

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 11097 КО ЗЕМУН, РАДА КОНЧАРА 96

Носилац израде пројекта:

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

"ДАЛМАК" Београд

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор:

Горан Мицевски



Наручилац:

PROFESSIONAL INVEST PLUS д.о.о.
Сремских бораца 4к, Земун-Београд

Радни тим:

Руководилац радног тима:

одговорни урбаниста



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Aleksandra Stanojević.

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

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



САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A. ОПШТИ ДЕО

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

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

6. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

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

7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Копија водова
- Услови водовода број Е/161 од 10.12.2021.
- Услови канализације број 3/507 од 13.12.2021..
- Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. 82110, ИБ, Е-6376/21 од 28.12.2021.
- Услови Телеком Србија бр. 560474/2-2021 од 21.12.2021.
- Услови Градска чистоћа број 18624 од 10.12.2021.
- Услови МУП-а, Управа за ванредне ситуације број 217-749/2021 од 8.12.2021.
- Услови ЈКП Зеленило-Београд, број 27555/1 од 13.01.2022.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај број 344.6-202/2021 од 28.12.2021.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000040349154

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

Матични / Регистарски број 20005513

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PREDUZEĆE ZA GRAĐEVINU, PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE
DALMAK DOO, BORČA

Скраћено пословно име

DALMAK DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Београд-Палилула

Место

Борча, Београд-Палилула

Улица

Ратних војних инвалида

Број и слово

21/43

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

26. јануар 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103798951

Подаци о статусу / оснивачком акту

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

Законски (статутарни) заступници

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

Остали заступници

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

Чланови / Сувласници

Подаци о члану	
Име и презиме	<input type="text" value="Горан Мицевски"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="0510977710403"/>
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD"/>	<input type="text"/>
износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.179,90 RSD"/>	<input type="text" value="28. јануар 2005"/>
износ(%)	
Сувласништво удела од	<input type="text" value="100,00000"/>

Основни капитал друштва

Новчани

ИЗНОС

датум

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

ИЗНОС

датум

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

Регистратор, Миладин Маглов



ПОДАЦИ О ПОСРЕДНИЦИМА

Посредник:

POSREDOVANJE ZA PROMET IPOSREDOVANJE ZA PROMET IPOSREDOVANJE ZA PROMET

Сарадник:

DALMAK INOPOSREDOVANJE

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта:

Општина:

Београд-Палилула

Место:

Београд-Палилула

Улица:

Ратна војска српске

Број и број:

2143

Судб. број, стан и зграда:

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Датум оснивања:

25. јануар 2005

Врста трајности:

Врсте правне припадности:

Неограничено

Претерана волантност:

Широка волантност:

7111

Назив делатности:

Администрација за делатност

Остали идентификациони подаци:

Поредни идентификациона број (ПИБ):

100798961

Датум и статус / оснивајући акт:

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

инвеститора

PROFESSIONAL INVEST PLUS д.о.о.

Одређујем:

Наташу Жугић, дипл.инж.арх.

ПОТВРДА

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

ДАЛМАК д.о.о.

Директор

Горан Мицевски

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

инвеститора

PROFESSIONAL INVEST PLUS д.о.о.

Одређујем:

Александру Станојевић, дипл.инж.арх.

ПОТВРДА

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

ДАЛМАК д.о.о.
Директор



Горан Мицевски

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021) доносим следеће

ИЗЈАВУ

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

инвеститора

PROFESSIONAL INVEST PLUS д.о.о.

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

Одговорни пројектант



Наташа Жугић дипл.инж.арх.

На основу Закона о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021) доносим следеће

ИЗЈАВУ

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

инвеститора

PROFESSIONAL INVEST PLUS д.о.о.

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

Одговорни урбаниста



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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александра П. Станојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1202961715143

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0502 03



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић

У Београду,
11. децембра 2003. године

Број: 02-12/433056
Београд, 28.12.2021. године



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

ПОТВРДУ

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

200 0502 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа С. Жугић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 02574064017

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1653 19



У Београду,
4. априла 2019. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/443022
Београд, 21.04.2022. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1653 19

**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 19.05.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД-повод и циљ

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

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

2. Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС, бр. 32/19“)

3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 11097 КО Земун, чија површина износи 819 м².

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

Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21) катастарска парцела 11097 КО Земун налази се у површинама мешовитих градских центара 7.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.

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

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

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

Најмања ширина нове грађевинске парцеле настале спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела је 12,0 м, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 400 м².

Постојећа грађевинска парцела, чији је фронт према саобраћајној површини мањи од 6м, неправилног је облика и површине мање од 150 м², не представља парцелу на којој је могућа изградња.

Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

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

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

Регулационе линије

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

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

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

- 1) сабирне улице – 10,00 м;
- 2) стамбене улице – 8,00 м;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима – 7,00 м;
- 4) колски пролази – 5,00 м;
- 5) приватни пролазе – 2,50 м.

Јавне саобраћајне површине

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

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

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

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

Минимални степен опремљености инфраструктуром

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

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

Грађевинске линије

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање 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 задњој граници парцеле.
- објект, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.
- у односу на регулациону линију објект је удаљен од регулационе линије:
- Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5m од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5m према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
- Нису дозвољени препуст према бочним и задњој граници парцеле.
- Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.
- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене 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

У оквиру граница УП-а планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс.

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

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

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

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

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено
Минимална величина парцеле	150 m ²	819 m ²
Број објеката на парцели	1	1
Бруто надземно	/	1530.63 m ²
Бруто подземно		586.45 m ²
Бруто укупно		2117.08 m ²
оријентациона спратност	П+3+Пк/Пс	По+П+3+Пс, у складу са дозвољеним максималним висинама према плану
Положај објекта	Двострано узидан	Двострано узидан
Намена објекта	становање:пословање 0-80%:20%-100%	становање:пословање 79.67%(940.53m ²):20.33%(240.05m ²)
Индекс заузетости	макс. 60% (491.40 m ²)	37.57% (307.67 m ²)
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (696.15 m ²)	586.45m ² = 71.60%
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	62.43% (511.33 m ²) 15.88% (130.06 m ²)

Кота приземља	макс. 1.60м виша од нулте коте пословање и становање	Становање -једнако са нултом котом Пословање – 0.10 m виша од нулте коте
Број стамбених и пословних јединица	-	16 станова 2 локала 2 пословна апартмана
Висина венца и слемена(од нулте коте)	макс. 15,0 м (венац) макс. 18,0 м (слеме)	15.00 м венац 17.10 м слеме
Удаљење од регулационе линије	Уз улицу Цара Душана 5.0 m Уз улицу Угриновачку 3.0 m	Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.
Растојање од бочне границе парцеле	0м	0м (двострано узидан објект)
Растојање од задње границе парцеле	Мин. 2/3 висине објекта	Мин. 2/3 висине објекта (10.00 m) – остварено 24.12 m
Норматив за паркирање	1.1 ПМ на 1 стан 1 ПМ на 50 м² НГП продајног простора 1 ПМ на 60 м² НГП комерцијалних делатности	16*1,1=17,6 ПМ=18ПМ 240,05 м²/60 м²= 4ПМ укупно: 22 ПМ остварено 22 ПМ Од тога 1 ПМ за инвалиде

5.2 Регулациона и грађевинска линија

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

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

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

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

5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

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

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

6. Саобраћајне површине

6.1 Услови за саобраћајне површине

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

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

6.2 Паркирање

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

- стан: 1.1ПМ/1 стан (18 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м² НГП комерцијалног садржаја (4 ПМ)

У оквиру гараже је остварено 11 П- у подруму, и 11ПМ на отвореном паркингу у оквиру парцеле.

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

6.3 Зелене и слободне површине

У оквиру парцеле је обезбеђено 15.88 % незастртих зелених површина (минимум 15%). Проценат слободних површина на парцели је 62.43% (минимум 40%).

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

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

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

Избор садног материјала усагласити са 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 ентомолошких болести и оштећења.

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

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

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

-од топловода 2.0-2.5 м

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

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

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

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

7. Комунална инфраструктура

7.1 Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом пројекта припада I висинској зони.

На предметној локацији у улици Раде Кончара (испред предметне парцеле) постоји улична водоводна мрежа Ø80мм од ливеногвозденог материјала.

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

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

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

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

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

7.2 Канализациона мрежа

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

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

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

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

7.3 Електроенергетска мрежа

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

Након изградње недостајућих електроенергетских објеката могуће је прикључење објекта на ДСЕЕ. Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (полагањем вода потребне дужине, типа и пресека ХР 00 ASJ 3x150+70mm²) од будуће ТС 10/0.4kV у Земуну ул. Раде Кончара бр. 80 до КПК планираног објекта.

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

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

ТТ мрежа

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

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

7.4 Грејање објекта

Објекат ће се грејати на електричну енергију.

7.5 Евакуација отпадака

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта неопходно је набавити 1 контејнер запремине 1100 литара и габ. димензија : 1.37x1.20x1.45 м, а затим и одредити место за његово постављање у оквиру граница формиране парцеле.

8. Мере заштите

8.1 Заштита културних добара

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

8.2 Заштита животне средине

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

- 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. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)
 - предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)
 - Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)
 - биће примењене одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр.24/87), а системи вентилације и
 - климатизације ће се пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93)
 - објекти ће бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85)
 - Примениће се одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
 - објекти ће се реализовати у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21
 - примениће се Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89)
 - уколико се објекат прикључи на гасовод, прикључење ће се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92).

8.6 Мере енергетске ефикасности и изградње

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објекта 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. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021), 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



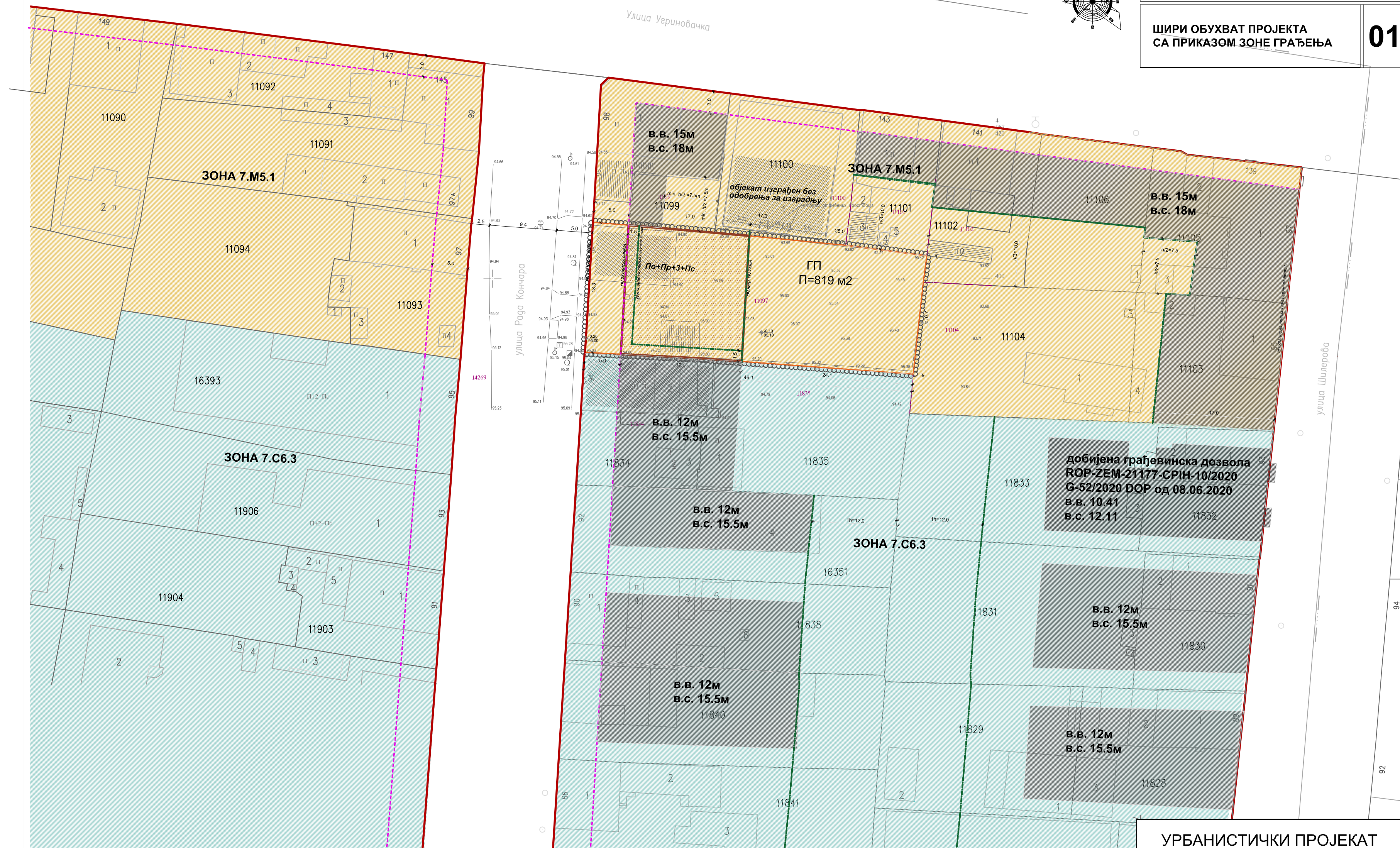
Александра Станојевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

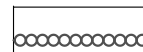


ШИРИ ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА СА ПРИКАЗОМ ЗОНЕ ГРАЂЕЊА

01




ЛЕГЕНДА:



11097	БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-------	--------------------------



 ПЛАНИРАНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА

ОБЈЕКАТ КОЈИ ЈЕ ДОБИО
ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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

ШИРИ ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА СА ПРИКАЗОМ ЗОНЕ ГРАЂЕЊА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић,
дипл.инж.арх.

