је потребно обезбедити:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порезном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 см земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, • приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. • последња етажа се мора извести као повучени спрат. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • није дозвољено оградавање парцеле према улици, осим ниском зеленом оградом • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих

	<p>објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв. • Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека. За сваки ногопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње према лесном одсеку као и начин заштите косине. • За сваку интервенцију или изградњу нвог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
--	---

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ – поглавље 3.1.1	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
мешовити градски центри	<ul style="list-style-type: none"> • применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра
становање	<ul style="list-style-type: none"> • 1.1 ПМ по стану
комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора • 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта • 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије • 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета • 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе (“Службени гласник РС” бр. 3/10).
---------------------	--

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	<p>КП 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд, појединачно према условима Плана, представљају грађевинске парцеле. Могуће је уколико постоји потреба извршити спајање парцела, израдом Пројекта препарцелације у складу са чл.65 или у складу са чл.68. Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију изградње објекта, потребна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације, према Чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи. Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова према одредбама Чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисани наведеним Планом.</p> <p>НАПОМЕНА : Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.</p>
-------------------------------	--

Обрадила : М. Степановић

Начелник : Марија Перуновић д.и.арх

Руководилац сектора : Смиљана Недић д.и.арх

ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Беојана Радаковић дипл. правник





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Београд

Омладинских бригада 1

Број: 953-225-8551/2020

КО: Нови Београд

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број: 3464, 3465, 3463, 3461, 3462

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Постоји решење које није коначно на парцели 3465

Датум и време издавања:
28.09.2020 године у 12:58

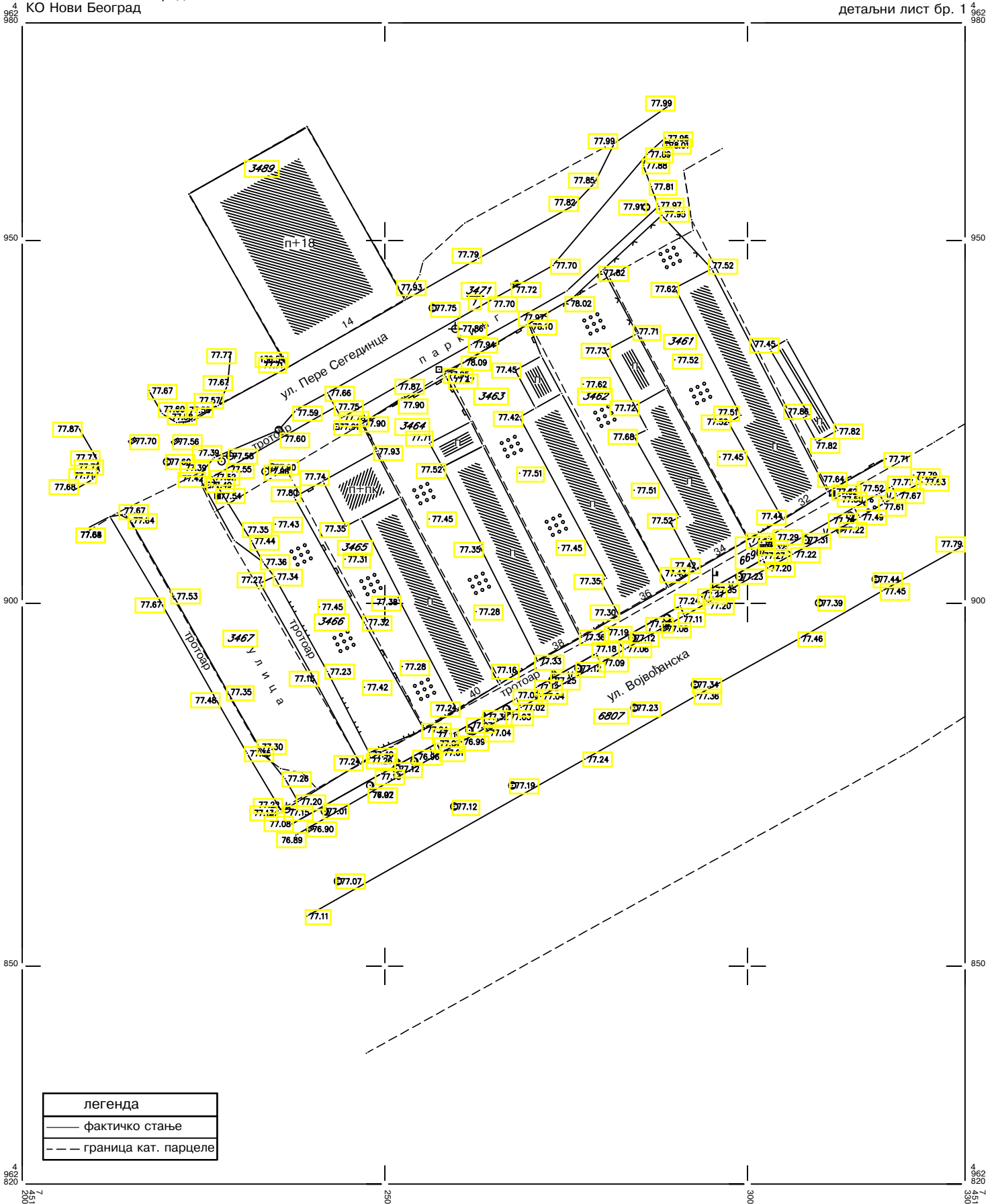
Овлашћено лице:
М.П. Слађана Црњаковић, мастер инж. геод.

