

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ "НОВА
ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ
САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У
УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА
ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН**

Београд, октобар 2023.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ "НОВА
ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ
САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У
УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА
ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН**

НАРУЧИЛАЦ "РРД" д.о.о. БЕОГРАД, ПЕСАВСКА 66

ОБРАЋИВАЧ: **MARKOM PROJECT LINE Д.О.О.**
ГОСПОДАРА ВУЧИЋА 180, БЕОГРАД

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ГЛАВНИ ПОЈЕКАНТ: ВЕСНА НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: МИЛАН ТИОДОРОВИЋ, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: СЛАЂАНА ТИОДОРОВИЋ, дипл.инж.арх.
САЊА СТАНОЈЕВИЋ, маст.инж.арх.
ДАНИЈЕЛА СТОШИЋ дипл.инж.арх.
ГОРДАНА МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.
АЛЕКСАНДАР ВИТОРОВИЋ, маст.инж.арх.
ИВАНА ЈАНКОВИЋ, маст.инж.арх.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ИВАН ФАР, дипл.грађ.инж.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ МРЕЖА: ЖЕЉКО АЛИЋ, дипл.инж.ел.

ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА: АЛЕКСАНДАР ЖИВКОВИЋ, дипл.инж.маш.

САОБРАЋАЈ: МИЛАН НИКОЛИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРИТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА: МИЛОМИР ЛУКИЋ, дипл.инж.маш.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ "НОВА
ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ
САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У
УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА
ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН**

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из АПР-а
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

- 1.1. Правни и плански основ
- 1.2. Граница урбанистичког пројекта
- 1.3. Извод из Плана

2. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА И ПРИСТУПИ

3. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- 3.1. Планирана намена објекта
- 3.2. Хоризонтална регулација
- 3.3. Вертикална регулација, спратност, одређивање нулте коте и коте приземља
- 3.4. Партерно решење, уређење слободних и зелених површина
- 3.5. Саобраћајно решење и паркирање
- 3.6. Фазност изградње на грађевинској парцели
- 3.7. Упоредни приказ капацитета

4. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ПРИКЉУЧЕЊЕ

- 4.1. Водоводна мрежа
- 4.2. Канализациона мрежа
- 4.3. Електроенергетска мрежа
- 4.4. Телеком мрежа

- 4.5. *Топловодна мрежа*
- 4.6. *Гасоводна мрежа*
- 4.7. *Алтернативни извори енергије*

5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 5.1. *Инжењерско геолошки услови*
- 5.2. *Услови за несметано кретање особа са посебним потребама*
- 5.3. *Услови заштите од пожара*
- 5.4. *Услови за евакуацију отпада*
- 5.5. *Услови и мере заштите споменика културе*

6. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

III ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 1) ШИРА СИТУАЦИЈА
- 2) ГРАНИЦА УП-А НА КТП-У (Р 1:500)
- 3) ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА (Р 1:500)
- 4) РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ (Р 1:500)
- 4.1. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – ПАРТЕР (Р 1:500)
- 4.2. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН (Р 1:500)
- 5) ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ (Р 1:500)
- 6) СИНХРОН ПЛАН (Р 1:500)

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско топографски план
- Копија плана водова
- Информација о локацији
- Потврда пројекта препарцелације IX-14 бр. 350.15-222/2022, од 12.12.2022.године, издата од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Београд
- Услови Секретаријата за саобраћај за потребе пројекта препарцелације IV-08 br.344.6-84/2022, од 17.06.2022. године.
- Услови ЈКП „Зеленило Београд“ за потребе пројекта препарцелације број 11122/1, од 29.06.2022.године.
- Услови имаоца јавних овлашћења:

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Gospodara Vučića 180, 11000 Beograd tel: +381 11 2403 538;
e-mail: markomprojectline@gmail.com



H000033156578

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20120983

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име MARKOM PROJECT LINE CONSULTING.PROJECT
MANAGEMENT,ENGINEERING DOO BEOGRAD (VOŽDOVAC)

Скраћено пословно име MARKOM PROJECT LINE DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Вождовац

Место Београд-Вождовац

Улица Господара Вучића

Број и слово 180

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 29. новембар 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104243138

Подаци о статуту / оснивачком акту

Дана 23.04.2014. године у 13:58:35 часова

Страна 1 од 3

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

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	<input type="text" value="Весна"/>	Презиме	<input type="text" value="Николић"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="2103972715388"/>		
	Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
	Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

Директори / чланови одбора директора

Директори

Чланови одбора директора

1.	Име	<input type="text" value="Весна"/>	Презиме	<input type="text" value="Николић"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="2103972715388"/>		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме	<input type="text" value="Весна Николић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2103972715388"/>

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 41.461,00 RSD	<input type="text"/>
износ	датум
Уплаћен: 21.736,00 RSD	<input type="text" value="17. јануар 2006"/>
износ	датум
Уплаћен: 19.725,00 RSD	<input type="text" value="24. новембар 2006"/>

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

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 41.461,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 21.736,00 RSD

17. јануар
2006

износ

датум

Уплаћен: 19.725,00 RSD

24. новембар
2006

Регистратор: Милана Милов



Бр решења: Р-УП 03/2023

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН

У складу са одредбама **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64 / 2010 - УС, 24/2011, 121 / 2012, 42 / 2013 - УС, 50 / 2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", број 32/19), за одговорног урбанисту именује се:

Весна Николић, д.и.а. (200 1326 12)



ДИРЕКТОР: Весна Николић, д.и.а.

ИЗЈАВА

У својству одговорног урбанисте, изјављујем да је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ "НОВА
ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ
САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У
УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА
ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН**

урађен у свему у складу са планским основом: **План генералне регулације подручја седишта јединица локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX)** (Сл. Лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22). 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22) и да је урађен у складу са одредбама **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64 / 2010 - УС, 24/2011, 121 /2012, 42 /2013 -УС, 50 /2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС”, број 32/19).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Весна Николић, д.и.а. (200 1326 12)





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Весна В. Николић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2103972715388

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1326 12



У Београду,
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарац

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-22583
Београд, 04.10.2023. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Весна В. Николић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1326 12

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.08.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М. Мијаљковић
Марица Мијаљковић, дипл. инж. арх.

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+Пр+2+Пс, НАСЕЉЕ
"НОВА ГАЛЕНИКА 2", НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-1 СА ПРИСТУПНОМ
САОБРАЋАЈНИЦОМ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, У
УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА
ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН**

1 УВОД

1.1. Правни и плански основ

Повод за израду предметног Пројекта је захтев **РРД д.о.о. из Београда**, Ресавска 66, у својству имаоца права на к.п.: 15385/1 и 15364/3 К.О.Земун, да се за предметну локацију обезбеде услови за изградњу стамбено-пословног објекта у складу са одредбама важећег планског документа.

Предметна грађевинска парцела се према одредбама важећег Плана спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта јесте урбанистичко-архитектонска разрада локације и дефинисање решења које је у складу са правилима уређења и грађења датим планским документом, као и условима имаоца јавних овлашћења.

За наведену локацију је израђен и потврђен пројекат препарцелације под: IX-14 бр 350.15-223/2022.

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023) и
- **Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС”, број 32/19).

Плански основ за Измене и допуне плана представља:

- **План генералне регулације подручја седишта јединица локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX)** (Сл. Лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22). 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22).

1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Предметна грађевинска парцела се налази у зони мешовитих градских центара ниже спратности 7.М6.1 и спроводи се непосредном применом правила грађења Плана генералне регулације, израдом Урбанистичког пројекта.

1.2.1. Правила грађења дата за грађевинску парцелу – зона 7.М6.1

Табела 01: Правила грађења Извод из ПГР-а

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 10.М6.1 и 7.М6.1	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> мешовити градски центри мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m² дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу <i>Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X</i>.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је „З“= 60% максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „З“= 40%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m), што дефинише спратност П+2+Пк/Пс.
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта 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 границом парцеле. објект, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m. у односу на регулациону линију грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у зони 7.М6.1.у улицама Угриновачкој и Цара Душана јужно од Новоградске и Тошином бунару, Грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулационе линије у улици Цара Душана северно од Новоградске улице, Грађевинска линија у комплексу 7.М6.1. уз улицу Саве Ковачевића се одређује урбанистичким пројектом, поштујући правила за растојања између објекта, У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m, грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле. Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.

	<ul style="list-style-type: none"> Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцеле. грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората
растојање од бочне границе парцеле	<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 је 1/2 висине објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m. минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта. минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта,
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта. За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.
кота приземља	<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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима 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 објекта, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова одземних објекта) износи 15%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни

	<p>прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <ul style="list-style-type: none"> мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља. прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем..
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> у зони 7.Мб.1. на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m 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"> објектат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објектата.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Простор на лесном платоу ,код новопроектваног објектата је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објектата, без каскада Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптеречења. Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објектата приликом израде урбанистичког пројектата. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројектата геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

1.2.2. Нормативи за одређивање потребног броја паркин места

Табела 02: Нормативи за паркирање

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
становање	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 ПМ по стану
мешовити градски центри	<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 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина посл.јединице мања од 50 m² 1ПМ на 100m² БРГП магацина или 1ПМ на 3 једноремено запослена

1.2.3. Општа правила грађења

- **Висина објекта** – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградe повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградe повучене етаже. Изражава се у метрима дужним.
- **Минимално међусобно растојање објекта на истој парцели** или грађевинском комплексу између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта,
- **Повучени спрат** се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- **Кота венца повучене етаже** је максимално 3.5m од коте пода повучене етаже. У даљем спровођењу Плана, израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта, могуће је планирати и више повучених етажа. Уколико се планира више повучених етажа висина венца последње повучене етаже одређује се под углом од 57° у односу на коту венца последње пуне етаже.