"ДАЛМАК"	
----------	--

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

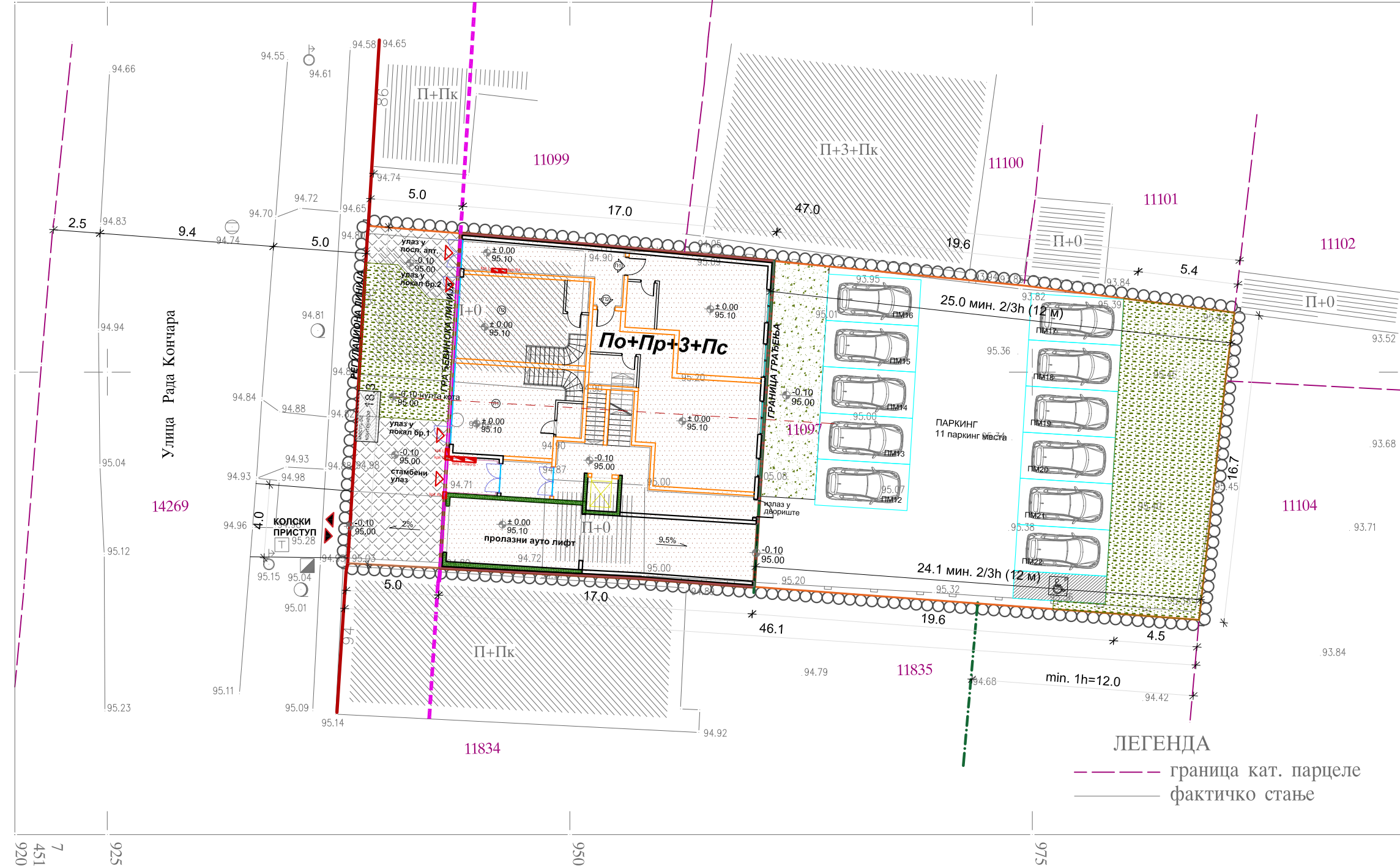
НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
PROFESSIONAL INVEST
PLUS д.о.о.

P 1 :500

01

Општина Земун
КО. Земун

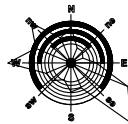
Катастарско-Топографски План
Локација: "Ул. Рада Кончара бр.96, кп.11097 и 11098"



Београд

Размера 1:250

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



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Регулационо нивелациони план
са основом приземља

02

ЛЕГЕНДА:

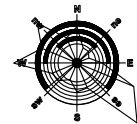
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 11097 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ - БЕХАТОН
- МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Александра Станојевић, дипл.инж.арх.	"ДАЛМАК" предузеће за грађевину, производњу, промет и услуге, д.о.о. 11211 Београд Ратних војних инвалида бр. 21
САРАДНИЦИ: Наташа Жугић, дипл.инж.арх.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА: PROFESIONAL INVEST PLUS д.о.о.
Р 1 : 250	
02	



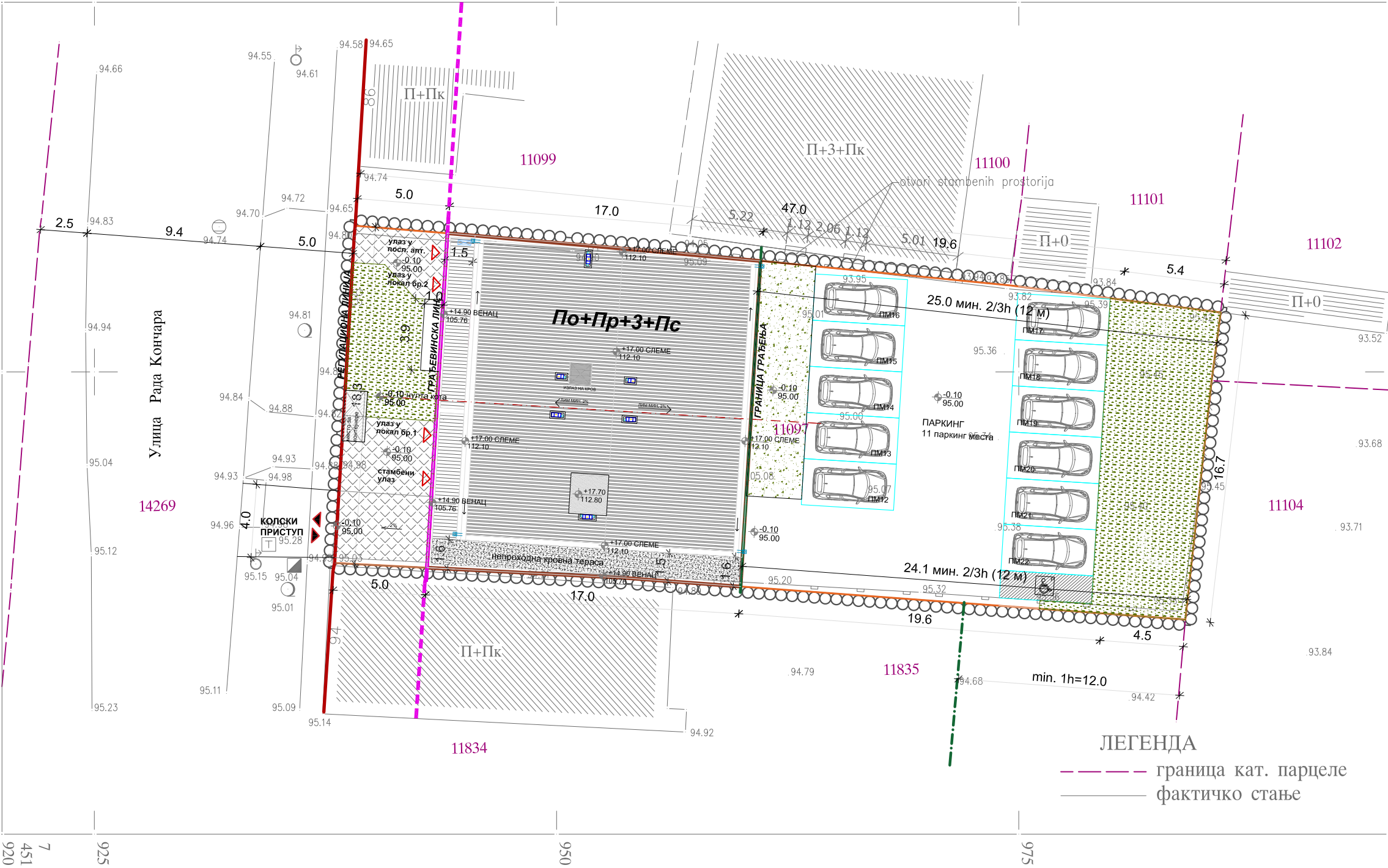
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Регулационо нивелациони план
са основом крова

03

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

Општина Земун
КО. Земун



ЛЕГЕНДА

--- граница кат. парцеле
— фактичко стање

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 11097
БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД
ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ
ПРИСТУПИ - БЕХАТОН
- МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ОСНОВОМ КРОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инж.арх.

"ДАЛМАК"

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

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић,
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
PROFESIONAL INVEST
PLUS д.о.о.

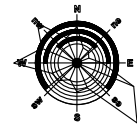
Р 1 : 250

03

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

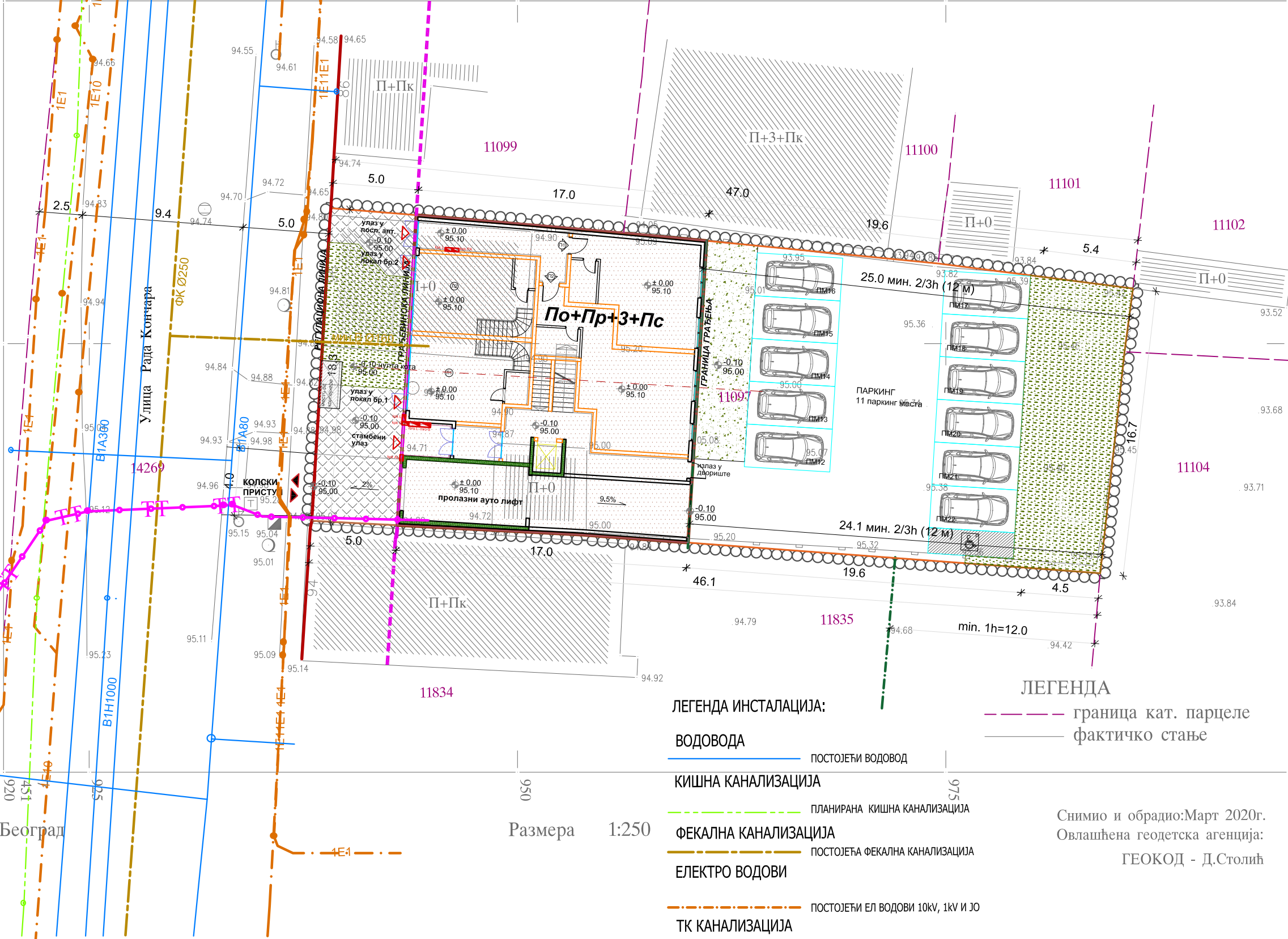
Београд

Размера 1:250



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

Општина Земун
КО. Земун



4
967
420

400

4
967
375
995

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 11097
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПЛАНИРАНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ - БЕХАТОН
- МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА:

- ВОДОВОДА
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

ЛЕГЕНДА

- граница кат. парцеле
- фактичко стање

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

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

СИНХРОН ПЛАН

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инж.арх.

"ДАЛМАК"

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

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић,
дипл.инж.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
PROFESIONAL INVEST
PLUS д.о.о.

Р 1 : 250

04

Размера 1:250

ИДЕЈНОАРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Технички опис

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

Површина катастарске парцеле бр. 11097 је 819 м². На катастарској парцели бр. 11097 изграђена су два објекта спратности П+0. Ови објекти биће порушени пре изградње новог објекта.

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

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

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

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

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

Колски приступ је из Улице Рада Кончара. Са колског приступа (ширине 3.5м) рампом нагиба 5% приступа се Ауто лифту за колски приступ гаражи у подруму. Ауто лифт је проходан, чиме је омогућен колски пролаз у двориште, у коме је пројектован паркинг са 11 паркинг места (од којих је једно паркинг место за инвалиде).

Пројектована подземна гаража има површину од 321.42 м², односно, спада у мале гараже. У гаражи је пројектовано 11 паркинг места.

Пешачки приступ гаражи омогућен је степеништем и лифтом.

Осим гараже, у подруму је пројектован пословни простор Локала бр.1 и 2, као и површине за комуникацију и техничке просторије за потребе објекта.

Пешачки приступ је из Улице Рада Кончара. У приземљу су пројектована два пословна простора – Локал бр. 1 и Локал бр.2, у које се улази директно са парцеле као и два пословна апартмана који имају одвојен улаз. Спратна висина локала у приземљу је 5.0 м а у подруму 2.80 м. Такође, у приземљу је пројектован стамбени улаз, стамбена комуникација – степениште и лифт, и ходник за излаз у двориште. Спратна висина стамбених етажа износи 2.60 м.

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

На спратовима су пројектовани станови. На првом, другом и трећем спрату пројектована су по 4 стана, на повученом спрату су пројектована 4 стана. Укупно је пројектовано 16 станова и два локала и два пословна апартмана. Однос становања и пословања је 79.67% : 20.33%.

БРГП објекта је 1530.63 м². Укупна бруто површина објекта је 2117.08 м².

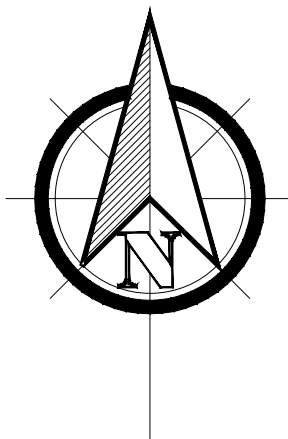
Проценат надземне заузетости парцеле је 37.57%. Проценат подземне заузетости парцеле је 71.60%. Проценат незастртог зеленила је 15.88%.

Висина венца је 15 м (+14.90/105.76) у односу на коту терена на улазу у објекат-нулту коту. Висина слемена је 18 м (+17.10/112.10) у односу на нулту коту.