Катастарско-топографски план

локација: кп 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466 КО Нови Београд

Р. Србија
Град Београд
Општина: Нови Београд
КО Нови Београд

детални лист бр. 1 ⁴/₉₆₂/₉₆₀



легенда
— фактичко стање
- - - граница кат. парцеле

Размера
1:500

a) прецизна тахиметрија
јул 2020

катастарско-топографски план
израдио:

“КРТИН” СР КРТИНИЋ
САМОСТАЛНА ГЕОДЕТИЧКА ФИРМА
Бранислав Кртинић грађевински инжењер
ИНЂИЈА Краља Петра I
Издајени простор
БЕОГРАД: ЗЕМУН-Змај Јовића 23
Тел: 064/222-01-59

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317. Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail: info@bvk.rs
Датум: 2.11.2020.



www.bvk.rs

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

“TERRA INVESTICIJE” d.o.o.
Ул. маглајска бр. 24, Београд

A/896

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцелама 3461, 3462, 3463 и 3465, КО Нови Београд, у Војвођанској улици 32-40, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. А/896 од 14.10.2020.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3461, 3462, 3463 и 3465, КО Нови Београд, 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 Р1:500 приказана је постојећа водоводна мрежа Ø350mm од ливеногвозденог материјала /са исте стране/ у Улици војвођанској и цевовод Ø100mm ливеногвозденог материјала, у Улици Пере Сегединца, I висинске зоне београдског водоводног система. Коте терена су око 100mm.

За предметну локацију на снази је плански документ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/17).

Грађевинска парцела која се формира од к.п. 3461, 3462, 3463 и 3465 КО Нови Београд, површине 2648m², на којој се планира изградња стамбено пословног објекта око БРГП=9800m² који се састоји од три ламеле: Ламела 1 и Ламела 2, су спратности 2По+П+4+Пс и Ламела 3, спратности По+П+4+Пс. Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења.

Изградња све три ламеле планирана је истовремено. У све три ламеле је планирано 79 станова и 6 локала (ламела 1- 37сј+1 локал, ламела 2- 18сј+1 локал, ламела 3- 24сј+4 локала).

Ламела 1 постављена је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и узидана је на бочну границу кат.парцеле 3461.

Ламела 2 постављена је грађевинску линију која је удаљена 5m од регулационе линије Ул. Пере Сегединца. Наспрамно растојање између ламеле 1 и ламеле 2 од 6,5 мдо 12 m, што је постигнуто каскадним повлачењем дворишне фасаде Ламеле 1.

Ламела 3 спратности По+П+4+Пс је постављена је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице. Колски приступи подземним гаражама рампама су из Улице војвођанске са укупно 118 паркинг (29пм у гаражи 1, површине 1038,80m², 57пм у гаражи 2, површине 1496,80m² и 32пм у гаражи 3, површине 713,60m². Пешачки приступи су дефинисани за ламеле 1 и 3 из Војвођанске улице, за ламелу 2 из Пере Сегединца. Висина венца ламела је +15,0m.

