

**Урбанистички пројекат** за изградњу  
два стамбено пословна објекта са по две ламеле  
на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд,  
у Ул. Милана С. Минића, спратности По+П+2+Пс



**Инвеститор:** Илија Миливојевић  
Лоле Новаковић 8, Нови Београд

**место и датум:** Београд,  
мај 2023.године  
коригован пројекат септембар 2023. године

Урбанистички пројекат за изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића, спратности По+П+2+Пс

Инвеститор/ наручилац:

**Илија Миливојевић**  
Лоле Новаковић 8, Нови Београд

Носилац израде:  
Директор:

**“Berger group d.o.o” Орловића Павла бр. 2, Београд**  
**Ђорђе Урошевић, директор**



Одговорни урбаниста:

**Оливера Станковић дипл.инж.арх.**  
Број лиценце: 200 1303 12



Одговорни пројектант ИДР-а:

**Милан Радоичић дипл.инж.арх.**  
Број лиценце: 300 F541 07



Број техничке документације:  
Место и датум:

УП-07/23  
Београд, мај 2023. године



САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I.1. Решење о упису у привредни регистар
- I.2. Решење о одређивању одговорних пројектаната
- I.3. Изјава одговорног урбанисте
- I.4. Изјава одговорног пројектаната
- I.5. Лиценца одговорног урбанисте број 200 1303 12
- I.6. Лиценца одговорног пројектанта број 300 F541 07

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

- II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
- II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
  - II.1.2.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта
  - II.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

II.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле
- II.5.2. Претежна намена површина
- II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације
  - II.5.3.1. Регулациона линија
  - II.5.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије
- II.5.4. Типологија објекта
- II.5.5. Урбанистички параметри
  - II.5.5.1. Индекс заузетости
- II.5.6. Спратност објекта
- II.5.7. Висина објекта
- II.5.8. Планирани и остварени урбанистичких параметара

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- II.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
- II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
  - II.6.2.1. Водоводна мрежа
  - II.6.2.2. Канализациона мрежа
  - II.6.2.3. Електро мрежа
  - II.6.2.4. ТК мрежа
- II.6.3. Услови са аспекта одржавања градске чистоће
- II.6.4. Услови за уређење зелених површина

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- II.7.1. Мере заштита културних добара
- II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода
- II.7.3. Мере заштите од пожара
- II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама
- II.7.5. Енергетска ефикасност
- II.7.6. Заштита и унапређење животне средине
- II.7.7. Инжењерско-геолошки услови

**BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420

e-mail: office@bergergroup.rs [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)

III. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

V. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Граница обухвата урбанистичког пројекта   | P= 1:500 |
| 2. Парцелација   | P= 1:500 |
| 3. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење / основа приземља  | P= 1:500 |
| 4. Синхрон план инсталација (приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предложеним прикључцима на спољну мрежу) | P= 1:500 |

VI. Идејно архитектонско решење објекта

ТЕХНИЧКИ ОПИС

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- |  |           |
|--|-----------|
| • Ситуационо-нивелациони план са основом кровних равни | P= 1: 250 |
| • Ситуационо-нивелациони план са основом приземља      | P= 1: 250 |
| • Основа приземља                                      | P= 1: 100 |
| • Основа I спрата                                      | P= 1: 100 |
| • Основа II спрата                                     | P= 1: 100 |
| • Основа повученог спрата                              | P= 1: 100 |
| • Основа кровних равни                                 | P= 1: 100 |
| • Изгледи  | P= 1: 100 |
| • Пресек 1-1   | P= 1: 100 |
| • Пресек 2-2   | P= 1: 100 |

VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Власничка документација

Копија плана водова

Катастарско-топографски план

Мишљење саобраћаја

IV-08-3446-65/ 2023

Услови ЈКП

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Водовод бр. А-142/2023

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Канализација бр. Д-78/2023

Услови „Електродистрибуције Београд“ број 62/20, 1048-1/23

Услови „Телеком“ Београд 105441/2-2023

Услови ЈКП „Градска чистоћа“ Београд број 3560/2

Услови „Зеленило Београд“ број 5400/1

Услови „МУП- Управа за ванредне ситуације у Београду“ 217-28-255/2023



## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)





Регистар привредних субјеката



5000204070750

БД 68744/2022

Датум, 04.08.2022. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Урошевић

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

#### **BERGER GROUP DOO BEOGRAD-VRAČAR**

са следећим подацима:

**Пословно име:** BERGER GROUP DOO BEOGRAD-VRAČAR

**Скраћено пословно име:** BERGER GROUP DOO

**Регистарски број/Матични број:** 21821420

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 113194590

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** БЕОГРАД (ВРАЧАР) , ОРЛОВИЋА ПАВЛА 2 , спрат 1, стан 1 , БЕОГРАД (ВРАЧАР), ВРАЧАР , 11118 , Србија

**Претежна делатност:** 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**  
Новчани капитал

Страна 1 од 3

Уписан: 59.613,74 RSD  
Уплаћен: 59.613,74 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Ђорђе Урошевић  
ЈМБГ: 1802982770036  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 59.613,74 RSD  
Уплаћен: 59.613,74 RSD  
Удео: 100 %

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Ђорђе Урошевић  
ЈМБГ: 1802982770036  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Забелешбе:**

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : GRAĐEVINSKO PREDUZEĆE POTKA DOO BEOGRAD (VRAČAR) са матичним бројем 17175513, које заступа директор друштва Ђорђе Урошевић ЈМБГ 1802982770036; и FALCON GROUP DOO BEOGRAD-Нови Београд са матичним бројем 21531090 , које заступа директор друштва Ђорђе Урошевић ЈМБГ 1802982770036, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво BERGER GROUP DOO BEOGRAD-VRAČAR.

**Датум оснивачког акта:** 28.07.2022 године

**Адреса за пријем електронске поште:** office@bergergroup.rs

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 28.07.2022 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 01.08.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 68744/2022, за регистрацију:

**BERGER GROUP DOO BEOGRAD-VRAČAR**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

Страна 2 од 3

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Лице овлашћено за заступање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евидентирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршијне одговорности.



## 1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Урбанистички пројекат изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића.

На основу члана 128. члана 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18 и 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/19) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19). као:

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Оливера Станковић, д.и.а.....лиценца бр. 200 1303 12

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Милан Радоичић, д.и.а..... лиценца бр. 300 F541 07

пројектант	„Бергер пројект” Ул. Орловића Павла бр. 2, Београд
одговорно лице/заступник	Ђорђе Урошевић, директор
печат	ПОТПИС
	

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије (СЛ. Гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП-07/23  
Београд, мај 2023. године

### 1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За израду

Урбанистички пројекат изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића.

Овим изјављујем да је Урбанистички пројекат за изградњу два стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пс урађен у складу са Законом о планирању и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима, према члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр. 32/2019)

одговорни урбаниста	Оливера Станковић д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	ПОТПИС
	

Број техничке документације:  
Место и датум:



УП-07/23  
Београд, мај 2023. године

#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

За израду

Урбанистички пројекат изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића.

Овим изјављујем да је Урбанистички пројекат за изградњу два стамбено-пословна објекта спратности По+П+2+Пс урађен у складу са Законом о планирању и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима, према члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр. 32/2019)

одговорни пројектант	Милан Радоичић дипл.инж.арх.
број лиценце	300 F541 07
лични печат	ПОТПИС
	

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП-07/23  
Београд, мај 2023. године





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

**Оливера С. Станковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1903980715128

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1303 12



У Београду,  
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr. Dragoslav Šumarić*  
Проф. др Драгослав Шумарић  
дипл. грађ. инж.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Милан М. Радоичић**  
дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0409975970014  
одговорни пројектант  
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих  
инсталација водовода и канализације

Број лиценце  
**300 F541 07**



У Београду,  
22. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
*Dr. Dragoslav Šumarić*  
Проф. др Драгослав Шумарић  
дипл. инж. тех.





## II TEKSTUALNA ДОКУМЕНТАЦИЈА



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)



**II.1.1. Повод, предмет и циљ израде елабората урбанистичког пројекта**

**Повод** за приступање изради Урбанистичког пројекта утврђен је у смерницама за спровођење Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22).

**Предмет** израде Урбанистичког пројекта је простор који обухватају целе катастарске парцеле 3843/2 и 3843/ 3 КО Нови Београд од којих се формира јединствена грађевинска парцела ГП1, у улици Милана С. Минића у Београду.

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је изградња два СТАМБЕНО - ПОСЛОВНА ОБЈЕКТА са по две ламеле на катастарским парцелама 3843/2 и 3843/ 3 КО Нови Београд, у улици Милана С. Минића у Београду, у 4 (четири) фазе.

Такође, циљ израде УП-а је и привођење предметног простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22), (у даљем тексту ПГР), односно обезбеђивање урбанистичко - техничких инструмената спровођења као и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, затим испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

Предметне парцеле налазе се у границама ПГР-а којима је планирана зона мешовитих градских центара (М6) у зони ниске спратности 10.М6.1.

**II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта**

**II.1.2.1. Правни основ:**

- 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 и 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023);
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр.32/19);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/19);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015);

**II.1.2.2. Плански основ за израду урбанистичког пројекта:**

- 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, 27/22, 45/23)

Планска документација у непосредном окружењу:

- План детаљне регулације за проширење новог Бежанијског гробља-општина Нови Београд, ("Сл.лист града Београда" бр.34/09)
- План детаљне регулације за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни

саобраћајни правац са аеродромом "НИКОЛА ТЕСЛА", (Службени лист града Београда бр. 62/14)

## II.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор који захвата целе катастарске парцеле бр. 3843/2 и 3843/ 3 КО Нови Београд.

Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је линијом обухвата. Граница УП-а се поклапа са границом катастарских парцела бр. 3843/2 и 3843/ 3 КО Нови Београд.

Граница урбанистичког пројекта дата је на у графичком прилогу бр. 1: „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“ у Р= 1 : 500.

Површина простора обухваћеног УП-ом уписана у листу непокретности бр. 582 за к.п. бр. 3843/2 и 3843/ 3 - износи **3225 m<sup>2</sup>**.

## II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Обухваћен је простор катастарских парцела бр. 3843/2 и 3843/ 3 КО Нови Београд.

Парцеле се налазе у оквиру градског блока оивиченог улицама Белфортска, Ксантија, Сурчинска и Милана Минића.

Парцела је правоугаоног облика.



Ортофото локације, извор <https://a3.geosrbija.rs/>

Парцела је неизграђена.

Пешачки и колски приступи парцели остварују се из улице Милана Минића.

Табела бр.1. – Приказ биланса површина у листу непокретности бр. 582

Бр. парцеле:	Површина (м <sup>2</sup> )	%	Начин коришћења и катастарска класа	Врста земљишта
3843/2	1279.35 м <sup>2</sup>	39.67%	Под зградом	Пољопривредно земљиште, њива 1. класе
3843/3	1945.65 м <sup>2</sup>	60.33%	Земљиште уз зграду	
укупно	3225 м <sup>2</sup> (Површина К.П. 3843/2=2623 м <sup>2</sup> , површина К.П. 3843/3=602 м <sup>2</sup> )	100%		

(подаци из катастра непокретности <http://www.rgz.gov.rs/usluge/ekatastar/ekatastar-javni-pristup>)

**Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 3225 м<sup>2</sup>.**

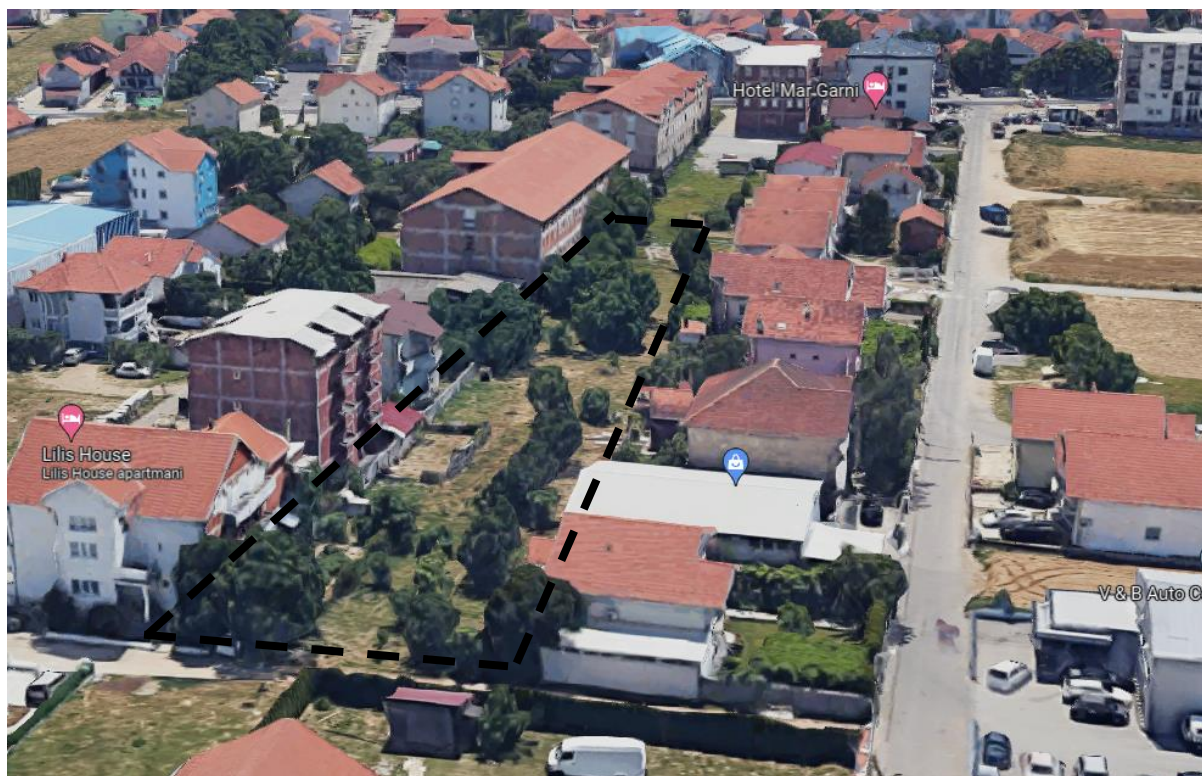
Нулта кота објекта налази се на пресеку осе уличне фасаде и терена.

Усвојена нулта кота објекта је 103.30 мнв.

Пројектована кота приземља је  $\pm 0.00 \text{ м} = 103.65 \text{ мнв.}$

Укупна ширина парцеле на делу фронта ка Улици Милана Минића 19.7м и на задњој граници парцеле износи 20.7 м, а ка бочним суседима 160.0 м.

У непосредном окружењу предметне локације претежно су изграђени стамбени објекти спратности П+Пк-П+4+Пк.



Предметна парцела и непосредно окружење, извор <https://www.google.com/maps>





Предметна парцела и непосредно окружење, извор <https://www.google.com/maps>

#### II.4. СТЕЧЕНЕ УРАБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Према графичком прилогу 2-5.2. „Планирана намена површина“, предметна локација се налази у површинама мешовити градски центри

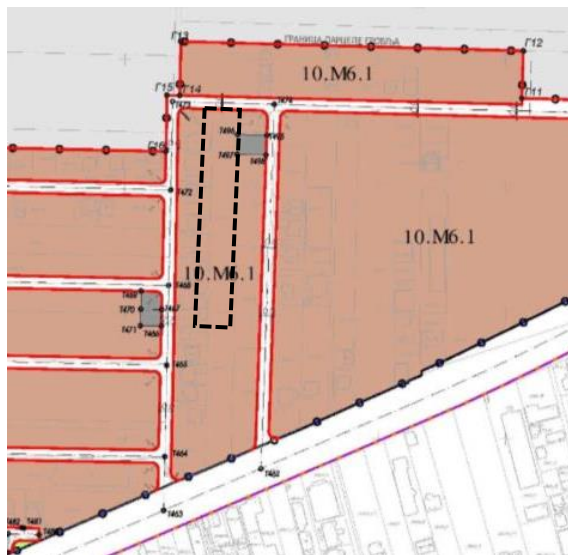


Према графичком прилогу бр. 5-5.2 „Начин спровођења плана”, предметна локација се налази у оквиру подручја које се **спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.**



- граница општина
- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења-зелене површине
- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта
- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
- спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП)
- обавезна израда плана детаљне регулације
- обавезно расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса
- И-9** сепарати
- 202** границе и картографски бројеви важећих планова детаљне разраде
- 1008** границе и картографски бројеви важећих инфраструктурних планова и планова саобраћајних коридора у тунелу

Према графичком прилогу 16-5.5 „Подручја за непосредну примену правила грађења“, предметно подручје **припада зони 10.М6.1, зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности**



- ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА
- M4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности
  - M5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности
  - M6 - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности**
- ЗОНЕ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА
- K2 - зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности
  - K4 - зона пратећих комерцијалних садржаја

## II. 5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 10.М6.1 и 7.М6.1

(графички прилог бр. 16-5.1 до 16-5.7 „Подручја за непосредну примену правила грађења Р 1:2500)

Зона обухвата пословно стамбене објекте уз Сурчинску улицу, а у Земуну уз делове улица Тошин бунар, Угриновачке и Цара Душана

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 10.М6.1 и 7.М6.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>мешовити градски центри</li> <li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу <b>становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</b></li> <li>у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m и минималну површину 400m<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној</li> <li>саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели до П је 60%,</li> <li>максимални индекс заузетости на парцели преко П је 40%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>висина венца објекта је до 13.0m, а максимална висина слемена објекта је до 16.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс</li> </ul>
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. <b>Није обавезно постављање објекта или делова објекта на</b></li> </ul>



	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>• у односу на регулациону линију грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у зони 7.М6.1.у улицама Угриновачкој и Цара Душана јужно од Новоградске и Тошином бунару,</li> <li>• Грађевинска линија је удаљена 5.0 m од регулационе линије у улици Цара Душана северно од Новоградске улице</li> <li>• Грађевинска линија у комплексу 7.М6.1. уз улицу Саве Ковачевића се одређује урбанистичким пројектом, поштујући правила зарастања између објеката</li> <li>• <b>У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>• Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле.</li> <li>• Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, нависини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторијана бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висине објекта</li> </ul>

растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m.</li> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта. За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објекта, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је усклађена са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 15%</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> <li><b>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</b></li> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>

архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова</p> <p>Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li><b>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.</b> Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>у зони 7.Мб.1. на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>Грађевинске парцеле према улици могу се оградавати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m</li> <li>уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</li> <li>парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li><b>до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.</b></li> </ul>
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>Простор на лесном платоу, код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање,</li> <li>Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.</li> <li>Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>
--	--

Табела 3.\* Нормативима дефинисаним Планом у оквиру поглавља 3.1.1

<b>НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ</b>	
<b>ПЛАНИРАНА НАМЕНА</b>	<b>ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА</b>
<b>становање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 ПМ по стану</li> <li>кроз УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09) за социјално и непрофитно становање</li> </ul>
<b>комерцијални садржаји</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1ПМ на 50 м<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>1ПМ на 60 м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>1ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>1ПМ на 50 м<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета</li> <li>1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1 ПМ на 25 м<sup>2</sup> кафеа/ресторан + 1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила</li> <li>1ПМ на 50 м<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м<sup>2</sup>.</li> </ul>

## **II.6 Опис решења**

На парцели су пројектована 2 стамбено пословна објекта  
Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б са заједничком гаражом) и  
Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д са заједничком гаражом)

### **Планирана је изградња у 4 фазе**

ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б и Ламела А - заједничка гаража за ламеле А и Б  
ФАЗА 2: Ламела Б  
ФАЗА 3: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д и Ламела Ц - заједничка гаража за ламеле Ц и Д  
ФАЗА 4: Ламела Д

Предвиђена спратност новопроектованих стамбено пословних објеката је По+П+2+Пс за све ламеле.  
Габарити објеката, волумен као и удаљења од суседних објеката реализована су у складу са ПГР-ом.  
Пешачки приступ парцели остварен је из Улице Милана С. Минића.  
Колски приступ парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница из које се приступа колским рампама подрума.

### **II.6.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле**

- Новоформирана грађевинска парцела настаје од катастарских парцела 3843/2 и 3843/3.
- Новоформирана грађевинска парцела задовољава критеријум за минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини од 12.0m и минималну површину 400 m<sup>2</sup>, као и обавезан непосредан приступ парцеле ка јавној саобраћајној површини.