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

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





K.P. br. 11097, K.O. ZEMUN
Površina Građevinske parcele 819 m2

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+3+Ps

BRUTO POVRŠINA = 2,117.08 m2
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 586.45 m2
BRGP = 1,530.63 m2

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 307.67 m2
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 37.57% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 586.45 m2
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 71.60% (maks. 85%)

BR. STANOVA 16 (potrebno 18 PM),
Neto površina STANOVA = 940.53 m2
Neto korisna površina POSLOVANJA 240.05 m2 (potrebno 4 PM)
Potreban broj parking mesta 22
Ostvareno 22 PM i to:
11 PM u podzemnoj garaži
11 PM na parkingu na parceli, od kojih jedno parking mesto za invalide

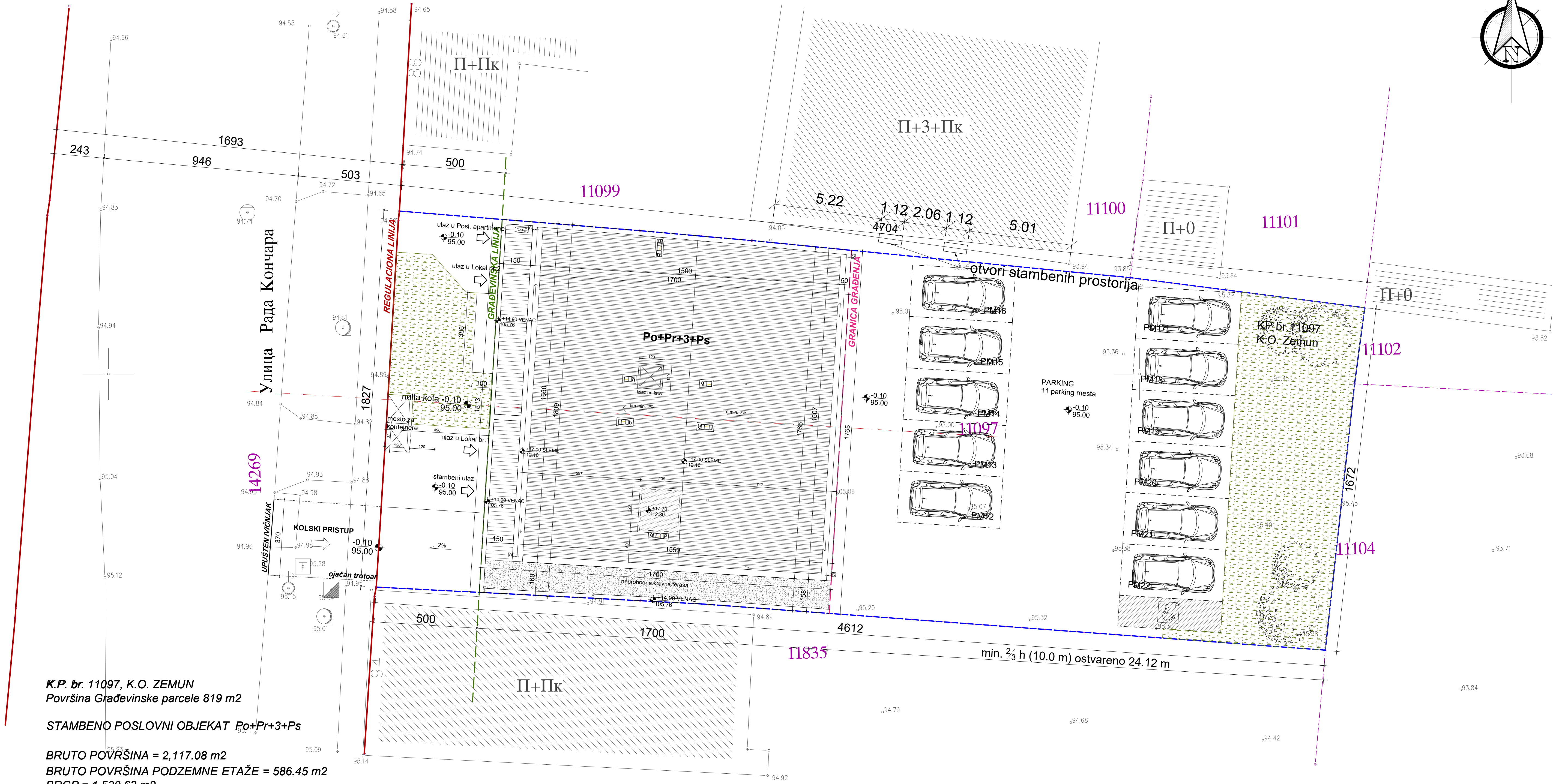
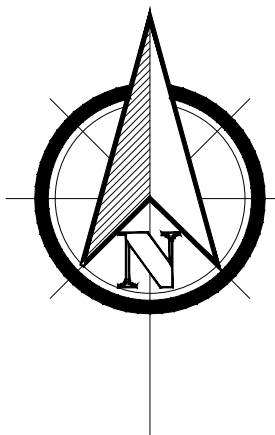
UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE = 320.74 m2
(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža
za putničke automobile od požara i eksplozija
("Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaze)

UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA STANOVANJA I POSLOVANJA = 1,180.58 m2
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 79.67% : 20.33%

PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.88 % (130.06 m2)
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA 62.43%

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

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:		PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.	
Objekat i adresa objekta:		STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE			
ortez:		SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA	faza: A
odgovorni projektant:		Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:		1:200	datum: mart 2020
			br.lista: 1.1



K.P. br. 11097, K.O. ZEMUN
Površina Građevinske parcele 819 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT Po+Pr+3+Ps

BRUTO POVRŠINA = 2,117.08 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 586.45 m²
BRGP = 1,530.63 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 307.67 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 37.57% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 586.45 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 71.60% (maks. 85%)

BR. STANOVA 16 (potrebno 18 PM),
Neto površina STANOVA = 940.53 m²
Neto korisna površina POSLOVANJA 240.05 m² (potrebno 4 PM)
Potreban broj parking mesta 22
Ostvareno 22 PM i to:
11 PM u podzemnoj garaži
11 PM na parkingu na parceli, od kojih jedno parking mesto za invalide

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE = 320.74 m²
(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža
za putničke automobile od požara i eksplozija
("Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaze)

UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA STANOVANJA I POSLOVANJA = 1,180.58 m²
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 79.67% : 20.33%

PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.88 % (130.06 m²)
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA 62.43%

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

BIRO ZA PROJEKTOVANJE			
"DALMAK" d.o.o.			
BEOGRAD			
investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	SITUACIJA - OSNOVA KROVA		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:200	datum: mart 2020	br.lista: 1.2

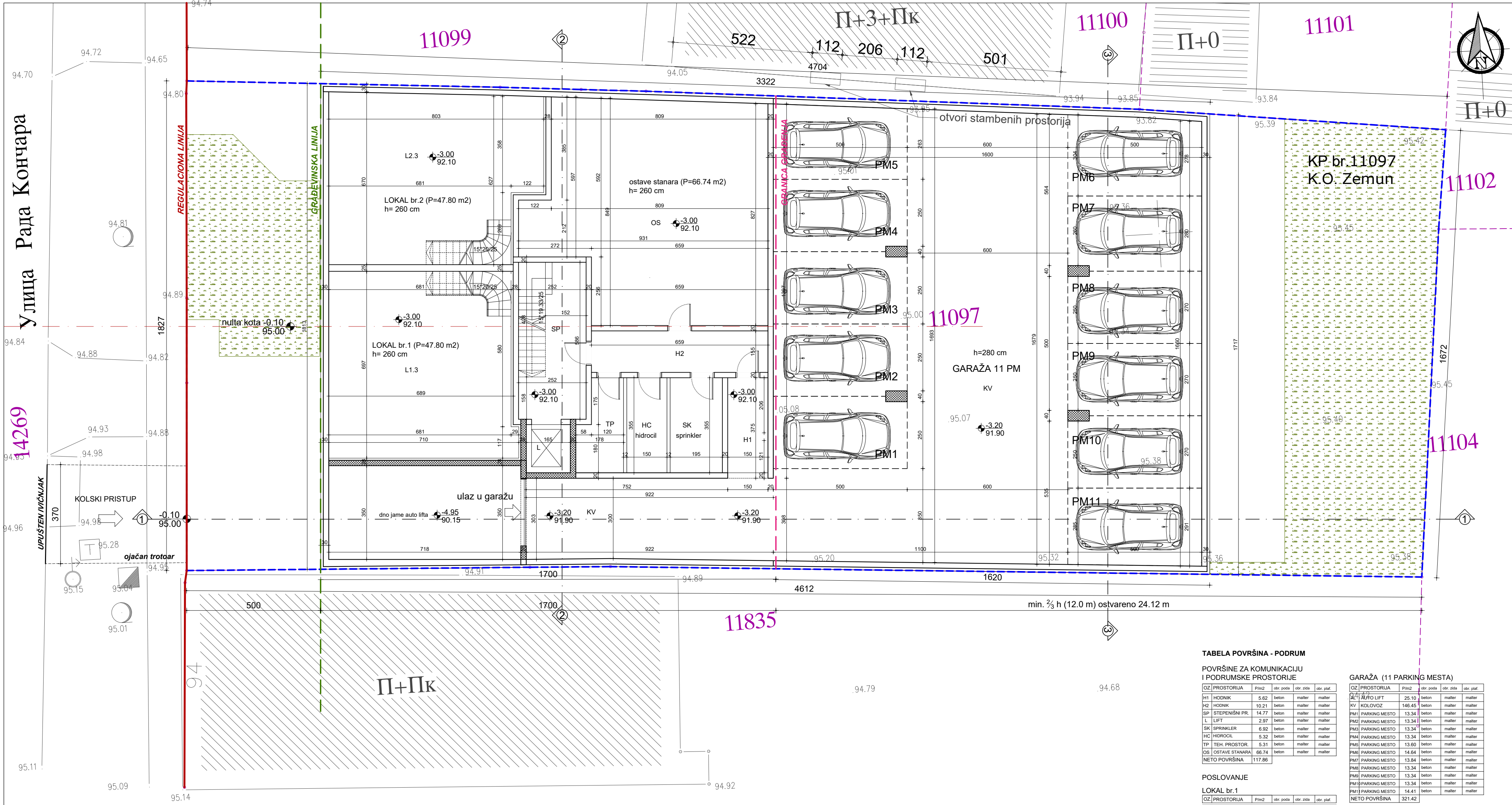
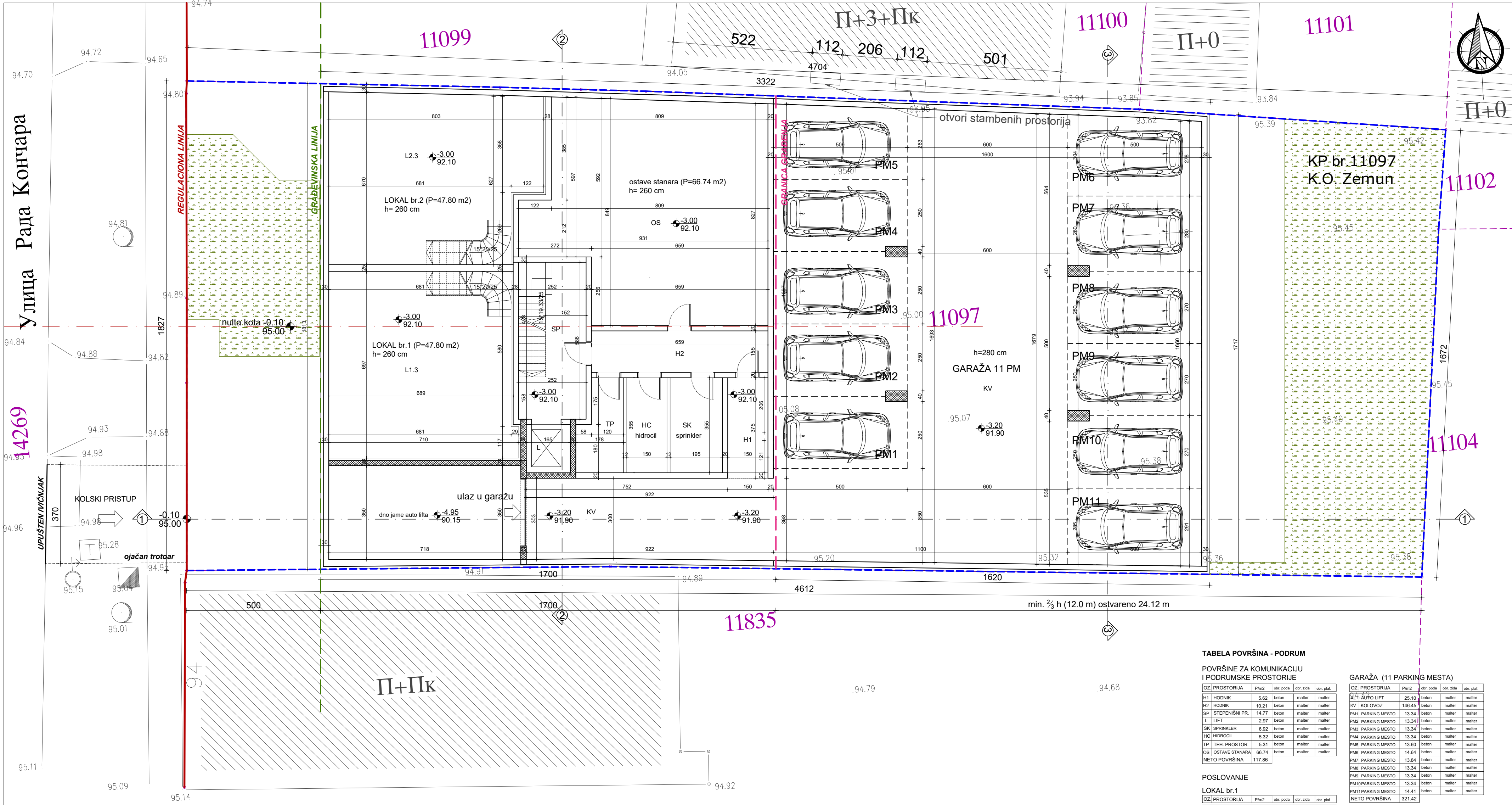


TABELA POVRŠINA - PODRUM					
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE					
OZ. PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.	
H1 HODNIK	5.62	beton	maltar	maltar	
H2 HODNIK	10.21	beton	maltar	maltar	
SP STEPENIŠNI PR.	14.77	beton	maltar	maltar	
L LIFT	2.97	beton	maltar	maltar	
SK SPRINKLER	6.92	beton	maltar	maltar	
HC HIDROCIL	5.32	beton	maltar	maltar	
TP TEH. PROSTOR	5.31	beton	maltar	maltar	
OS OSTAVE STANARA	66.74	beton	maltar	maltar	
NETO POVRŠINA	117.86				
POSLOVANJE					
LOKAL br.1					
OZ. PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.	
L1.3 LOKAL br.1	47.85	keramika	maltar	maltar	
NETO POVRŠINA	47.85				
LOKAL br.2					
OZ. PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.	
L2.3 LOKAL br.2	47.81	keramika	maltar	maltar	
NETO POVRŠINA	47.81				
NETO POVRŠINA LOKALA		95.66 m²			
NETO POVRŠINA PODRUMA		534.94 m²			
BRUTO POVRŠINA PODRUMA		586.45 m²			

GARAŽA (11 PARKING MESTA)					
OZ. PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.	
AL AUTO LIFT	25.10	beton	maltar	maltar	
KV KOLOVOZ	146.45	beton	maltar	maltar	
PM1 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM2 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM3 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM4 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM5 PARKING MESTO	13.60	beton	maltar	maltar	
PM6 PARKING MESTO	14.64	beton	maltar	maltar	
PM7 PARKING MESTO	13.84	beton	maltar	maltar	
PM8 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM9 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM10 PARKING MESTO	13.34	beton	maltar	maltar	
PM11 PARKING MESTO	14.41	beton	maltar	maltar	
NETO POVRŠINA	321.42				

granica k.p.

regulaciona linija

granica građev. parcele

građevinska linija

granica građenja

nezastrito zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE

"DALMAK" d.o.o.