Идејним решењем су достављене количине воде :

Ламела 1

- за потребе ПП хидрантске мреже Q=400,00ЈО,
- за потребе станова Q=154,75 ЈО,

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

-за потребе пословног простора $Q=1,50\text{JO}$,
-подстаницу грејања $Q=2,50\text{JO}$
Потребан прикључак $\text{Ø}100\text{mm}$ због спринклерске инсталације.

Ламела 2

-за потребе ПП хидрантске мреже $Q=400,00\text{JO}$
-за потребе станова $82,50\text{JO}$,
-подстаница грејања $Q=2,50\text{JO}$
-пословни простор $Q=1,50\text{JO}$
Потребан прикључак $\text{Ø}100\text{mm}$ због спринклерске инсталације.

Ламела 3

- за потребе станова $104,75\text{JO}$
-за пословни простор $1,50\text{JO}$,
-за потребе ПП хидрантске мреже $Q=400,00\text{JO}$,
-за потребе подстанице грејања $Q=2,50\text{JO}$
Потребан прикључак $\text{Ø}100\text{mm}$ због спринклерске инсталације.

Напомињемо да уз захтев није достављен податак о потребној количини воде за спринклерске инсталације.

До реализације планиране дистрибутивне мреже у Војвођанској улици, предвидети прикључење стамбено-пословног објекта на цевовод $\text{Ø}350\text{mm}$ ($\text{maxØ}200\text{mm}$) у Војвођанској улици и на $\text{Ø}100\text{mm}$ ($\text{maxØ}80\text{mm}$) у Улици Пере Сегединца.

Водити рачуна о траси цевовода ЛГ $\text{Ø}350\text{mm}$ који је близу регулационе линије – Урбанистичким пројектом и планираним уређењем терена приказати заштитни коридор за цевовод, ради обезбеђивања његове функционалности, стабилности и несметаног приступа за одржавање.

За сваку ламелу предвидети посебне прикључке, при чему је за потребе ПП мреже и спринклерских инсталација могуће предвидети заједничко хидротехничко решење (са цевовода ЛГ $\text{Ø}350\text{mm}$).

За потребе прикључења стамбено-пословног објекта ламелног типа потребно је претходно дефинисати потребну количину воде, односно пречнике прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, према потребама и против пожарним прописима.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и места прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама, оградом... Водомере првенствено предвидети у водомерним шахтовима. Водомерне шахтове предвидети до на $1,5\text{m}$ од регулационе линије, тако да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа. У супротном, с обзиром да се ка Војвођанској улици регулациона и грађевинска линија поклапају, урбанистичким пројектом за ламеле 1 и 3 предвидети засебне просторије у објекту, само за водомере.

За различите корисничке целине (ламеле) и различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела, против пожарну воду-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер инсталације, за топлотне подстанице). За сваку пословну јединицу, уколико их је више од једне, пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.

Према подацима у електронској бази корисника, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32 регистровани су следећи корисници:

- за к.бр. 32 два водомера $\text{Ø}20\text{mm}$ носиоца “TERRA INVESTICIJE” d.o.o., бр.рег.11064/0 и 11065/0
- за к.бр. 34 водомер $\text{Ø}20\text{mm}$ носиоца “TERRA INVESTICIJE” d.o.o., бр.рег.37074/0
- за к.бр. 36 водомер $\text{Ø}20\text{mm}$ носиоца Никола Растовић, бр.рег.48278/0
- за к.бр. 38 и 40 нема регистрованих корисника.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Услови се издају уз Информацију о локацији бр. 350.1-2038/2020 од 1.06.2020.године, технички опис и ситуацију са основом крова.

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

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

прилог :


- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р=1:500;
- 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

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро тех



Руководилац
Службе техничке документације:


Александра Тушуп, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06



A/896

СЛУЖБА ТЕХНИЧКОГ ПРОЈЕКТОВАЊА

ОБРАДБО

ДАНА 16. 10. 2020

ШЕФ СЛУЖБЕ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail: info@bvk.rs
Датум: 6.11.2020.



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

Г/466

TERRA INVESTICIJE d.o.o.
Маглајска бр. 24, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцелама 3461, 3462, 3463 и 3465, КО Нови Београд, у Војвођанској улици 32-40, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Г/466, од 14.10.2020.године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта и синхрон плана за катастарске парцеле број 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта, 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 Пере Сегединца, налази се кишни канал ААЦØ400mm и фекални канал ФАЦØ250mm, док се у Војвођанској улици налази кишни канал АППØ400mm и фекални канал ФППØ250mm.