Грађевинска парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака означених са П1-П15. На графичком прилогу бр. 2: „План препарцелације“ у Р= 1:500 дат је катастарско - топографски план са аналитичко-геодетским елементима тачака које дефинишу грађевинску парцелу, дат је табеларни приказ са тачкама које дефинишу грађевинску парцелу и димензијама парцеле.

Ширина фронта Према ул. Милана Минића (П1- П2) је **19.7 m**  
Површина грађевинске парцеле износи **32 ари и 25 m<sup>2</sup> (3225.00 m<sup>2</sup>)**.

### **II.6.2. Претежна намена површина**

Простор обухваћен урбанистичким пројектом према специфичном претежном начину коришћења налази се у површинама намењеним мешовитим градским центрима у зони ниже спратности.  
Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу: пословање 0 - 80%: 20% - 100%, у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

У пројекту остварено - Намена објеката:

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Стамбено-пословни (пословни апартмани)  
Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Стамбено-пословни (пословни апартмани)

#### **Компатибилност намене:**

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Становање:Пословање=1286.41m<sup>2</sup>:324.02m<sup>2</sup>=79.88%:20.12%

Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Становање:Пословање=1533.96m<sup>2</sup>:396.78m<sup>2</sup>=79.45%:20.55%

Укупно:

Становање:Пословање=2820.37m<sup>2</sup>:720.80m<sup>2</sup>=79.65%:20.35%

## II.6.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

### II.6.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији катастарске парцеле 3843/3 КО Нови Београд и улице Милана Минића.

Регулациона линија дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака П1–П2.

### II.6.3.2. Грађевинска линија и дворишне грађевинске линије / положај објекта у блоку

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочној и задњој граници парцеле.

**Грађевинска линија ка улици Милана Минића дефинисана је на 5m од регулационе линије, како је дефинисано у правилима градње за зону (што је делимично у складу са преовлађујућом грађевинском линијом блока, у ком се налази предметна грађевинска парцела).**

#### Растојање од бочне границе парцеле према параметрима ПГР-а:

- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторијана бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторијана бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висина објекта

Остварено је растојање од:

Од граница суседних парцела пројектоване ламеле А, Б, Ц и Д су удаљене више од 1/2h





### Растојање објекта од бочног суседног објекта

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта (погледати графичке прилоге западни и источни изглед)

Остварено је растојање од:

На парцели је пројектовано 2 објекта, ламеле А,Б - објекат 1, ламеле Ц и Д - објекат 2, са међусобним растојањима које је веће од 2/3h

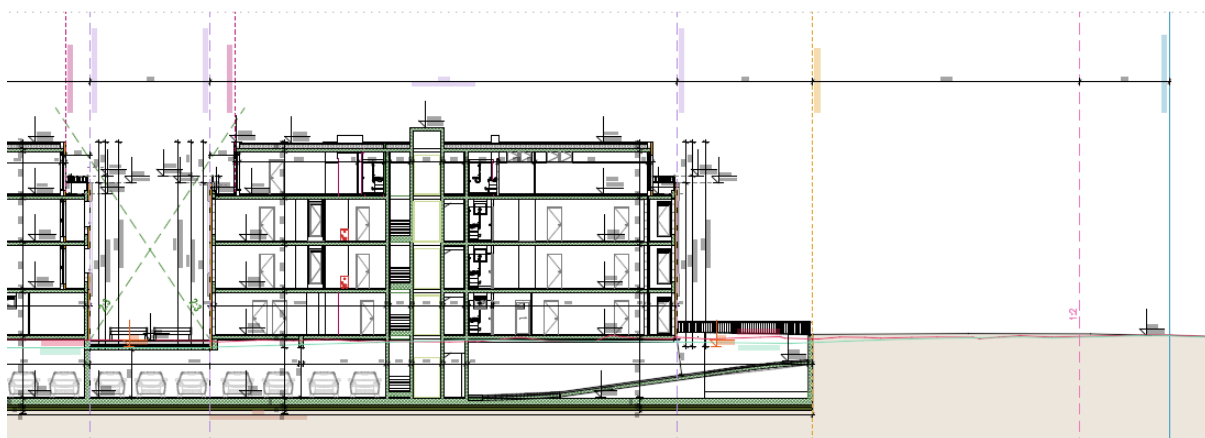


### Растојање од задње границе парцеле

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта.

Остварено је растојање од:

Остварено растојање је  $30.15\text{m} > \frac{1}{2} \times 12.16\text{m}$



## II. 5.4. Типологија објекта

Објекти су једнострано узидани.

## II. 5.5. Урбанистички параметри

Површина грађевинске парцеле је 32 ари и 25 m<sup>2</sup> (3225,00 m<sup>2</sup>).

### II. 5.5.1. Индекс заузетости

За предметну зону за објекте спратности преко П, заузетост је до 40% (1290.00 m<sup>2</sup>).  
Остварена заузетост пројектом је 39.67% (1279.35 m<sup>2</sup>),

Максимална заузетост подземних етажа је до 85% (2741.25 m<sup>2</sup>).  
Остварена заузетост подземних етажа 72.31% (2331.98 m<sup>2</sup>)

## II. 5.6. Спратност објекта

Дозвољена оријентациона планирана спратност објекта износи П+2+Пс.  
Остварена спратност је По+П+2+Пс.

## II. 5.7. Висина објекта

Према ПГР, максимална висина објекта у овој зони може бити 13,0 m док је максимална висина слемена објекта 16,0 m.

Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе - меродавно је растојање између грађевинских линија.

### Остварено:

Све димензије су дате у односу на нулту коту објекта 103.30mnlv.

**Висина венца објекта 10.09 m.**

**Висина објекта 12.16 m.**

Напомена: Висина објекта (према критеријуму Сектора за ванредне ситуације) у односу на најнижу тачку околног терена не прелази 9m, што је у складу са чланом 6 Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл.гласник РС“, бр.22/2019), који дефинише улаз пожарног возила у унутрашње двориште блока.

## II. 5.8. Фазност изградње

Фазна изградња два стамбено пословних објекта:

Објекат 1: Једнострано узидан објекат спратности По+П+2Пс са две ламеле (Ламела А и Ламела Б)

Објекат 2: Једнострано узидан објекат спратности По+П+2Пс са две ламеле (Ламела Ц и Ламела Д)

Планирана је изградња у 4 фазе

ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б и Ламела А - заједничка гаража за ламеле А и Б

ФАЗА 2: Ламела Б

ФАЗА 3: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д и Ламела Ц - заједничка гаража за ламеле Ц и Д

ФАЗА 4: Ламела Д

## II. 5.9. Табела упоредних параметара

Табела.4. Приказ планираних и остварених урбанистичких параметара

У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 10.М6.1			
	Урбанистички параметари	Према Плану генералне регулације	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	400 m <sup>2</sup>	КП 3843/2 и КП 3843/3 КО Нови Београд Укупно: 3225m <sup>2</sup>
2.	компатибилност намене	становање : пословање 80% : 20% са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1	Објект 1 (Ламела А и Ламела Б): Становање:Пословање= 1286.41m <sup>2</sup> :324.02m <sup>2</sup> =79.88%:20.12% Објект 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Становање:Пословање= 1533.96m <sup>2</sup> :396.78m <sup>2</sup> =79.45%:20.55%  Укупно: Становање:Пословање= 2820.37m <sup>2</sup> :720.70m <sup>2</sup> =79.65%:20.35%
3.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	19,5m
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m	Грађевинска линија је на растојању од 5m у односу на регулациону линију.
5.	Положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама максимална заузетост подземне гараже 85%	Површина подземне гараже – 72.31%=2331.98 m <sup>2</sup>
6.	Растојање од бочне границе парцеле	- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висине објекта. - Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на	- Грађевинска линија на источној страни је постављена на удаљењу од 0m, на фасадама без отвора. Односно на удаљењу од 1/5 висине вишег објекта од границе парцеле и 1/3 висине вишег објекта од суседног објекта на фасадама са нестамбеним отворима - Грађевинска линија на западној страни је удаљена од суседне границе парцеле мин 1/2 висине вишег објекта, односно удаљена мин 2/3 висине вишег објекта од суседних објеката. Поштовањем овог правила јавила се потреба за повлачењем тераса повученог спрата од фасаде за 82cm, односно 150cm у зависности од удаљења суседних објеката. - Међусобно растојање грађевинских линија ламела са отворима стамбених просторија такође произилази из правила мин 2/3 висине објекта, из

		бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.	чега је произлашло повлачење тераса повученог спрата од линије фасаде за 1.5m.
7.	Растојање од задње границе парцеле	растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Растојање је 30.1m, што је више од 1/2 висине објекта
8.	Индекс заузетости „З“	максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „З“=40%	39.67%=1279.35 m <sup>2</sup>
9.	слободне површине	– минимални проценат слободних површина на парцели је 40% – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 15%	Проценат слободних површина на парцели 65.73%=2119.94 m <sup>2</sup>  Проценат зелених површина у директном контакту са тлом 16.15%=520.92 m <sup>2</sup>
10.	БРГП подземно	/	2331.98m <sup>2</sup>
	БРГП надземно	/	4943.11m <sup>2</sup>
	УКУПНО БРГП (подземно и надземно)	/	7275.09m <sup>2</sup>
11.	максимална спратност објекта	П+2+Пк/Пс.	По+П+2+Пс
12.	максимална висина кровног венца – повученог спрата максимална висина слемена	Висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m)	Висина венца објекта - 10.09m Висина слемена објекта - 12.16m
13.	Паркирање/ нормативи:	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже.  1.1ПМ по стамбеној јединици 1ПМ на 60m <sup>2</sup> пословног простора	<b>Објекат 1:</b> 25 стамбених јединица 7 пословних апартмана површине 324.02m <sup>2</sup> Потребно 33ПМ Остварно 33ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде <b>Објекат 2:</b> 28 стамбених јединица 8 пословних апартмана површине 396.78m <sup>2</sup> Потребно 38ПМ Остварно 38ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде

## **II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

### **II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина**

- Колски и пешачки приступ парцели пројектован је из улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница из које се приступа колским рампама до подрума.
- Улаз у гаражу АБ и ЦД остварен је преко колских рампи нагиба 15%

**Прилог документацији је Мишљење секретаријата за саобраћај на саобраћајно решење.**

Гаража је пројектована у складу условима ПГР-а и SRPS\_U.S4.234:

- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмеран колски приступ, ширине 5.5-6 m за путничка возила - ширина приступне двосмерне рампе и наткривене рампе износи 5.5 m.
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Колске рампе пројектовати иза тротара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно максимум 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9%.
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
  - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
  - 1 ПМ / 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,
  - 1 ПМ / 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја.
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ. линија повучена у односу на регулациону тај простор се може користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине није дозвољено
- Сва паркинг места пројектовати према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са ширином 6.0 м, а гаражна места:
  - Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%
  - Минимална светла висина гаража 2,2m
  - Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл.Гласник РС“ бр.22/2015.)
  - Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл.Гласник Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, др.одлука, 2/11, 10/11- др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17)

**Прилог документацији урбанистичког пројекта**  
**Мишљење саобраћаја број IV-08-3446-65**

## II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

### II.6.2.1. Водоводна мрежа

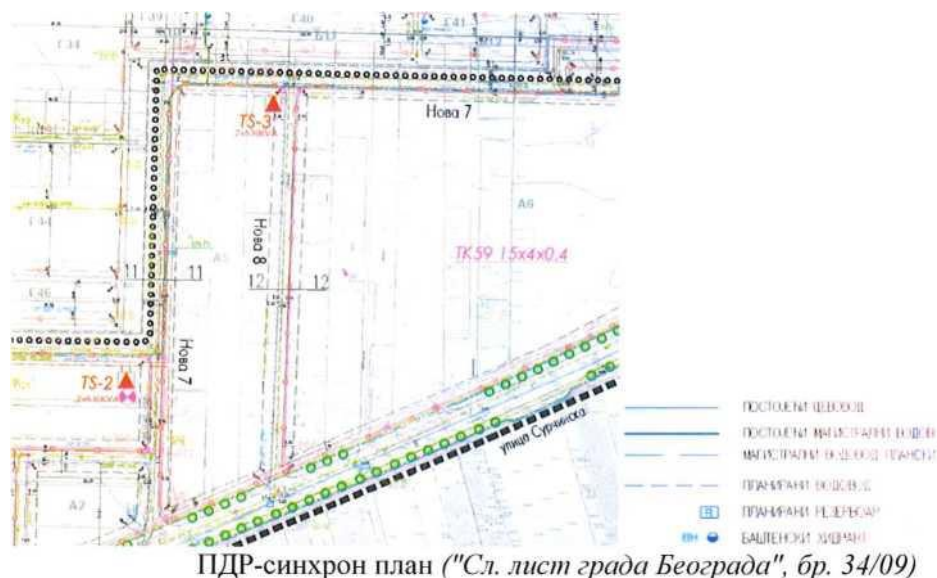
Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење планираних објеката, јер у зони предметне парцеле није изграђена градска водоводна мрежа. Такође, ни у непосредној околини није формирана мрежа градског водовода.

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Улова, Р 1:2000), приказана је мрежа I висинске зоне београдског водоводног система: магистрални цевоводи Ø 700mm од челика и Ø200 mm од азбест-цементног материјала у Сурчинској улици.

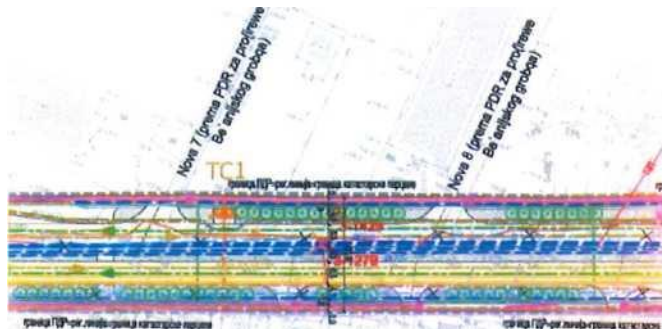
Водоводна мрежа на овом подручју, са котата терена од око 103mm припада I висинској зони београдског водоводног система.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- План генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17)-целина XI-Новобеоградски блокови, Бежанијска коса
- ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "НИКОЛА ТЕСЛА", (Службени лист града Београда бр. 62/14)
- Планом детаљне регулације за проширење новог Бежанијског гробља-општина Нови Београд ("Сл. лист града Београда" бр. 34/09)-којим је за јужни део Плана који је ван комплекса гробља а улази у територију овог Плана, предвиђена изградња градске водоводне мреже мин. Ø 150mm са везом на постојећи цевовод А Ø 200mm у Сурчинској улици. Постојећи цевоводи недовољног пречника (тзв. "бела мрежа") који постоје у већини садашњих улица укидају се и замењују новопланираним цевоводима димензија пречника мин. Ø 150mm, како се захтева прописима ЈКП "Београдски водовод и канализација".







ПДР - синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 62/14)

Пешачки приступ парцели остварен је из Улице Милана С. Минића. Колски приступ парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а **унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница из које се приступа колским рампама до подрума.**

Новопроектовани објекти ће се грејати на електро котлове. Предвиђена грејна тела су радијатори у стамбеним просторијама и одговарајући сушачи у купатилима и тоалетима.

Исказане потребе у води објекта 1 (ламеле А + Б) су:

- санитарна потрошња, стамбени део:  $Q_{\text{сан,СТ}}=3,201/\text{s}$ ;
- санитарна потрошња, пословни део:  $Q_{\text{сан,посл}} = 1,70/\text{s}$ ;
- противпожарна потрошња воде за унутр. хидр. мр.:  $Q_{\text{ун.хидр-мр}} = 5,0/\text{s}$ ;
- стабилна инст. за гашење пожара - спринклер:  $Q_{\text{спринклер}} = 15,0/\text{s}$ , доводни цевовод унутрашњег пречника:  $\varnothing 100\text{mm}$

Исказане потребе у води објекта 1 (ламеле Ц + Д) су:

- санитарна потрошња, стамбени део:  $Q_{\text{сан,СТ}}=3,101/\text{s}$ ;
- санитарна потрошња, пословни део:  $Q_{\text{сан,посл}} 1,90/\text{s}$ ;
- противпожарна потрошња воде за унутр. хидр. мр.:  $Q_{\text{ун.хидр-мр}} = 5,0/\text{s}$ ;
- стабилна инст. за гашење пожара-спринклер:  $Q_{\text{спринклер}} = 15,0/\text{s}$ , доводни цевовод унутрашњег пречника:  $\varnothing 100\text{mm}$

На предметној локацији, тренутно не постоје услови за прикључење стамбено - пословних објеката на водоводну мрежу.

Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре за територију Града је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП - Секретаријат за комуналне и стамбене послове.

Нову водоводну мрежу у делу Улице Милана С. Минића и Ксантија (или Белфортској) min  $\varnothing 150\text{mm}$  I висинске зоне београдског водоводног система са везом на постојећи цевовод  $\varnothing 200\text{mm}$  у Сурчинској улици димензионисати на основу хидрауличког прорачуна према потребама објеката и противпожарним прописима.

Са мреже  $\varnothing 150\text{mm}$  могуће је остварити прикључак максималних димензија  $\varnothing 100\text{ mm}$ , са мреже  $\varnothing 100\text{mm}$ , максимални пречник прикључка је  $\varnothing 80\text{mm}$ .

Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК“.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према планској документацији, потребама објекта и против пожарним прописима и планираној фазној изградњи.

Кроз урбанистички пројекат приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцела 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, дефинисати начин и место прикључења на 3843/3 КО Нови Београд у функцији стамбено-пословних објеката 1 и 2 (са ламелама А, Б, Ц и Д), усаглашен са потребама, пп прописима, саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама.

Пречник прикључка и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. За различите корисничке целине (сваку ламелу посебно) и категорије потрошача предвидети главне водомере (санитарна стамбена, санитарна пословна, пп мрежа). Предвидети и уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за пословне просторе-апартмане. Проверити потребне количине воде за спринклер инсталације, с обзиром да није доствљена површина планираних подземних гаража.

За водомерне шахте потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

С обзиром на планирану фазну реализацију објекта, пројектом јасно дефинисати фазност и у пројектовању и извођењу са аспекта водовода, са уклапањем у коначно јединствено хидротехничко решење.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметним кат. парц. нема регистрованих потрошача.

#### Прилог документацији урбанистичког пројекта

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Водовод бр. А-142/2023

#### **II.6.2.2. Канализациона мрежа**

На овом подручју Централног система као и на целом подручју Новог Београда, канализација је конципирана према сепарационом типу канализације.

Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење објекта, јер у зони предметне парцеле није изграђена градска канализациона мрежа.

Такође, ни у непосредној околини није формирана мрежа градске канализације  
Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

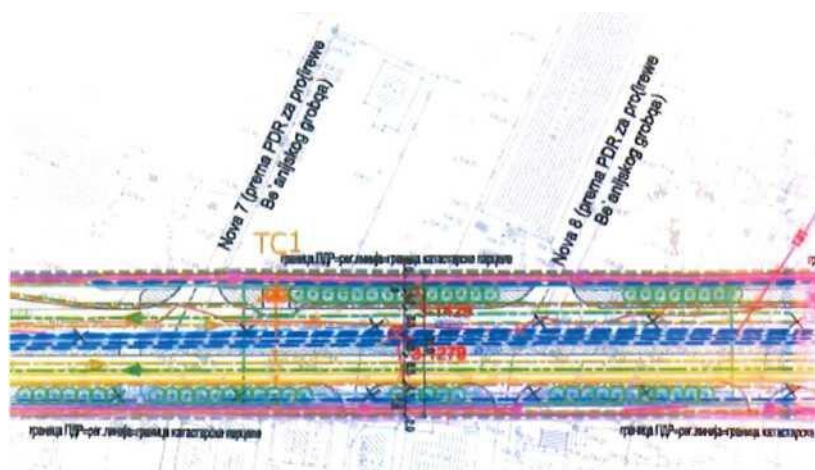
- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX ("Сл.лист града Београда" бр.20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) - целина X- Новобеоградски блокови, Бежанијска коса.
- ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "НИКОЛА ТЕСЛА", (Службени лист града Београда бр. 62/14) Планови у близини предметне локације:
- План детаљне регулације за проширење новог Бежанијског гробља-општина Нови Београд, ("Сл.лист града Београда" бр.34/09), којим је за јужни део Плана који је ван комплекса гробља а улази у територију овог Плана, предвиђена изградња градске канализационе мреже.

ЈКП "БВК" тренутно нема пројектну документацију за разматрано подручје.