BEOGRAD

Investitor:

PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

Objekat i adresa objekta:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Bеоград
K.P. 11097 K.O. Zemun

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez:

OSNOVA PODRUMA

faza:

A

odgovorni projektant:

Nataša Žugčić dipl.inž.arh.
Broj licence 300 B613 05

paraf:

razmera:

1:100

datum:

mart 2020

br.lista:

2



TABELA POVRŠINA - 1. SPRAT

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	15.14	keramika	malter	malter
ST	STEPENIŠTE	4.70	keramika	malter	malter
L	LIFT	---			
NETO POVRŠINA		19.84			

STAN BR.1 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
1.1	PREDSOBLJE	8.85	parket	malter	malter
1.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
1.3	BORAVAK, KUHINJA	25.17	parket	malter	malter
1.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
1.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
1.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
1.7	TERASA	6.08	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.91			

STAN BR.2 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
2.1	PREDSOBLJE	3.50	parket	malter	malter
2.2	KUPATILO	4.76	keramika	keramika	malter
2.3	BORAVAK, KUHINJA	24.72	parket	malter	malter
2.4	SOBA	14.79	parket	malter	malter
2.5	TERASA	5.74	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		53.51			

STAN BR.3 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
3.1	PREDSOBLJE	2.79	parket	malter	malter
3.2	KUPATILO	4.01	keramika	keramika	malter
3.3	BORAVAK, KUHINJA	26.00	parket	malter	malter
3.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
3.5	TERASA	5.10	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		51.24			

STAN BR.4 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
4.1	PREDSOBLJE	9.70	parket	malter	malter
4.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
4.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	parket	malter	malter
4.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
4.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
4.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
4.7	TERASA	6.00	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.64			

NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	19.84 m ²
NETO POVRŠINA STANOVA 1. SP.	242.30 m ²

NETO POVRŠINA 1. SPRATA	262.14 m ²
BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	307.67 m ²

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

investitor: PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

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

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 1. SPRATA
faza: A

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

razmera: 1:100
datum: mart 2020
br.lista: 5

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

nulta kota -0.10
95.00

KOLSKI PRISTUP

-0.10
95.00

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



TABELA POVRŠINA - 2. SPRAT

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.80	keramika	malter	malter
ST	STEPENIŠTE	5.04	keramika	malter	malter
L	LIFT	---			
NETO POVRŠINA		19.84			

STAN BR.5 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
5.1	PREDSOBLJE	8.85	parket	malter	malter
5.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
5.3	BORAVAK, KUHINJA	25.17	parket	malter	malter
5.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
5.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
5.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
5.7	TERASA	6.08	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.91			

STAN BR.6 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
6.1	PREDSOBLJE	3.50	parket	malter	malter
6.2	KUPATILO	4.76	keramika	keramika	malter
6.3	BORAVAK, KUHINJA	24.72	parket	malter	malter
6.4	SOBA	14.79	parket	malter	malter
6.5	TERASA	5.74	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		53.51			

STAN BR.7 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
7.1	PREDSOBLJE	2.79	parket	malter	malter
7.2	KUPATILO	4.01	keramika	keramika	malter
7.3	BORAVAK, KUHINJA	26.00	parket	malter	malter
7.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
7.5	TERASA	5.10	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		51.24			

STAN BR.8 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
8.1	PREDSOBLJE	9.70	parket	malter	malter
8.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
8.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	parket	malter	malter
8.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
8.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
8.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
8.7	TERASA	6.00	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.64			

NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	19.84 m ²
NETO POVRŠINA STANOVA 2. SP.	242.30 m ²

NETO POVRŠINA 2. SPRATA	262.14 m ²
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	307.67 m ²

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

investitor: PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

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

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 2. SPRATA
faza: A

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

razmera: 1:100
datum: mart 2020
br.lista: 5

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

nulta kota -0.10
95.00

KOLSKI PRISTUP

-0.10
95.00

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



TABELA POVRŠINA - 3. SPRAT

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.80	keramika	malter	malter
ST	STEPENIŠTE	5.04	keramika	malter	malter
L	LIFT	---			
NETO POVRŠINA		19.84			

STAN BR.9 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
9.1	PREDSOBLJE	8.85	parket	malter	malter
9.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
9.3	BORAVAK, KUHINJA	25.17	parket	malter	malter
9.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
9.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
9.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
9.7	TERASA	6.08	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.91			

STAN BR.10 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
10.1	PREDSOBLJE	3.50	parket	malter	malter
10.2	KUPATILO	4.76	keramika	keramika	malter
10.3	BORAVAK, KUHINJA	24.72	parket	malter	malter
10.4	SOBA	14.79	parket	malter	malter
10.5	TERASA	5.74	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		53.51			

STAN BR.11 - dvosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
11.1	PREDSOBLJE	2.79	parket	malter	malter
11.2	KUPATILO	4.01	keramika	keramika	malter
11.3	BORAVAK, KUHINJA	26.00	parket	malter	malter
11.4	SOBA	13.34	parket	malter	malter
11.5	TERASA	5.10	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		51.24			

STAN BR.12 - trosoban

OZ	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
12.1	PREDSOBLJE	9.70	parket	malter	malter
12.2	KUPATILO	4.60	keramika	keramika	malter
12.3	BORAVAK, KUHINJA	24.13	parket	malter	malter
12.4	SOBA	11.17	parket	malter	malter
12.5	SOBA	11.18	parket	malter	malter
12.6	TOALET	1.86	keramika	keramika	malter
12.7	TERASA	6.00	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		68.64			

NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	19.84 m ²
NETO POVRŠINA STANOVA 3. SP.	242.30 m ²

NETO POVRŠINA 3. SPRATA	262.14 m ²
BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	307.67 m ²

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

investitor: PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

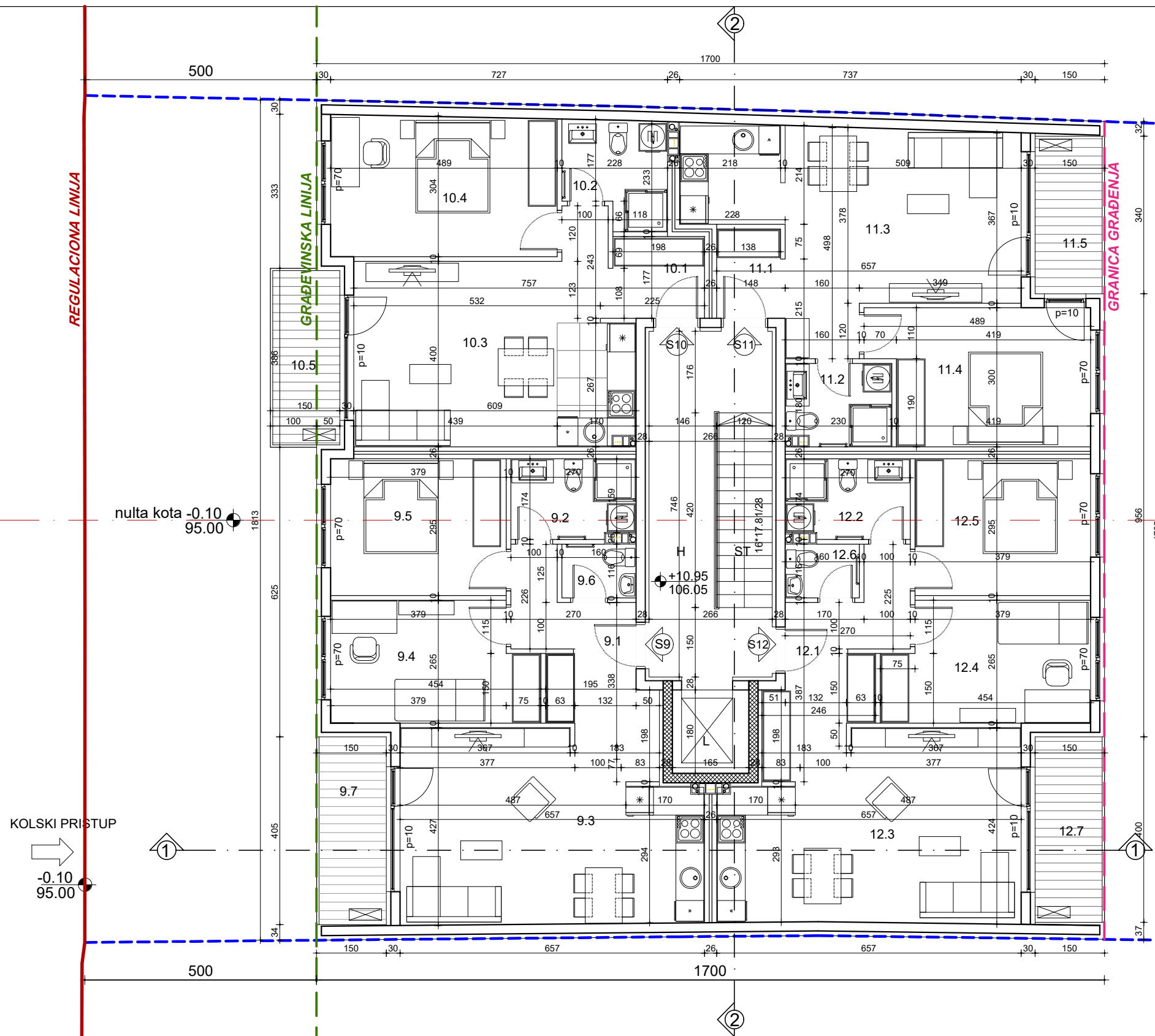
Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT,
Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd
K.P. 11097 K.O. Zemun

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA 3. SPRATA
faza: A

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

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



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

POVUČENI SPRAT
+ 13.80 / 108.90

TABELA POVRŠINA - POVUČENI SPRAT
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H	HODNIK	14.80	keramika	malter	malter
ST	STEPENIŠTE	---	keramika	malter	malter
L	LIFT	---			
NETO POVRŠINA		14.80			

STAN BR.13 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
13.1	PREDSOBLJE	2.77	parket	malter	malter
13.2	KUPATILO	4.24	keramika	keramika	malter
13.3	BORAVAK, KUHINJA	20.82	parket	malter	malter
13.4	SOBA	10.00	parket	malter	malter
13.5	TERASA	9.50	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		47.33			

STAN BR.14 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
14.1	PREDSOBLJE	3.48	parket	malter	malter
14.2	KUPATILO	4.76	keramika	keramika	malter
14.3	BORAVAK, KUHINJA	25.17	parket	malter	malter
14.4	SOBA	12.98	parket	malter	malter
14.5	TERASA	11.23	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		57.62			

STAN BR.15 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
15.1	PREDSOBLJE	2.79	parket	malter	malter
15.2	KUPATILO	4.01	keramika	keramika	malter
15.3	BORAVAK, KUHINJA	26.00	parket	malter	malter
15.4	SOBA	12.08	parket	malter	malter
15.5	TERASA	5.10	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		49.98			

STAN BR.16 - dvosoban

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
16.1	PREDSOBLJE	3.21	parket	malter	malter
16.2	KUPATILO	4.93	keramika	keramika	malter
16.3	BORAVAK, KUHINJA	33.83	parket	malter	malter
16.4	SOBA	12.70	parket	malter	malter
16.5	TERASA	4.03	keramika	keramika	malter
NETO POVRŠINA		58.70			

NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJE	14.80 m²
NETO POVRŠINA STANOVA P. SP.	213.63 m²

NETO POVRŠINA POV. SPRATA	228.43 m²
BRUTO POVRŠINA POV. SPRATA	303.81 m²

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

investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	OSNOVA POVUČENOG SPRATA		faza:
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:		1:100	datum: mart 2020
			br. lista:



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

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

KOLSKI PRISTUP

-0.10
95.00

nulta kota -0.10
95.00

+14.90 VENAC
105.76

+14.90 VENAC
105.76

+14.90 VENAC
105.76

neprohodna terasa

2

1

1

KROV
+ 17.90 / 113.00



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

Po+Pr+4+Ps

PARKING
11 parking mesta

KOLSKI PRISTUP

-0.10
95.00

ulaz u Posl. apartmane

-0.10
95.00

ulaz u Lokal br.2

nulta kota -0.10
95.00

mesto za
kontejnere

ulaz u Lokal br.1

stambeni ulaz
-0.10
95.00

+14.90 VENAC
105.76

+17.00 SLEME
112.10

+17.00 SLEME
112.10

+17.00 SLEME
12.10

+17.70
112.80

-0.10
95.00

izlaz u
dvorište

+14.90 VENAC
105.76

neprohodna krovna terasa

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

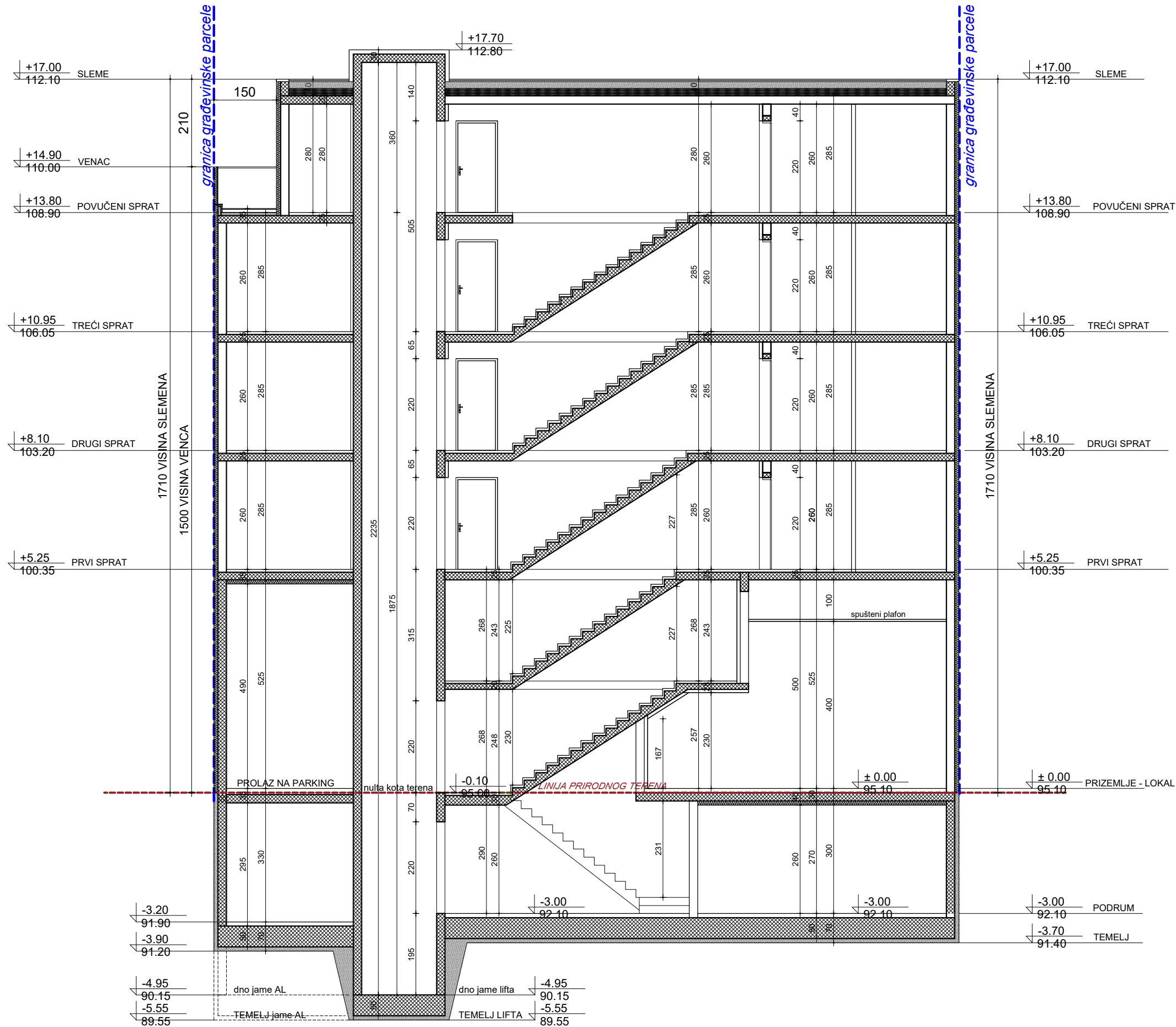
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