Грађевинска парцела која се формира од к.п. 3461, 3462, 3463 и 3465 КО Нови Београд, површине 2648m², на којој се планира изградња стамбено пословног објекта око БРГП=9800m² који се састоји од три ламеле: Ламела 1 и Ламела 2, су спратности 2По+П+4+Пс и Ламела 3, спратности По+П+4+Пс. Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења.

Изградња све три ламеле планирана је истовремено. У све три ламеле је планирано 79 станова и 6 локала (ламела 1- 37сј+1 локал, ламела 2- 18сј+1 локал, ламела 3- 24сј+4 локала).

Ламела 1 постављена је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и узидана је на бочну границу кат. парцеле 3461.

Ламела 2 постављена је грађевинску линију која је удаљена 5m од регулационе линије Ул. Пере Сегединца. Наспрамно растојање између ламеле 1 и ламеле 2 од 6,5 m до 12 m, што је постигнуто каскадним повлачењем дворишне фасаде Ламеле 1.

Ламела 3 спратности По+П+4+Пс је постављена је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице. Колски приступи подземним гаражама рампама су из Улице војвођанске са укупно 118 паркинг (29пм у гаражи 1, површине 1038,80m², 57пм у гаражи 2, површине 1496,80m² и 32пм у гаражи 3, површине 713,60m². Пешачки приступи су дефинисани за ламеле 1 и 3 из Војвођанске улице, за ламелу 2 из Пере Сегединца. Висина венца ламела је +15,0m.

Идејним решењем су достављене планиране количине воде:

Ламела 1: фекална канализација Q=9.11l/s, Ø160Øm, кишна канализација Q=26.60l/s, Ø200mm.

Ламела 2: фекална канализација Q=6.86l/s, Ø160Øm, кишна канализација Q=16.72l/s, Ø160mm.

Ламела 3: фекална канализација Q=7.33l/s, Ø160Øm, кишна канализација Q=18.43l/s, Ø200mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља следећа документација:

- ППР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX), ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16 и 69/17).

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и места прикључења будућих објеката/ламела, усаглашене са саобраћајним решењем-колским приступом-рампама, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садница.

Пречнике канализационих прикључака одређивати на основу хидрауличког прорачуна, у складу са капацитетом уличне канализације. Прикључење објеката на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованих прикључака, директно на првенствено постојеће уличне силазе, пада од 2-6% и са каскадом од 60cm до 300cm у граничним ревизионим силазима.

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буде приступачни за одржавање и лоцирани до на 1.5m иза регулационе линије предметне парцеле. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, ГРС пројектовати у објекту уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање.

Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm.

Из подземних етажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, могуће је препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

На одводу из гаража, паркинга..., односно тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе. Прикључење дренажних вода пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.

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

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

Услови се издају на захтев TERRA INVESTICIJE d.o.o.из Београда, на основу ситуације са основном приземља, Копије катастарског плана, техничког описа и Информације о локацији број IX-13 бр. 350.1-2038/2020, од 01.06.2020. 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;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Обрадила:

Весна Стојаковић, мастер струк.инж.грађ.

Руководилац Службе техничке документације:

Александра Гушуп, дипл.инж. грађ.

ЗА 40103000 001/06

7451200

7451200

4962900

4962900



СИТУАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
Г/466

ОБЈ	КАНАЛИЗАЦИЈА
ДАТА	СИТУАЦИЈЕ
ШЕФ	

Beogradski vodovod i kanalizacija
3.11.2020





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

Naš znak: 82100 MO
Naš broj: 3363/21

11080 Zemun

Datum: 20.07.2021.g

„Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Zemun (u daljem tekstu EDS) razmotrio je zahtev primljen 02.07.2021.g. koji je poslalo "Good properties" d.o.o Novogradska 63h Zemun (u daljem tekstu Stranka) . Na osnovu članova 140-144. Zakona o energetici ("Sl. glasnik RS" br. 145/14), člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13,98/13, 132/14 i 145/14) i Pravila o radu distributivnog sistema ("Sl. glasnik RS" br. 71/17), Odluke o prenosu ovlašćenja i utvrđivanju nadležnosti i odgovornosti br. 05.0.0.0.-08.01-23077/1-21 od 25.01.2021.godine, donose se

Uslovi za projektovanje

za potrebe izrade urbanističkog projekta i sinhron plana za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. broj: 3461, 3462 i 3463 sve KO Novi Beograd.