Како у близини предметних парцела не постоји прикључак на канализацију мрежу, као прелазно решење до момента у коме ће бити могуће прикључити објекат на мрежу, предвиђене су две непропусне сештичке јаме свака капацитета 130.38 m<sup>3</sup>



ПДР-синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 34/09)



ПДР-синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 62/14)

Да би се објекат прикључио на градску канализациону мрежу потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем, према Плану што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, која ће одредити обухват будућег пројекта у складу са начином каналисања вода и постојећим реципијентима.

Реализација прикључака ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе, пусти у функцију, а Пројекат изведеног стања преда ЈКП "БВК".

**За пројекте који решавају канализационе инсталације објекта ван система градске канализационе мреже, односно преко септичке јаме, ЈКП БВК није надлежан.**

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарских парцела, 3843/2, 3843/3, КО Нови Београд. Као заједничко хидротехничко решење стамбено-пословних објеката 1 и 2, предвидети интерне канализационе мреже са граничним силазима (посебно фекални и посебно кишни) до на 1,5м од регулационе линије к.п. 3843/3 КО Нови Београд уз Улицу Милана С. Минића и будуће канализације. Дефинисати начин и места прикључења на 3843/3 КО Нови Београд уз Улицу Милана С. Минића и будуће канализације, у функцији стамбено-пословних објеката 1 и 2 (са ламелама А, Б, Ц и Д), усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

За потребе прикључења објеката, у складу са предвиђеном фазном изградњом, за сваку целину у оквиру појединачне фазе потребно је омогућити функционалност канализационе мреже до коначне изградње у циљу уклапања свих фазних решења у коначно јединствено хидротехничко решење одвођења вода.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Прикључаке за стамбено-пословне објекте 1 и 2 (за фекалану и кишну), димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом постојеће и будуће уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза.

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

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m од регулационе линије предметне парцеле.

На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижиј од 74mm.

Прикључење гаража, паркинга, интерих саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. 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.

Прилог документацији урбанистичког пројекта

Услови ЈП „Београдски Водовод и канализација“ РЈ Канализација бр. Д-78/2023

## II.6.2.3. Електро мрежа

### Услови за пројектовање

за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле на к.п. број: 3843/2 и к.п. 3843/3 КО Нови Београд.

#### - Постојеће стање електродистрибутивне мреже:

Ситуацију са учтаним постојећим електроенергетским објектима за које поседујемо документацију достављено вам је у прилогу решења 62/20, 1048/23 (приложени ЦД).

#### - Енергетски подаци из вашег захтева:

Тип потрошача	број потрошача	Називна струја НН прекидача	Пјед (kW/потр)
<b>Пословни апартмани</b>			
Гарсоњера	2	3x20A	13,8
Једноипособни	4	3x25A	17,25
Двособни	5	3x25A	17,25
Двоипособни	1	3x32A	22,08
Трособни	3	3x32A	22,08
<b>Станови</b>			
Станови-Гарсоњера	5	3x20A	13,8
Станови-Једноипособни	18	3x25A	17,25
Станови-Двособни	20	3x25A	17,25
Станови-Двоипособни	3	3x32A	22,08
Станови-Трособни	1	3x32A	22,08
Станови-Троипособни	4	3x20A	13,8
Станови-Четворособни	2	3x20A	13,8
Заједничка потрошња	4	3x25A	17,25
Лифт	4	3x63A	6
Хидроцил	2	3x25A	4,40
Гаража	2	100/5 A/A	60

Начин загревања објеката: на електро котлове.

Фазност изградње: предвиђа се више фаза изградње

#### - Потребна изградња електроенергетских објеката према енергетским подацима из тачке 2:

- ТС 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA лоцирану на КП 3843/3 према улици Милана С Минића (КП 1770) која се гради у оквиру изградње стамбено пословног објекта на КП 3843/3 и КП 3843/2 у складу са важећим техничким прописима. Прикључење ТС 10/0,4 kV по принципу "улаз-излаз" планирати на постојећу 10 kV мрежу у непосредној близини предметне локације. Планирати трасу за 10 и 1 kV подземне водове за прикључење ТС 10/0,4 kV и електричне инсталације будућих објеката. Користити проводнике типа и пресека 3 x (ХНЕ 49-А 1x150) mm<sup>2</sup>, 10 kV
- За напајање будућих објеката планирати изградњу укупно 4 подземна 1 kV вода из будуће ТС 10/0,4kV. Користити проводнике типа и пресека, ХР00 АС 3x150+70 mm<sup>2</sup>, 1 kV. Планирати положаје КПК И МРО на будућем објекту у складу са важећим техничким прописима.

#### - Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

Уколико је потребно измештање или заштита електроенергетских објеката угрожених предметном

**BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: office@bergergroup.rs [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)



изградњом, потребно је да се Странка обрати Дистрибутеру, за закључивање Уговора о уређењу земљишта, пре израде главног пројекта и пре почетка земљаних радова.

Извод из важећих техничких прописа и опште смернице за измештање водова напонског нивоа 10kV 11kV:

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV 11 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника 0100 mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40, као и на месту промене правца илл нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV.
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.
- Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла
- За измештене кабловске деонице 10 и 1 kV користити каблове истог типа и пресека ИИИ: 3 x (ХНЕ 49-А 1x150 ) mm<sup>2</sup>, 10 kV; ХР00 АС 3x150 +70 mm<sup>2</sup>, 1 kV
- Приликом измештања 1кВ надземних водова, за упоришта користити бетонске стубове прописаних димензија и проводник типа и пресека Х00/0 - А 3 x 70 + 54,6mm<sup>2</sup>.
- При свођењу надземних кућних прикључака користити проводник типа и пресека Х00 - А 4x16 mm<sup>2</sup>.
- Прелазе измештених 1kV надземних водова преко саобраћајница планирати подземно. Користити проводник типа и пресека ХНЕ 49-А 3x150 mm<sup>2</sup> 10 кВ, ХР00 АС 3x150 +70 mm<sup>2</sup> 1 kV.
- Ако се планира укидање 1kV надземног вода и изградња новог 1kV подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу КПК и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка.

**- Остали услови:**

- Ови Услови не ослобађају Странку прибављања Услови за пројектовање и прикључење будућих објеката за које је потребно напајање електричном енергијом. Потребно је да се Странка уз идејно решење преко надлежног органа обрати Дистрибутеру за Услове за пројектовање и прикључење у којима ће бити дефинисани прецизни технички услови, рок и трошкови прикључења предметних објекта на ДСЕЕ.
- Инвеститор објеката тј.Странка због чије изградње је потребна заштита и измештање постојећих ЕЕО, дужан је да реши све имовинско-правне односе коју су проузроковани измештањем, заштитом постојећих ЕЕО, као и изградњом потребних будућих ЕЕО за напајање објеката.
- Ови Услови имају важност 12 месеци, и могу се користити само за потребе израде урбанистичког пројекта.

Прилог документацији урбанистичког пројекта

Услови „Електродистрибуције Београд“ број 62/20, 1048-1/23



#### II.6.2.4. ТК мрежа

##### Постојеће стање тк објеката

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

Постојећи ТК капацитети у надлежности одржавања Телеком Србија су приказани на датој ситуацији.

##### Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна ТК мрежа реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Узимајући наведено у обзир, на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д., у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији са: непрекидним напајањем за активну оптичку ТК опрему, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.
- У сваком објекту, у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација за припадајуће ламеле.

За потребе Телекома до сваког стана потребно је обезбедити два оптичка влакна, до сваког пословног апартмана потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90т (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T (G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (low smoke zero halogen).

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво "Телеком Србија".

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког посл. простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

При опремању просторија прикључним местима важи следеће:

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

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

Планирати изградњу прикључног окна Р, димензија 0,6x0,6x0,9[m], у оквиру предметне парцеле, између грађевинске и регулационе линије уз тротоар улице. Од окна Р потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до подрума/гараже предметног објекта. Такође потребно је планирати продор/дилатацију једне FeZn цеви Ø110 mm између подземних гаража 1 и 2.

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

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

### **Општи услови**

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

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација)

других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметне објекте на КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику. Сектор за мрежне операције, ради усалашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд бр. 105441/2-2023 од 17.03.2023. године.

#### **II.6.2.7. Услови са аспекта одржавања градске чистоће**

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави укупно **5 металних контејнера**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, и то: два - за ламеле А и Б и три - за ламеле Ц и Д, и одреди једну заједничку или две локације за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, а 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 свих контејнера може се, у оквиру граница парцеле, искористити простор између регулационе и грађевинске линије ка поменутој улици или, у случају одабира две позиције - три контејнера могу бити постављена у зеленом појасу на крају слепог завршетка код окретнице приступне саобраћајнице управне на ул. Милана С. Минића (за ламеле Ц и Д) и два - у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије ка ул. Милана С. Минића (за ламеле А и Б). За те потребе могу се избетонирати платои или изградити нише ограђене зеленилом (живом оградом), ради визуелног ефекта.

Успешно одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке локације потребних судова обезбеди асфалтирани саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама возила за одвоз смећа, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском 10 тона и полупречником окретања 11,00m. Минимална ширина прилаза у једном смеру мора бити 3,5m, а у два 6,0m ради несметаног мимоилажења возила. Ручно гурање судова радници овог Предузећа могу обављати само по избетонираној подлози, без степеника, и оно износи максимум 15m од сваке њихове позиције до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења. Није дозвољено кретање возила уназад па и окретница мора бити адекватно изведена за њихово манипулисање.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад прикупља у специјалне судове, према категоријама и врстама, и предаје у надлежност изабраном оператеру. Тачан број и локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“, која ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани на терену, како би новоизграђени објекти били укључени у *оперативни план* за одношење смећа.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП „Градска чистоћа“ Београд број 3560/2 датум: 15.03.2023.год.

## II.6.2.8. Услови за уређење зелених површина

### Планирана намена

Предметни објекти су планирани у Улици Милана С. Минића, на КП број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд. Површина обухвата УП износи 3225 м<sup>2</sup>, планирани објекти су спратности По+П+2+Пс. Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, се налази у зони 10.М6.1 - Зона мешовитих градских центара у зони ниже спратности.

### Постојеће стање

Увидом у све расположиве податке са наше стране, на предметној површини, тј. на простору обухваћеном УП, нису забележене јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило - Београд“.

### Услови

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

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

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

„Зеленило-Београд“ број 5400/1 од 11.4.2023.

## **II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **II.7.1. Мере заштите културних добара**

Предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

### **II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода**

Објект који се пројектује на локацији мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### **II.7.3. Мере заштите од пожара**

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

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

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („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 објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020).

#### Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „МУП- сектор за ванредне ситуације“  
број 217-140/2023 од 10.03.2023.

### **II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама**

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и



изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.Гласник РС“, бр.22/15).

#### **II.7.5. Енергетска ефикасност**

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011) на основу члана 201. тачка 1. Закона о планирању и изградњи.

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило.

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

#### **II.7.6. Заштита и унапређење животне средине**

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовоље највиши критеријуми и да се, при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта примети посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљен монооксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

#### **II.7.7. Инжењерско-геолошки услови**

- Простор на лесном платоу, код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање,
- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада
- Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптеречења.
- Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.
- Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).



## ТЕХНИЧКИ ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ТЕХНИЧКОГ РЕШЕЊА



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)

<b>Предмет пројекта:</b>	Фазна изградња два стамбено пословних објекта Објекат 1: <b>Једнострано узидан објекат спратности По+П+2Пс са две ламеле (Ламела А и Ламела Б)</b> Објекат 2: <b>Једнострано узидан објекат спратности По+П+2Пс са две ламеле (Ламела Ц и Ламела Д)</b>
<b>Инвеститор:</b>	Илија Миливојевић <b>Поле Новаковић 8, Нови Београд</b>
<b>Намена објекта:</b>	СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
<b>Локација:</b>	К.П. 3843/2 и 3843/3 К.О. Нови Београд, ГРАД БЕОГРАД
<b>Пројектант:</b>	Berger group доо Орловића Павла 2, Београд
<b>Година пројектованја:</b>	Март, 2023.
<b>Фаза:</b>	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Предмет израде Урбанистичког пројекта је фазна изградња два стамбено пословна објекта:

ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б и Ламела А  
ФАЗА 2: Ламела Б  
ФАЗА 3: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д и Ламела Ц  
ФАЗА 4: Ламела Д

Пројектовани стамбено пословни објекти се налазе на катастарским парцелама бр. К.П. 3843/2 и 3843/3 К.О. Нови Београд. Укупна површина обе парцеле је 3225.00 m<sup>2</sup>.

Намена објекта:

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Стамбено пословни

Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Стамбено пословни

Компатибилност намене:

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Становање:Пословање=1286.41m<sup>2</sup>:324.02m<sup>2</sup>=79.88%:20.12%

Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Становање:Пословање=1533.96m<sup>2</sup>:396.78m<sup>2</sup>=79.45%:20.55%

Укупно: Становање:Пословање=2820.37m<sup>2</sup>:720.80m<sup>2</sup>=79.65%:20.35%

Индекс заузетости: За предметну зону за објекте спратности преко П је до 40% (1290.00m<sup>2</sup>)

Остварена заузетост пројектом је 39.67% (1279.35m<sup>2</sup>)

Максимална заузетост подземних етажа је до 85% (2741.25m<sup>2</sup>)

Остварена заузетост подземних етажа 72.31 % (2331.98m<sup>2</sup>)

Проценат слободних површина на парцели: Минимално 40%

Остварен проценат слободних површина на парцели: 65.73% (2119.94m<sup>2</sup>)

Проценат незастртих зелених површина на парцели: Минимално 15%

Остварен проценат зелених површина на парцели: 16.15% (520.92m<sup>2</sup>)

#### Остварена бруто површина:

СПРАТ	ЛАМЕЛА А (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Б (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Ц (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Д (m <sup>2</sup> )	УКУПНО (m <sup>2</sup> )
ПОДРУМ -1	1122.33		1209.65		2331.98
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО</b>	<b>1122.33</b>		<b>1209.65</b>		<b>2331.98</b>
ПРИЗЕМЉЕ	289.58	215.59	280.68	319.21	<b>1105.06</b>
1. СПРАТ	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
2. СПРАТ	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
ПОВ.СПРАТ	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
<b>УКУПНО НАДЗЕМНО</b>	<b>1299.77</b>	<b>965.74</b>	<b>1249.26</b>	<b>1428.34</b>	<b>4943.11</b>
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО+НАДЗЕМНО</b>					<b>7275.09</b>

#### Остварене нето површине:

СПРАТ	ЛАМЕЛА А (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Б (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Ц (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Д (m <sup>2</sup> )	УКУПНО (m <sup>2</sup> )
ПОДРУМ -1	956.49		1035.06		1991.55
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО</b>	<b>956.49</b>		<b>1035.06</b>		<b>1991.55</b>
ПРИЗЕМЉЕ	235.56	174.26	227.67	262.74	<b>900.23</b>
1. СПРАТ	267.14	197.31	254.51	296.42	<b>1015.38</b>
2. СПРАТ	267.14	197.31	254.51	296.42	<b>1015.38</b>
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	267.22	197.97	255.09	296.48	<b>1016.76</b>
<b>УКУПНО НАДЗЕМНО</b>	<b>1037.06</b>	<b>766.85</b>	<b>991.78</b>	<b>1152.06</b>	<b>3947.75</b>
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО+НАДЗЕМНО</b>					<b>5939.30</b>

#### Прорачун паркирања

##### Паркирање за ламеле А и Б:

##### Стамбене јединице:

Ламела А: 14 стамбених јединица

Ламела Б: 11 стамбених јединица

**Укупно: 25 стамбених јединица**

Потребан број паркинг места (Становање): 1.1 ПМ по стамбеној јединици

Потребан број паркинг места за Ламеле А и Б (Становање):  $25 \times 1.1 \text{ ПМ} = 27.5 \text{ ПМ}$

##### Пословни апартмани:

Ламела А: 4 пословна апартмана укупне површине 191.26m<sup>2</sup>

Ламела Б: 3 пословна апартмана укупне површине 132.76m<sup>2</sup>

**Укупно: 7 пословних апартмана површине 324.02m<sup>2</sup>**

Потребан број паркинг места (Пословање): 1ПМ на 60 м<sup>2</sup> пословног простора

Потребан број паркинг места за Ламеле А и Б (Пословање):  $324.02/60 = 5.40 \text{ ПМ}$

Укупан број паркинг места потребних за ламеле А и Б:  $27.5 \text{ ПМ} + 5.40 \text{ ПМ} = 32.90 \text{ ПМ} \rightarrow 33 \text{ ПМ}$

(Од чега је потребно 5% паркинг места за инвалиде:  $0.05 \times 33 = 1.65 \text{ ПМ} \rightarrow 2 \text{ ПМ}$ )

**Остварен број паркинг места за Ламеле А и Б: 33ПМ** (Од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

У гаражи АБ се налазе 32 паркинг места, од чега 1 паркинг место намењено инвалидима, док је на парцели предвиђено 1 паркинг место намењено инвалидима.

#### Паркирање за ламеле Ц и Д:

**Стамбене јединице:**

Ламела Ц: 14 стамбених јединица

Ламела Д: 14 стамбених јединица

---

**Укупно: 28 стамбених јединица**

**Потребан број паркинг места (Становање):** 1.1 ПМ по стамбеној јединици

**Потребан број паркинг места за Ламеле Ц и Д (Становање):**  $28 \times 1.1 \text{ ПМ} = 30.8 \text{ ПМ}$

**Пословни апартмани:**

Ламела Ц: 4 пословна апартмана укупне површине 181.05m<sup>2</sup>

Ламела Д: 4 пословна апартмана укупне површине 215.73m<sup>2</sup>

---

**Укупно: 8 пословних апартмана површине 396.78m<sup>2</sup>**

**Потребан број паркинг места (Пословање):** 1ПМ на 60 м<sup>2</sup> пословног простора

**Потребан број паркинг места за Ламеле Ц и Д (Пословање):**  $396.78/60 = 6.61 \text{ ПМ}$

**Укупан број паркинг места потребних за ламеле Ц и Д:**  $30.8 \text{ ПМ} + 6.61 \text{ ПМ} = 37.41 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{38 \text{ ПМ}}$

(Од чега је потребно 5% паркинг места за инвалиде:  $0.05 \times 38 = 1.9 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{2 \text{ ПМ}}$ )

**Остварен број паркинг места за Ламеле Ц и Д: 38ПМ** (Од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

У гаражи ЦД се налази 36 паркинг места, од чега 2 паркинг места намењена инвалидима, док су на парцели предвиђена 2 паркинг места стандардних димензија.

#### **Границе грађења – регулациона и грађевинска линија**

На предметним парцелама тренутно не постоје објекти.

Предвиђена спратност новопроектованих стамбено пословних објеката је По+П+2+Пс за оба.

Оба објекта су пројектована као једнострано узидани објекти, сваки са по две ламеле (Објекат 1 се састоји од Ламела А и Б, а Објекат 2 од Ламела Ц и Д).

Габарити објеката, волумен као и удаљења од суседних објеката реализована су у складу са правилима грађења плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине X („Службени лист Града Београда“ број 20/16) граница урбанистичког пројекта налази се у целини X, **10.М6.1 – Зони мешовитих градских центара у зони ниже спратности.**

На тај начин Објекат 1 је постављен на удаљености 5.0m од регулационе линије према Улици Милана С. Минића.

Грађевинска линија на источној страни је постављена према правилима за удаљења од бочне границе парцеле и удаљења од бочног суседа. Фасаде без отвора су постављене са минималним удаљењем од 0m од границе парцеле, док су фасаде са нестамбеним отворима постављене на мин 1/5 висине вишег објекта од границе парцеле, односно мин 1/3 висине вишег објекта од суседних објеката.



Грађевинска линија на западној страни је удаљена од суседне границе парцеле мин 1/2 висине вишег објекта, односно удаљена мин 2/3 висине вишег објекта од суседних објеката. Поштовањем овог правила јавила се потреба за повлачењем тераса повученог спрата од фасаде за 82cm, односно 150cm у зависности од удаљења суседних објеката.

Грађевинска линија је од задње границе парцеле повучена за 30.1m, што је више од удаљења које прописују правила градње од мин 1/2 висине објекта.

Међусобно растојање грађевинских линија ламела са отворима стамбених просторија такође произилази из правила мин 2/3 висине објекта, из чега је произлашло повлачење тераса повученог спрата од линије фасаде за 150cm.

На Објекту 1, повучени спрат се повлачи 1.5m у односу на фасадну раван од јавне површине, а све према правилима градње за предметну зону.

#### Саобраћајно решење

Пешачки приступ парцели остварен је из Улице Милана С. Минића.