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

granica građevinske parcele



BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Bеоград K. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
ortez:	PRESEK 1-1	PRESEK 3-3	faza: <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">A</div>
odgovorni projektant:	Nataša Žugic dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum mart 2002	broj lista: 10



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

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



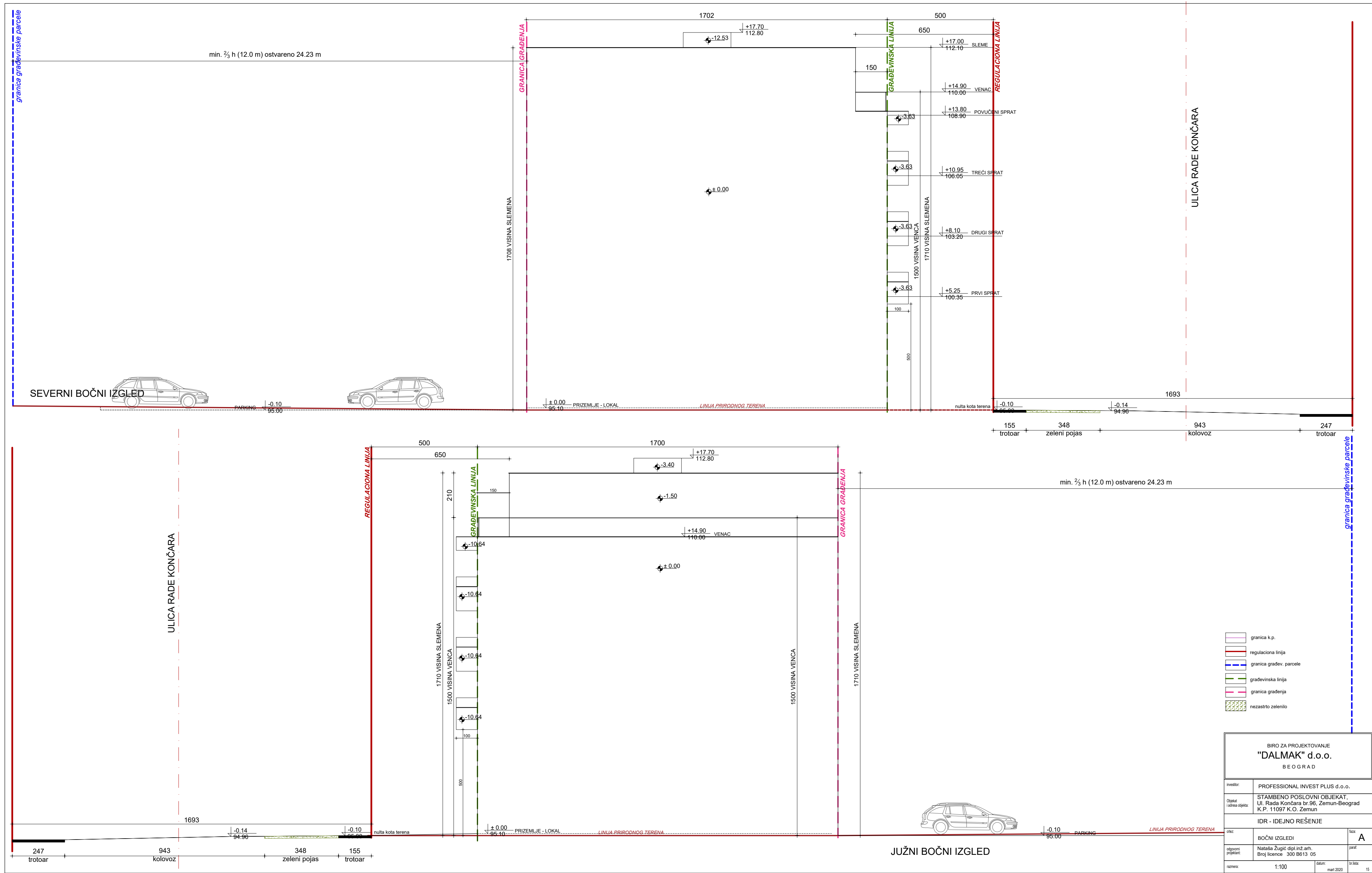
- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE			
"DALMAK" d.o.o.			
BEOGRAD			
investitor:		PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.	
Objekat i adresa objekta:		STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:		IZGLED iz Ul. Rada Končara (ZAPAD)	faza: A
odgovorni projektant:		Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:		1:100	datum: mart 2020
			br.lista: 13



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

BIRO ZA PROJEKTOVANJE			
"DALMAK" d.o.o.			
BEOGRAD			
investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	IZGLED IZ DVORIŠTA (ISTOK)		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: mart 2020	br.lista: 14



















ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавање информације о локацији

IX-14 број 350.1-3789/2017

Београд, 26.07.2017. године

Краљице Марије 1
11000 Београд

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

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

ПРИЛОГ: /

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу 11097 КО Земун, ул. Раде Кончара бр.96

ПЛАНСКИ ОСНОВ:	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016) Одлука о постављању балон—хале спортске намене на територији града Београд („Сл. лист града Београда“ бр. 10/11, 15/11 и 10/14)
----------------	--

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Непосредна примена правила грађења изразом урбанистичког пројекта
------------------	---

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1
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 (становање, комерцијалне делатности, спорт) у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%• општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

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, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња. • 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
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 15.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+З+Пк/Пс, односно П+З.
изградња нових објеката 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 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 може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије. • у односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије уз улицу Раде Кончара 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 са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела. • Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела. • за ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
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 дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта, • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине 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.

<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<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 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"> минимални проценат слободних површина на парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
<p>решење паркирања</p>	<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 <ul style="list-style-type: none"> 1.1 ПМ по стану 1 ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора 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
<p>правила за изградњу гараже</p>	<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.
<p>архитектонско обликовање</p>	<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 може извести као пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда. висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. 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. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. • Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1.4m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade, • 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, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (одбетонирање, мега-шиповима) • 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 . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења • За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00мнв, како би се заштитити од виског нивоа подземне воде . Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека . За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње премалесном одсеку као и начин заштите косине. • За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

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

	<p>Балон сала може да садржи површине за извођење једне или више спортских дисциплина и простор за пратеће садржаје одређене прописима и нормативима за обављање спортских активности и делатности (гардероба, умиваоница, купатило, тоалет, просторије за инвентар, просторија за одмор, лекарска соба, канцеларија, и сл.). Простор за пратеће садржаје може се обезбедити у оквиру балон-сале или коришћењем тог простора у оквиру постојећег објекта у комплексу у којем се балон сала поставља.</p> <p>Балон-сала може се поставити на изграђеном грађевинском земљишту у оквиру комплекса просветних и спортских објеката и угоститељских објеката за смештај, као и на неизграђеном грађевинском земљишту које је у приватној својини, односно на коме је право коришћења утврђено на основу Закона о планирању и изградњи. Балон-сала може се поставити на неизграђеном грађевинском земљишту до привођења земљишта намени. Балон-сала не може се поставити на неизграђеном грађевинском земљишту у јавној својини. Балон сала се не може поставити над постојећим отвореним спортским објектом.</p>
--	--

ПРАВНИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none"> - Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14); - Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).
--------------	---

СМЕРНИЦЕ	<p>Потребно је у претходном поступку извршити разраду предметне локације израдом урбанистичког пројекта у складу са чл. 61-64 Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За изградњу објекта, надзиђивање и доградњу постојећег објекта, односно реконструкцију објекта којом се мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација потребно је поднети захтев за локацијске услове у складу са чл.53а, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</p> <p>Одредбом чл.8. став 3. Одлуке о промени Статута града Београда („Сл.лист града Београда“бр.23/2013), надлежност за одлучивање о постављању балон хала спортске намене пренета је на градске општине.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом</p> <p>НАПОМЕНА: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе</p>
----------	---

Обрађивач
Маја Милинковић, арх.тех

Начелник одељења
Наталија Белић, д.и.арх.

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

Милош Вуловић, дипл. инж. арх.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

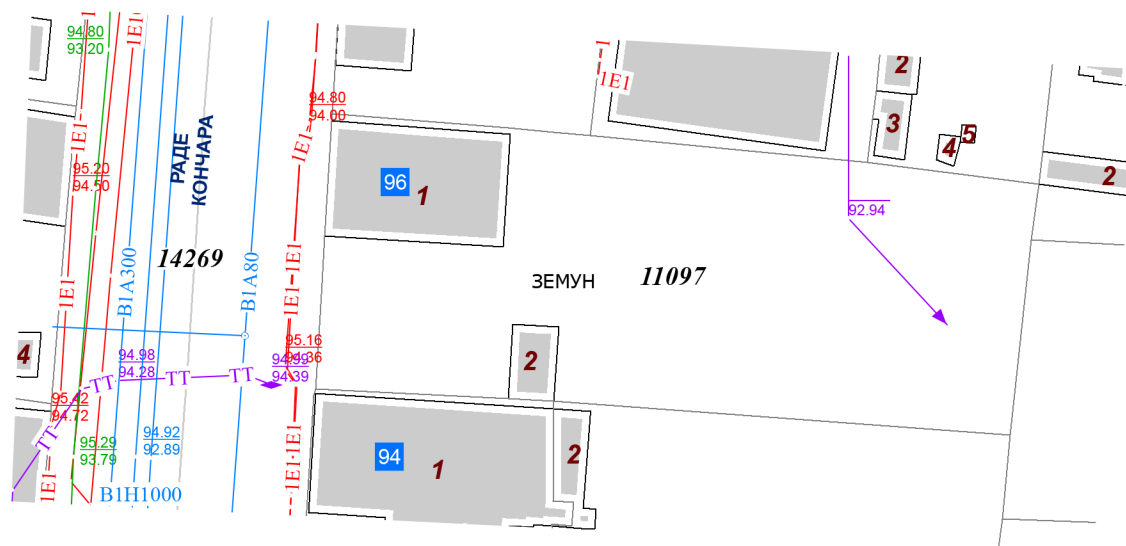
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-01-301-3364/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

16.12.2021.године

CABA

ТАЛИЈАН

260196171900

4-2601961719

004

Digitally signed by

САВА ТАЛИЈАН

2601961719004-2

601961719004

Date: 2021.12.16

12:43:37 +02'00'

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Славољуб Степић, дипл.инж.геод.

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317. Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail:

Датум: 10.12. 2021.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

Е-1161

" PROFESIONAL INVEST PLUS "д.о.о.
Ул. Сремских бораца 4к,Београд-Земун

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на к.п. 11097 КО Земун, у Ул. Рада Кончара бр 96 у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП „Београдски водовод и канализација“ у Служби техничке документације под бр. Е/1161 од 2.12.2021.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 11097 КО Земун у ул. Рада Кончара бр 96 у Београду, у складу са у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо Вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р1:500, приказана је постојећа водоводна мрежа у улици Устаничкој:

- Ø80 mm од азбестцементног материјала(са парне стране улице),
- транзитни довод Ø1000mm од челичног материјала и
- Ø300mm од азбестцементног материјала (са непарне стране улице).

Цевоводи припадају I висинској зони београдског водоводног система. Коте терена на којима је планирана израда Урбанистичког плана износе од 96,00 до 98,00mnm. Напомињемо да се поадци ГИС-а и РГЗ-а разликују (није приказан челични цевовод Ø1000mm)

Предметна локација је обухваћена планском документацијом :

-ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе -град Београд (целине I-XIX)

„Сл.лист града Београда“,бр 10/11,15/1120/2016,97/16,69/17).

-РП за изградњу примарног цевовода од ЦС "Бежанија Б"у Новом Београду до Конзума у Угриновачкој улици у Земуну (Сл.лист града града Београда бр 15/01)

-У фази је израда ПДР дела подручја северно од Првомајске улице у делуу од Бачке до Новоградске улице,Градска општина Земун,(Сл.лист града Београда бр 76/16),

-Главни пројекат замене водоводне мреже за улицу Рада Кончара у Земуну (ПБ-169)

Идејним решењем Урбанистичког пројекта планиран је стамбено-пословни објекат на к.п. 11097, двострано узидан, спратности По+Пр+4+Пс, са укупно 20 стамбених јединица и два локала, висине венца +14,90m.

У приземљу и подруму су планирани пословни простори а на спратовима стамбене јединице.

Растојање грађевинске од регулационе линије је 5,0m.Колски приступ је из ул. Рада Кончара.Са колског приступа рампом се приступа гаражи .У гаражи је планирано 16 ПМ од којих десет ПМ системом паркирања Wohn Parklift 405. Колским прилазом у дворите је омогућено прилазу за паркирање 11 места од којих је 1ПМ за особе са инвалидитетом.

БРГПподз.етажа око 591,11m²,

Нето површ. посл. око 311,50m²/подр, и приземље /

БРГП стамб око 1834,44m²

БРГП укупно =2425,55m²

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Начин грејања објекта није дат идејним решењем.

На предметној парцели постоје два објекта предвиђених за рушење.

Површина к.п. 11097 КО Земун, која је у обухвату Урбанистичког пројекта износи 819,0 m²

Напомињемо да број локала није дефинисан, неускалђени су подаци, у једном делу текста се наводи да су предвиђена два локала и да су у приземљу, а затим се у тексту наводи да постоје и локали у подруму.