2 ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , ПОСТОЈЕЋА ИЗГРАЂЕНОСТ И ПРИСТУПИ

Грађевинска парцела ГП-1 налази се у зони 7.М6.1 - мешовити градски центри.

Иста је са свих страна оивичена јавним наменама:

- на западу саобраћајницом Батајнички пут 1.део са припадајућом зеленом површином,
- северно и источно је јавна зелена површина и
- на југу је колско-пешачка саобраћајница.

Зона 7.М6.1 дата је у графичком прилогу Плана генералне регулације и одређена аналитичким тачкама и регулационим линијама, на основу чега је дефинисана грађевинске парцела ГП-1.

За предметну грађевинску парцелу урађен је и потврђен Пројекат препарцелације (у документацији овог пројекта) и формирање грађевинске парцеле је у процедури у надлежном катастарском оператру. Површина грађевинске парцеле је 3171m². Парцела је правилног правоугаоног облика са ширинама фронта парцеле према јавним површинама од: 59,4м и 53,5м.

На планираној грађевинској парцели ГП-1 се налази приземни пословно/складишни објекта. Како се планира изградња новог стамбено-пословног објекта у свему према условима Плана, постојећи објекат ће бити уклоњен.

Напомињемо да је према ПГР-у, у поглављу В) Смернице за спровођење плана, подпоглавље 1. "Подручја која се спроводе на основу важећих планова", између осталог, наведено: "На основу овог плана, дозвољава се саобраћајни приступ за парцеле које немају директан излаз на саобраћајнице, преко јавних зелених површина у регулацији саобраћајница, као и преко заштитних зелених површина паралелним са регулацијама саобраћајница".

Сходно горе наведеном, приступ грађевинској парцели ГП-1 обезбеђен је преко јавне зелене површине из Улице Јована Стојсављевића, односно дефинисана је једна грађевинска парцела – приступна саобраћајница ГПС-1 у јавним наменама. Ширина наведене саобраћајнице је 7,5м (коловоз ширине 6,0м и са једне стране пешачка стаза ширине 1,5м, а дужина износи око 23м.

Планирана грађевинска парцела - приступна саобраћајница ГПС-1 задржава се у јавним наменама, са правом службености пролаза за приступ грађ.парцели ГП-1. Нивелациони елементи саобраћајнице ГПС-1 су дати на начин да се усклади са котом нивелетом Улице Лазара Мамузића /Јована Стојсављевића, на месту прикључења.

3. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

3.1. Планирана намена

Планира се изградња стамбено-пословног објекта максималне висине објекта на венцу 13м, односно слемени 16,0м. У оквиру прописаних висина, реализује се објекат спратности По+Пр+2+Пс.

У објекту, су локали у приземљу и становање од првог до последњег повученог спрата. Дефинисан је један улаз у стамбени део објекта и засебни улази у локале са пешачких површина у оквиру парцеле.

Укупно је пројектовано 46 стамбених јединица и 5 локала.

3.2. Хоризонтална регулација

Објекат је по свом положају слободностојећи, повучен у односу на регулационе линије са све четири стране. Посебно ограничење на парцели представља заштитна зона атмосферског колектора преко које није дозвољена изградња објекта већ се дозвољава партерно уређење. Грађевинске линије објекта дате су у графичким прилогу: "Регулационо – нивелационо решење":

- Растојање објекта од регулације зелене површине паралелне са Улицом Ј. Стојсављевића/Лазара Мамузића је 1,5м;
- Растојање објекта од регулације улице Пут (која повезује Ул. Батајнички пут 1. део и Л. Мамузића) је 1,5м;
- Растојање објекта од регулације улице Батајнички пут 1. (зелене површине у регулацији) део је 3м;
- Растојање објекта од регулације зелене површине/пешачке стазе је 15,0м.

Подземна грађевинска линија етаже са подземном гаражом је минимално изван габарита објекта, тако да је горња кота плоче подземне етаже на равном терену усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

3.3. Вертикална регулација, спратност, одређивање нулте коте и коте приземља

- У оквиру задатих висина објекта, дефинисана је спратност По+Пр+2+Пс. Повлачење етаже је дефинисано на деловима фасада према регулационим линијама, тако да је пројектован објекат са висином на венцу макс 11м, односно са висином на слемени 13м;
- Терен парцеле је у благом паду у два правца: од регулације Улице Батајнички пут 1. део ка Улици Јована Стојсављевића/Лазара Мамузића.
- Објекат су по свом положају слободностојећи, са приступима преко интерних пешачких површина-тротоара у оквиру парцеле. Све застрте површине, пешачке стазе и интерна саобраћајница са паркинзима су нивелационо постављени тако да се укопе у коте нивелете постојећег терена, како би се одржао складан однос и континуитет са окружењем. Према тако постављеној концепцији, нулту коту представљај кота приступа у објекат.
- Нулта кота код приступа је на коти 90.20м.н.в. са којом је такође изједначена кота пода приземља.

3.4. Партетно решење и уређење слободних и зелених површина

У складу са одредбама Плана, на грађевинској парцели је обезбеђен одговарајући проценат зелених и слободних површина.

Слободне површине заузимају 60,39% (1914,86м²) од укупне површине парцеле. Од тога је остварен проценат зелених површина на тлу (без подземних делова објекта) 15,58% (494м²). Напомињемо да у обрачун зелених површина на тлу не улази зеленило у заштитном коридору колектора.

Преостале слободне површине су под интерном саобраћајницом са паркинзима, зеленим површинама у у жардињерама и касетама, рампа за приступ подземној гаражи и пешачке стазе око објекта.

Како подземна етажа заузима 55% површине грађевинске парцеле, горња кота плоче подземне етаже је нивелационо обликована и партерно уређена у циљу усклађивања са котом притодног терена парцеле и окружења.

Сви нивелациони елементи застртих површина (пешачких стаза и интерне саобраћајнице) пројектовани са падовима 2,5%, чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или ка кишној канализацији, за шта ће се обезбедити дренажни елементи (риголе, каналете и сл.).

**У складу са условима ЈП Зеленило Београд, под бр.14210, од 8.9.2023. год*

3.5. Саобраћајно решење и паркирање

3.5.1. Приступна саобраћајница ГПС-1

Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП-1 обезбеђен је посредно из секундарне саобраћајне мреже, тј. Улице Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића, а преко засебне грађевинске парцеле саобраћајнице: ГПС-1, која прелази већим делом преко јавне зелене површине, и мањим делом преко паркинга у регулацији Улице Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића.

Саобраћајницом ГПС-1 приступа се партерном делу парцеле, тако да се иста наставља у интерну саобраћајницу ширине 6м, са обостраним паркирањем и приступом рампи за подземну гаражу.

Ширина профила саобраћајница ГП-С1 је 7.5м (коловоз 6м и једнострано тротоар 1.5м). Нагиб саобраћајнице пројектоване за двосмерно кретање, прилагођен је условима за кретање пожарног возила и пешачко кретање тј износи од 5% до 6%.

Како је у улици Јована Стојсављевића планирано паркирање у регулацији улице, при отварању колског приступа ка грађевинској парцели ГП-1, обавезно остварити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај – Одељењем за стационарни саобраћај, како би се извршила прерасподела уличних паркинг места.

3.5.2. Интерни саобраћај на парцели и паркирање

Нивелационо решење интерне саобраћајне површине је дефинисано у односу на приступну саобраћајницу и постојећу морфологију терена. Пешачке стазе на парцели су минималне ширине 1,5м и пројектоване су на начин да се обезбеди несметан приступ улазима у стамбени део објекта исто као и пословним садржајима у приземљу. Све денивелације у оквиру пешачких стаза се решавају преко рампи нагиба до 5%.

Како су планирани пословно-трговачки садржаји у приземљу објекта, снабдевање истих се одвија преко интерне саобраћајне површине на парцели возилом типа "pickup".

На прилазу гаражи је пројектована окретница која одговара условима маневрисања пожарног и комуналног возила, као и возила за доставу. Рампа подземне гараже је отворена нагибом 15% са грејачима за отапање леда, дужине 24,25м, двосмерна са коловозом од 6м и тротоаром за евакуацију ширине 1,0м.

Решење паркирања се у целисти обезбеђује на парцели и то:

- На слободним површинама парцеле је укупно 18 паркинг места, од чега је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.
- У подземној гаражи - укупно 62 гаражних места, од чега је 4 паркинг места за особе са инвалидитетом.

12 ПМ је у систему WOHR PARKLIFT 340 – 155/150 (три дабл јединице са 4 возила и носећим стубовима унутар јама), за чисту ширину платформе 500цм. Подземна гаража заузима 55% од укупне површине грађевинске парцеле. Пројектована је као средња гаража са једним улазом и једним излазом

Табела 03: Преглед потребног и оствареног капацитета паркирања:

Намена	Норматив	Број станова / површина пп /м2/	Потребно паркинг места	Остварено паркинг места
Становање	1.1 ПМ по стану	46	51	51
Продајни простор трговинских садржаја	1ПМ на 50м ²	1075м ² НЕТО грађ.површине	22	22
Додатно остварено				7
Укупно			73	80
Од тога за особе са инвалидитетом (5%)			4	4

Такође, у циљу безбедности, површине намењене за игру и боравак деце на отвореном биће одвојена од колских површина тротоарима и ограђена транспарентном оградом висине до 140цм.