Колски приступ парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница, уз западну границу парцеле, из које се приступа колским рампама подрума.

#### Функционална организација

Функционална организација објекта пројектована је тако да је у:

У подземној етажи пројектоване су две средње гараже са пратећим техничким просторима. Једна гаража је предвиђена за паркирање намењено Ламелама А и Б, док је друга гаража предвиђена за паркирање корисника смештених у Ц и Д ламели.

На етажи приземља пројектовани су простори у функцији пословних апартмана као и холски приступи са вертикалним комуникацијама становања и пословања.

На етажама 1. спрата, 2. спрата и повученог спрата пројектоване су стамбене јединице различитих структура, са вертикалним комуникацијама.

#### Нулта кота

С обзиром да је терен на предметној парцели релативно раван, кота пода приземља за оба објекта (за све четири ламеле) је дефинисана на истој висини од 103.65мнв.

Кота пода приземља је за 0.35 изнад нулте коте, која је на висини од 103.30мнв

#### Инсталације

Грејање предметних новопроектованих објеката - Објекти ће се грејати на електро котлове. Предвиђена грејна тела су радијатори у стамбеним просторијама и одговарајући сушачи у купатилима и тоалетима.

Процењени максимални капацитет за потребе грејања простора и за припрему ваздуха преко клима комора је 241 kW за све ламеле.

За потребе хлађења, процењени максимални капацитет за хлађење простора и припрему ваздуха у летњем период за све ламеле је Q хлађења - 148.3 kW

Потребан капацитет електричне енергије за оба објекта је  $P_{inst.} = 1.423,68kW$ ;

Максимална једновремена снага за оба објекта је  $P_{jedn} = 588,96 kW$

Напомена: Мерење електричне енергије је планирано на ниском напону, а сви детаљи у вези

**BERGER GROUP DOO**

потрошача и потребне снаге са сваког од њих биће дефинисани у даљој процедури (након исходавања сагласности на Урбанистички пројекат).

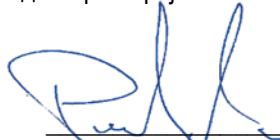
Прикључак на канализациону мрежу: Како у близини предметних парцела не постоји прикључак на канализациону мрежу, као прелазно решење, до момента у коме ће бити могуће прикључити објект на мрежу, предвиђена је једна непропусна септичка јама капацитета 306 m<sup>3</sup> за фекалну канализацију и ретензија капацитета 115 m<sup>3</sup> за кишну канализацију.

Капацитет септичке јаме од 306 m<sup>3</sup> добијен је прорачуном за све четири ламеле, са пражњењем на сваких 15 дана. Фазном реализацијом објекта, у ближој будућности, делимично ће се попунити капацитети септичке јаме.

Претпоставка је да ће у периоду реализације пројекта доћи до изградње градске канализације кроз улицу Милана С. Минића која је предвиђена ПГР-ом, па ће се самим тим изгубити потреба за овим начином функционисања у каснијим фазама изградње објекта.

Уколико постоји могућност прикључења на мрежу у Сурчинској улици преко јужне суседне парцеле к.п. 3843/1 КО Нови Београд за коју инвеститор може да добије сагласност, с обзиром да је у његовом власништву, могуће је реализовати прикључак и на тај начин уз сагласност и одговарајуће услове ЈКП БВК.

Одговорни пројектант:



Милан Радоичић, д.и.а.  
лиценца 300 F54107



	Урбанистички параметри	Према Плану генералне регулације	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	400 m <sup>2</sup>	КП 3843/2 и КП 3843/3 КО Нови Београд Укупно: 3225m <sup>2</sup>
2.	компатибилност намене	становање : пословање 80% : 20% са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1	Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Становање:Пословање= 1286.41m <sup>2</sup> :324.02m <sup>2</sup> =79.88%:20.12% Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Становање:Пословање= 1533.96m <sup>2</sup> :396.78m <sup>2</sup> =79.45%:20.55%  Укупно: Становање:Пословање= 2820.37m <sup>2</sup> :720.70m <sup>2</sup> =79.65%:20.35%
3.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	19,5m
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m	Грађевинска линија је на растојању од 5m у односу на регулациону линију.
5.	Положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама максимална заузетост подземне гараже 85%	Површина подземне гараже – 72.31%=2331.98 m <sup>2</sup>
6.	Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висине објекта.  Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.	Грађевинска линија на источној страни је постављена на удаљењу од 0m, на фасадама без отвора. Односно на удаљењу од 1/5 висине вишег објекта од границе парцеле и 1/3 висине вишег објекта од суседног објекта на фасадама са нестамбеним отворима  Грађевинска линија на западној страни је удаљена од суседне границе парцеле мин 1/2 висине вишег објекта, односно удаљена мин 2/3 висине вишег објекта од суседних објеката. Поштовањем овог правила јавила се потреба за повлачењем тераса повученог спрата од фасаде за 82cm, односно 150cm у зависности од удаљења суседних објеката.  Међусобно растојање грађевинских линија ламела са отворима стамбених просторија такође произилази из правила мин 2/3 висине објекта, из чега је произлашло повлачење тераса повученог спрата од линије фасаде за 1.5m.

7.	Растојање од задње границе парцеле	растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Растојање је 30.1m, што је више од 1/2 висине објекта
8.	Индекс заузетости „3”	максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „3”=40%	39.67%=1279.35 m <sup>2</sup>
9.	слободне површине	– минимални проценат слободних површина на парцели је 40% – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%	Проценат слободних површина на парцели 65.73%=2119.94 m <sup>2</sup>  Проценат зелених површина у директном контакту са тлом 16.15%=520.92 m <sup>2</sup>
10.	БРГП подземно	/	2331.98m <sup>2</sup>
	БРГП надземно	/	4943.11m <sup>2</sup>
	УКУПНО БРГП (подземно и надземно)	/	7275.09m <sup>2</sup>
11.	максимална спратност објекта	П+2+Пк/Пс.	По+П+2+Пс
12.	максимална висина кровног венца – повученог спрата максимална висина слемена	Висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m)	Висина венца објекта 10.09 m  Висина слемена објекта 12.16 m
13.	Паркирање/ нормативи:	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже.  1.1ПМ по стамбеној јединици 1ПМ на 60m <sup>2</sup> пословног простора	Објекат 1: 25 стамбених јединица 7 пословних апартмана површине 324.02m <sup>2</sup> Потребно 33ПМ Остварно 33ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде  Објекат 2: 28 стамбених јединица 8 пословних апартмана површине 396.78m <sup>2</sup> Потребно 38ПМ Остварно 38ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде

Одговорни пројектант:



Милан Радоичић, д.и.а,  
лиценца 300 F54107





## СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)



## СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу **чл. 60- 63.** Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 , 52/2021 и 62/2023) након јавне презентације пројекта, комисије за планове, потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова у складу **са чл. 57** истог Закона.

На основу **чл.53а** Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за изградњу нових објеката.

Планирана је изградња у 4 фазе


ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б и Ламела А - заједничка гаража за ламеле А и Б

ФАЗА 2: Ламела Б

ФАЗА 3: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д и Ламела Ц - заједничка гаража за ламеле Ц и Д

ФАЗА 4: Ламела Д

Изградња објекта планирана је фазно како је наведено, на начин да свака фаза представља независну функционалну целину.

одговорни урбаниста	Оливера Станковић, д.и.а.
број лиценце	200 1303 12
лични печат	ПОТПИС
	

Директор: Ђорђе Урошевић, дипл.инж.грађ.



Београд, мај 2023.



## ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)



## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ



### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)



## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



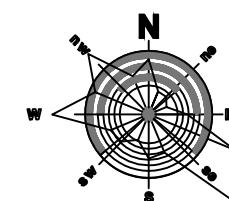
### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)

R. Srbija  
Grad Beograd  
Opština: Novi Beograd  
KO Novi Beograd

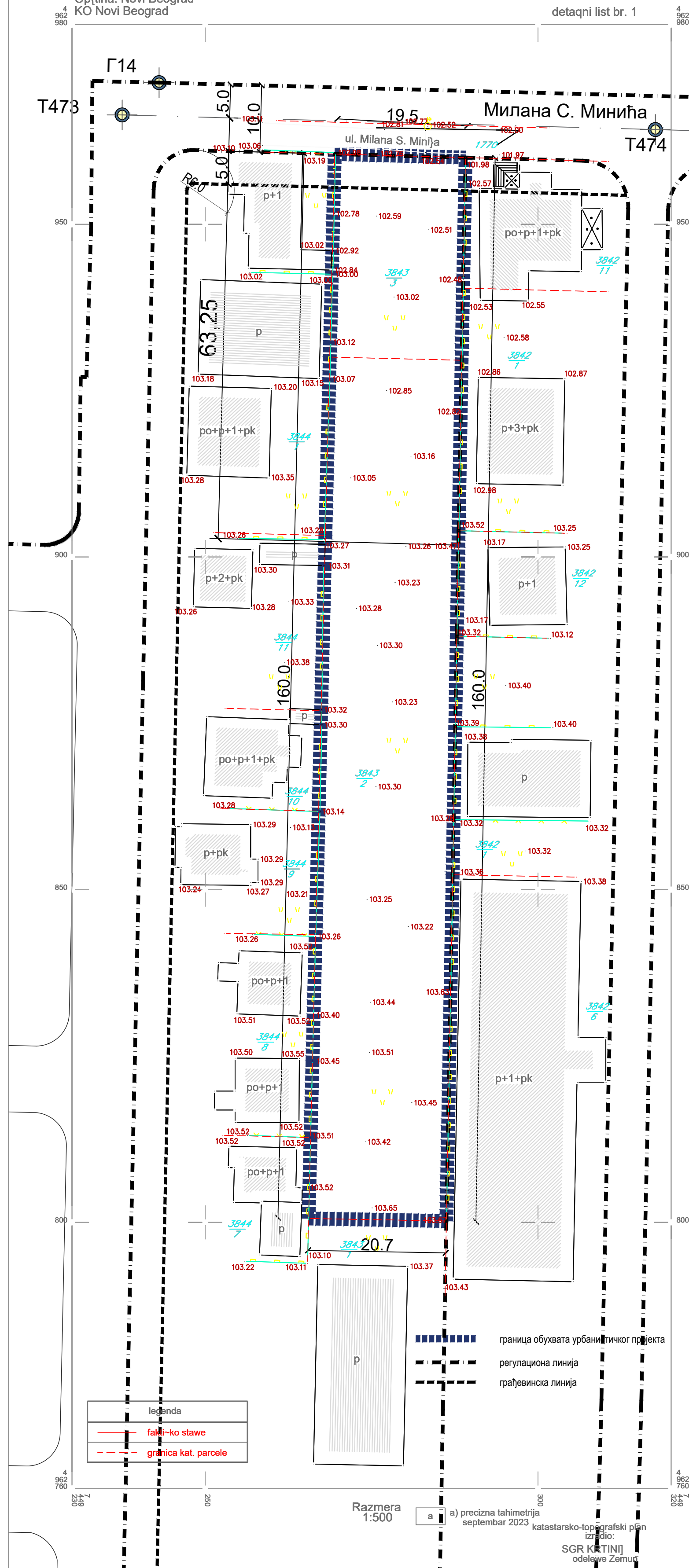
lokacija: kat. parcela 3843/3, 3843/2 KO Novi Beograd

detaqni list br. 1



РЕГУЛАЦИЈА ПРЕУЗЕТА ИЗ  
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ  
САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I - XIX) (I ФАЗА - 2. ЕТАПА) ("Сл. лист града Београда", бр. 27/22)

АНАЛИТИЧКЕ ТАЧКЕ Т473, Т474, Т449 и Г14  
ПРЕУЗЕТЕ ИЗ ОСНОВНОГ ПЛАНА,  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ  
САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД  
("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21)



web: [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)

web: [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)

e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs)

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113

Одговорни урбаниста  
Responsible Urbanist

Оливера Станковић д.и.а.  
бр.лиценце 200 1303 12

Investor / Client

Илија Миливојевић  
Ул. Лоле Новаковић 8, Нови Београд

Локација	
----------	--

кат. парц. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд,  
у Ул. Милана С. Минића,

Назив пројекта/ Project name
---------------------------------

Урбанистички пројекта изградњу два  
стамбено пословна објекта са по две ламеле  
на кат. парц. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд,  
у Ул. Милана С. Минића,  
спратности По+П+2Пс

Назив и ознака сектора/ Name and mark of the sector	
--	--

УРБАНИЗАМ/ Urbanism	U
------------------------	---

U

Врста техничке док./ Technical doc. type	1
---	---

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ/  
Urban design**

Назив цртежа /  
Drawing titleОбухват урбанистичког пројекта/  
шира ситуација

Датум / Date

Размера /Scale	
----------------	--

Свеска / Volume	
-----------------	--

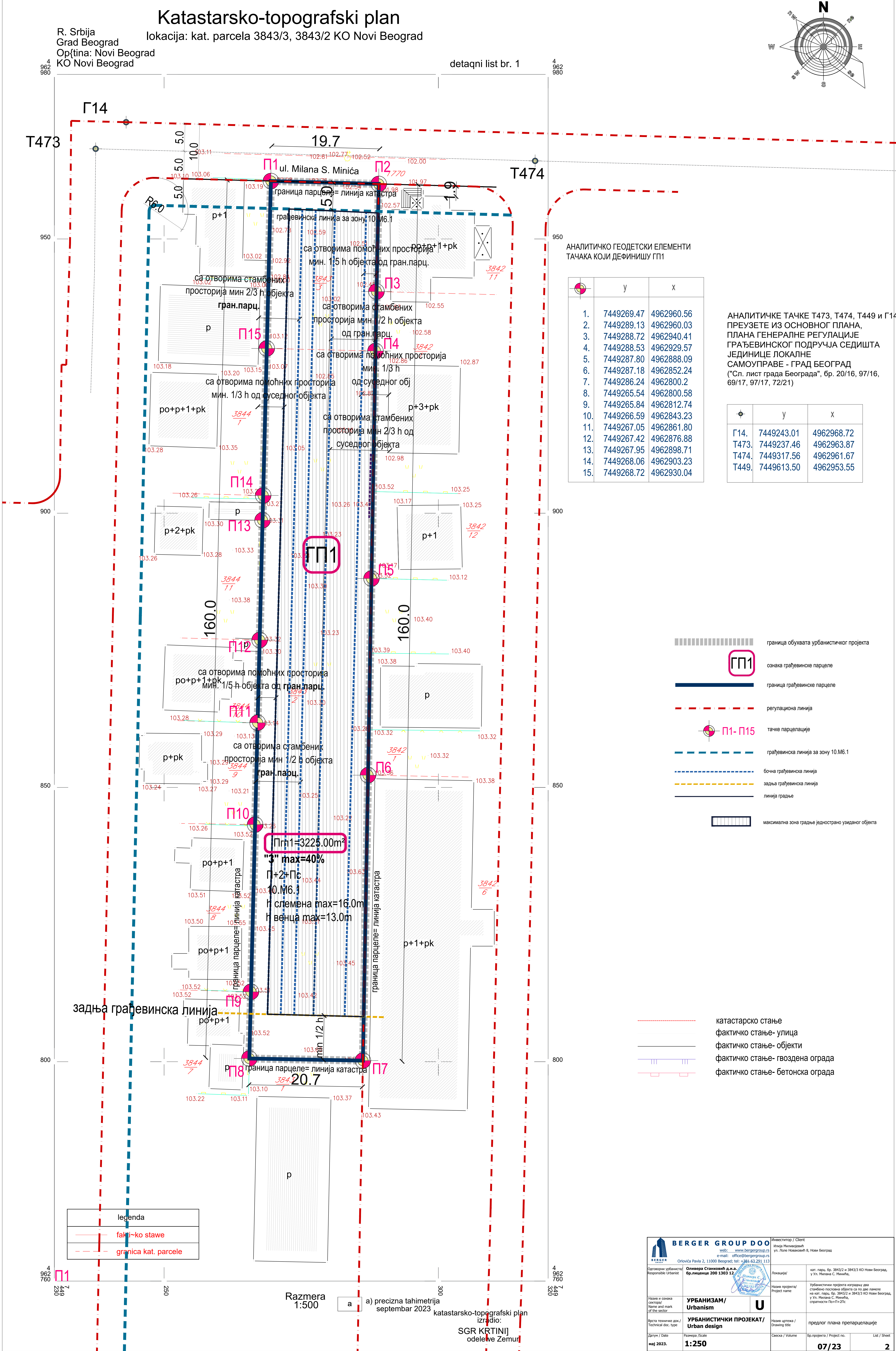
Бр.пројекта / Project no.	
---------------------------	--

List / Sheet

**07/23**

**1**



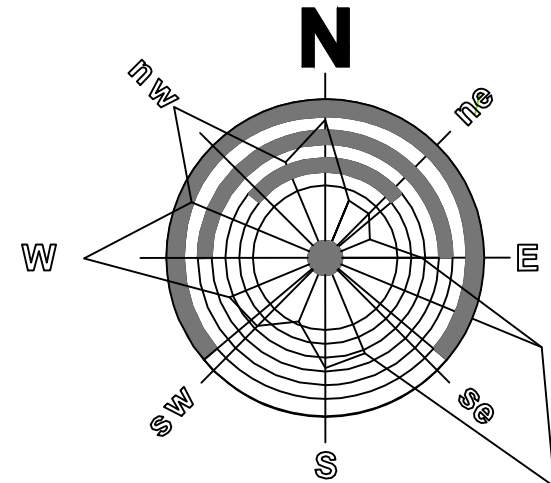


R. Srbija  
Grad Beograd  
Opština: Novi Beograd  
KO Novi Beograd

# Katastarsko-topografski plan

lokalija: kat. parcela 3843/3, 3843/2 KO Novi Beograd

detačni list br. 1



## АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ТАЧАКА КОЈИ ДЕФИНИШУ ГП1

	y	x
1.	7449269.47	4962960.56
2.	7449289.13	4962960.03
3.	7449288.72	4962940.41
4.	7449288.53	4962929.57
5.	7449287.80	4962888.09
6.	7449287.18	4962852.24
7.	7449286.24	4962800.2
8.	7449265.54	4962800.58
9.	7449265.84	4962812.74
10.	7449266.59	4962843.23
11.	7449267.05	4962861.80
12.	7449267.42	4962876.88
13.	7449267.95	4962898.71
14.	7449268.06	4962903.23
15.	7449268.72	4962930.04

АНАЛИТИЧКЕ ТАЧКЕ Т473, Т474, Т449 и Г14  
ПРЕУЗЕТЕ ИЗ ОСНОВНОГ ПЛАНА,  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА  
ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ  
САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД  
("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16,  
69/17, 97/17, 72/21)

	y	x
Г14.	7449243.01	4962968.72
Т473.	7449237.46	4962963.87
Т474.	7449317.56	4962961.67
Т449.	7449613.50	4962953.55

- граница обухвата урбанистичког пројекта
- ГП1 ознака грађевинске парцеле
- граница грађевинске парцеле
- - - - - регулациона линија
- П1-П15 тачке парцелације
- грађевинска линија за зону 10.М6.1
- бочна грађевинска линија
- задња грађевинска линија
- линија грађње
- максимална зона грађње једнострано узиданог објекта