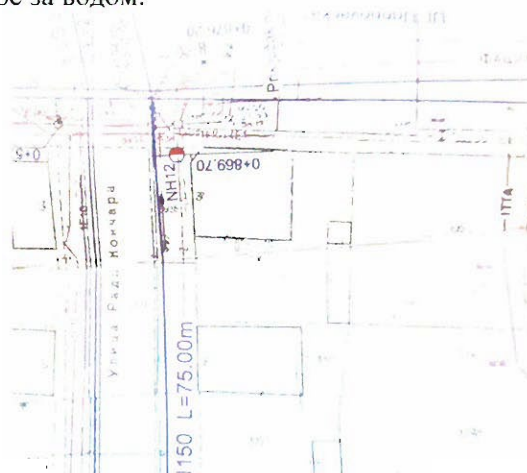


Извод из предлога решења УП

Подаци о потребној количини воде :

- санит потр.стамб део.....	75,50 JO,
- хидрантске мреже	400 JO=5,0l/s
- санит потрошња посл простора	1,50 JO=0,22 l/s
УКУПНО.....	476 JO=5,45 l/s - потребан прикључак Ø50mm

Напомињемо да се у техничком опису наводи да се са колеског приступа, рампом приступа Ауто-лифту за колески приступ гаражи у подруму. Уколико објекат поседује Ауто-лифт предвидети спринклер инсталацију и ускладити подребе за водом.



Ситуациони план пројектоване водоводне мреже (ИПБ-169)

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, пројектном и планском документацијом, потребама објекта и противпожарним прописима.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом парцеле 111097 КО Земун, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колеским приступом, рампом,, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Максимални пречник прикључка са постојећег цевовода Ø80mm је Ø50mm.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За потребе изградње стамбено-пословног објекта, Урбанистичким пројектом предвидети прикључак одговарајућих димензија, на основу хидрауличког прорачуна и пп прописа.

С обзиром да се грађевинска и регулациона линија непоклапају, прикључне водомере поставити ван објекта у водомерни шахт, на максималном растојању 1,5m од регулационе линије, ван колског приступа, тако да буде обезбеђен за одржавање и читавање потрошње. По траси прикључака и водомерног шахта није дозвољено постављање објеката, рампи и паркинг простора. За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације са посебним главним водомерима (санитарна стамбена, санитарна пословна, пп мрежа хидрантска/спринклер, топлотна подстаница), а за потребе локала предвидети уградњу индивидуалних хоризонталних водомера.

За реализацију прикључка већег пречника од Ø50mm, потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење радова на реконструкцији водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према пројектној и планској документацији, што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре за територију града Београда.

Према главном пројекту (ШБ-169) у Улици Рада Кончара планиран цевовод min Ø150mm I висинске зоне београдског водоводног система. Максимални пречник прикључка са цевовода Ø150mm је Ø100mm. Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП БВК на коришћење.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси – Раде Кончара бр 96 постоји регистровани потрошач, рег.бр. 59018/0 са водомером Ø20mm на име Partner Projekt D.O.O. Београд/Земун/.

Услови се издају на захтев Profesional Invest Plus д.о.о., Ул. Сремских бораца бр 4к Београд-Земун, на основу Образложења Урбанистичког пројекта, предлога решења, копије катастарског плана водова бр. 956-301-25463/202 од 03.11.2021. године, као и Информација о локацији IX-06 бр. 350.1-3789/2017 од 26.07.2017. године-уз напомену да се Информација односи на изградњу објекта, доградњу, надзиђивање, реконструкцију објекта, којом се мења спољни изглед објекта и повећава број функционалних јединица.

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

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта. По усвајању Урбанистичког пројекта за предметни објекат, можете поднети захтев за добијање локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, при чему уз Идејно решење доставити извод из Урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из Урбанистичког пројекта).

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, $P = 1 : 500$,
- 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:

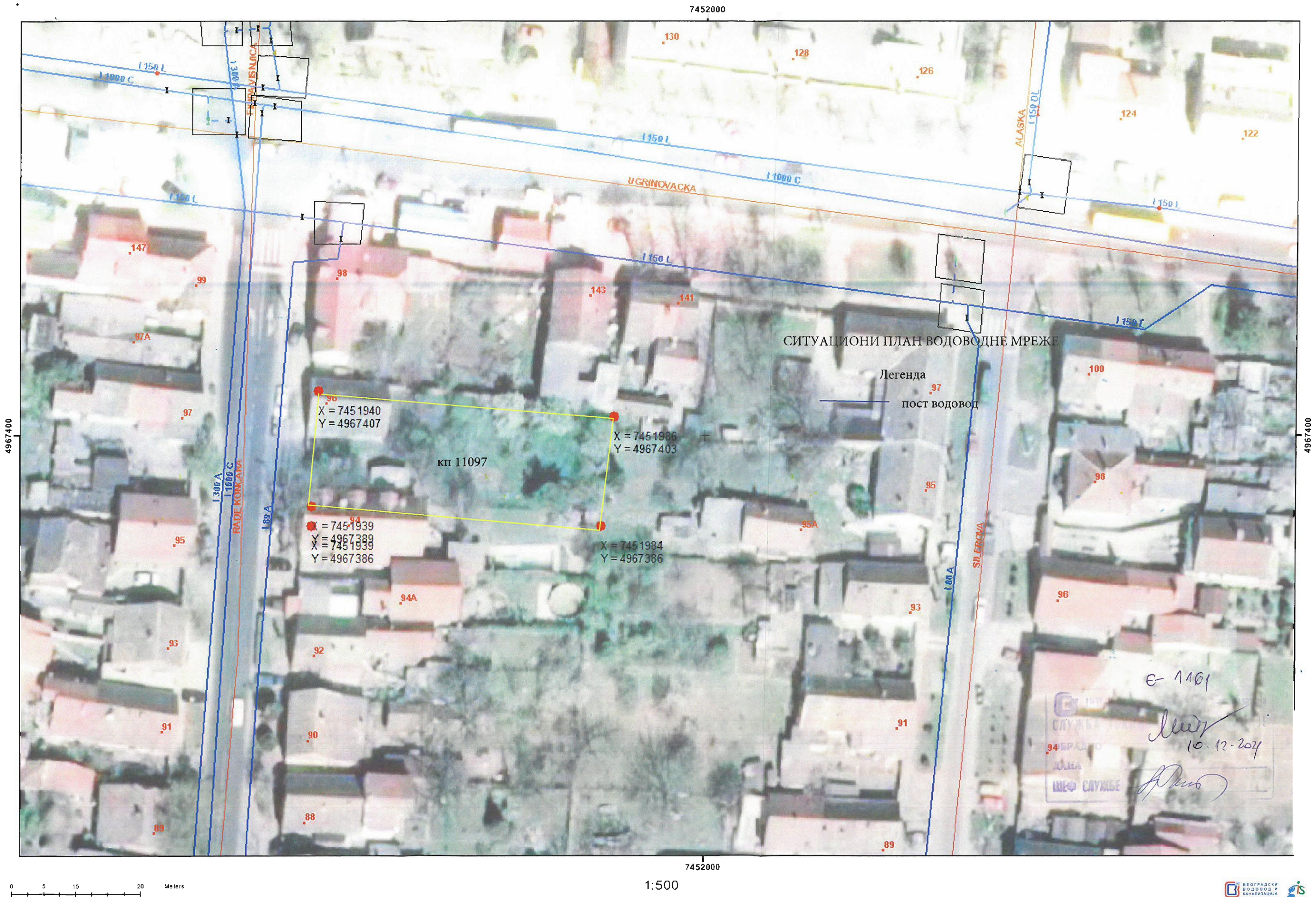
Марина Терзић, хидро тех



Руководилац
Службе техничке документације:

Милица Радовановић, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06



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



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

обједињена процедура

ЈКП "Београдски водовод и канализација"

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

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

у графичком делу Идејног решења приказати:

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

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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

централна припрема топле воде (посебно за стамбени и пословни део) базен баштенска хидрантска мрежа сопствени бунари (за против пожарну воду или грејање) резервоар (за против пожарну воду)			
навести потребна мишљења/услове са аспекта санитарне заштите изворишта подземних вода са аспекта катодне заштите		навести потребна мишљења/услове са аспекта квалитета упуштања вода у канализацију	

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317. Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail:

Датум 13.12.2021.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

3/507

"PROFESIONAL INVEST PLUS" д.о.о.

Ул. сремских бораца 4к

Београд, Земун

Предмет: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 11097 КО Земун за изградњу стамбено- пословног објекта у Улици Рада Кончара у Београду

У вези Вашег захтева, заведеног у ЈКП „Београдски водовод и канализација“ у Служби техничке документације под бр.3/507 од 13.12.2021. године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 11097 КО Земун за изградњу стамбено-пословног објекта у Улици Рада Кончара у Београду, у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и 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 85/2019) обавештавамо вас следеће:

Канализација на предметној локацији припада Централном систему Београдске канализације, делу на коме је заступљен сепарациони систем канализације.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом :

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

ЈКП „БВК“ тренутно нема пројектну документацију за разматрано подручје.

Урбанистичким пројектом планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+4+Пс, укупне БРГП око 2425,55m². Укупна површина грађевинске парцеле износи 819,00m². Планирано је 20 стамбених јединица, 2 локала и 27 паркинг места (16 у подземној гаражи и 11 на паркингу на парцели). Грађевинска линија је 5m повучена у односу на регулациону линију. Колско-пешачки приступ је из улице Рада Кончара. Кота приземља је 95,10mnm. Начин грејања будућег објекта није наведен. Проток фекалних вода је 6,51 l/s, а кишних 11,55 l/s.



Извод из предлога решења УП

У Улици Рада Кончара, испред катастарских парцеле број 11097 КО Земун, постоји канализациона мрежа ФПВЦ250 на коју је могуће прикључење фекалних вода, а не постоји атмосферска канализациона мрежа. Напомињемо да није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом парцеле 11097 КО Земун, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Приликом пројектовања фекалног прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Нов прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличног канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm.

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

Прикључење објекта на фекалну канализациону мрежу извршити преко кратког, прописно пројектованог фекалног прикључка, директно на постојећи, улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60cm до 300 cm у граничном ревизионом силазу.

На одводу из гаража тј. тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.

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

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

Услови се издају на захтев Profesional Invest Plus д.о.о., Ул. Сремских бораца бр 4к Београд-Земун, на основу Образложења Урбанистичког пројекта, предлога решења, копије катастарског плана водова бр. 956-301-25463/202 од 03.11.2021.године, као и Информација о локацији IX-06 бр. 350.1-3789/2017 од 26.07.2017 .године-уз напомену да се Информација односи на изградњу објекта, доградњу, надзиђивање, реконструкцију објекта, којом се мења спољни изглед објекта и повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација (чл.53а), постављање балон хале.

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

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта. По усвајању Урбанистичког пројекта за предметни објекат, можете поднети захтев за добијање локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, при чему уз Идејно решење доставити извод из Урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из Урбанистичког пројекта).

прилог :

- ситуација постојећег стања канализације у 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 у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

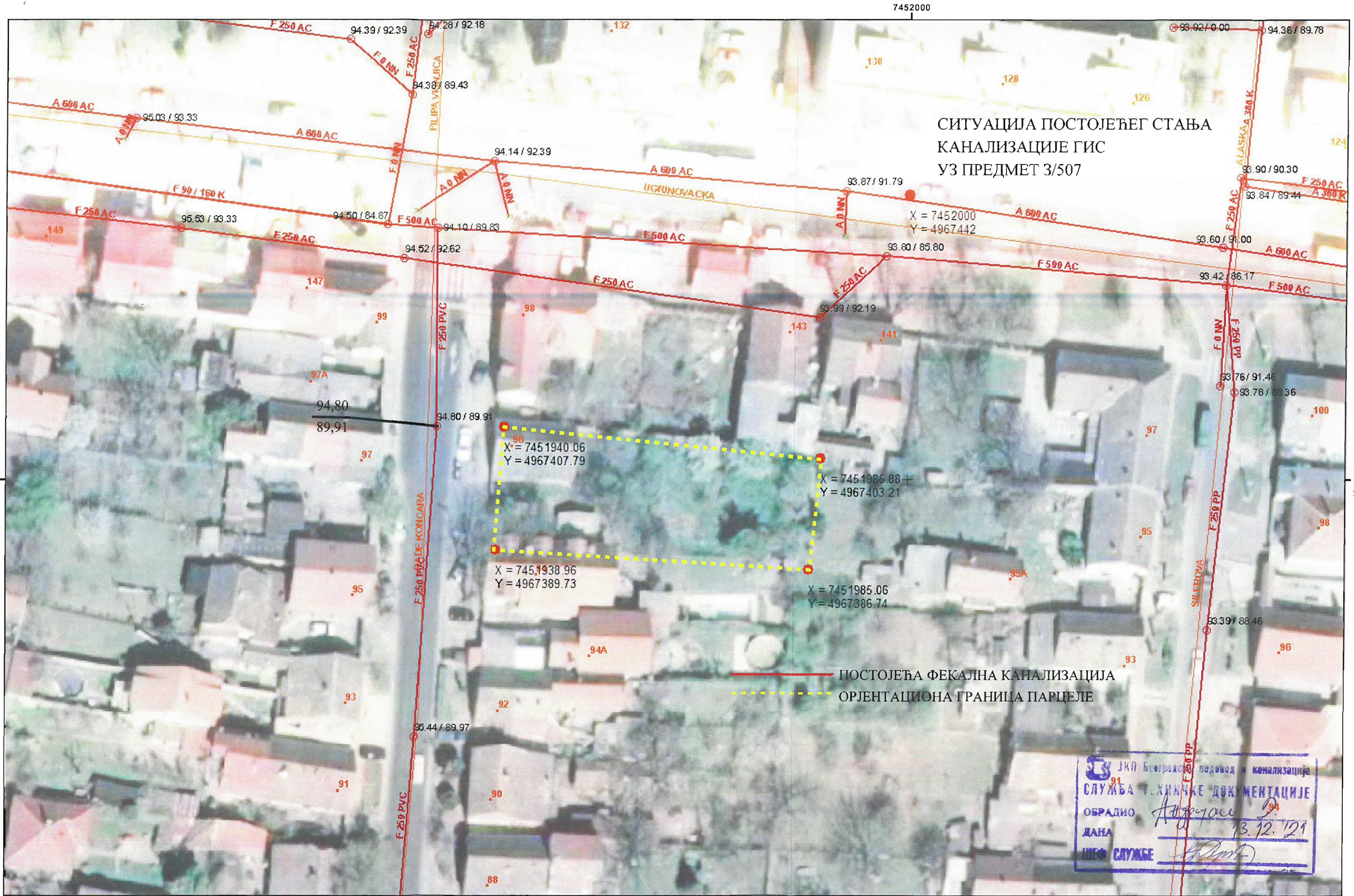
Андрејана Драгишић



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

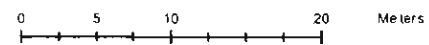


4967400

4967400

7452000

7452000



1:500

ЗКП Београдског водовода и канализације
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
 ОБРАДИО *Д. Јурић*
 ДАНА *13.12.21*
 ШЕФ СЛУЖБЕ *Д. Јурић*

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



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

обједињена процедура

ЈКП "Београдски водовод и канализација"

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

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

у графичком делу Идејног решења приказати:

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

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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

централна припрема топле воде (посебно за стамбени и пословни део) базен баштенска хидрантска мрежа сопствени бунари (за против пожарну воду или грејање) резервоар (за против пожарну воду)			
навести потребна мишљења/услове са аспекта санитарне заштите изворишта подземних вода са аспекта катодне заштите		навести потребна мишљења/услове са аспекта квалитета упуштања вода у канализацију	

Огранак „Земун“, Кеј ослобођења 15

"PROFESSIONAL INVEST PLUS" д.о.о.