1. Postojeće stanje elektrodistributivne mreže:

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

2. Energetski podaci iz vašeg zahteva:

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

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

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

- 3.1 Napajanje novih potrošača vršiće se iz postojeće TS 10/0,4 kV "Novi Beograd, Pere Segedinca 10" (reg.br. Z-203) .
- 3.2 Planirati izgradnju dva 1 kV podzemna voda od TS 10/0,4 kV iz tačke 3.1 do dve Kablovske priključne kutije (KPK) koje je potrebno ugraditi na budućem objektu. Koristiti provodnike tipa i preseka XP00 AS 3x150 +70 mm² , 1 kV
- 3.3 Na spoljnom delu budućeg objekta planirati položaje za ugradnju tri KPK (uobičajeno je planirati položaj u blizini pešačkog ulaza u objekat) , a u objektu planirati položaje za ugradnju memo razvodnih ormara za ugradnju mernih uređaja (uobičajeno je planirati položaj u prizemlju na pogodnom mestu na zidu zajedničkog ulazu u objekat ili u posebnoj prostoriji) , a sve u skladu sa važećim tehničkim preporukama i enegretskim podacima iz tačke 2.

4. Izmeštanje i zaštita postojećih elektroenergetskih objekata :

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

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

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

Za ukidanje postojećih priključaka objekata koji se ruše:

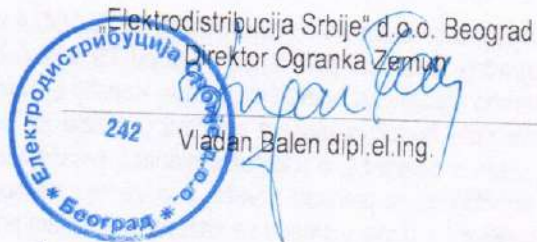
- Obaveza Stranke je da se pre rušenja postojećih objekta, obrati Službi za podršku tržištu ogranak Zemun, na adresi Kej Oslobođenja 15, za ukidanje postojećih mernih mesta i nadzemnog kućnog priključka

5. Ostali uslovi:

- 5.1 Ovi Uslovi ne oslobađaju Stranku pribavljanja Uslova za projektovanje i priključenje budućeg objekta za koje je potrebno napajanje električnom energijom. Potrebno je da se Stranka uz idejno rešenje preko nadležnog organa obrati EDS za Uslove za projektovanje i priključenje u kojima će biti definisani precizni tehnički uslovi, rok i troškovi priključenja predmetnog objekta na DSEE.
- 5.2 Investitor objekata tj. Stranka zbog čije izgradnje je potrebna zaštita i izmeštanje postojećih EEO, dužan je da reši sve imovinsko-pravne odnose koju su prouzrokovani izmeštanjem, zaštitom postojećih EEO, kao i izgradnjom potrebnih budućih EEO za napajanje objekata.
- 5.3 Ovi Uslovi imaju važnost 12 meseci, i mogu se koristiti samo za potrebe izrade urbanističkog projekta.

Dostaviti:

- Naslovu ✓
- 82110
- arhivi



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 282804/2-2021
ДАТУМ: 19.07.2021.год.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска бр.37-39

„GOOD PROPERTIES“ д.о.о.

Ул. Новосадска бр.63х

11080 Београд – Земун

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже за стамбено-пословни објекат на КП 3461, 3462 и 3463 КО Нови Београд у Београду

БЕЗА: 282804/1-2021, ИБ:299/21 М.Мунђан

Разматрајући захтев, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту Телеком) издају се следећи технички подаци и услови. Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни двострано узидан објекат (43 стамбене јединице, 3 пословна апартмана и 2 локала, спратности По+П+4+Пс) припада подручју mIPAN „Војвођанска 15“.

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

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

1. Планирати простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућству у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту. Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу;
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- у простору предвиђеном за смештај ТК опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман (ODF);

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

израђена од материјала којима се намењено је коришћење у простору
– Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е;

- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а;
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној/пословној јединици;
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д).
У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум $\varnothing 32\text{mm}$.