- катастарско стање
- фактичко стање- улица
- фактичко стање- објекти
- фактичко стање- гвоздена ограда
- фактичко стање- бетонска ограда

legenda
----- faki i-ko stawe
----- granica kat. parcele

Razmera  
1:500

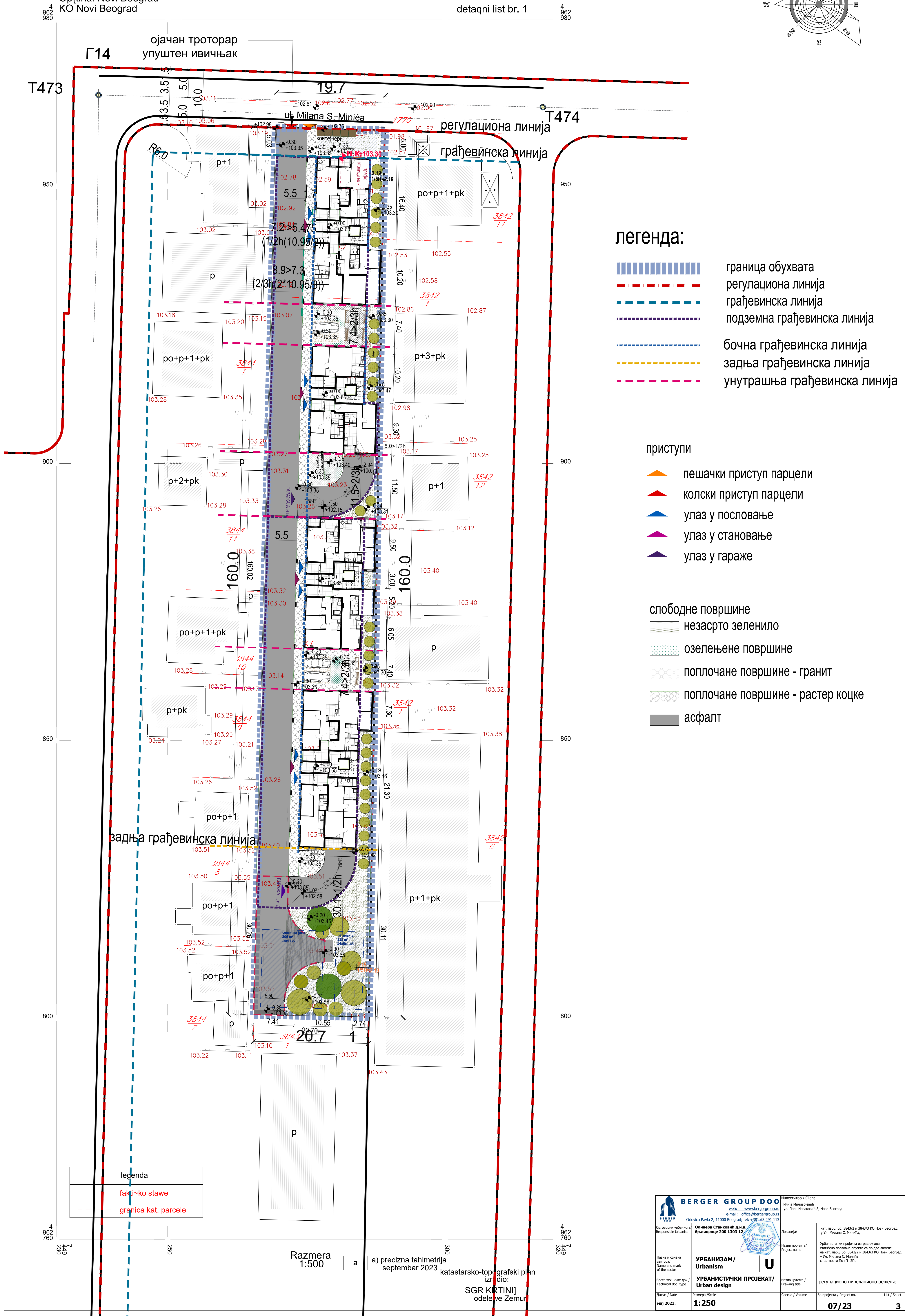
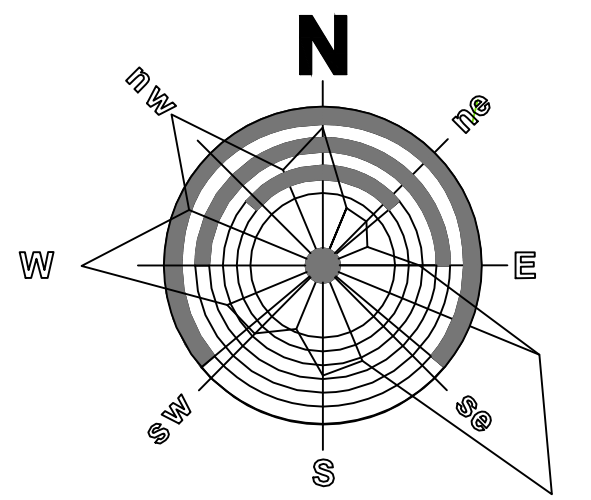
a) a) precizna tahimetrija  
septembar 2023  
katastarsko-topografski plan  
izradio:  
SGR KRTINIJ  
odelewe Zemur

	Инвеститор / Client Илија Миливојевић ул. Лоне Новаковић 8, Нови Београд	
	Одговорни урбаниста/ Responsible Urbanist	Оливера Станковић д.и.а. б.р.лиценце 200 1303 12
Назив и ознака сектора/ Name and mark of the sector	УРБАНИЗАМ/ Urbanism	У
Врста техничког док./ Technical doc. type	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ/ Urban design	
Датум / Date мај 2023.	Размера / Scale 1:250	Назив цртежа / Drawing title предлог плана препарцелације
	Свеска / Volume	Бр. пројекта / Project no. 07/23
		Лист / Sheet 2



R. Srbija  
Grad Beograd  
Opština: Novi Beograd  
KO Novi Beograd

detaqni list br. 1



 <p><b>BERGER GROUP DOO</b></p> <p>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Otvorica Pevka 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</p>				Инвеститор / Client Иницијатива / Initiative ул. Лоле Новомировић 8, Нови Београд	
Одговорна јуридика, Responsible Jurist		Оливера Станковић д.и.с. 200 1303 12		Локација/ Location	кат. пар. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у/л. Милоша С. Манафка,
Назив и ознака сектора Name and mark of the sector		УРБАНИЗАМ / Urbanism U		Назив пројекта/ Project name	Уобичајених пројеката капазитета стајалишта послова објекта са по две земље на кат. пар. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у/л. Милоша С. Манафка, стајалишта Го+1+2Н
Врста техничког дела Technical doc. type		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / Urban design		Назив цртежа / Drawing title	регулационо нивелационо решење
Датум / Date	Размера / Scale 1:250	Свеукуп / Volume	бр. пројекта / Project no.		Лист / Sheet
мај 2023.	1/50		07/23		3

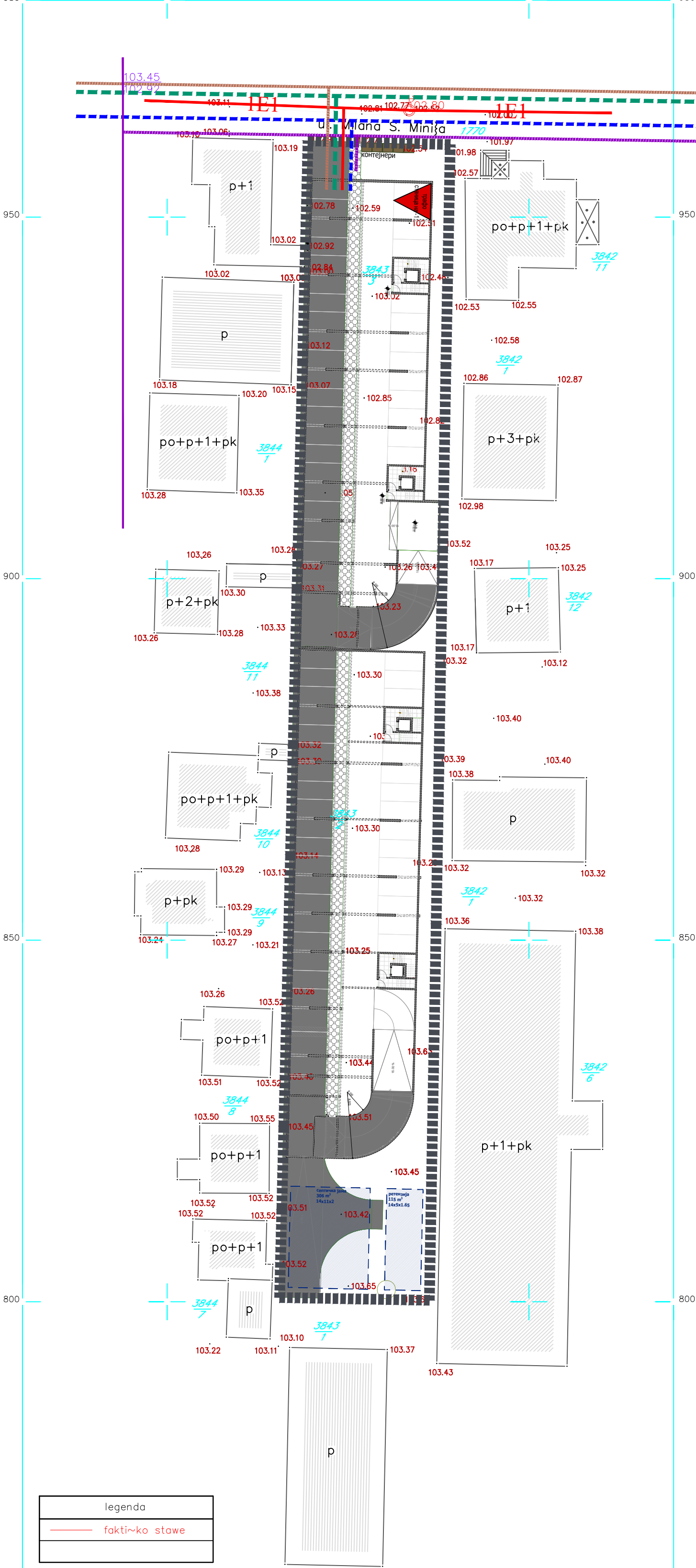
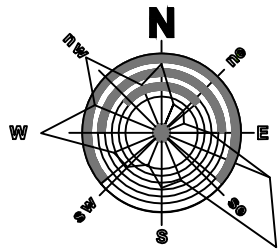


Катастарско–топографски план

R. Srbija  
Grad Beograd  
Opština: Novi Beograd  
KO Novi Beograd

lokacija: kat. parcela 3843/3, 3843/2 KO Novi Beograd

detačni list br. 1



legenda
faktno stanje

Razmera  
1:500

a) precizna tahimetrija  
septembar 2023

Katastarsko–topografski plan

izradio:

SGR KRTINI]  
odelewe Zemun

ИНФРАСТРУКТУРА :

	постојеће инсталације	укида се	планиране инсталације
ВОДОВОД			min Ø150
атмосферска канализација			Ø300
фекална канализација			min Ø250
електроенергетска траса			трафо станица
ТТ	1ТТА		

метални контејнер (габ. дим. 1,37x1,20x1,45)

септичка јама 306 m³ 14x11x2

<b>BERGER GROUP DOO</b> web: www.bergergroup.rs e-mail: office@bergergroup.rs Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381-63 291 113		Инвеститор / Client Илија Миливојевић ул. Лоле Новаковић 8, Нови Београд	
Одговорни урбаниста/ Responsible Urbanist	Оливера Станковић д.и.а. Бр.лиценце 200 1303 12	Локација/ Location	кат. парц. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића,
Назив и ознака сектора/ Name and mark of the sector	УРБАНИЗАМ/ Urbanism	Назив пројекта/ Project name	Урбанистички пројекта изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на кат. парц. бр. 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, у Ул. Милана С. Минића, спратности По+П+2Пс
Врста техничке док./ Technical doc. type	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ/ Urban design	Назив цртежа / Drawing title	синхрон план
Датум / Date	Размера /Scale	Свеска / Volume	Бр.пројекта / Project no.
мај 2023.	1:500		07/23
			List / Sheet
			4



Предмет пројекта:	<b>Фазна изградња два стамбено пословна објекта</b> <b>Објекат 1:</b> Једнострано узидан објекат спратности По+П+2С+Пс са две ламене (Ламела А и Ламела Б) <b>Објекат 2:</b> Једнострано узидан објекат спратности По+П+2С+Пс са две ламене (Ламела Ц и Ламела Д)
Инвеститор:	<b>Илија Миливојевић</b> Лоле Новаковић 8, Нови Београд
Намена објекта:	<b>СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ</b>
Локација:	<b>КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд,</b> <b>Град Београд</b>
Пројектант:	<b>Berger Group doo</b> <b>Орловића Павла 2, Београд</b>
Година пројектовања:	<b>Март, 2023.</b>
Фаза:	<b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ</b>

## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 10.М6.1 и 7.М6.1

(графички прилог бр. 16-5.1 до 16-5.7, „Подручја за непосредну примену правила грађења Р 1: 2500)

Зона обухвата пословно стамбене објекте уз Сурчинску улицу, а у Земуну уз делове улица Тошин бунар, Угриновачке и Цара Душана.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 10.М6.1 и 7.М6.1</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>мешовити градски центри</li> <li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li> <li>у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>број објекта на парцели</b>	• на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li> <li>саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је „3“= 60%</li> <li>максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „3“= 40%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	• висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.
<b>изградња нових објекта и положај објекта на парцели</b>	• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>• у односу на регулациону линију грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у зони 7.М6.1.у улицама Угриновачкој и Цара Душана јужно од Новоградске и Тошином бунару,</li> <li>• Грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулационе линије у улици Цара Душана северно од Новоградске улице</li> <li>• Грађевинска линија у комплексу 7.М6.1. уз улицу Саве Ковачевића се одређује урбанистичким пројектом, поштујући правила за растојања између објеката</li> <li>• У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>• Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле.</li> <li>• Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висин објекта.</li> </ul>
<b>растојање објекта од бочног суседног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта.</li> <li>• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објекта, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат слободних површина на парцели је 40% . Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова одземних објекта) износи 15%.</li> </ul>

<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>у зони 7.Мб.1. на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m</li> <li>уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</li> <li>парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгруппа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Простор на лесном платоу, код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање,</li> <li>Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптеречења.</li> <li>Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.</li> <li>Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

Предмет израде Урбанистичког пројекта је фазна изградња два стамбено пословна објекта:

**ФАЗА 1:** Подрум са гаражом за Ламеле А и Б и Ламела А

**ФАЗА 2:** Ламела Б

**ФАЗА 3:** Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д и Ламела Ц

**ФАЗА 4:** Ламела Д

Пројектовани стамбено пословни објекти се налазе на катастарским парцелама бр. К.П. **3843/2** и **3843/3** К.О. Нови Београд. Укупна површина обе парцеле је 3225.00 m<sup>2</sup>.

### Намена објеката:

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Стамбено пословни

Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Стамбено пословни

### Компатибилност намене:

Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Становање:Пословање=1286.41m<sup>2</sup>:324.02m<sup>2</sup>=79.88%:20.12%

Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Становање:Пословање=1533.96m<sup>2</sup>:396.78m<sup>2</sup>=79.45%:20.55%

Укупно: Становање:Пословање=2820.37m<sup>2</sup>:720.80m<sup>2</sup>=79.65%:20.35%

Индекс заузетости: За предметну зону за објекте спратности преко П је до 40% (1290.00m<sup>2</sup>)

Остварена заузетост пројектом је 39.67% (1279.35m<sup>2</sup>)

Максимална заузетост подземних етажа је до 85% (2741.25m<sup>2</sup>)

Остварена заузетост подземних етажа 72.31 % (2331.98m<sup>2</sup>)

Проценат слободних површина на парцели: Минимално 40%

Остварен проценат слободних површина на парцели: 65.73% (2119.94m<sup>2</sup>)

Проценат незастртих зелених површина на парцели: Минимално 15%

Остварен проценат зелених површина на парцели: 16.15% (520.92m<sup>2</sup>)

### Остварена бруто површина:

СПРАТ	ЛАМЕЛА А (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Б (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Ц (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Д (m <sup>2</sup> )	УКУПНО (m <sup>2</sup> )
ПОДРУМ -1	1122.33		1209.65		2331.98
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО</b>	<b>1122.33</b>		<b>1209.65</b>		<b>2331.98</b>
<b>ПРИЗЕМЉЕ</b>	289.58	215.59	280.68	319.21	<b>1105.06</b>
<b>1. СПРАТ</b>	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
<b>2. СПРАТ</b>	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
<b>ПОВ.СПРАТ</b>	336.73	250.05	322.86	369.71	<b>1279.35</b>
<b>УКУПНО НАДЗЕМНО</b>	<b>1299.77</b>	<b>965.74</b>	<b>1249.26</b>	<b>1428.34</b>	<b>4943.11</b>
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО+НАДЗЕМНО</b>					<b>7275.09</b>

### Остварене нето површине:

СПРАТ	ЛАМЕЛА А (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Б (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Ц (m <sup>2</sup> )	ЛАМЕЛА Д (m <sup>2</sup> )	УКУПНО (m <sup>2</sup> )
ПОДРУМ -1	956.49		1035.06		1991.55
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО</b>	<b>956.49</b>		<b>1035.06</b>		<b>1991.55</b>
<b>ПРИЗЕМЉЕ</b>	235.56	174.26	227.67	262.74	<b>900.23</b>
<b>1. СПРАТ</b>	267.14	197.31	254.51	296.42	<b>1015.38</b>
<b>2. СПРАТ</b>	267.14	197.31	254.51	296.42	<b>1015.38</b>
<b>ПОВУЧЕНИ СПРАТ</b>	267.22	197.97	255.09	296.48	<b>1016.76</b>
<b>УКУПНО НАДЗЕМНО</b>	<b>1037.06</b>	<b>766.85</b>	<b>991.78</b>	<b>1152.06</b>	<b>3947.75</b>
<b>УКУПНО ПОДЗЕМНО+НАДЗЕМНО</b>					<b>5939.30</b>

## Прорачун паркирања

### Паркирање за ламеле А и Б:

#### Стамбене јединице:

Ламела А: 14 стамбених јединица

Ламела Б: 11 стамбених јединица

---

**Укупно: 25 стамбених јединица**

Потребан број паркинг места (Становање): 1.1 ПМ по стамбеној јединици

Потребан број паркинг места за Ламеле А и Б (Становање):  $25 \times 1.1 \text{ ПМ} = 27.5 \text{ ПМ}$

#### Пословни апартмани:

Ламела А: 4 пословна апартмана укупне површине 191.26m<sup>2</sup>

Ламела Б: 3 пословна апартмана укупне површине 132.76m<sup>2</sup>

---

**Укупно: 7 пословних апартмана површине 324.02m<sup>2</sup>**

Потребан број паркинг места (Пословање): 1ПМ на 60 м<sup>2</sup> пословног простора

Потребан број паркинг места за Ламеле А и Б (Пословање):  $324.02/60 = 5.40 \text{ ПМ}$

Укупан број паркинг места потребних за ламеле А и Б:  $27.5 \text{ ПМ} + 5.40 \text{ ПМ} = 32.90 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{33 \text{ ПМ}}$

(Од чега је потребно 5% паркинг места за инвалиде:  $0.05 \times 33 = 1.65 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{2 \text{ ПМ}}$ )

### Остварен број паркинг места за Ламеле А и Б: 33ПМ (Од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

У гаражи АБ се налазе 32 паркинг места, од чега 1 паркинг место намењено инвалидима, док је на парцели предвиђено 1 паркинг место намењено инвалидима.

### Паркирање за ламеле Ц и Д:

#### Стамбене јединице:

Ламела Ц: 14 стамбених јединица

Ламела Д: 14 стамбених јединица

---

**Укупно: 28 стамбених јединица**

Потребан број паркинг места (Становање): 1.1 ПМ по стамбеној јединици

Потребан број паркинг места за Ламеле Ц и Д (Становање):  $28 \times 1.1 \text{ ПМ} = 30.8 \text{ ПМ}$

#### Пословни апартмани:

Ламела Ц: 4 пословна апартмана укупне површине 181.05m<sup>2</sup>

Ламела Д: 4 пословна апартмана укупне површине 215.73m<sup>2</sup>

---

**Укупно: 8 пословних апартмана површине 396.78m<sup>2</sup>**

Потребан број паркинг места (Пословање): 1ПМ на 60 м<sup>2</sup> пословног простора

Потребан број паркинг места за Ламеле Ц и Д (Пословање):  $396.78/60 = 6.61 \text{ ПМ}$

Укупан број паркинг места потребних за ламеле Ц и Д:  $30.8 \text{ ПМ} + 6.61 \text{ ПМ} = 37.41 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{38 \text{ ПМ}}$

(Од чега је потребно 5% паркинг места за инвалиде:  $0.05 \times 38 = 1.9 \text{ ПМ} \rightarrow \mathbf{2 \text{ ПМ}}$ )

### Остварен број паркинг места за Ламеле Ц и Д: 38ПМ (Од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

У гаражи ЦД се налази 36 паркинг места, од чега 2 паркинг места намењена инвалидима, док су на парцели предвиђена 2 паркинг места стандардних димензија.

## Границе грађења – регулациона и грађевинска линија

На предметним парцелама тренутно не постоје објекти.

**Предвиђена спратност новопроектованих стамбено пословних објеката је По+П+2+Пс за оба. Оба објекта су пројектована као једнострано узидани објекти, сваки са по две ламеле (Објекат 1 се састоји од Ламела А и Б, а Објекат 2 од Ламела Ц и Д).**

Габарити објеката, волумен као и удаљења од суседних објеката реализована су у складу са правилима грађења плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине X („Службени лист Града Београда“ број 20/16) граница урбанистичког пројекта налази се у целини **Х, 10.М6.1 – Зони мешовитих градских центара у зони ниже спратности.**

На тај начин Објекат 1 је постављен на удаљености 5.0m од регулационе линије према Улици Милана С. Минића.