Наш знак и број: 82110, ИБ, Е-6376/21

Сремских бораца бр.4-к

Датум: 28.12.2021.

Земун- Београд

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Земун, Кеј ослобођења 15 (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев "PROFESSIONAL INVEST PLUS" д.о.о.

(у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14 и 95/2018), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. _____), Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. _____ од _____ доноси се:

УСЛОВИ

за израду техничке документације за стамбено-пословни објекат са 20 станова, 1 лифтом, 1 хидроцилом, два локала и гаражом БЕОГРАД-ЗЕМУН, Раде Кончара бр.96 на к.п. 11097, 11098 К.О. ЗЕМУН.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Електродистрибуција огранак Земун, у складу са важећим прописима.

На основу увида у захтев бр. Е-6376/21 од 08.12.2021., обавештавамо Вас следеће :

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: стамбени

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

У близини стамбеног улаза објекта оставити место за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3, обезбедити простор димензија према достављеним подацима и Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.

Приближне димензије усвојених типова КПК:

Мере у mm	ширина кућишта КПК	висина кућишта КПК	дубина кућишта КПК	ширина доњег дела КПК - места увода у КПК	Висина дела КПК за смештај унутрашњег прикључка	Висина доњег дела КПК
Тип 1: КПК 3x125/50	275	350	130	160	100	160
Тип 2: КПК 3x250/95	400	450	150	160	150	270
Тип 3: КПК 3x250/150	400	600	150	270	300	270

Страна 1 од 4



Мерно разводни орман (МРО) се састоји из прикључног (доњег) простора (висине мин 350 mm); мерног (средњег) простора и разводног (горњег) простора (висине мин 200 mm односно 250 mm код МРО вишеспратних стамбених објеката) и укупне је максималне висине 2000 mm.

Мерни простор МРО се састоји од модуларних табли (димензија 220 mm × 400 mm) којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја и једне резервне табле. Код МРО који не садрже пријемник МТК не предвиђа се резервна табла. У мерно разводном орману модули табле се слажу по хоризонтали (у реду) и вертикали (највише три реда) тако да се рационално искористи простор предвиђен за монтажу МРО. У сваком спратном МРО морају да буду смештена бројила за најмање четири потрошача.

Ширина ходника испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV ће се у КПК топљивим осигурачима, односно аутоматским прекидачима ниског напона у МРО. Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неопходно је да струја струје грешке-квара (I_k), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег порошача (РТ) буде већа од I_i (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО).

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити вод максималног пресека 6 mm² одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије огранка "Електродистрибуција (Београд-Земун).



2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: постојећа ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-2111 Раде кончара 80.

За прикључење станова, другог локала и општих потрошњи изградити 1кV вод каблом XP 00 – AS(J) 3 x 150+70, 1кV, од ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-2111 Раде кончара 80 до КПК на “предметном објекту

За потребе “лифта” и “хидроцила” предвидети засебну КПК и напојити је из будуће КПК на предметном објекту користећи кабл истог типа и пресека.

За прикључење мерне група за локал бр.1 изградити 1кV вод каблом XP 00 – AS(J) 3 x 150+70, 1кV, од ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-2111 Раде кончара 80 до КПК на “предметном објекту

Постојећи прикључак за објект који се руши укинути.

Опис мерног места: МРО - мерно разводни ормани у свему према Интерним стандардима ЕДБ С.Б1.1.330/00 и С.Б1.1.350/00, Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном. струја (A)	
	Стан	20	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Зајед. потрошња	1	11,04	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Лифт	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Хидроцил	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Гаража	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Локал бр.1	1	80	СМТ	150A/A	Мерна група
	Локал бр.2	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60A$
	Укупно ком:	26				

Мерни уређај: трофазно двотарифно електрично директно бројило, номиналне струје (5 - $\geq 60A$) за директно мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (припремљена за даљински систем читавања и управљања потрошњом са ДЛМС/ЦОСЕМ протоколом). Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А.

Комплетна мерна група за ниски напон.

Заштитни уређаји: аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C)

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Приликом пројектовања уважити описе дате у овим условима и у прилогу.

5. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- исходовања локацијских услова,
- израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта,



- исходавања грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.
6. Ови Услови не ослобађају странку прибављања **Одобрења за прикључење**, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.
7. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

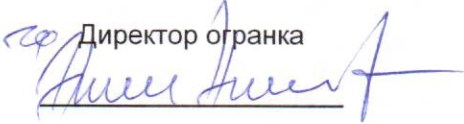
Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

Доставити :

1. Наслову
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Владан Бален дипл.ел.инг.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 560474/2 -2021

ДАТУМ: 21.12.2021. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ: 576/2021

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

МРЕЖЕ „БЕОГРАД“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„PROFESSIONAL INVEST PLUS“ д.о.о.

Ул. Сремских бораца бр. 4к
11080 Београд - Земун

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

(Број 560474/1-2021, 08.12.2021. године, 576/2021 А.С.)

Поштовани,

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

На поменутој локацији планирана је изградња новог стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4+Пс.

У објекту је пројектовано 20 станова и 2 локала, као и 27 паркинг места (16 у оквиру подземне гараже и 11 у дворишту).

❖ Постојеће стање тк објекта

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу. Уцртани су тк објекти из надлежности "Телекома Србија" а.д.:

- подземни дистрибутивни бакарни тк каблови
- подземни разводни бакарни тк каблови
- подземни оптички тк каблови

❖ Технички услови

➤ Заштита угрожених тк објеката

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да постојећи тк објекти могу бити угрожени планираном изградњом на предметној локацији, и то постојећи подземни дистрибутивни и разводни бакарни, и оптички тк каблови, и самостојећи изводни ормар 3-27. Стога је пројектом потребно предвидети њихову адекватну техничку заштиту.

➤ Прикључење на фиксну приступну мрежу

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

Препорука „Телекома Србија“ а.д. је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему. Потребно је да се обезбеди простор на зиду, у првој подземној етажи или у приземљу, за смештај тк опреме.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

Планирати изградњу тк окна X на траси постојећих бакарних и оптичких тк каблова, на месту постојећих наставака N2/1 и N2/2. Прикључење предметног објекта на тк мрежу планирати у окну X. Од окна X потребно је планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета једне цеви ПЕØ50 мм до предметног објекта.

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

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се обухватити постојећа тк канализација и предвидети коридор за планирану тк канализацију.

❖ Општи услови

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

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за к.п. бр. 11097 КО Земун, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

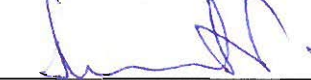
Урбанистички пројекат и Синхрон план за к.п. бр. 11097 КО Земун урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих. Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планирани објект у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

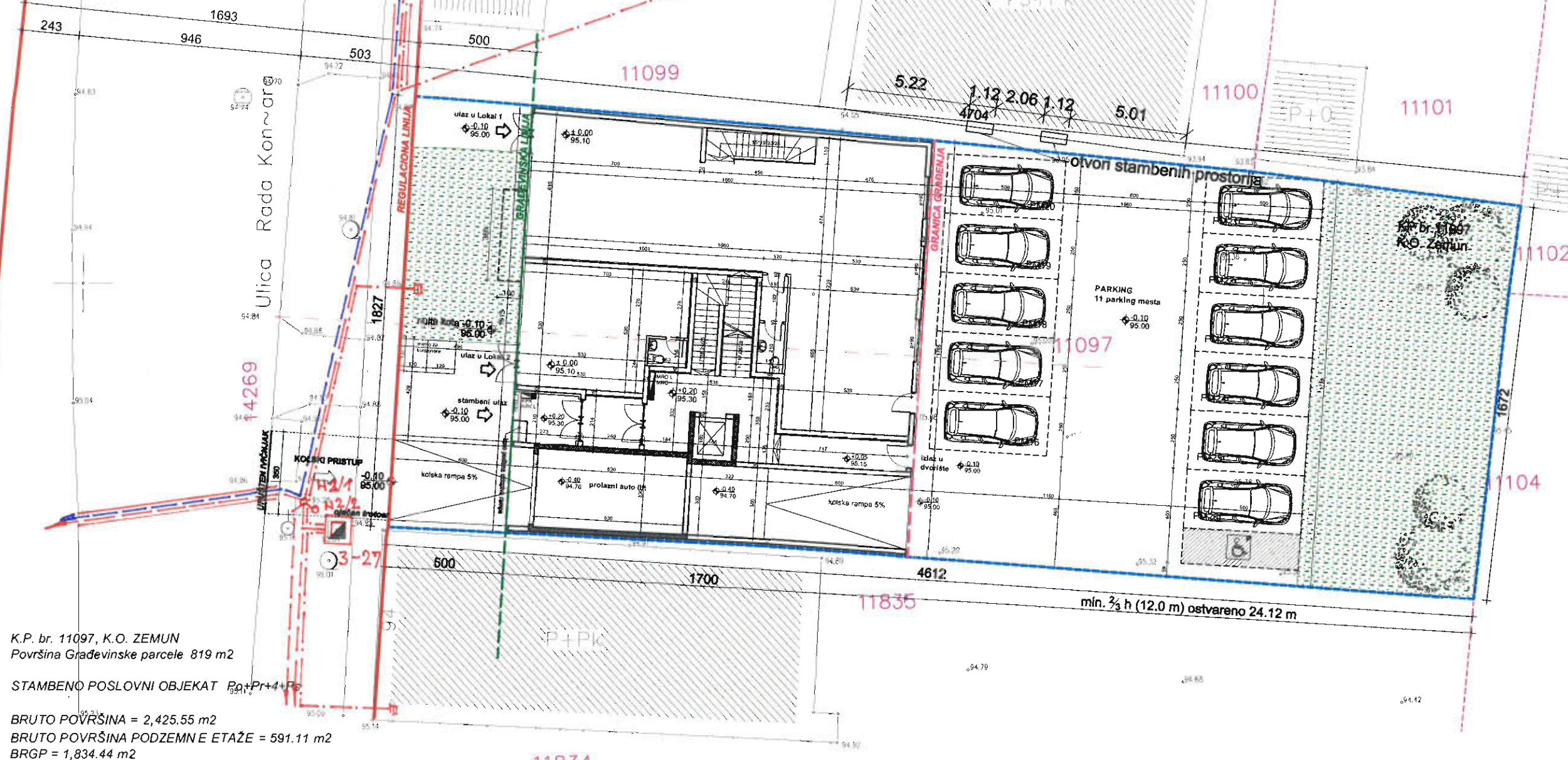
За додатне информације у вези даље сарадње контакт особа је Андрија Стојнић, контакт телефон 011/2111-740 или 064/651-4019.

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд



Горан Матић, дипл. мен.



K.P. br. 11097, K.O. ZEMUN
Površina Građevinske parcele 819 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT $P_{01}+Pr+4+P_2$

BRUTO POVRŠINA = 2,425.55 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 591.11 m²
BRGP = 1,834.44 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 307.67 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 37.57% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 591.11 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 72.17% (maks. 85%)

BR. STANOVA 20 (potrebno 22 PM),
Neto površina STANOVA = 1,176.68 m²
Neto površina POSLOVANJA 311.50 m² (potrebno 5 PM)
Potreban broj parking mesta 27
Ostvareno 27 PM i to:
16 PM u podzemnoj garaži
11 PM na parking u parceli, od kojih jedno parking mesto za invalide

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE = 372.80 m²
(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža
za putničke automobile od požara i eksplozija
("Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaže)

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA I LOKALA = 1,488.18 m²
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 79.07% : 20.93%

PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 21.35% (174.91 m²)
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA 62.43%

LEGENDA:

- PODZEMNI DISTRIBUTIVNI BAKARNI TK KABL
- PODZEMNI RAZVODNI BAKARNI TK KABL
- PODZEMNI OPTIČKI TK KABL U OCVI PEØ40
- SAMOSTOJEĆI IZVODNI ORMAR
- ORIJENTACIONO URTANJE
- "TELEKOM ERBIJA" A.D.
- 21.12.2021.

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

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

Investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun
IDR - IDEJNO REŠENJE	
Oriz:	SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA
Odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05
razmera:	1:200
datum:	mart 2020
br. lista:	1.1



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„PROFESSIONAL INVEST PLUS“ д.о.о.

11080 Београд - Земун
ул. Сремских бораца бр.4к

наш знак: 18624

датум: 10.12.2021.год

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за катастарску парцелу број 11097 КО Земун, а ради изградње стамбено-пословног објекта у ул. Рада Кончара, обавештавамо вас да је, за евакуацију ком. отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор у обавези да набави **два метална контејнера**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру **граница парцеле** намењене за његову изградњу, у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се, у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије према поменутој улици, између улаза у локал 1 и локал 2, избетонирати плато или изградити ниша оивичена живом оградом како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу, а према замисли инвеститора/пројектанта.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа“.

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се, за складиштење осталог отпада који не припада поменутој групацији, морају набавити специјални судови који ће се празнити у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са изабраним оператером.

На месту где се планира колски прилаз објекту, тренутно су, у посебно изграђеној ниши у зеленом појасу уз коловоз, постављена 2 контејнера која ће ометати наведени приступ гаражи и отвореном паркиралишту у дворишном делу парцеле, па се, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, мора наћи нова, трајна локација за измештање истих.

При техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су испоштовани сви услови на терену и укључити новоизграђени објекат у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила: *Александра Милески*
Александра Милески

Руководилац службе за урб.-техн. послове:
Божидар Карастанковић

Директор
правних, кадровских и општих послова
Милан Бањац
Милан Бањац

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
број 217- 749/ 2021 од 8.12.2021. године
Дана 10.12.2021. 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 "Professional invest plus" д.о.о., Сремских бораца бр.4к, Београд од 08.12.2021. 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 за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели 11097 КО Земун, Београд.

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

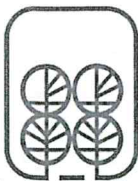
АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Милан Васовић
Милан Васовић

Јавно комунално предузеће
Зеленило-Београд
бр. 825
14 JAN 2022 год.
БЕОГРАД МАЛИ КАЛЕМЕГДАН 8



ЈКП „Зеленило-Београд”

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 27555/1

Датум: 13.01.2022.

PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

Сремских бораца 4к

Београд

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 11097 КО Земун.