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

За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Од постојећег ТК окна 965 положити ТК канализацију – приводну ТК цев капацитета $1 \times \text{PVC} \varnothing 110\text{mm}$ до подрума објекта. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви $\varnothing 110\text{mm}$ полупречник кривине треба да износи $R > 5\text{m}$ ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормана. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту а објекат има више улаза (вертикала), обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

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

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

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

Општи услови

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

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

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

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

- у оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО орману) где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

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

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

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

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

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене/пословне јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену/пословну јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi);
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е;

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

4. Важност издатих услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.

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

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

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

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

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

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

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду ТК инсталације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д. потребно је да поднесете Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема). Особа за контакт- обрађивач предмета је Марина Мунђан, дипл.инж., е-mail: marinam@telekom.rs.

Прилог: - ситуација

С поштовањем,



ШЕФ СЛУЖБЕ

Vuk Raicević

Вук Раичевић, дипл.инж.

Telekom Srbija

Naziv objekta:

Ul. Vojvođanska - Pere Segedinca
Situacioni plan

Razmera:

1:500

List:

1

1xPVCØ110mm

PKO 965

PI 1-4

ЛЕГЕНДА:



Условљена PVC цев

Условљен оптички дистрибутивни орман

Telekom Srbija

Naziv objekta i mesto izgradnje:

KP 3461, 3462 i 3463
KO Novi Beograd

Odgovorni projektant:

Paraf:

Projektant:
M. Munčan, dipl. inž.

Paraf:

Naziv crteža:

Обрађивач:
M. Munčan, dipl. inž.

Paraf:

Situacioni plan

Broj projekta:
282804/1-2021

Datum:

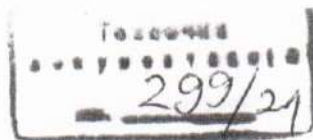
07-21

Razmera:

1:500

Broj crteža:

1



MARIJA
7.7.24

Marko
06.07.2021

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕФОНСКЕ ПРИКЉУЧАКЕ
ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО С Р. П. БЕОГРАД

Број документа	05-07-2021
Датум издавања	06.07.2021
Број предмета	2021 282804 1 2021

"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
Новопазарска 37
Београд

ПРЕДМЕТ: Захтев за сарадњу за издавање Услови из ваше надлежности а за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за катастарске парцеле број 3461, 3462, 3463 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта

На основу Дописа Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове приступили смо изради Урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број 3461, 3462, 3463, КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта.

На поменутој локација је планирана изградња стамбено-пословног објекта укупне БРГП око 5 750 м².

У објекту је планирано 43 станова, 3 пословна апартмана и 2 локала.

За предметни објекат је неопходно обезбедити 48 телефонских прикључака.

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


За информације контакт телефон 011/3162549 –Тања Бељић.

↓ ФАКСУМА

GOOD PROPERTIES DOO

11009805

Инвеститор:

David Markovic


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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
09/7 број 217- 664/ 2020 од 14.10.2020. године
Дана 28.10.2020. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4
upravazavsbg@mup.gov.rs
Т: 2741-361, 2741-362

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву Терра инвестиције доо, Маглајска 24, Београд од 14.10.2020. године издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде урбанистичког пројекта и синхрон плана за катастарске парцеле бр 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд за изградњу стамбено пословног објекта.

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

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

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

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

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

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

Stefan Tolmacev преузео услове 02.11.2020
Stefan Tolmacev



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–131/2021
06.09.2021. године



Београд
www.beograd.rs

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

„GOOD PROPERTIES“ d.o.o.

ул. Новоградска бр.63х
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ У ОКВИРУ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА бр. 3461, 3462 и 3463 К.О. НОВИ БЕОГРАД, У УЛИЦИ ПЕРЕ СЕГЕДИНЦА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата бр.: 1.1, 2, 10, 12: „ситуација са основом приземља“, „основа подрума“, „пресек 1-1 изглед - запад“, „пресек 3-3“ и „Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а“ из техничког описа оверени у Секретаријату за саобраћај.

Обрадила: *Светлана Стевановић, дипл.инж.саобр.*

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.



**Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а,
К.П. бр. 3461, 3462, 3463, К.О. Нови Београд**

Урбанистички показатељи	планирано ППР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	1000 m ²	1610 m ²	
Број објеката на парцели	/	Један објекат	
БРГП	/	Надземно 5746.10 m ² Подземно 1205.30 m ² Укупно 6951.40 m ²	
оријентациона спратност	П+3+Пс	По+П+4+Пс	
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан	
Намена објекта	становање:пословање 20-80%:0%-20%	становање:пословање 78.33%: 21.67%	
Индекс заузетости	макс. 60% (967.20 m ²)	60 % (962.60 m ²)	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1370.20 m ²)	1205.30 m ² = 74.77%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40 % 15.12 % (243.73 m ²)	
Кота приземља		0.1 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.	
Број стамбених и пословних јединица	-	43 станова, 4 локала	
Висина венца и слемена (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слеме)	15 м венац 18 м слеме	
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора	0 м без отвора	
Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта	Минимум 29.25м (1/2 h -венац је на 58.83м од коте терена) Остварено 33.61м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора 1 ПМ на 100 m ² БРГП магацина 1.1 ПМ на 1 стан	Пословање 911.72m ² /60 m ² НГП= 15ПМ 43 станова x1.1 = 47 ПМ	Потребно 62ПМ Остварено 65 ПМ Од тога 3 ПМ за инвалиде (минимум 5 ПМ)





KOLSKI PRISTUP ±0.00
77.40

dvosmerna kolska rampa 15%

-4.70 dno temeljne ploče

-6.00 dno jame parking sistema

Српска Република
Београд
Универзитет
Технички факултет
34.6-131/24
09.21

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija



BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD	
GOOD PROPERTIES d.o.o.	
Objekat: i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE	
crtez:	PRESEK 1 - 1 IZGLED - ZAPAD
odgovorni projektant:	Nataša Žuglić d.l.a Broj licence: 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	jul 2021
br. lista:	10

Ul. Pere Segedinca



parking

KOLSKI PRISTUP

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

TABELA PLOŠTINA - PODRUMI

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORJE

VRSTA PROSTORJA	Ploština	Ukupno	Ukupno	Ukupno
PP1 PROSTORIJ ZA	5.20	beton	malter	malter
SP1 STEPENISNI PR	12.24	beton	malter	malter
PP2 PROSTORIJ ZA	5.20	beton	malter	malter
SP2 STEPENISNI PR	12.24	beton	malter	malter
PP3 PROSTORIJ ZA	5.88	beton	malter	malter
SP3 STEPENISNI PR	10.00	beton	malter	malter
L1 LIFT	2.89	beton	malter	malter
L2 LIFT	2.89	beton	malter	malter
SK VODOMER	10.42	beton	malter	malter
SK SPRINKLER	12.00	beton	malter	malter
NETO PLOŠTINA	78.46			

GARAŽA (65 PARKING MESTA)

VRSTA PROSTORJA	Ploština	Ukupno	Ukupno	Ukupno
PM PARKING MESTA	514.77	beton	malter	malter
KV KOLEVOZ	511.97	beton	malter	malter
NETO PLOŠTINA	1026.74			

PARKING MESTA 2. NIVO = 387.80 m²

UKUPNA PLOŠTINA GARAŽE = 1414.28 m²

NETO PLOŠTINA PODRUMA 1198.28 m²

BRUTO PLOŠTINA PODRUMA 1285.3 0 m²

PROJEKTOVANJE I IZVEDBA
 347-G-13/21
 01.06.09.21

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezavršeno zelenilo
- gabariji podruma
- projekcija prizemlja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
 BEOGRAD 11179