Грађевинска линија на источној страни је постављена према правилима за удаљења од бочне границе парцеле и удаљења од бочног суседа. Фасаде без отвора су постављене са минималним удаљењем од 0m од границе парцеле, док су фасаде са нестамбеним отворима постављене на мин 1/5 висине вишег објекта од границе парцеле, односно мин 1/3 висине вишег објекта од суседних објеката.

Грађевинска линија на западној страни је удаљена од суседне границе парцеле мин 1/2 висине вишег објекта, односно удаљена мин 2/3 висине вишег објекта од суседних објеката. Поштовањем овог правила јавила се потреба за повлачењем тераса повученог спрата од фасаде за 82cm, односно 150cm у зависности од удаљења суседних објеката.

Грађевинска линија је од задње границе парцеле повучена за 30.1m, што је више од удаљења које прописују правила градње од мин 1/2 висине објекта.

Међусобно растојање грађевинских линија ламела са отворима стамбених просторија такође произилази из правила мин 2/3 висине објекта, из чега је произлашло повлачење тераса повученог спрата од линије фасаде за 150cm.

На Објекту 1, повучени спрат се повлачи 1.5m у односу на фасадну раван од јавне површине, а све према правилима градње за предметну зону.

## Саобраћајно решење

**Пешачки приступ** парцели остварен је из Улице Милана С. Минића.

**Колски приступ** парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница, уз западну границу парцеле, из које се приступа колским рампама подрума.

## Функционална организација

Функционална организација објеката пројектована је тако да је у:

**У подземној етажи** пројектоване су две средње гараже са пратећим техничким просторима. Једна гаража је предвиђена за паркирање намењено Ламелама А и Б, док је друга гаража предвиђена за паркирање корисника смештених у Ц и Д ламели.

**На етажи приземља** пројектовани су простори у функцији пословних апартмана као и холски приступи са вертикалним комуникацијама становања и пословања.

**На етажама 1. спрата, 2. спрата и повученог спрата** пројектоване су стамбене јединице различитих структура, са вертикалним комуникацијама.



## Нулта кота

С обзиром да је терен на предметној парцели релативно раван, кота пода приземља за оба објекта (за све четири ламеле) је дефинисана на истој висини од 103.65мнв.

Кота пода приземља је за 0.35m изнад нулте коте, која је на висини од 103.30мнв

## Инсталације

**Грејање предметних новопројектованих објеката** - Објекти ће се грејати на електро котлове. Предвиђена грејна тела су радијатори у стамбеним просторијама и одговарајући сушачи у купатилима и тоалетима,

Процењени максимални капацитет за потребе грејања простора и за припрему ваздуха преко клима комора је 241 kW за све ламеле.

За потребе хлађења, процењени максимални капацитет за хлађење простора и припрему ваздуха у летњем период за све ламеле је Q хлађења - 148.3 kW

**Потребан капацитет електричне енергије за оба објекта је  $P_{inst.} = 1.423,68kW$ ;**

**Максимална једновремена снага за оба објекта је  $P_{jedn} = 588,96 kW$**

**Напомена:** Мерење електричне енергије је планирано на ниском напону, а сви детаљи у вези потрошача и потребне снаге са сваког од њих биће дефинисани у даљој процедури (након исходавања сагласности на Урбанистички пројекат).

**Прикључак на канализациону мрежу:** Како у близини предметних парцела не постоји прикључак на канализациону мрежу, као прелазно решење, до момента у коме ће бити могуће прикључити објекат на мрежу, предвиђена је једна непропусна септичка јама капацитета 306 m<sup>3</sup> за фекалну канализацију и ретензија капацитета 115 m<sup>3</sup> за кишну канализацију.

Капацитет септичке јаме од 306 m<sup>3</sup> добијен је прорачуном за све четири ламеле, са пражњењем на сваких 15 дана. Фазном реализацијом објеката, у ближој будућности, делимично ће се попунити капацитети септичке јаме.

Претпоставка је да ће у периоду реализације пројекта доћи до изградње градске канализације кроз улицу Милана С. Минића која је предвиђена ПГР-ом, па ће се самим тим изгубити потреба за овим начином функционисања у каснијим фазама изградње објекта.

Уколико постоји могућност прикључења на мрежу у Сурчинској улици преко јужне суседне парцеле к.п. 3843/1 КО Нови Београд за коју инвеститор може да добије сагласност, с обзиром да је у његовом власништву, могуће је реализовати прикључак и на тај начин уз сагласност и одговарајуће услове ЈКП БВК.

Београд, март 2023.



Одговорни пројектант:

арх.Милан Радоичић, д.и.а,  
лиценца 300 F54107

**Планирани и остварени урбанистички параметри**

	Урбанистички параметри	Према Плану генералне регулације	Остварени параметри у урбанистичком пројекту
1.	минимална површина грађевинске парцеле	400 m <sup>2</sup>	КП 3843/2 и КП 3843/3 КО Нови Београд Укупно: 3225m <sup>2</sup>
2.	компатибилност намене	становање : пословање 80% : 20% са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1	<b>Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б):</b> Становање:Пословање= 1286.41m <sup>2</sup> :324.02m <sup>2</sup> =79.88%:20.12% <b>Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д):</b> Становање:Пословање= 1533.96m <sup>2</sup> :396.78m <sup>2</sup> =79.45%:20.55%  <b>Укупно:</b> Становање:Пословање= 2820.37m <sup>2</sup> :720.70m <sup>2</sup> =79.65%:20.35%
3.	минимални фронт парцеле према саобраћајници	12 m	19,5m
4.	положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m	Грађевинска линија је на растојању од 5m у односу на регулациону линију.
5.	Положај подземне грађевинске линије	До регулационе линије и међних линија, уз услов да не представљају опасност за објекте на суседним парцелама максимална заузетост подземне гараже 85%	Површина подземне гараже – 72.31%=2331.98 m <sup>2</sup>
6.	Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висине објекта.  Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.	Грађевинска линија на источној страни је постављена на удаљењу од 0m, на фасадама без отвора. Односно на удаљењу од 1/5 висине вишег објекта од границе парцеле и 1/3 висине вишег објекта од суседног објекта на фасадама са нестамбеним отворима  Грађевинска линија на западној страни је удаљена од суседне границе парцеле мин 1/2 висине вишег објекта, односно удаљена мин 2/3 висине вишег објекта од суседних објеката. Поштовањем овог правила јавила се потреба за повлачењем тераса повученог спрата од фасаде за 82cm, односно 150cm у зависности од удаљења суседних објеката.  Међусобно растојање грађевинских линија ламела са отворима стамбених просторија такође произилази из правила мин 2/3 висине објекта, из чега је произлашло повлачење тераса повученог спрата од линије фасаде за 1.5m.
7.	Растојање од задње границе парцеле	растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Растојање је 30.1m, што је више од 1/2 висине објекта

8.	Индекс заузетости „З“	максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „З“=40%	39.67%=1279.35 m <sup>2</sup>
9.	слободне површине	– минимални проценат слободних површина на парцели је 40% – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%	Проценат слободних површина на парцели 65.73%=2119.94 m <sup>2</sup>  Проценат зелених површин у директном контакту са тлом 16.15%=520.92 m <sup>2</sup>
10.	БРГП подземно	/	2331.98m <sup>2</sup>
	БРГП надземно	/	4943.11m <sup>2</sup>
	УКУПНО БРГП (подземно и надземно)	/	7275.09m <sup>2</sup>
11.	максимална спратност објекта	П+2+Пк/Пс.	По+П+2+Пс
12.	максимална висина кровног венца – повученог спрата	Висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m)	Висина венца објекта 10.09m
	максимална висина слемена		Висина слемена објекта 12.16m
13.	Паркирање/ нормативи:	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже.  1.1ПМ по стамбеној јединици 1ПМ на 60m <sup>2</sup> пословног простора	Објекат 1: 25 стамбених јединица 7 пословних апартмана површине 324.02m <sup>2</sup> Потребно 33ПМ Остварно 33ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде  Објекат 2: 28 стамбених јединица 8 пословних апартмана површине 396.78m <sup>2</sup> Потребно 38ПМ Остварно 38ПМ, од чега су 2ПМ за инвалиде

Београд, март 2023.



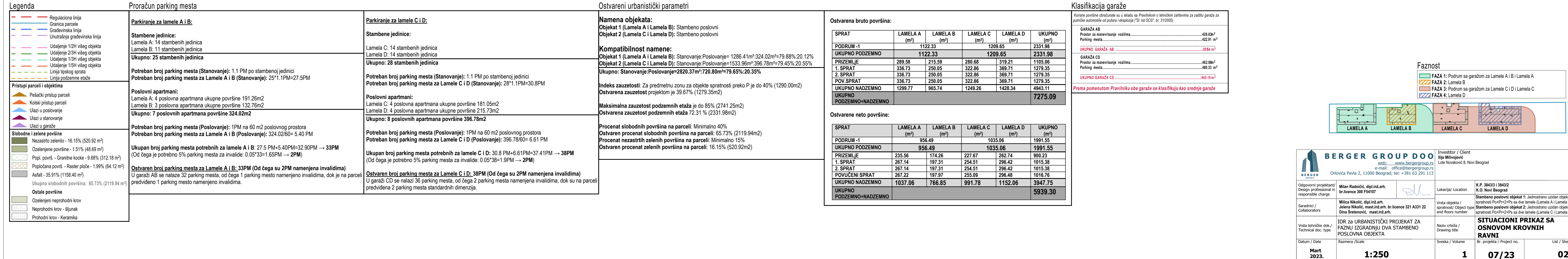
Одговорни пројектант:

арх.Милан Радончић, д.и.а,  
лиценца 300 F54107











- Legenda
- Regulaciona linija
  - Granica parcele
  - Gradevinska linija
  - Podzemna gradevinska linija
  - Zadnja podzemna gradevinska linija

NETO PODRUM OBJEKAT 1			
OZNAKA	PROSTORUJA	POVRŠINA	
<b>A KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORUJE A</b>			
Komunikacije stanovanje	L-A	PUTNIČKI LIFT	3.18
Komunikacije stanovanje	PP-A	PREDPROSTOR	6.24
Komunikacije stanovanje	SP-A	STEPENISNI PROSTOR	4.78
			<b>14.20 m²</b>
<b>AB GARAŽA</b>			
PARKING MESTA	01	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	02	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	03	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	04	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	05	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	06	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	07	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	08	PARKING MESTO	12.99
PARKING MESTA	09	PARKING MESTO	12.99
PARKING MESTA	10	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	11	PARKING MESTO	12.50
PARKING MESTA	12	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	13	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	14	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	15	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	16	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	17	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	18	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	19	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	20	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	21	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	22	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	23	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	24	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	25	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	26	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	27	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	28	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	29	PARKING MESTO	13.08
PARKING MESTA	30	PARKING MESTO	14.55
PARKING MESTA	31	PARKING MESTO	14.55
PARKING MESTA	32	PARKING MESTO	19.89
			<b>422.91 m²</b>
<b>AB PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE VOZILIMA</b>			
PROSTOR ZA MANEVAR	G	PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE	428.63
			<b>428.63 m²</b>
<b>AB TEHNIČKE PROSTORIJE</b>			
TEHNIČKE PROSTORIJE	TP-AB	TEHNIČKA PROSTORIJA	51.19
TEHNIČKE PROSTORIJE	TP-TS	TRAFO STANICA	25.01
			<b>76.20 m²</b>
<b>B KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORUJE B</b>			
Komunikacije stanovanje	L-B	PUTNIČKI LIFT	3.18
Komunikacije stanovanje	PP-B	PREDPROSTOR	6.24
Komunikacije stanovanje	SP-B	STEPENISNI PROSTOR	5.13
			<b>14.55 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>956.49 m²</b>

Bruto površina etaže: 1122.33 m<sup>2</sup>



**BERGER GROUP DOO**  
web: [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs)  
Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113

Investitor / Client  
Ilija Milivojević  
Lole Novaković 8, Novi Beograd

Odgovorni projektant/  
Design professional in  
responsible charge

Milan Radošević, dipl.inž.arh.  
br.licence 300 F54107

Saradnici /  
Collaborators

Milica Nikolić, dipl.inž.arh.  
Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22  
Dina Sretenović, mast.inž.arh.

Vrsta tehničke dok./  
Technical doc. type

IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO  
POSLOVNA OBJEKTA

Datum / Date

Razmera / Scale

**1:100**

Lokacija/ Location

K.P. 3843/3 i 3843/2  
K.O. Novi Beograd

Vrsta objekta i  
spratnost/ Object type  
and floors number

Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat  
spratnost: Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B)  
Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat  
spratnost: Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)

Naziv crteža /  
Drawing title

**OSNOVA PODRUMA -  
GARAŽA AB**

Sveska / Volume

Br. projekta / Project no.

List / Sheet

**1**

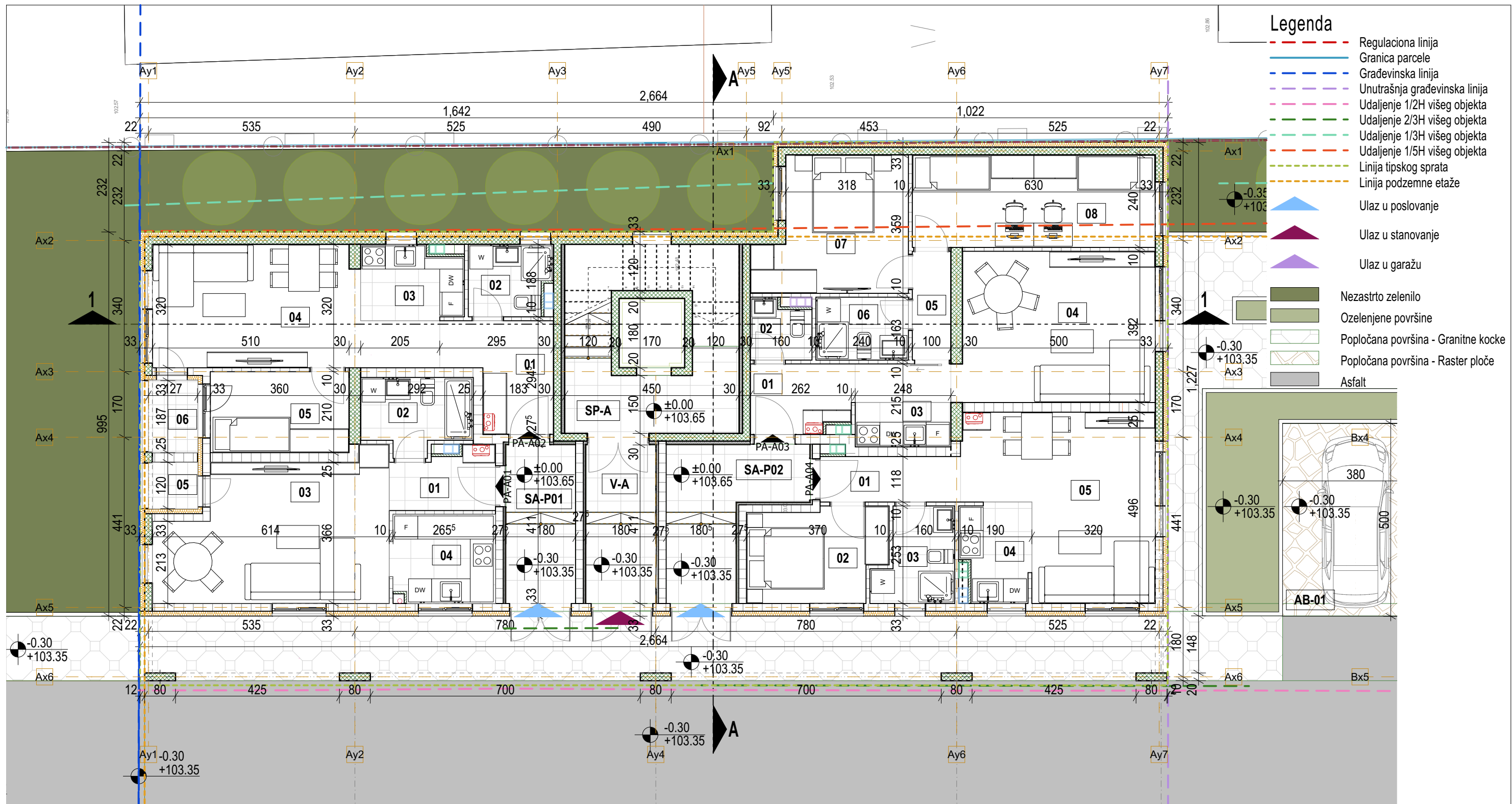
**07/23**

**03.**









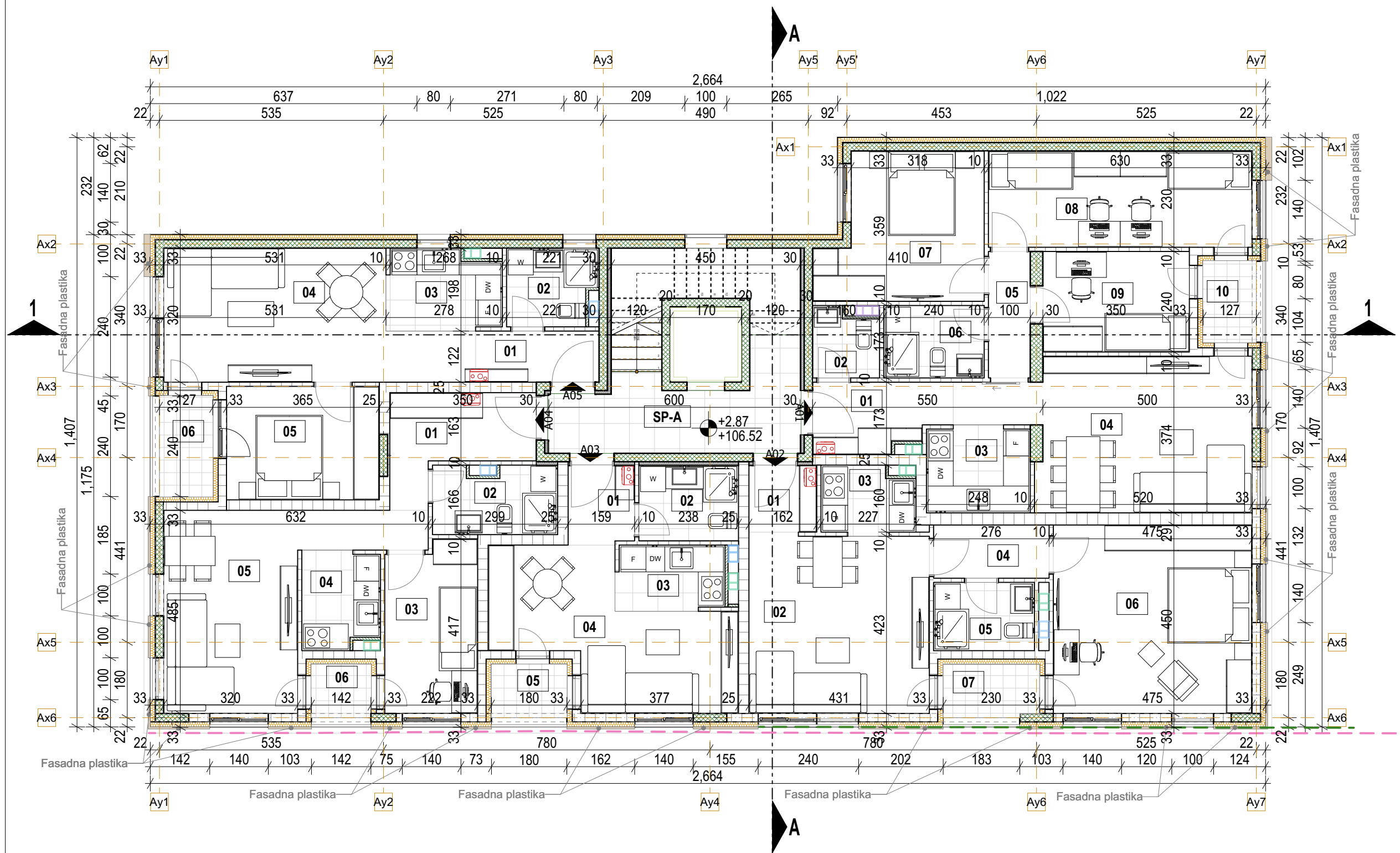


NETO PRIZEMLJE LAMELA A			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>A KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE A</b>			
Komunikacije poslovanje	SA-P01	STEPENIŠNI PROSTOR	7.75
Komunikacije poslovanje	SA-P02	STEPENIŠNI PROSTOR	10.81
			<b>18.56 m²</b>
Komunikacije stanovanje	SP-A	STEPENIŠNI PROSTOR	17.88
Komunikacije stanovanje	V-A	VETROBRAN	7.86
			<b>25.74 m²</b>
<b>POSLOVANJE - LAMELA "A"</b>			
PA - A01 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	3.97
PA - A01 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	5.18
PA - A01 - POSLOVNI APART.	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	20.64
PA - A01 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	6.11
PA - A01 - POSLOVNI APART.	05	LOĐA	1.55
			<b>37.45 m²</b>
PA - A02 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.76
PA - A02 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	3.85
PA - A02 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	4.95
PA - A02 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.59
PA - A02 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAČA SOBA	7.56
PA - A02 - POSLOVNI APART.	06	LOĐA	2.40
			<b>45.11 m²</b>

PA - A03 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	4.66
PA - A03 - POSLOVNI APART.	02	TOALET	2.32
PA - A03 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	5.33
PA - A03 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.90
PA - A03 - POSLOVNI APART.	05	DEGAŽMAN	2.91
PA - A03 - POSLOVNI APART.	06	KUPATILO	3.91
PA - A03 - POSLOVNI APART.	07	SPAVAČA SOBA	12.58
PA - A03 - POSLOVNI APART.	08	SPAVAČA SOBA	15.12
			<b>66.73 m²</b>
PA - A04 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	4.30
PA - A04 - POSLOVNI APART.	02	SPAVAČA SOBA	8.44
PA - A04 - POSLOVNI APART.	03	KUPATILO	4.59
PA - A04 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	4.49
PA - A04 - POSLOVNI APART.	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	20.15
			<b>41.97 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>235.56 m²</b>

Bruto površina etaže: 289.58 m²



<div><b>BERGER GROUP DOO</b></div> <div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd		
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNju DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA A: OSNOVA PRIZEMLJA
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
Mart 2023.	1:100	1	07/23	05.