3.6. Фазност изградње на грађевинској парцели и измене унутар габарита објекта

На предметној парцели неће бити фазне изградње.

У фази израде виших нивоа пројектне и пројектно-техничке документације, дозвољава се просторна реорганизација пројектованих стамбених, пословних и трговинских јединица (локала) и дозвољава се спајање две или више јединица пословних и трговинских садржаја (локала), као и станова, у складу са потребама.

3.7. Остварени капацитети и приказ параметара

Табела 04: Упоредни приказ параметара задатих планом и остварених параметара

Параметри	Задато ПГР	Остварено ИДР
Површина парцеле	3171m ²	3171m ²
БРГП надземно	/	5060,00 m ²
БРГП подземно		1745,00 m ²
БРГП укупно	/	6805,00 m ²
Спратност	П+2+Пс	По+П+2+Пс
Висина венца	13м	11м
Висина слемена	16м	13м
Индекс заузетости подземне етаже	85%(2695,35м ²)	55,00% (1745,00 m ²²)
Индекс заузетости	40% (1268,4м ²)	40% (1268,00м ²)
Слободне и зелене површине	мин 60% (5273м ²) мин 15% (1 318м ²)	60,39% (1914,86м ²) 15,58% (494м ²)
БРГП становања	/	3891,00м ²
БРГП пословања	/	1 169,00м ²
Однос становања и пословања	80:20	77: 23
Бр. станова	/	54
Паркирање Према нормативима 1.1.ПМ по стану 1ПМ на 50м ²	73 за особе са инв. 4	80 за особе са инв. 4

Табела 05 : Приказ БРУТО површина по етажама

УКУПНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ	БРУТО Р (m2)
ПРИЗЕМЉЕ	1256,00
I СПРАТ	1268,00
II СПРАТ	1268,00
ПС	1268,00
УКУПНО БРУТО НАДЗЕМНО	5060,00
УКУПНО БРУТО ПОДЗЕМНО (СРПС)	1745,00
УКУПНО БРУТО ОБЈЕКТА (СРПС)	6805,00

Табела 06 : Приказ НЕТО површина по етажама

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА	ГАРАЖА	1445,00
	ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	147,00
	ВЕРТИКАЛНЕ КОМУНИКАЦИЈЕ	68,00
	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ	1660,00
ПРИЗЕМЉЕ	ЛОКАЛИ	1075,00
	КОМУНИКАЦИЈЕ	63,62
	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	1138,62
I СПРАТ	СТАНОВИ	921,90
	КОМУНИКАЦИЈЕ	123,12
	ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	8,50
	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА	1053,52
II СПРАТ	СТАНОВИ	924,50
	КОМУНИКАЦИЈЕ	123,12
	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА	1047,62
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	СТАНОВИ	875,00
	КОМУНИКАЦИЈЕ	66,72
	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА 02	941,72

Табела 07: Приказ НЕТО површина по наменама

УКУПНО НЕТО СТАНОВА	2.721,40
УКУПНО НЕТО ЛОКАЛА	1075,00
УКУПНО НЕТО КОМУНИКАЦИЈА- СТАМБЕНОГ ДЕЛА	376,58
УКУПНО НЕТО ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	8,50
УКУПНО НЕТО КОРИСНО	3.796,49
УКУПНО НЕТО	4181,48

4. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ПРИКЉУЧЕЊЕ

4.1. Водовод

Предметна територија припада I висинској зони београдског водоводног система.

Кроз околне саобраћајнице пролази следеће водоводна мрежа:

- азбест цементни цевовод Ø100 mm у Улици Лазара Мамузића и
- азбест цементни цевовод Ø150mm на углу улица Лазара Мамузића и Јована Стојсављевића.

Потребни капацитет воде за комплекс је:

- За санитарну мрежу Q=5,0 l/s
- За противпожарну мрежу Q=15l/s.

Предвиђен је прикључак Ø80mm из ул. Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића. Пречник прикључка је одређен на основу хидрауличног прорачуна, у складу са потребама и противпожарним прописима. Место прикључења на градску водоводну мрежу је одређено у складу са дефинисаним приступом комплексу и приказано у прилогу: "Синхрон план". У водомерном окну су предвиђени посебни водомери за санитарну воду за становање, санитарну воду за пословни простор/локале, противпожарну воду и топлотну подстанцију.

За раздвајање корисника пословног дела објекта, предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал и пословни апартман.

У садашњим условима, са постојећег цевовода Ø100mm у улици Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића., максимални пречник прикључка је Ø80mm. Ради обезбеђења потребне количине воде потребно је да се повеже постојећа цев Ø150mm са постојећом цеви Ø100mm у ул. Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића у складу са постојећом регулацијом улице што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште града Београда.

Услови: ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Служба техничке документације), бр.Е/730 од 18.08.2021.

4.2. Канализација

Подручје предметног Урбанистичког пројекта се налази на вододелници између Централног и Батајничког канализационог система. На овом простору је заснован сепарациони систем канализације, а мањим делом канализација је по општем систему само у постојећем стању.

У Ул. Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића налази се атмосферска канализација АК250, АБ800 и фекална канализација ФК300. Минимални пречник градске атмосферске канализације је Ø300 а реконструкција постојеће мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште града Београда. Колектор ОБ1200 пролази преко парцеле комплекса. Око колектора је формиран заштитни коридор, обострано 2,5 од осовине колектора, у коме није дозвољена изградња, паркирање и сађење садница дрвећа и шибља.

4.2.1. Анализа и прорачун отпадних вода

	лав	ЈО	тоал	ЈО	пс	ЈО	трок	ЈО	туш	ЈО	кух	ЈО	суд.маш	ЈО	suma
Гаража	3	1.5	3	0.75	0	0	3	0.75	0	0	0	0	0	0	3
Приземља	10	5	10	2.5	5	1.25	3	0.75	0	0	6	6	4	12	27.5
1 Спрат	22	11	22	5.5	0	0	0	0	17	17	17	17	17	51	101.5
2 спрат	22	11	22	5.5	0	0	0	0	17	17	17	17	17	51	101.5
ПС1	22	11	22	5.5	0	0	0	0	17	17	17	17	17	51	101.5
ПС2	20	10	16	4	0	0	0	0	9	9	9	9	9	27	59

УКУПНО ЈО 394

Q_{pv} 5 l/s

- Усвојена кол. воде за пиће је **Q_{pv} = 5 l/s**. Р
Предвиђен је заједнички прикључак и развајање хидтантске и водоводне мреже са посебним водомерима.
- Количина отпадне воде срачуната је као 80% од потрошне воде за пиће: **Q_{ov} = 4 l/s**;
- Количина ПП воде је **Q_{pp} = 15 l/s**, коју треба обезбедити у трајању од 2 часа.
- Количина АТМ воде је одређена према меродавном интензитету од $i = 160 \text{ l/s/ha}$, повратног периода $T = 5$ година, трајања 15 min.
 - Количина АТМ воде која се испушта у зелене површине је кол. АТМ воде са сливног подручја кровних површина од око $P_{\text{mer}} = 0.13 \text{ ha}$, коеф. отицаја $k = 0.90$, износи: **Q_{atm} = $P_{\text{mer}} \cdot i \cdot k / 10000 = 19 \text{ l/s}$** . Ове количине АТМ воде, као условно чисте ће се испуштати у зелене површине у оквиру комплекса.
 - Количина АТМ воде која се испушта у кишни колектор: кол. АТМ воде са сливног подручја саобраћајних површина и паркинг места од око $P_{\text{mer}} = 0.06 \text{ ha}$, са коеф. отицаја $k = 0.90$, износи: **Q_{atm} = $P_{\text{mer}} \cdot i \cdot k / 10000 = 9 \text{ l/s}$**

4.2.2. Планирано прикључење

Планирани капацитети отпадне воде у комплексу су:

- за фекалну канализацију, $Q = 5,0 \text{ l/s}$, предвиђен је прикључак на колектор санитарне канализације ФК300;
- за атмосферску канализацију: воде са саобраћајних површина и паркинга $Q = 9,0 \text{ l/s}$ -после третмана-сепаратор предвиђен је прикључак на канал АК250 mm у ул. Лазара Мамузића/Јована Стојсављевића. Низводно од сепаратора у ГП је предвиђен шахт са сигурносним преливом и инфилтрационим ровом за регензирање кишних вода.
- Q воде са крова $= 19,0 \text{ l/s}$, које се испуштају у зелене површине.

Према датом хидрауличком прорачуну за наведени стамбено-пословни комплекс, за дефинисане количине отпадних и кишних вода, планира се прикључење на постојеће сепарационе канале пречника Ø250mm - кишни, односно Ø300 mm -фекални, док ће се кроз изграду виших нивоа пројектно-техничке документације извршити провера утицаја тих количина на течење у низводним деоницама.

Граничне ревизионе силазе пројектовати уз уличну мрежу и/или до на 1,5m од линије уличне регулације тако да буду приступачни возилима ЈКП "БВК" ради одржавања, У њима пројектовати заштитну каскаду, висине 60-300 cm. Сав вишак кишних воде ретензирати у оквиру парцеле.

Уколико не постоје техничке могућности за гравитационо, прикључење најниже етаже вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза. прикључење гаража, паркинга, интерих саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде се прикључују након пропуштања кроз таложник на кишну канализацију. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ('Сл.гласник РС', бр,6711 и 48/12).