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM
 C. JUKIĆ
 300 B613/05

BRUTO PLOŠTINA PODRUMA
 1285.30 m²
 1:100
 Jul 2021

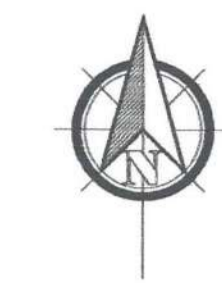
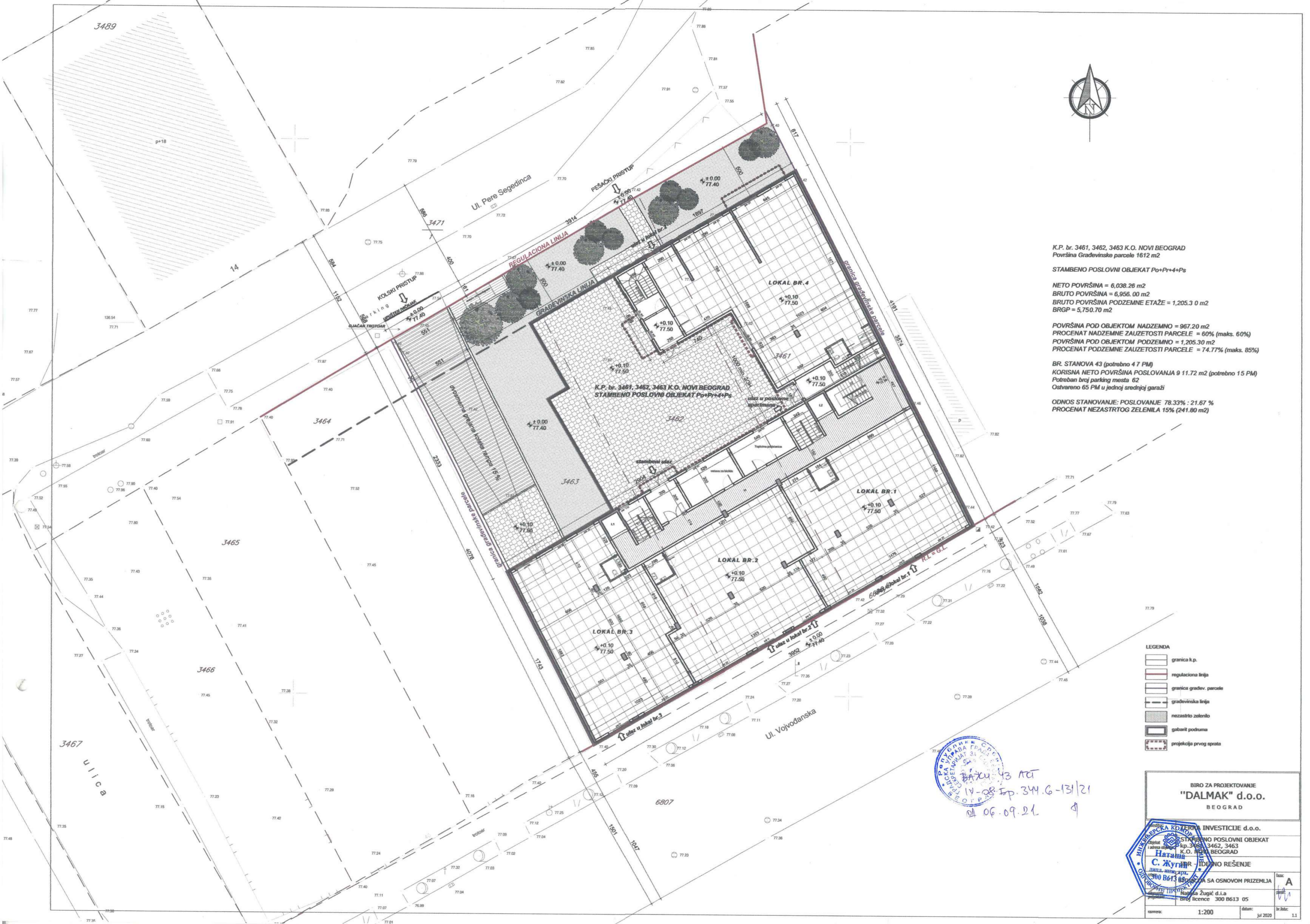
granica građevinske parcele

granica građevinske parcele

Ul. Vojvođanska

6807

R.L. = G.L.



K.P. br. 3461, 3462, 3463 K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1612 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 6,038.26 m²
BRUTO POVRŠINA = 6,956.00 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 1,205.30 m²
BRGP = 5,750.70 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 967.20 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 60% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 1,205.30 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 74.77% (maks. 85%)

BR. STANOVA 43 (potrebno 47 PM)
KORISNA NETO POVRŠINA POSLOVANJA 9 11.72 m² (potrebno 15 PM)
Potreban broj parking mesta 62
Ostvareno 65 PM u jednoj srednjoj garaži

ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.33% : 21.67 %
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15% (241.80 m²)

- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija
 - nezastrićeno zelenilo
 - gabarit podruma
 - projekcija prvog sprata

BAZU 43 AOT
14-08-EP-344.6-131/21
01.06.09.21

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

RIHBEREČKA KOMERCIJALNA INVESTICIJE d.o.o.
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
K.p. 3461, 3462, 3463
K.O. NOVI BEOGRAD
C. Жугар - IDEJNO REŠENJE
SA OSNOVOM PRIZEMLJA
Napravio: Žugić d.l.a.
broj licence: 300 B613 05
datum: jul 2020
list: A
stranica: 1.1