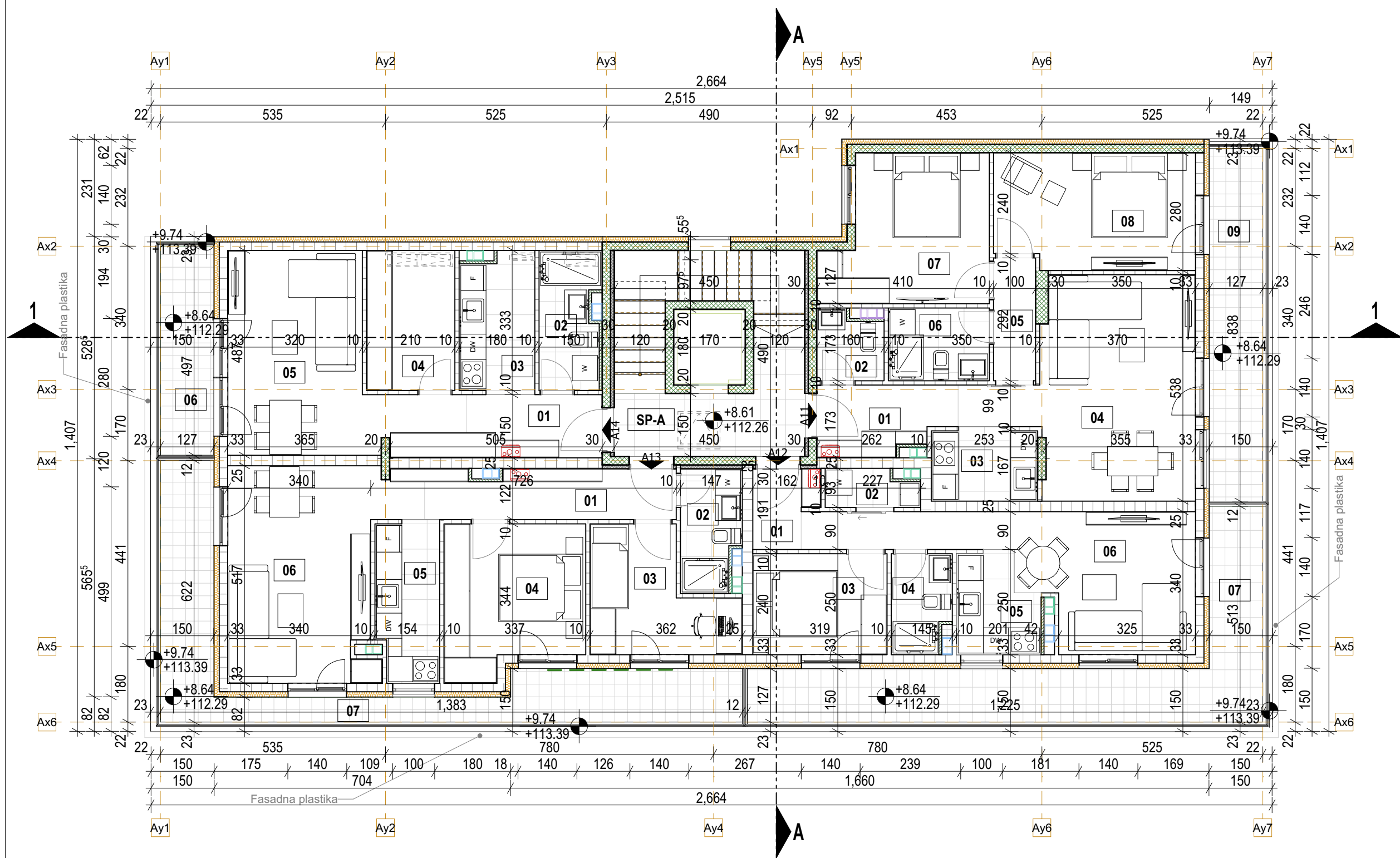
NETO TIPSKI SPRAT LAMELA A			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>A KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE A</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-A	STEPENIŠNI PROSTOR	19.84
			<b>19.84 m²</b>
<b>LAMELA "A"</b>			
A01-TROIPOSOBAN	01	PREDSOBLJE	4.90
A01-TROIPOSOBAN	02	TOALET	2.41
A01-TROIPOSOBAN	03	KUHINJA	4.93
A01-TROIPOSOBAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	20.49
A01-TROIPOSOBAN	05	DEGAŽMAN	2.93
A01-TROIPOSOBAN	06	KUPATILO	4.03
A01-TROIPOSOBAN	07	SPAVAĆA SOBA	12.21
A01-TROIPOSOBAN	08	SPAVAĆA SOBA	14.06
A01-TROIPOSOBAN	09	SPAVAĆA SOBA	8.31
A01-TROIPOSOBAN	10	LOĐA	2.43
			<b>76.70 m²</b>
A02-DVOSOBAN	01	PREDSOBLJE	2.51
A02-DVOSOBAN	02	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.80
A02-DVOSOBAN	03	KUHINJA	3.39
A02-DVOSOBAN	04	DEGAŽMAN	3.40
A02-DVOSOBAN	05	KUPATILO	3.81
A02-DVOSOBAN	06	SPAVAĆA SOBA	20.73
A02-DVOSOBAN	07	LOĐA	2.83
			<b>54.47 m²</b>

A03-GARSONJERA	01	PREDSOBLJE	2.91
A03-GARSONJERA	02	KUPATILO	4.19
A03-GARSONJERA	03	KUHINJA	3.91
A03-GARSONJERA	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	15.58
A03-GARSONJERA	05	LOĐA	2.26
			<b>28.85 m²</b>
A04-JEDNOIPOSOBAN	01	PREDSOBLJE	6.59
A04-JEDNOIPOSOBAN	02	KUPATILO	4.57
A04-JEDNOIPOSOBAN	03	SPAVAĆA SOBA	8.57
A04-JEDNOIPOSOBAN	04	KUHINJA	4.09
A04-JEDNOIPOSOBAN	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.93
A04-JEDNOIPOSOBAN	06	LOĐA	1.79
			<b>43.54 m²</b>
A05-DVOSOBAN	01	PREDSOBLJE	3.49
A05-DVOSOBAN	02	KUPATILO	3.74
A05-DVOSOBAN	03	KUHINJA	4.91
A05-DVOSOBAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.01
A05-DVOSOBAN	05	SPAVAĆA SOBA	9.59
A05-DVOSOBAN	06	LOĐA	3.00
			<b>43.74 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>267.14 m²</b>

Bruto površina etaže: 336.73 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA A: OSNOVA TIPSKOG SPRATA	
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
Mart 2023.	1:100	1	07/23	06.	







NETO POVUČENI SPRAT LAMELA A			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>A KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE A</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-A	STEPENIŠNI PROSTOR	17.77
			<b>17.77 m²</b>
<b>LAMELA "A"</b>			
A11-TROSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.88
A11-TROSOBAN STAN	02	OSTAVA	2.41
A11-TROSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.22
A11-TROSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	20.76
A11-TROSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	2.83
A11-TROSOBAN STAN	06	KUPATILO	4.03
A11-TROSOBAN STAN	07	SPAVAĆA SOBA	12.21
A11-TROSOBAN STAN	08	SPAVAĆA SOBA	12.61
A11-TROSOBAN STAN	09	TERASA	10.40
			<b>74.35 m²</b>
A12-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	2.55
A12-DVOSOBAN STAN	02	VEŠERAJ	1.82
A12-DVOSOBAN STAN	03	SPAVAĆA SOBA	7.43
A12-DVOSOBAN STAN	04	KUPATILO	3.13
A12-DVOSOBAN STAN	05	KUHINJA	4.17
A12-DVOSOBAN STAN	06	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.12
A12-DVOSOBAN STAN	07	TERASA	19.99
			<b>56.21 m²</b>

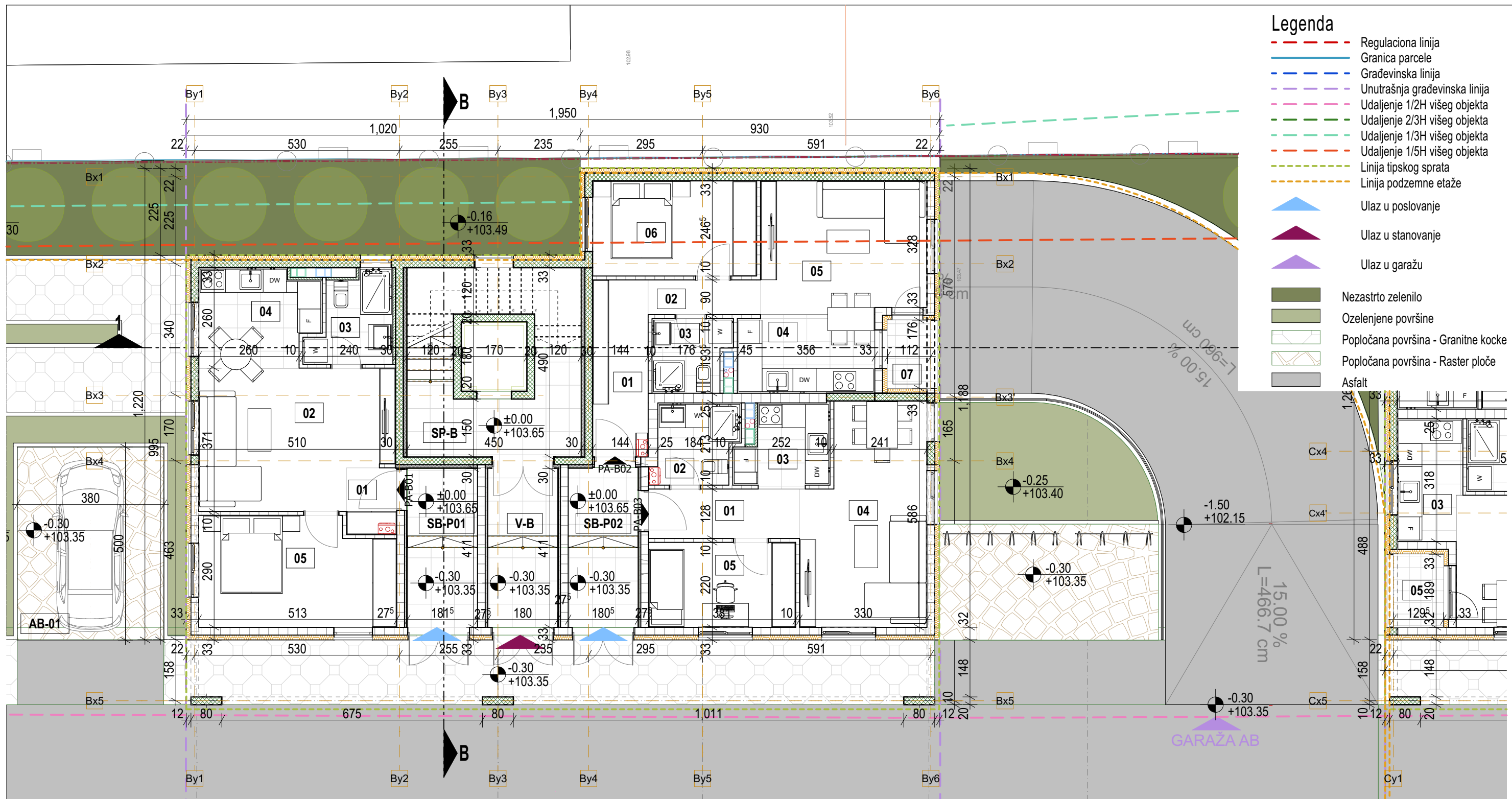
A13-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	6.79
A13-DVOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	3.87
A13-DVOIPOSOBAN STAN	03	SPAVAĆA SOBA	8.24
A13-DVOIPOSOBAN STAN	04	SPAVAĆA SOBA	11.00
A13-DVOIPOSOBAN STAN	05	KUHINJA	5.47
A13-DVOIPOSOBAN STAN	06	DNEVNA SOBA SA TRP.	18.48
A13-DVOIPOSOBAN STAN	07	TERASA	18.66
			<b>72.51 m²</b>
A14-JEDNOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.70
A14-JEDNOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.49
A14-JEDNOSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.65
A14-JEDNOSOBAN STAN	04	GARDEROBER	6.78
A14-JEDNOSOBAN STAN	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	18.59
A14-JEDNOSOBAN STAN	06	TERASA	6.17
			<b>46.38 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>267.22 m²</b>

Bruto površina etaže: 336.73 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA A: OSNOVA POVUČENOG SPRATA	
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
Mart 2023.	1:100	1	07/23	07.	









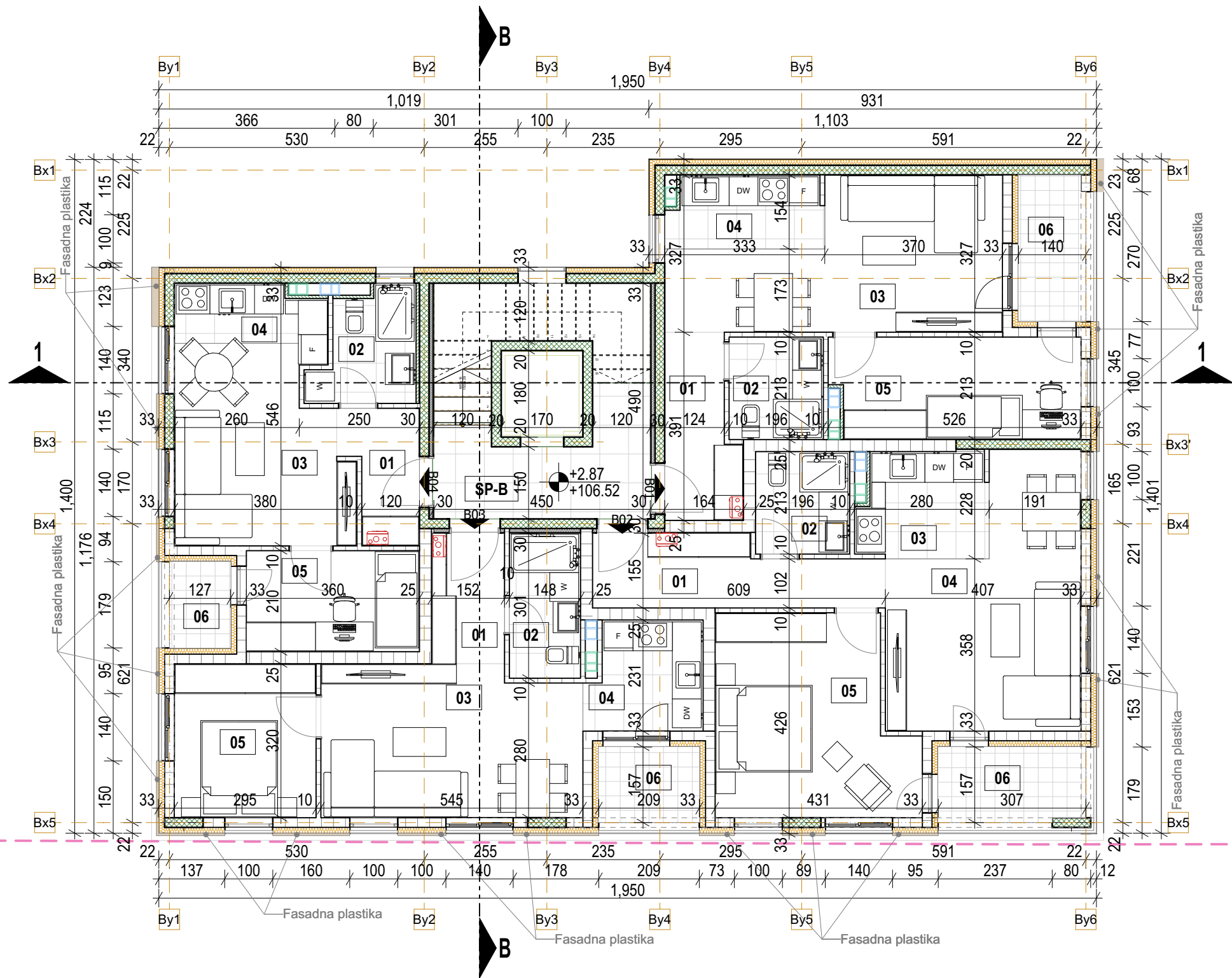
NETO PRIZEMLJE LAMELA B			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>B KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE B</b>			
Komunikacije poslovanje	SB-P01	STEPENIŠNI PROSTOR	7.82
Komunikacije poslovanje	SB-P02	STEPENIŠNI PROSTOR	7.94
			<b>15.76 m²</b>
Komunikacije stanovanje	SP-B	STEPENIŠNI PROSTOR	17.88
Komunikacije stanovanje	V-B	VETROBRAN	7.86
			<b>25.74 m²</b>
<b>POSLOVANJE - LAMELA "B"</b>			
PA - B01 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	2.25
PA - B01 - POSLOVNI APART.	02	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.44
PA - B01 - POSLOVNI APART.	03	KUPATILO	4.47
PA - B01 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	7.49
PA - B01 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAČA SOBA	14.04
			<b>45.69 m²</b>
PA - B02 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.60
PA - B02 - POSLOVNI APART.	02	HODNIK	2.62
PA - B02 - POSLOVNI APART.	03	KUPATILO	3.67
PA - B02 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	7.18
PA - B02 - POSLOVNI APART.	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	14.69
PA - B02 - POSLOVNI APART.	06	SPAVAČA SOBA	10.48
PA - B02 - POSLOVNI APART.	07	TERASA	2.01
			<b>47.25 m²</b>

PA - B03 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	5.00
PA - B03 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.37
PA - B03 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	4.76
PA - B03 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.31
PA - B03 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAČA SOBA	8.38
			<b>39.82 m²</b>
Neto površina etaže:			<b>174.26 m²</b>

Bruto površina etaže: 215.59 m²

<div><b>BERGER GROUP DOO</b></div> <div><a href="http://www.bergergroup.rs">web: www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd		
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA B: OSNOVA PRIZEMLJA</b>
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNjU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA			
Datum / Date	Razmera / Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>	<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>09.</b>