Услови: ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Служба техничке документације), бр3/294 од 18.08.2021.

4.3. Електроенергетске инсталације

У оквиру границе урбанистичког пројекта изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- надземна деоница једносистемског мешовитог (надземно-подземни) вода 35 kV бр. 321, веза трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Земун Нови град" са ТС 35/10 kV "Галеника", део распона од стубног места бр. 1925 ка стубном месту бр. 1924;
- подземни кабловски вод 1 kV, положен у југоисточном делу УП, за потребе напајања електричном енергијом пословног/складишног објекта изграђен на предметној грађевинској парцели;

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV "Галеника".

За подземни вод 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m, од ивице рова, са обе стране вода. Такође, за надземни вод 35 kV дефинисан је заштитни појас ширине 15 m од крајњег фазног проводника, са обе стране вода. За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника еее вода, односно "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката, угрожавају постојеће деонице еее водова и/или еее објекти и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове/ее објекте заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем еее објеката.

Подземни вод 1 kV укинути, јер ће постојећи објекат на предметној грађевинској парцели бити уклоњен пре нове изградње.

Надземну деоницу мешовитог вода 35 kV бр. 321, од стубног места бр. 1925, која је угрожена планираним објектима, каблирати саобраћајницом Батајнички друм 1 део са припадајућом зеленом површином и дуж пешачке стазе у оквиру планиране јавне зелене површине. Крајње тачке каблирања, као и економску оправданост, дефинисаће "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд на захтев корисника парцеле/инвеститора.

Прикључење планираног објекта на дистрибутивну еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV, на следећи начин:

- на фасади сваког објекта, код улаза, планира се уградња кабловско прикључних кутија (КПК);
- у оквиру сваког објекта, код улаза, планира се уградња мерно разводних ормана (МРО);
- од нисконапонске табле ТС 10/0,4 kV која се планира на суседној грађевинској парцели, североисточно од предметне, до сваке КПК планира се полагање кабловског вода 1 kV;
- од КПК до МРО и од МРО до сваке стамбене/пословне јединице планира се полагање кабловског вода 1 kV.

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних и слободних површина на предметној грађевинској парцели. У том смислу, од планираног разводног ормана осветљења до стубова осветљења, по принципу "од стуба до стуба", планира се изградња кабловског вода 1 kV.

КПК монтирати тако да горња ивица КПК буде на висини 1-1,3 m изнад стајалишта, а поклопац КПК треба да буде у равни зида фасаде.

МРО се монтирају у зид или на зид, постављен на приступачном и осветљеном месту који се не налази на главним противпожарним путевима. Ширина ходника испред МРО мора да буде најмање 1 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са

два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила, а врата МРО треба да имају могућност отварања до 135°.

Планиране еее водове полагати у складу са фактичким стањем:

- водове 35 kV у регулацији постојећих саобраћајница или других јавних површина;
- водове 1 kV дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на предметној грађевинској парцели, и даље у регулацији постојећих саобраћајница или других јавних површина, у рову дубине 1,1 m за подземне водове 35 kV, односно 0,8 m за подземне водове 1 kV и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 35 kV, за потребе "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање, у истом рову уз еее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл., кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника пречника Ø160 mm за водове 35 kV, односно Ø110 mm за водове 10 kV. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 35 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 35 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

Прецизна позиција еее инсталације предметних објеката биће предмет разраде техничке документације, у поступку обједињене процедуре.

Услови: "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, бр.3682/23, од 30.10.2023.године

4.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

У оквиру границе урбанистичког пројекта, у југоисточном делу, изграђена је телекомуникациона (тк) канализација у којој су положени бакарни тк каблови.

Предметни објекти припадају кабловском подручју издвојеног степена "Галеника". Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацији или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката, угрожавају постојеће деонице тк каблова и/или тк објекти и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђена растојања, каблове/тк објекте заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем тк објеката.

Тк канализацију укинути, јер ће постојећи објекат на предметној грађевинској парцели бити уклоњен пре нове изградње.

Приступна тк мрежа за планиране објекте/ламеле планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа - енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће - енгл. Fiber To The Home), на следећи начин:

- у заштитном зеленом појасу који се наслања на Улицу Јована Стојсављевића, непосредно испред планираног објекта на траси постојеће тк канализације, планира се изградња прикључног тк окна;
- на фасади предметног објекта, у близини постојеће тк канализације, планира се уградња PVC прикључне кутије;
- у улазним ходницима објекта, или просторима за смештај тк опреме, планира се уградња оптичког дистрибутивног ормана (ОДО), где се планира завршавање унутрашњих тк инсталација;
- од прикључног тк окна до прикључне кутије планира се изградња тк канализација капацитета 1хPVC (PEHD) цев Ø110 mm;
- од прикључне кутије до сваког ОДО, кроз подземну гаражу (по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземну етажу) планира се полагање 1хPVC цеви Ø50 mm;
- од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу до сваког ОДО планира се полагање приводног оптичког тк кабла, кроз планирану и постојећу тк канализацију.

За завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m², климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом. За завршавање мањих унутрашњих тк инсталација обезбедити простор у улазном ходнику објекта за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина).

Планирану тк канализацију полагати у складу са фактичким стањем у регулацији постојећих саобраћајница или других јавних површина, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања, PVC (PEHD) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5 m. Прецизна позиција тк инсталације предметних објеката биће предмет разраде техничке документације, у поступку обједињене процедуре.

Услови: „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр.286072/2 -2023 од 25.8.2023.године

4.5. Топловодна мрежа

Предметни простор припада грејном подручју Котларнице „Галеника“, односно топлотном конзуму магистрале М1. Топловодна мрежа КО „Галеника“ ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, NP16, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте. У граници пројекта изведен је дистрибутивни топовод пречника Ø267.0/6.3 mm из правца котларнице „Галеника“ према улици Лазара Мамузића.

Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) –целина А1В7 („Службени лист града Београда“, бр.11/15) дефинисана је планирана топоводна мрежа на предметном подручју пречника Ø355.6/5.6/500 mm, на начин да омогући укидање постојећег топовода Ø267.0/6.3 mm између постојећих топоводних комора КО1 и КО2. Од поменутих топоводних комора извести топоводни прикључак према планираном потрошачу.

Планиране топоводе изводити безканално, предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m.

Приликом полагања топоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Потребну топлотну енергију обезбедити путем топоводног прикључка и топлотне подстанце чију трасу и локацију дефинисати кроз израду даље техничке документације. Подстанца треба да има прикључке на електричну енергију, водовод и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме. Она мора бити вентилирана, звучно изолована и изведена према Техничким прописима ЈКП „Београдске електране“.

Приликом пројектовања и извођења планираних топовода и топлотних подстаница, поштовати све прописе из "Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" ("Службени лист града Београда" бр. 43/2007, 2/11, 29/14, 19/17, 26/19, 101/19 и 65/20) и „Правила о раду дистрибутивних система“ ("Службени лист града Београда" бр. 54/14).

Услови: „ЈП Београдске електране“ бр. Р1-49630/23. од 12.07.2023. године

4.6. Гасоводна мрежа и објекти

У непосредној близини предметне парцеле изведени су:

- дистрибутивни гасовод од челичних цеви ГМ 05-01 притиска $p=6\div 16$ bar-а и пречника Ø273 mm дуж саобраћајнице Т8 и
- полиетиленски гасовод притиска $p=1\div 4$ bar-а дуж улице Лазара Мамузића који није у функцији.

Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун“ – зоне 1 и 2 („Службени лист града Београда“, бр.34/03) планирана је изградња нископритисне полиетиленске гасоводне мреже дуж саобраћајнице Т8 која би се снабдевала гасом из планиране мерно-регулационе станице МРС „Горњи Земун 2“ дефинисане наведеним Планом. Од поменуте планиране гасоводне мреже или из правца изведене полиетиленске мреже, када се приведе функцији извести гасоводни прикључак према планираном потрошачу.

Тачна траса планираног гасног прикључка, локације мерног сета и осталих елемената гасоводне инсталације унутар граница пројекта биће дефинисана кроз израду даље техничке документације.

Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Планиране гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 1 m у тротоарима, односно 0,8 m у зеленим површинама у односу на горњу ивицу гасовода.

Приликом пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе “Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“ бр. 86/15).

Услови: „ЈП Србијагас“ бр. 06-07-11/1989/1. од 8.8.2023. године

4.7. Алтернативни извори енергије

Дозвољава се примена алтернативних извора топлотне и расхладне енергије за загревање, односно хлађење објеката (применом различитих врста топлотних пумпи, соларних система и друго).

5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

5.1. Инжењерско геолошки услови

У даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

5.2. Услови за несметано кретање особа са посебним потребама

Објекат и све унутрашње и спољне површине за комуникације су пројектовани у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/15).

5.3. Услови заштите од пожара

Приликом израде Идејног решења, са аспекта пожарне заштите, поштовани су прописи и посебно је је вођено рачуна о следећем:

- према условима надлежне службе, дефинисани су параметри и површине објеката тако да је могуће обезбедити снабдевања водом, т. дај капацитет градске водоводне мреже обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- дата је прописна удаљеност између објеката посебне намене (гасна станица) и стамбено-пословних објеката;
- планирани су приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;
- обезбеђени су безбедносни појасеви између објеката, којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („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:

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта; 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 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).