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

Доставити:

- Наслову
- Ⓞ РЈ за пројектовање
-

• СЕКТОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: Мали Калемегдан 8, централа: 26 22 344 • СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ: Рајкова 15, централа: 66 90 441 • СЕКТОР ЗА БИЉНУ ПРОИЗВОДЊУ: Војводе Степе 405, централа: 39 74 965 • СЕКТОР ЗА ТРАНСПОРТ И МЕХАНИЗАЦИЈУ: Рајкова 15, централа 66 75 574 • СЕКТОР ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ПОСЛОВЕ: Рајкова 15, централа: 66 70 084 • СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА: Рајкова 15, централа 22 84 643 • СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ: Рајкова 15, централа 22 84 643 • СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА: Рајкова 15, централа 66 76 183 • ЦЕНТАР ЗА ИНФОРМИСАЊЕ: Мали Калемегдан 8, централа: 26 30 506



Број: 27555/1

Датум: 13.01.2022.

Јавно комунално предузеће
Водостројство-Београд

825
14 JAN 2022
БЕОГРАД МАЛИ КАЛЕМЕГДАН 8

PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

Сремских бораца 4к

Београд

**предмет: Урбанистички пројекат и Синхрон план за изградњу стамбено-пословног објекта
на КП 11097 КО Земун**

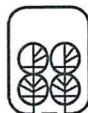


Плански основ:

- ПГР грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ број 20/16, 69/17, 97/16, 69/17 и 97/17),
- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/2019) - у даљем тексту ПГРСЗП.

Предметна локација, према ПГР грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX, припада урбанистичкој целини VII - Центар Земунa, Горњи Земун, Велико ратно острво, у зони 7.M5.1 - мешовитих градских центара у зони средње спратности.

План се спроводи непосредном применом правила грађења - изразом Урбанистичког пројекта.



Површина грађевинске парцеле, коју чини катастарска парцела 11097 КО Земун, износи 819 m². Планирана БРГП новог стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+4+Пс, износи 2.425,55m².

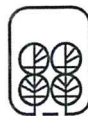
Постојеће стање:

Према расположивим подацима ЈКП „Зеленило-Београд“, у контактної зони, у регулацији Улице Петра Кочића из које се планира колски приступ парцели, евидентирано је улично зеленило у форми ивичних травњака у којима су присутна дрворедна стабла високих лишћара.



У ширем окружењу нема постојећих, као ни планираних зелених површина.





Услови:

- Постојеће зелене површине у регулацији саобраћајнице штите се у постојећим границама уличних травњака. Трасе дрвореда штите се независно од квалитета појединачних стабала у низу, укључујући и тренутно празна садна места. У том контексту потребно је планирати колске и пешачке приступе објекту.
- Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 110/19), уколико је постојеће процентуално учешће зелених површина веће од прописаног минимума за зелене површине у директном контакту са тлом, у процесу реконструкције потребно је настојати да се у целости сачувају и унапреде. Површинама у директном контакту са тлом потребно је обезбедити услове за опстанак и даљи развој квалитетног зеленог фонда уколико је присутан, као и допунску садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, у циљу задржавања што повољнијих микроклиматских услова, очувања и унапређења амбијенталне вредности простора и услова становања. Минимално процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и делова подземних објеката) за предметну зону износи 15% од укупне површине парцеле. Овим обрачуном нису обухваћени озелењени паркинзи.
- Обезбеђење потребних капацитета за паркирање препоручује се у склопу подземних гаража, уместо на слободном делу парцеле. У складу са експозицијом, паркинг места на отвореном засенити садњом дрворедних садница у слободним површинама, без присуства подземних инсталација на минималном растојању у односу на осу дрвореда од 2m, или у касетним отворима, минималне ширине 1,2m, чија запремина обезбеђује довољну количину супстрата за оптималан развој и стабилност одабраних дрворедних садница, уз одговарајућу хоризонталну и вертикалну заштиту стабала.
- Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и озелењена. На свим површинама које се уређују у форми кровних вртова у партеру, формирати одговарајући пад, изолациони и дренажни слој, као и минимум 60-90 cm супстрата за садњу нижих дрвенастих и жбунастих мешовитих засада.
- Квалитетну вегетацију у границама интервенције која се задржава кроз планирано решење, као и потенцијално угрожену вегетацију у контактної зони, потребно је третирати тако да се надземни део стабала карактеристичан за врсту, као и подземни део сачувају од механичких оштећења, површинског раскопавања (уколико постоје могућности у ширини крошње), у супротном на осовинској удаљености од минимум 2,5 m.
- Простор између грађевинске и регулационе линије уредити у виду предбашти са мешовитим засадима, различите спратности.



- У погледу максималне искоришћености капацитета слободних површина за садњу, присуство подземних инсталација у њиховим границама искључити или свести на минимум.
- Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за заливање зелених површина у складу са биолошким потребама биљног материјала.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију, односно ка порозним површинама уколико не утичу негативно на услове за раст и развој постојећег и планирано биљног фонда.
- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном и валоризованом вегетацијом у границама урбанистичке разраде и појасу минималне ширине од 5m у контактної зони.
- Ови услови важе годину дана од датума издавања.

Стручни сарадник:

Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

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. 344.6–202/2021
28.12.2021. године



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

„Professional invest plus“ д.о.о.
ул. Сремских бораца бр.4К
Београд

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

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

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 1.1, 2, 3 и 10: „Ситуација - основа приземља“, „Основа подрума“, „Основа приземља“, „Пресек 1-1 Пресек 3-3“ и табела Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а, оверени у Секретаријату за саобраћај.

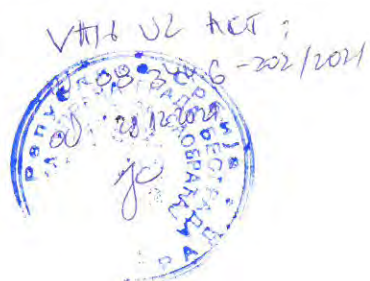
Обрадила: Јелена Црногорац, маст. инж. саобр.

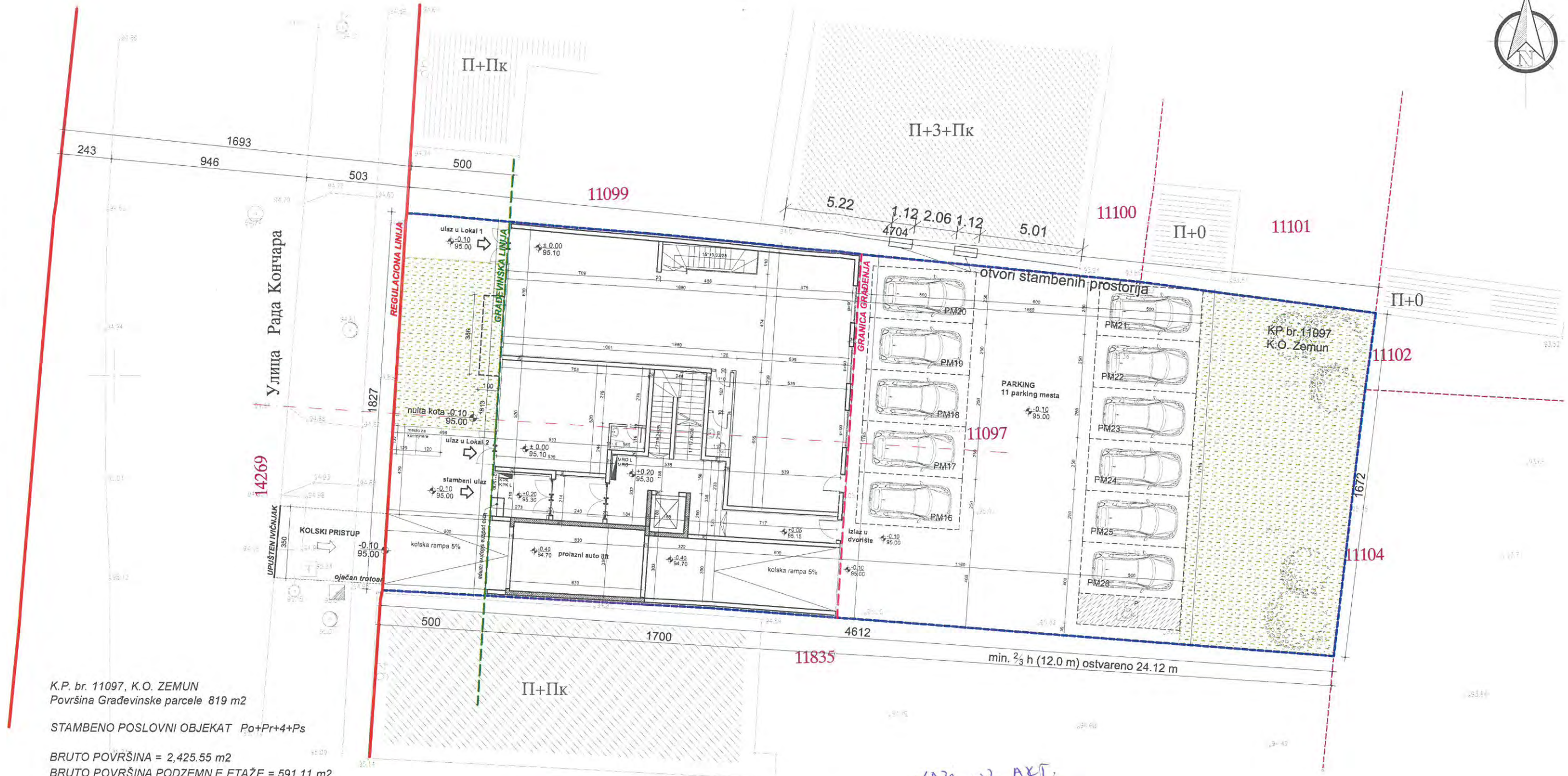
заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.



Урбанистички показатељи	планирано ППР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	150 m ²	819 m ²	
Број објеката на парцели	1	1	
Бруто надземно	/	1834.44 m ²	
Бруто подземно		591.11 m ²	
Бруто укупно		2425.55 m ²	
оријентациона спратност	П+3+Пк/Пс	По+П+4+Пс, у складу са дозвољеним максималним висинама према плану	
Положај објекта	Двострано узидан	Двострано узидан	
Намена објекта	становање:пословање 0-80%:20%-100%	становање:пословање 79.07%(1176.68m ²):20.93%(311.50m ²)	
Индекс заузетости	макс. 60% (491.40 m ²)	37.57% (307.67 m ²)	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (696.15 m ²)	591.11m ² = 72.17%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	62.43% (511.33 m ²) 21.35% (174.91 m ²)	
Кота приземља	макс. 1.60м виша од нулте коте за пословање и за становање	Становање - 0.20 m виша од нулте коте Пословање – 0.10 m виша од нулте коте	
Број стамбених и пословних јединица	-	19 станова 2 локала	
Висина венца и слемена(од нулте коте)	макс. 15,0 м (венац) макс. 18,0 м (слеме)	15.00 м венац 18.00 м слеме	
Удаљење од регулационе линије	Уз улицу Цара Душана 5.0 m Уз улицу Угриновачку 3.0 m	Растојање грађевинске линије није дефинисано на 5м од регулационе линије ул. Раде Кончара, али је у оквиру зоне 7.С6.3. са којом се граничи парцела задато растојање од 5м према ул. Раде Кончара, те се усваја и за парцеле у оквиру зоне 7.М5.1.	
Растојање од бочне границе парцеле	0м	0м (двострано узидан објекат)	
Растојање од задње границе парцеле	Мин. 2/3 висине објекта	Мин. 2/3 висине објекта (10.00 m) – остварено 24.12 m	
Норматив за паркирање	1.1 ПМ на 1 стан 1 ПМ на 50 м ² НГП продајног простора 1 ПМ на 60 м ² НГП комерцијалних делатности	20*1,1=22 ПМ 311.50 m ² /60 m ² = 5ПМ укупно: 27 ПМ	остварено 27 ПМ Од тога 1 ПМ за инвалиде





K.P. br. 11097, K.O. ZEMUN
Površina Građevinske parcele 819 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps

BRUTO POVRŠINA = 2,425.55 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE = 591.11 m²
BRGP = 1,834.44 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 307.67 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 37.57% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 591.11 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 72.17% (maks. 85%)

BR. STANOVA 20 (potrebno 22 PM),
Neto površina STANOVA = 1,176.68 m²
Neto površina POSLOVANJA 311.50 m² (potrebno 5 PM)
Potreban broj parking mesta 27
Ostvareno 27 PM i to:
16 PM u podzemnoj garaži
11 PM na parking u parceli, od kojih jedno parking mesto za invalide

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE = 372.80 m²
(u skladu sa pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža
za putničke automobile od požara i eksplozija
("Službeni list SCG", br. 31/2005) spada u male garaze)

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA I LOKALA = 1,488.18 m²
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 79.07% : 20.93%

PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 21.35% (174.91 m²)
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA 62.43%

VAN UZ AKT:
15-00 3446-202/2021



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



<div>BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD</div> <div>ЖУГИЋ ДИП. ИНЖ. АРХ. 300 Б61305 ДИПЛОМАТИЧКИ ПРОЈЕКТАНТИ</div>		
investitor:	PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ul. Rada Končara br.96, Zemun-Beograd K.P. 11097 K.O. Zemun	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić dipl.inž.arh. Broj licence 300 B613 05	
razmera:	1:200	datum: mart 2020
		br.lista: 1.1

Улица Рада Кончара

14269

UPUŠTEN ILSČIAK

KOLSKI PRISTUP

ojačan trottar

П+Пк

11834

11099

522

112

206

112

501

11100

П+0

11101

П+0

11102

11104

KP br.11097
K.O. Zemun

otvori stambenih prostorija

GARAŽA 16 PM

KV

11097

11835

min. 2/3 h (12.0 m) ostvareno 24.12 m

TABELA POVRŠINA - PODRUM

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ. PROSTORIJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
H1 HODNIK	5.82	beton	malter	malter
H2 HODNIK	10.21	beton	malter	malter
SP STEPENIŠNI PR	14.77	beton	malter	malter
L LIFT	2.97	beton	malter	malter
SK SPRINKLER	9.04	beton	malter	malter
HC HIDROCI	6.04	beton	malter	malter
TP TEH. PROSTOR	21.11	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA	72.89			

POSLOVANJE

OZ. PROSTORIJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
L1 MAGACIN	145.50	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA	145.50			

GARAŽA (15 PARKING MESTA)

OZ. PROSTORIJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
AL AUTO LIFT	20.90	beton	malter	malter
KV KOLOVOZ	145.65	beton	malter	malter
PM1 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM2 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM3 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM4 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM5 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM6 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM7 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM8 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM9 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM10 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM11 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM12 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM13 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM14 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
PM15 PARKING MESTO	13.34	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA	310.30			

PARKING MESTA 2. NIVO = 62.50 m²
UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE = 372.80 m²

NETO POVRŠINA PODRUMA	528.46 m ²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	591.11 m ²

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

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

Investitor: PROFESSIONAL INVEST PLUS d.o.o.

Objekat / Izdava objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Ulica Rada Končara br.96, Zemun-Bеоград K.P. 11097 K.O. Zemun

IDER - IDEJNO REŠENJE

ofis: OSNOVA PODRUMA

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

datum: 1:100 mart 2020

br. lista: A