Услови: „МУП Р Србије – сектор за ванредне ситуације“ бр. 217-28-900/23 св 1109103 инт.бр. 217-432/23 од 06.07.2023.

5.4. Услови за евакуацију отпада

Одлагање кућног отпада планира се на једној позицији, тако да се формира избетонирани плато на коме ће бити смештен одговарајући број контејнера. Позиција платоа је дефинисана на начин да буду доступна корисницима објекта, а уједно да буде лако доступна комуналном возилу, на дистанци мањој од 15м. Тачна позиције је приказане у графичком прилогу – Партерно решење.

Постављају се контејнери запремине 1100 литара и габ димензија: 1,37x1,20x1,45м у броју који је одређен помоћу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине. Укупна НЕТО корисна површина објекта је 3796,5м², те је према томе потребно укупно 5 контејнера.

У циљу обезбеђења приступа комуналном и пожарном возилу, као и паркинг местима, на грађевинској парцели ГП-1, планирана је интерна саобраћајница за двосмерно кретање ширине 6м. На прилазу гаражи је пројектована окретница која одговара условима маневрисања пожарног и комуналног возила, као и возила за доставу.

Прилаз до платоа са контејнерима је прилагођен димензијама ком. возила. (8,60x2,50x3,50т, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00м.

Услови: „ЈКП Градска чистоћа“ бр. 97692 од 6.7.2023. године

5.5. Услови и мере заштите споменика културе

Предметна локација се налази у оквиру евидентираних археолошког локалитета Галеника- Земун, периода праисторије, који ужива статус добра под претходном заштитом.

Претходна заштита археолошког локалитета (евидентираних и неевидентираних) је трајна, у вези са Законом о културном наслеђу (Сл. Гласник Р Србије бр 129/21).

На археолошком локалитету не смеју се спроводити било какви машински, земљани и грађевински радови без примене прописаних мера заштите археолошког локалитета.

Неопходне мере заштите археолошких локалитета подразумевају спровођење претходних заштитних археолошких ископавања и археолошку контролу радова коју спроводи Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Као услов за извођење земљаних радова неопходно је спровести претходна заштитна археолошка истраживања на предметном простору. Овај услов подразумева обавезу инвеститора да пре почетка радова, Заводу за заштиту споменика културе града Београда поднесе захтев за израду програма техничких мера заштите археолошког локалитета.

Инвеститор је дужан да предузме мере заштите према посебним условима које ће издати надлежни Завод и омогући стручној служби да обави заштитна археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

Инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима (Сл. Гласник Р Србије бр 71/94, 52/11 и 99/11) и у вези са чланом 137 Закона о културном наслеђу (Сл. Гласник Р Србије бр 129/21), обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Услови: „Завода за заштиту споменика културе града Београда“ бр. 67-12/2023 од 7.8.2023. године

6. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са идејним решењем за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП-1 која се формира од целих к.п 15380/3, 15381/7, 15381/2 и делова кп 15383/1 и 15385/1 КО Земун) - насеље Нова Галеника 2, израђен је у складу са чланом 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64 / 2010 - УС, 24/2011, 121 /2012, 42 /2013 -УС, 50 /2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 , 52/2021 и 62/2023).

Потврђен урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП-1 и за издавање Локацијских услова за изградњу приступне саобраћајнице на грађевинској парцели у јавним наменама ГПС-1, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 -

одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023).

Одг. урбаниста: Весна Николић. д.и.а.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'В. Николић' (V. Nikolic), with a long horizontal stroke extending to the right.

III ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА СИТУАЦИЈА
2. ГРАНИЦА УП-А НА КТП-У (Р 1:500)
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА (Р 1:500)
4. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ (Р 1:500)
- 4.1. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – ПАРТЕР (Р 1:500)
- 4.2. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН (Р 1:500)
5. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ (Р 1:500)
6. СИНХРОН ПЛАН (Р 1:500)



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ГР.У.П.)

катастарско стање

15363/1

ознака катастарске парцеле

фактичко стање

регулациона линија (р.л.)

границе грађевинских парцела
(према потврђеним Пројектима препарцелације:
Потврда IX-14 бр. 350.15-223/2022, од 14.12.2022.-у и
Потврда IX-14 бр. 350.15-223/2022, од 12.12.2022.,
оба у поступку спровођења пред надлежним оператером)

ДОМИНАНТНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА У СКЛАДУ СА
ПРАВИЛИМА ПГР-А

МАКСИМАЛНА ЗОНА ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА
ПРАВИЛИМА ПГР-А

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

ГПС-1

ознака грађевинске парцеле
приступне саобраћајнице у јавним наменама

ГПС-2

ознака грађевинске парцеле
приступне саобраћајнице у осталим наменама

КОЛСКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

зелене површине

саобраћајне површине

ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА ПРЕМА ПГР-У

Постојећи објекат на парцели може се реконструисати, доградити или надиздати,
јер је у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађевина

Постојећи објекат на парцели који није у складу са прописаним правилима о
растојањима од граница парцела и суседних објеката

Весна
В. Николић
200132612
ДИПЛОМИРАНИ УРБАНИСТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Весна Николић, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА
ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ
НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАН
СТОЈИСАВЕВИЋА/ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П.: 15385/1 И
15364/3 КО ЗЕМУН

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ
САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда
20/16, 9/16, 69/17 и 9/17, 72/21, 27/22)

ИНВЕСТИТОР:

"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд

ФАЗА ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ОДГ. УРБАНИСТА:

Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:

Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09

РАДНИ ТИМ:

Сана Станојевић, маст. инж.арх.
Александар живковић, дипл.инж.маш.
Милан Николић, д.и.г.
Миломир Лукић, д.и.е.
Данијела Јарчевић д.и.а.
Слађана Тиодоровић д.и.а.

датум:

ОКТОБАР 2023

Графички прилог:

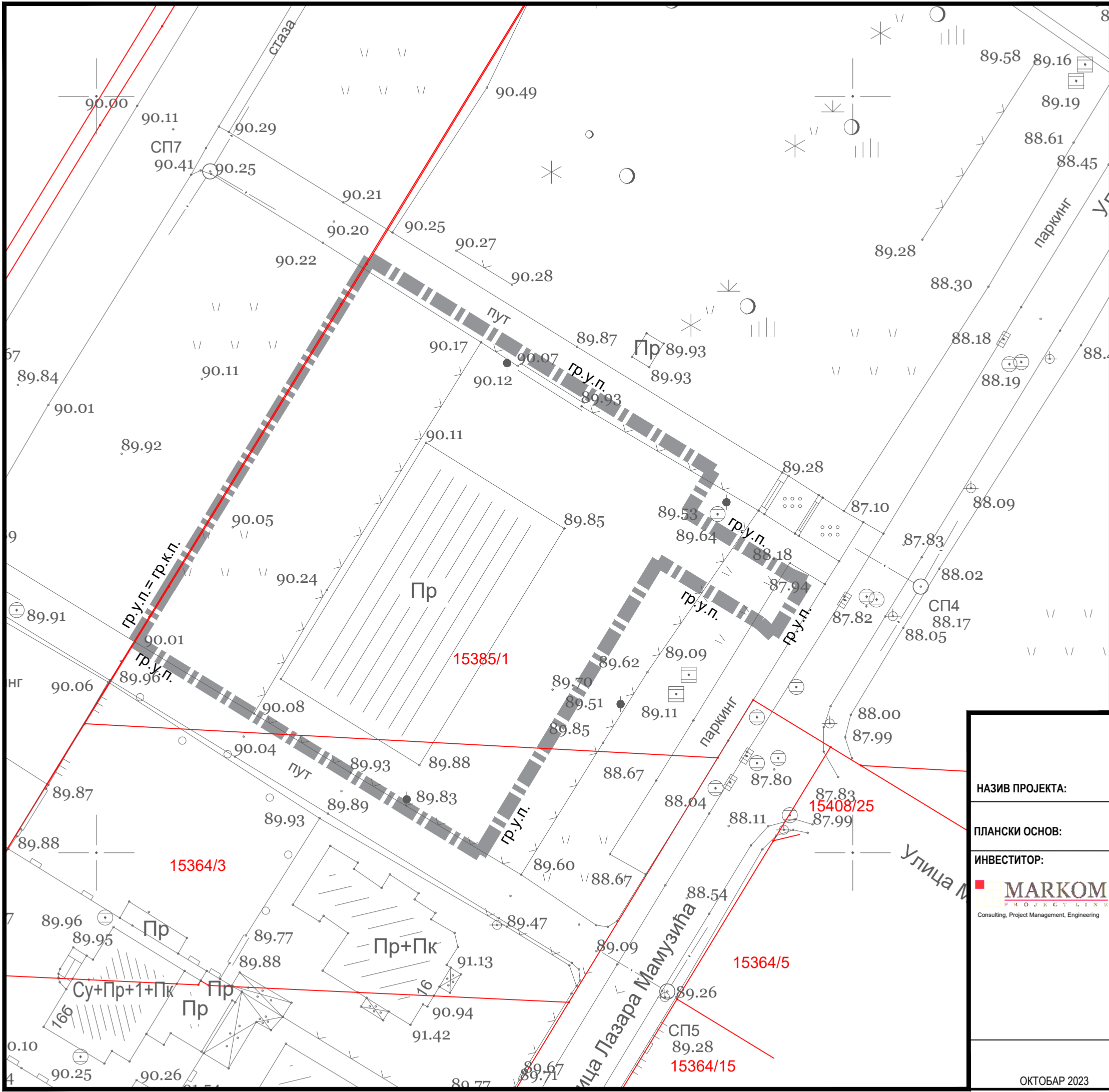
ШИРА СИТУАЦИЈА

Размера:

1:1000

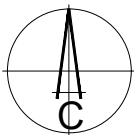
Лист, бр.

1



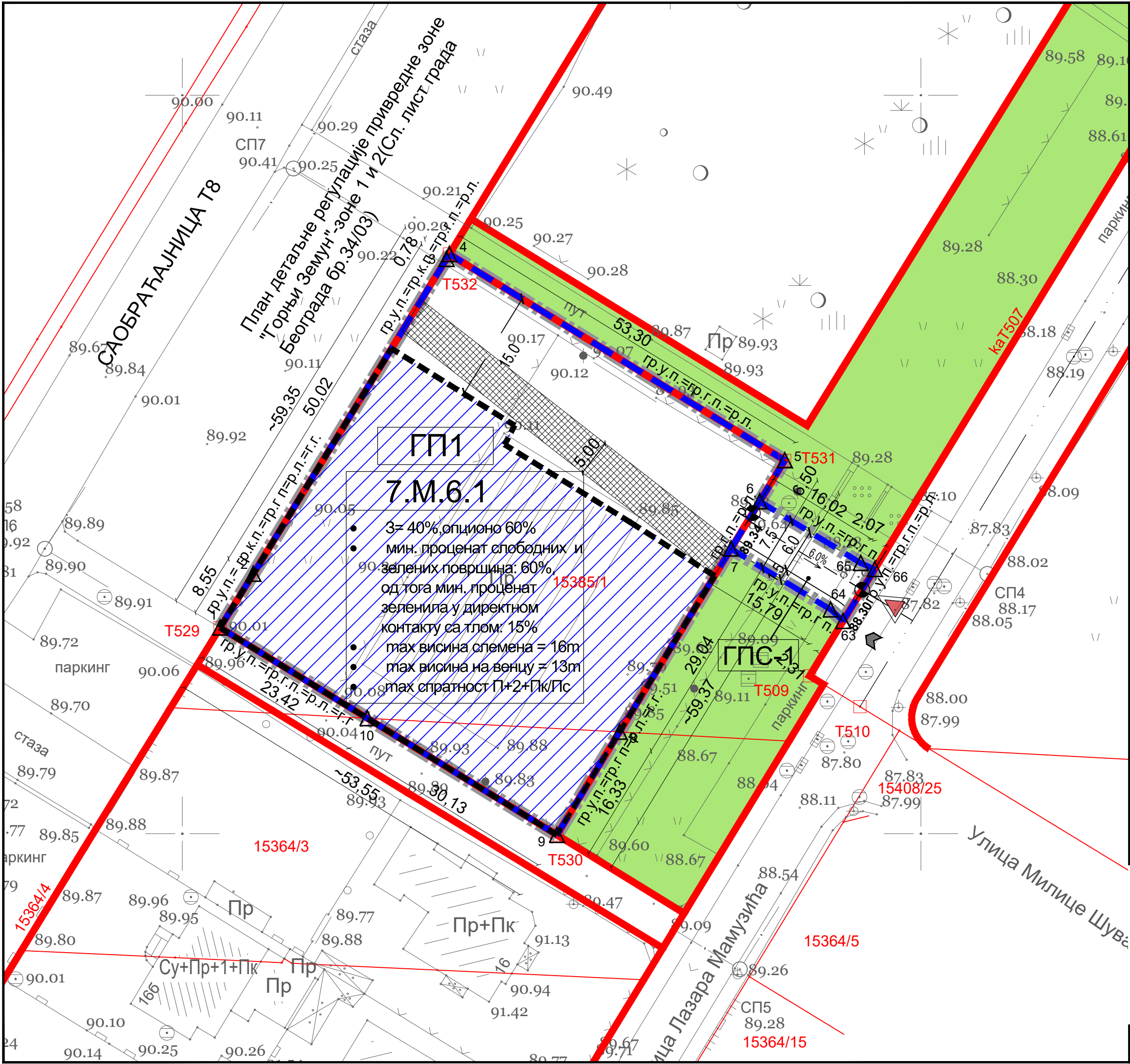
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (гр.у.п.)
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 15363/1
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Весна Николић, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈИСАВЉЕВИЋА/ ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П.: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН		
ПЛАНСКИ ОСНОВ:		ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)		
ИНВЕСТИТОР:		"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд		
		ФАЗА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		ОДГ. УРБАНИСТА:	Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612	
		ОДГ. ПРОЈЕКАНТ :	Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09	
		РАДНИ ТИМ:	Сања Станојевић, маст. инж.арх. Иван Фар, д.и.г. Александар живковић, дипл.инж.маш. Милан Николић, д.и.г. Миломир Лукић, д.и.е. Данијела Јарчевић д.и.а Слађана Тиодоровић д.и.а.	
ОКТОБАР 2023		Графички прилог:	Размера:	Лист. бр
ГРАНИЦА НА КТП-У			1:500	2



Списак координата ГП1		
	Y	X
1	7450405.11	4968627.90
2	7450409.60	4968635.18
3	7450435.76	4968677.81
4	7450436.17	4968678.48
5	7450481.57	4968650.55
6	7450478.19	4968644.99
7	7450474.29	4968638.59
8	7450459.20	4968613.78
9	7450450.71	4968599.83
10	7450425.06	4968615.62

Списак координата ГПС-1		
	Y	X
6	7450478.19	4968644.99
7	7450474.29	4968638.59
63	7450489.47	4968628.80
64	7450487.77	4968630.36
65	7450491.86	4968636.65
66	7450493.76	4968635.82

Темена осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације

	Y	X
T507	7450568.94	4968758.95
T509	7450484.93	4968621.37
T510	7450491.76	4968617.20
T529	7450405.11	4968627.90
T530	7450450.71	4968599.83
T531	7450481.57	4968650.55
T532	7450436.17	4968678.48



КОЛСКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ



ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ



Тачке које дефинишу осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације



Тачке које дефинишу грађевинске парцеле

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (гр.у.п.)



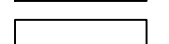
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (р.л.)



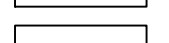
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (гр.г.п.)



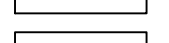
ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА (г.г.)



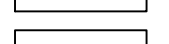
ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ



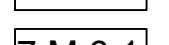
КАТАСТАРСКО СТАЊЕ



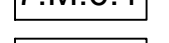
ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ



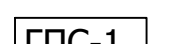
ФАКТИЧКО СТАЊЕ



ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ



ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА



ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ



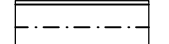
ЗОНА ГРАЂЕЊА



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА



ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА



ЗАШТИТНА ЗОНА КОЛЕКТОРА ОБ1200



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Весна Николић, дипл.инж.арх.

ОКТОБАР 2023

Графички прилог:

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Размера:

1:500

Лист. бр

4

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈИСАВЉЕВИЋА/ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П.: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

ИНВЕСТИТОР:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)

"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд

ФАЗА ПРОЈЕКТА:

ОДГ. УРБАНИСТА:

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:

РАДНИ ТИМ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612

Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09

Сања Станојевић, маст. инж.арх.

Иван Фар, д.и.г.

Александар живковић, дипл.инж.маш.

Милан Николић, д.и.г.

Миломир Лукић, д.и.е.

Данијела Јарчевић д.и.а

Слађана Тиодоровић д.и.а.



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (гр.у.п.)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (р.л.)

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (гр.г.п.)

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНО

ПРОЈЕКЦИЈА НАДЗЕМНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

15363/1

ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА

7.M.6.1

ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ

ГП1

ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА

ГПС-1

ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ЗАШТИТНА ЗОНА КОЛЕКТОРА ОВ1200

ЗЕЛЕНИЛО НА ТЛУ

ЗЕЛЕНИЛО НА ПЛОЧИ

ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

БАШТА

КОЛСКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

90.20

кота приступа /нулта кота

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Весна Николић, дипл.инж.арх.

ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ И ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА

Параметри	Задато ПГР	Остварено ИДР
Површина парцеле	3171m²	3171m²
БРГП надземно	/	5663,00 m²
БРГП подземно	/	1745,00 m²
БРГП укупно	/	7408,00 m²
Спратност	П+2+Пс	П+2+2Пс
Висина венца	13м	11м венца пуне етажне 13м венца прве повучене етажне
Висина слемена	16м	16м
Индекс заузетости подземне етажне	85%	55,00% (1745,00 m²)
Индекс заузетости	40%	40% (1268,00m²)
Слободне и зелене површине	мин 60% (5273m²) мин 15% (1318m²)	60,39% (1914,86m²) 15,58% (494m²)
БРГП становања	/	4 493,00m²
БРГП пословања	/	1 154,00m²
Однос становања и пословања	80:20	79,56: 20,44
Бр. станова	/	54
Паркирање	80	81
Према нормативима 1.1.ПМ по стану	за особе са инв. 4	за особе са инв. 5
1ПМ на 50m²		

Н max в.в. ознака максималне висине венца објекта

Н max в.с. ознака максималне висине слемена објекта

T531

Тачке које дефинишу осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације

Темена осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације

У	Х	
T507	7450568.94	4968758.95
T509	7450484.93	4968621.37
T510	7450491.76	4968617.20
T529	7450405.11	4968627.90
T530	7450450.71	4968599.83
T531	7450481.57	4968650.55
T532	7450436.17	4968678.48

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈИСАВЉЕВИЋА/ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П.: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)

ИНВЕСТИТОР:

"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд

ФАЗА ПРОЈЕКТА:

ОДГ. УРБАНИСТА:

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ :

РАДНИ ТИМ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612

Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09

Сања Станојевић, маст. инж.арх.
Иван Фар, д.и.г.
Александар живковић, дипл.инж.маш.
Милан Николић, д.и.г.
Миломир Лукић, д.и.е.
Данијела Јарчевић д.и.а
Слађана Тиодоровић д.и.а.

Графички прилог:

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ-ПАРТЕР

ОКТОБАР 2023

Размера:

Лист. бр

1:500

4.1



7.M.6.1

Р парцеле=3171m²
3=40%
Н мах в.с. 13m
Н мах в.в. 16m
По+П+2+Пс
слободне и зелене површине:60%
од тога,
зеленило на тлу: 15%

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (гр.у.п.)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (р.л.)
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (гр.г.п.)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНО (ЗАУЗЕТОСТ)
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА
- 7.M.6.1
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЗАШТИТНА ЗОНА КОЛЕКТОРА ОВ1200

СЛОБODНЕ И ОЗЕЛЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ:

- ЗЕЛЕНИЛО НА ТЛУ
- ЗЕЛЕНИЛО НА ПЛОЧИ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
- БАШТА

КОЛСКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

кота приступа / нулта кота



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Весна Николић, дипл.инж.арх.

ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ И ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА

Параметри	Задато ПГР	Остварено ИДР
Површина парцеле	3171m ²	3171m ²
БРГП надземно	/	5663,00 m ²
БРГП подземно	/	1745,00 m ²
БРГП укупно	/	7408,00 m ²
Спратност	П+2+Пс	П+2+2Пс
Висина венца	13м	11м венца пуне етаж 13м венца прве повучене етаж
Висина спемана	16м	16м
Индекс заузетости подземне етаж	85%	55,00% (1745,00 m ²)
Индекс заузетости	40%	40% (1268,00 m ²)
Слободне и зелене површине	мин 60% (5273m ²) мин 15% (1318m ²)	60,39% (1914,86 m ²) 15,58% (494 m ²)
БРГП становања	/	4 493,00 m ²
БРГП пословања	/	1 154,00 m ²
Однос становања и пословања	80:20	79,56: 20,44
Бр. станова	/	54
Паркирање	80	81
Према нормативима 1.1.ПМ по стану	за особе са инв. 4	за особе са инв. 5
1ПМ на 50m ²		

Н мах в.в. ознака максималне висине венца објекта

Н мах в.с. ознака максималне висине спемана објекта

T531 Тачке које дефинишу осовине саобраћајница и темена регулације по Плану генералне регулације

Темена осовине саобраћајница и темена регулације по Плану генералне регулације

У	Х
T507	7450568.94 4968758.95
T509	7450484.93 4968621.37
T510	7450491.76 4968617.20
T529	7450405.11 4968627.90
T530	7450450.71 4968599.83
T531	7450481.57 4968650.55
T532	7450436.17 4968678.48

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈИСАВЉЕВИЋА/ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П.: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)

ИНВЕСТИТОР:
"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд

ФАЗА ПРОЈЕКТА:
ОДГ. УРБАНИСТА:
ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:
РАДНИ ТИМ:

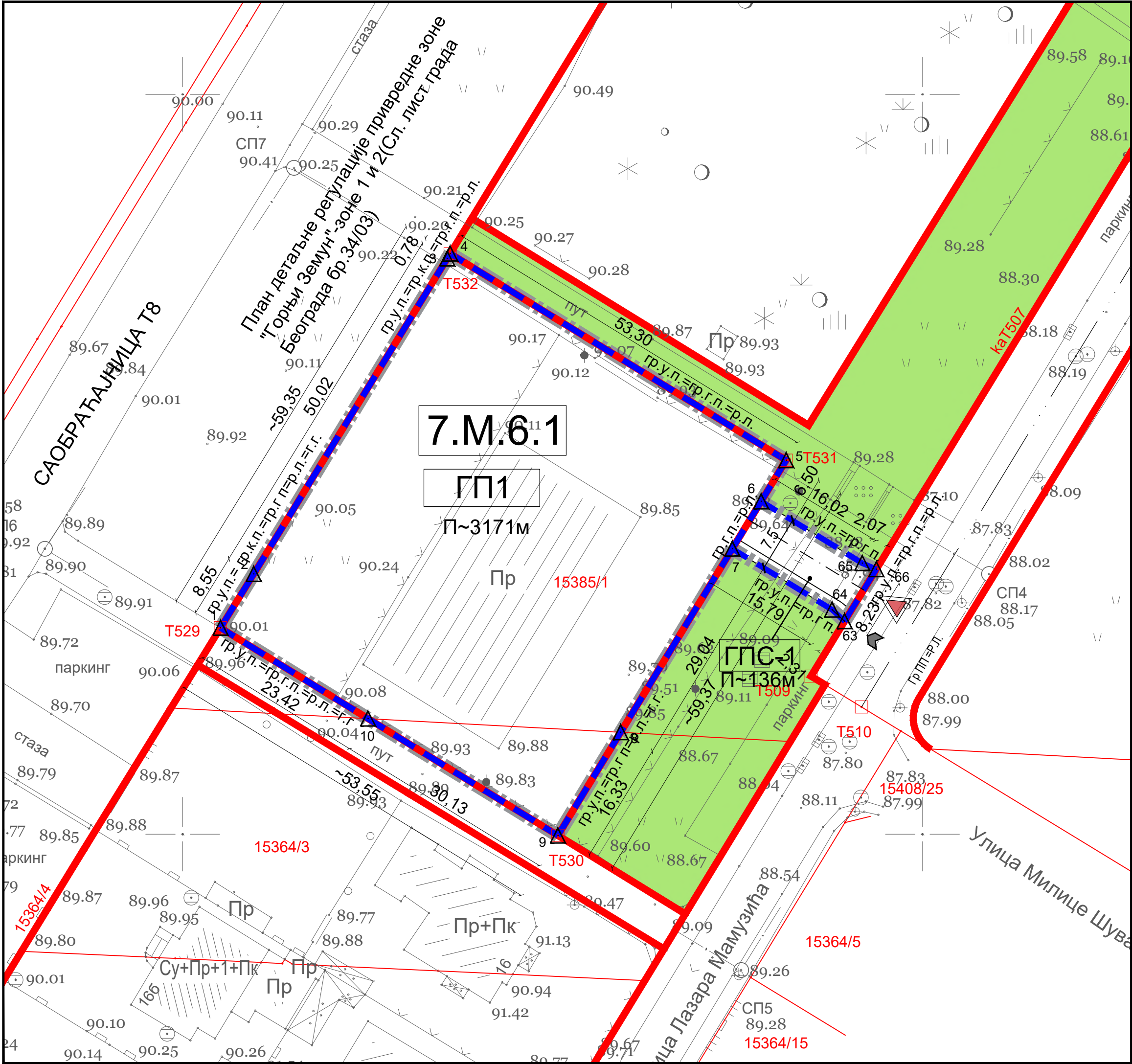
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612
Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09
Сања Станојевић, маст. инж.арх.
Иван Фар, д.и.г.
Александар живковић, дипл.инж.маш.
Милан Николић, д.и.г.
Миломир Лукић, д.и.е.
Данијела Јарчевић д.и.а
Слађана Тиодоровић д.и.а.

Графички прилог:
РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ-КОМПОЗИЦИОНО

ОКТОБАР 2023

Размера:
1:500

Лист. бр.
4.2



Списак координата ГП1		
	Y	X
1	7450405.11	4968627.90
2	7450409.60	4968635.18
3	7450435.76	4968677.81
4	7450436.17	4968678.48
5	7450481.57	4968650.55
6	7450478.19	4968644.99
7	7450474.29	4968638.59
8	7450459.20	4968613.78
9	7450450.71	4968599.83
10	7450425.06	4968615.62

Списак координата ГПС-1		
	Y	X
6	7450478.19	4968644.99
7	7450474.29	4968638.59
63	7450489.47	4968628.80
64	7450487.77	4968630.36
65	7450491.86	4968636.65
66	7450493.76	4968635.82

Темена осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације		
	Y	X
T507	7450568.94	4968758.95
T509	7450484.93	4968621.37
T510	7450491.76	4968617.20
T529	7450405.11	4968627.90
T530	7450450.71	4968599.83
T531	7450481.57	4968650.55
T532	7450436.17	4968678.48

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (гр.у.п.)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (р.л.)

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (гр.г.п.)

ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

15363/1

ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

7.M.6.1

ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ

ГП1

ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА

ГПС-1

ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА

КОЛСКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

T531

Тачке које дефинишу осовине саобраћајнице и темена регулације по Плану генералне регулације

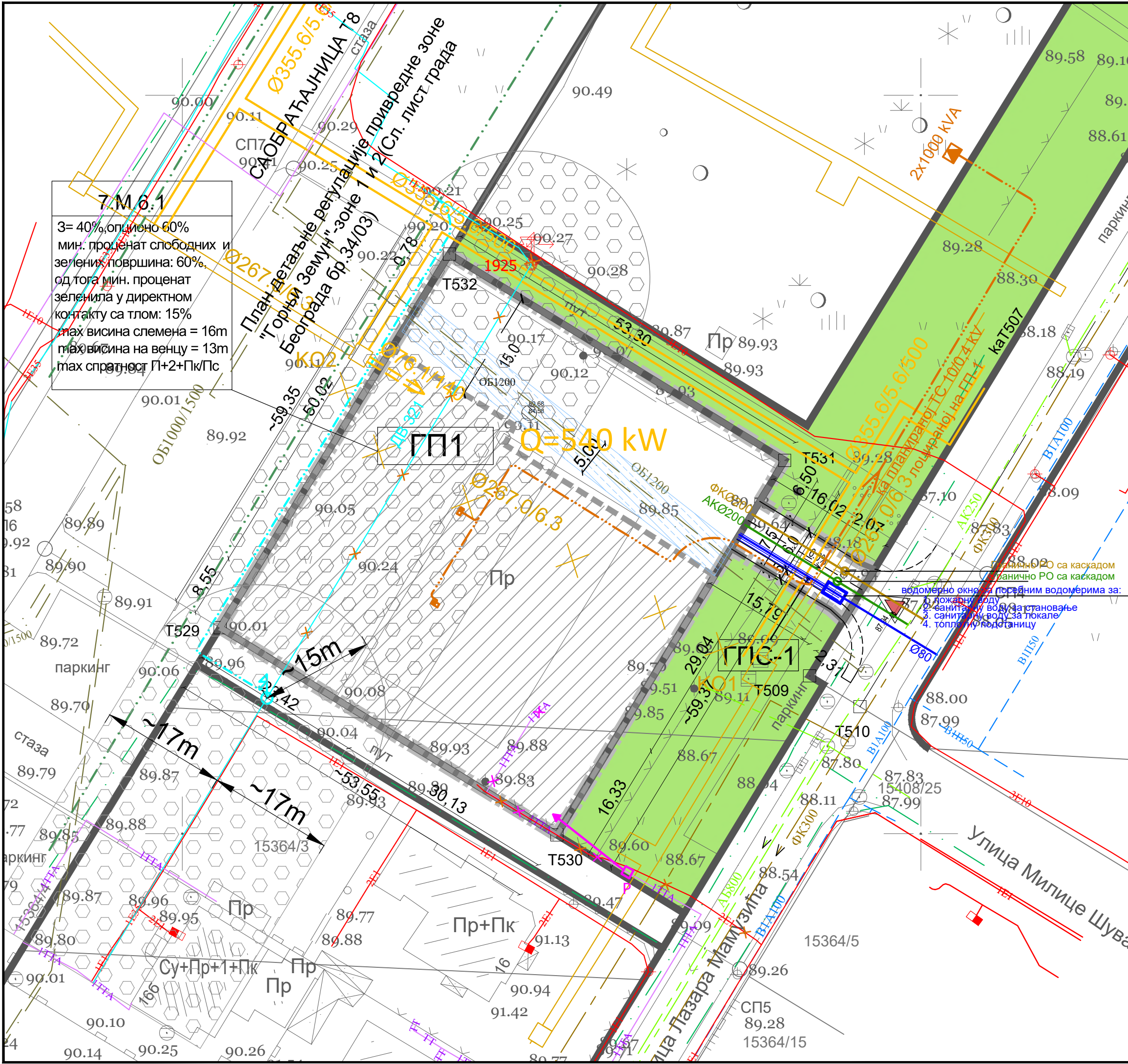
5

Тачке које дефинишу грађевинске парцеле



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Весна Николић, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАНА СТОЈИСАВЉЕВИЋА ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И 15364/3 КО ЗЕМУН		
	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)		
ПЛАНСКИ ОСНОВ:	ИНВЕСТИТОР:		
"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд		ФАЗА ПРОЈЕКТА:	
		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		ОДГ. УРБАНИСТА:	Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612
		ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:	Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09
		РАДНИ ТИМ:	Сања Станојевић, маст. инж.арх. Иван Фар, д.и.г. Александар живковић, дипл.инж.маш. Милан Николић, д.и.г. Миломир Лукић, д.и.е. Данијела Јарчевић д.и.а Слађана Тиодоровић д.и.а.
		Графички прилог:	Размера:
		ОКТОБАР 2023	Лист. бр
		ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	5



3= 40%, опционо 60%
мин. проценат слободних и
зелених површина: 60%,
од тога мин. проценат
зеленила у директном
контакту са тлом: 15%
max висина племена = 16m
max висина на венцу = 13m
max спратност П+2+Пк/Пс

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (г.р.у.п.)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (р.л.)

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (г.р.г.п.)

ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА (г.г.)

ИНФРАСТРУКТУРА-

Водоводна и канализациона мрежа и објекти

постојећи водовод

планирани водоводни приључак

водомерно окно

постојећа фекална канализација

планирани фекални приључак

постојећи атмосферски колектор

постојећа атмосферска канализација

планирани атмосферски приључак

планирана РО

постојећи општи колектор

заштитни коридор општег колектора
ОБ1200

Електроенергетска и Телекомуникациона мрежа
и објекти

заштитни појас надземног вода 35 kV

заштитни појас надземног вода 35 kV -
укида се

планирани стуб надземног вода 35 kV

постојећи надземни вод 35 kV

постојећи надземни вод 35 kV -укида се

планирани подземни вод 35 kV

постојећи подземни вод 35 kV

постојећи подземни вод 35 kV - укида се

постојећи подземни вод 10 kV

планирани подземни вод 1 kV

постојећа ее канализација

постојећи подземни вод 1 kV

постојећи подземни вод 1 kV - укида се

планирана кабловска прикључна кутија објекта

постојећа кабловска прикључна кутија објекта

постојећи стуб ЈО

планирана тк канализација

планирана прикључна тк кутија објекта

постојећа тк канализација

постојећи армирани тк кабл

Топловодна и гасоводна мрежа и објекти

постојећи топловод

планирани топловод
према ПГР за изградњу објеката и водова система дањинског грејања у
Београду (1 фаза, 1 етапа)- целина А1Б7

постојећи топловод - укида се

планирани топловодни прикључак

постојећи челични дистрибутивни гасовод
(p=6÷16 bar-a)

полиетиленски гасовод (p=1÷4 bar-a) - изведен,
није у функцији

планирани полиетиленски гасовод (p=1÷4 bar-a)
према ПДР привредне зоне Горњи Земун - зоне 1 и 2

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Весна Николић, дипл.инж.арх.

ОКТОБАР 2023

СИНХРОН ПЛАН

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ:

Размера:

Лист: бр

ОКТОБАР 2023

СИНХРОН ПЛАН

1:500

6

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 СА
ГРАЂЕВИНСКОМ ПАРЦЕЛОМ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЈАВНИМ
НАМЕНАМА ГПС-1, НАСЕЉЕ "НОВА ГАЛЕНИКА 2" У УЛИЦИ ЈОВАН
СТОЈИСАВЉЕВИЋА/ЛАЗАРА МАМУЗИЋА НА ДЕЛОВИМА К.П: 15385/1 И
15364/3 КО ЗЕМУН

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ
САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (Сл.лист града Београда
20/16, 97/16, 69/17 и 97/17, 72/21, 27/22)

ИНВЕСТИТОР:

"РРД" д.о.о., Ресавска 66, Београд

ФАЗА ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ОДГ. УРБАНИСТА:

Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612

ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:

Милан Тиодоровић, д.и.а. бр.лиц. 300 Н899 09

РАДНИ ТИМ:

Сања Станојевић, маст. инж.арх.
Иван Фар, д.и.г.
Александар живковић, дипл.инж.маш.
Милан Николић, д.и.г.
Миломир Лукић, д.и.е.
Данијела Јарчевић д.и.а
Слађана Тиодоровић д.и.а.

ИНЖЕНЈЕРСКА КОМПА СРЕДНЕ

Весна

В. Николић

дипл. инж. арх.

200 1326 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

MARKOM

PROJEKTOVANJE

Consulting, Project Management, Engineering

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско топографски план
- Копија плана водова
- Информација о локацији
- Потврда пројекта препарцелације IX-14 бр. 350.15-222/2022, од 12.12.2022.године, издата од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Београд
- Услови Секретаријата за саобраћај за потребе пројекта препарцелације IV-08 бр.344.6-84/2022, од 17.06.2022. године.
- Услови ЈКП „Зеленило Београд“ за потребе пројекта препарцелације број 11122/1, од 29.06.2022.године.
- Услови имаоца јавних овлашћења:
 - 1) ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Служба техничке документације), бр.Е/730 од 18.08.2021, захтев за обнову под бр. А-895/2023 од 24.90.2023. године.
 - 2) ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Служба техничке документације), бр.З/ 295 од 18.08.2021., захтев за обнову под бр. Д412/2023. године.
 - 3) "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, бр.3682/23, од 30.10.2023.године
 - 4) „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр.286072/2 -2023 од 25.8.2023.године
 - 5) „ЈП Београдске електране“ бр. Р1-49630/23. од 12.07.2023. године
 - 6) „ЈП Србијагас“ бр. 06-07-11/1989/1. од 8.8.2023. године
 - 7) ЈП Зеленило Београд, под бр.14210, од 8.9.2023. године
 - 8) „Секретаријат за саобраћај под: IV – 08. бр. 344.6-149/2023 од 01.09.2023. године.
 - 9) „МУП Р Србије – сектор за ванредне ситуације“ бр. 217-28-900/23 св 1109103 инт.бр. 217-432/23 од 06.07.2023. године.
 - 10) „ЈКП Градска чистоћа“ бр. 97692 од 6.7.2023. године
 - 11) „Завод за заштиту споменика културе града Београда бр. 67-12/2023 од 7.8.2023. године