NETO TIPSKI SPRAT LAMELA B			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>B KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE B</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-B	STEPENIŠNI PROSTOR	17.58
			<b>17.58 m²</b>
<b>LAMELA "B"</b>			
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	5.51
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.05
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	DN. SOBA SA TRP.	17.32
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	KUHINJA	4.68
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	10.51
B01-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOĐA	4.14
			<b>46.21 m²</b>
B02-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	7.78
B02-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.05
B02-DVOSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.58
B02-DVOSOBAN STAN	04	DN. SOBA SA TRP.	18.36
B02-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	15.65
B02-DVOSOBAN STAN	06	LOĐA	4.65
			<b>56.07 m²</b>

B03-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.03
B03-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.36
B03-DVOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.28
B03-DVOSOBAN STAN	04	KUHINJA	5.09
B03-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	9.16
B03-DVOSOBAN STAN	06	LOĐA	3.23
			<b>42.15 m²</b>
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.02
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.34
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	13.76
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	KUHINJA	3.60
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	7.33
B04-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOĐA	2.25
			<b>35.30 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>197.31 m²</b>

Bruto površina etaže: 250.05 m²



**BERGER GROUP DOO**

web: [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs)  
Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113

Odgovorni projektant/  
Design professional in  
responsible charge

**Milan Radoičić, dipl.inž.arh.**  
**br.licence 300 F54107**

*Rk*

Saradnici /  
Collaborators

**Milica Nikolić, dipl.inž.arh.**  
**Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22**  
**Dina Sretenović, mast.inž.arh.**

Vrsta tehničke dok./  
Technical doc. type

**IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO  
POSLOVNA OBJEKTA**

Datum / Date

**Mart  
2023.**

Razmera /Scale

**1:100**

Investitor / Client

**Ilija Milivojević**  
Lole Novaković 8, Novi Beograd

Lokacija/ Location

**K.P. 3843/3 i 3843/2**  
**K.O. Novi Beograd**

Vrsta objekta i  
spratnost/ Object type  
and floors number

**Stambeno poslovni objekat 1:** Jednostrano uzidan objekat  
spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B)  
**Stambeno poslovni objekat 2:** Jednostrano uzidan objekat  
spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)

Naziv crteža /  
Drawing title

**LAMELA B: OSNOVA  
TIPSKOG SPRATA**

Sveska / Volume

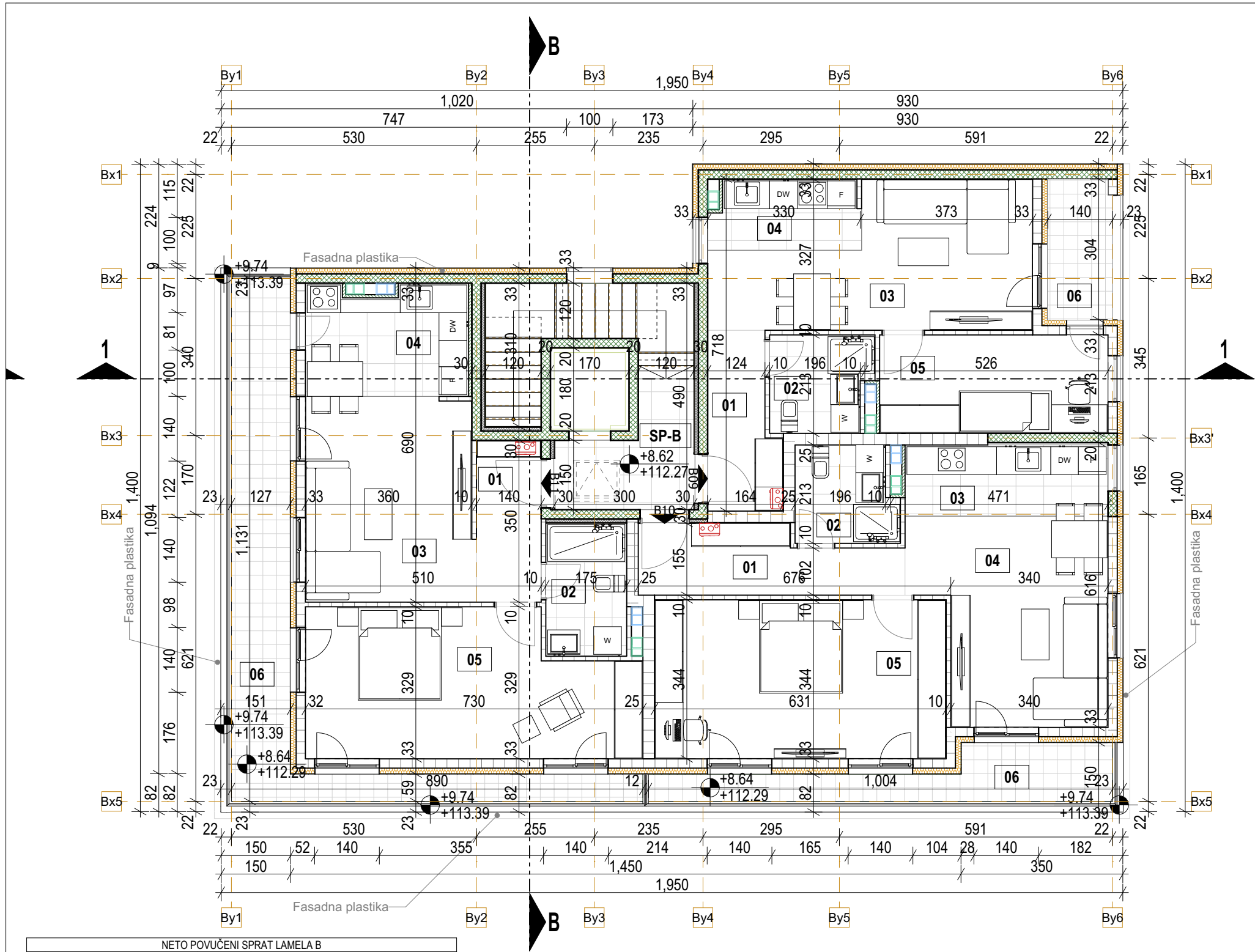
**1**

Br. projekta / Project no.

**07/23**



List / Sheet

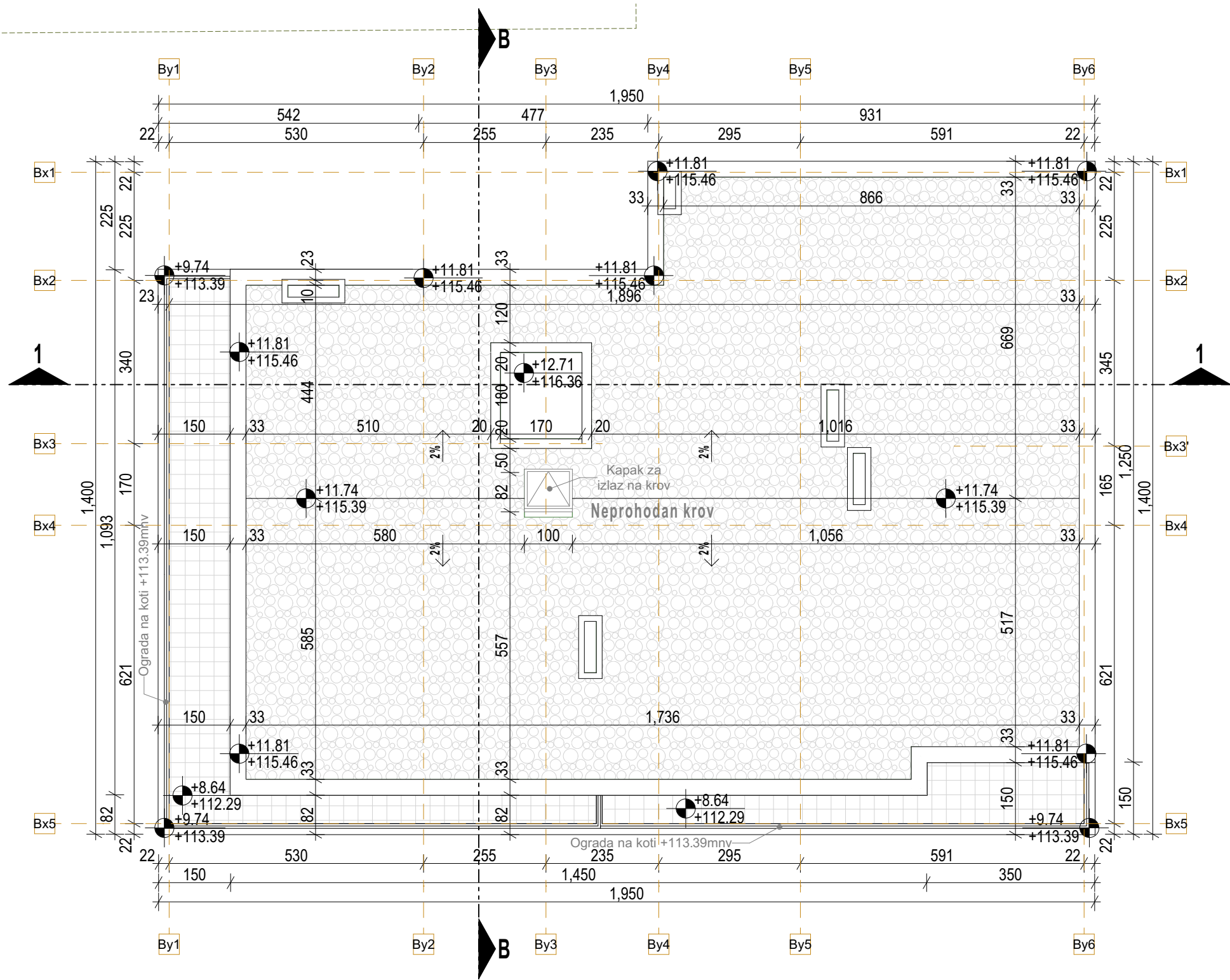
**10.**



NETO POVUČENI SPRAT LAMELA B			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>B KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE B</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-B	STEPENIŠNI PROSTOR	15.07
			<b>15.07 m²</b>
<b>LAMELA "B"</b>			
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	5.32
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.36
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	DN. SOBA SA TRP.	17.32
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	KUHINJA	4.68
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	10.21
B09-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOBA	4.14
			<b>46.03 m²</b>
B10-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	7.59
B10-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.36
B10-DVOSOBAN STAN	03	KUHINJA	6.56
B10-DVOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.71
B10-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	21.06
B10-DVOSOBAN STAN	06	TERASA	8.01
			<b>64.29 m²</b>
B11-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.75
B11-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.91
B11-DVOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	15.60
B11-DVOSOBAN STAN	04	KUHINJA	8.04
B11-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	20.80
B11-DVOSOBAN STAN	06	TERASA	18.48
			<b>72.58 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>197.97 m²</b>

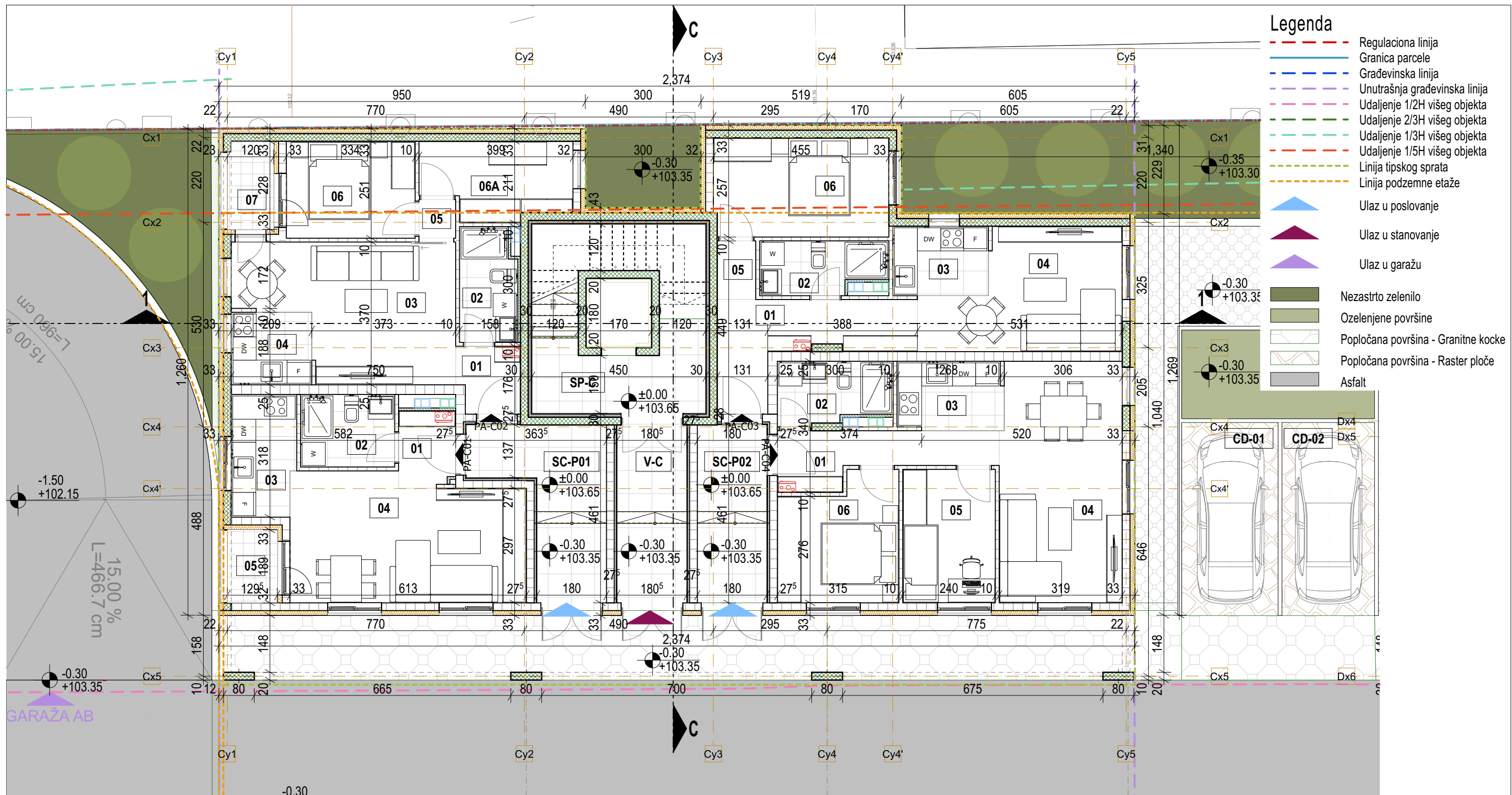
Bruto površina etaže: 250.05 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA B: OSNOVA POVUČENOG SPRATA</b>	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA				
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>	<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>11.</b>	



<div><div><div><div></div><div>BERGER GROUP</div></div><div><div>BERGER GROUP DOO</div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div></div>			Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd		
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)		
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA B: OSNOVA KROVA		
Datum / Date	Razmera /Scale		Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
Mart 2023.	1:100		1	07/23	12.	





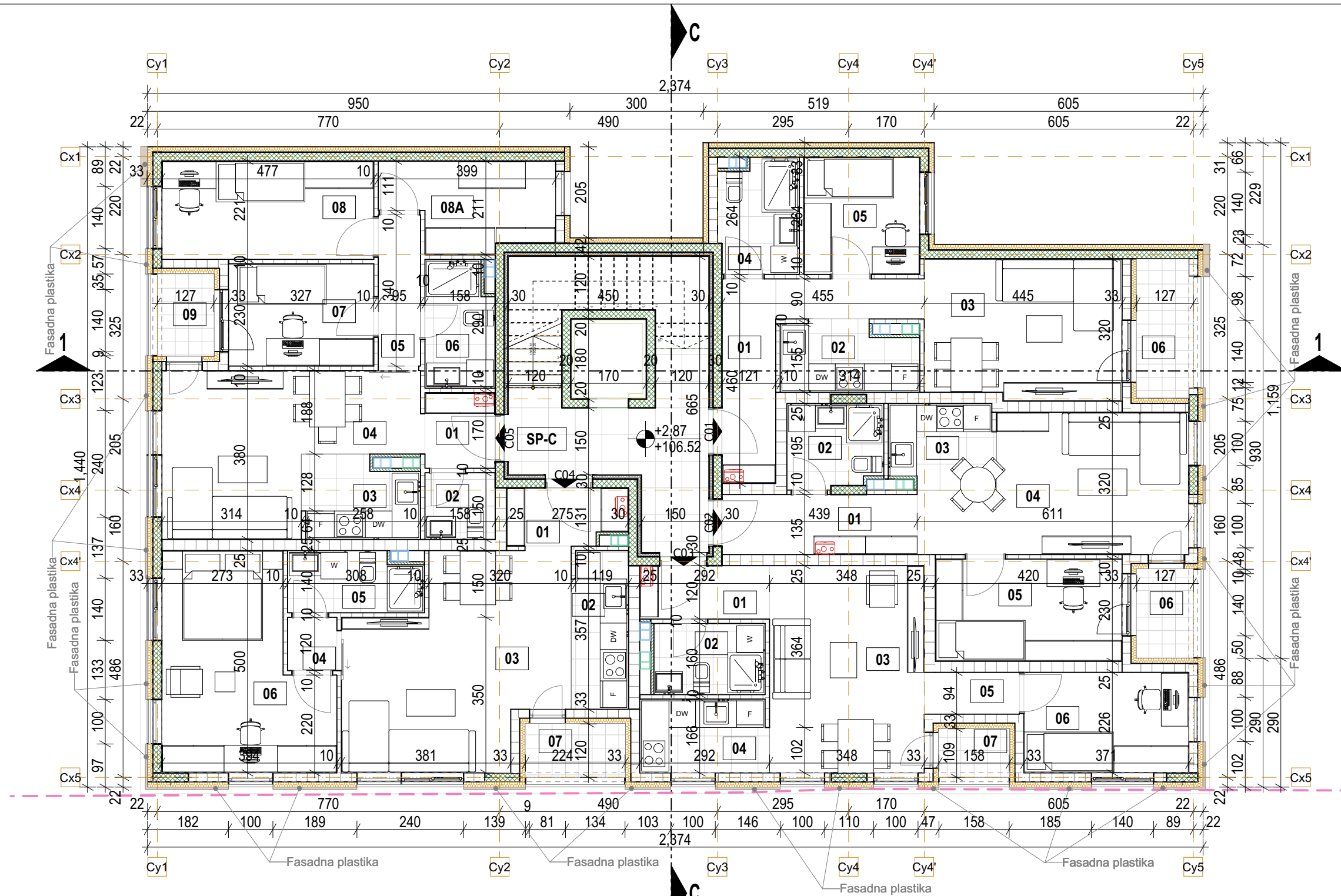


NETO PRIZEMLJE LAMELA C			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>C KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE C</b>			
Komunikacije poslovanje	SC-P01	STEPENIŠNI PROSTOR	11.21
Komunikacije poslovanje	SC-P02	STEPENIŠNI PROSTOR	8.66
			<b>19.87 m²</b>
Komunikacije stanovanje	SP-C	STEPENIŠNI PROSTOR	17.90
Komunikacije stanovanje	V-C	VETROBRAN	8.85
			<b>26.75 m²</b>
<b>POSLOVANJE - LAMELA "C"</b>			
PA - C01 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	2.92
PA - C01 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.59
PA - C01 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	5.20
PA - C01 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.47
PA - C01 - POSLOVNI APART.	05	LOĐA	2.48
			<b>34.66 m²</b>
PA - C02 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	2.77
PA - C02 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.32
PA - C02 - POSLOVNI APART.	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.48
PA - C02 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	3.93
PA - C02 - POSLOVNI APART.	05	DEGAŽMAN	1.04
PA - C02 - POSLOVNI APART.	06	SPAVAĆA SOBA	8.38
PA - C02 - POSLOVNI APART.	06A	GARDEROBER	7.33
PA - C02 - POSLOVNI APART.	07	LOĐA	2.73
			<b>47.98 m²</b>

PA - C03 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	9.13
PA - C03 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.28
PA - C03 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	4.46
PA - C03 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	13.88
PA - C03 - POSLOVNI APART.	05	DEGAŽMAN	1.52
PA - C03 - POSLOVNI APART.	06	SPAVAĆA SOBA	11.63
			<b>44.90 m²</b>
PA - C04 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.36
PA - C04 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.59
PA - C04 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	4.88
PA - C04 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.74
PA - C04 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAĆA SOBA	8.30
PA - C04 - POSLOVNI APART.	06	SPAVAĆA SOBA	9.64
			<b>53.51 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>227.67 m²</b>

Bruto površina etaže: 280.68 m²



<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA C: OSNOVA PRIZEMLJA</b>	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA				
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>	<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>13.</b>	



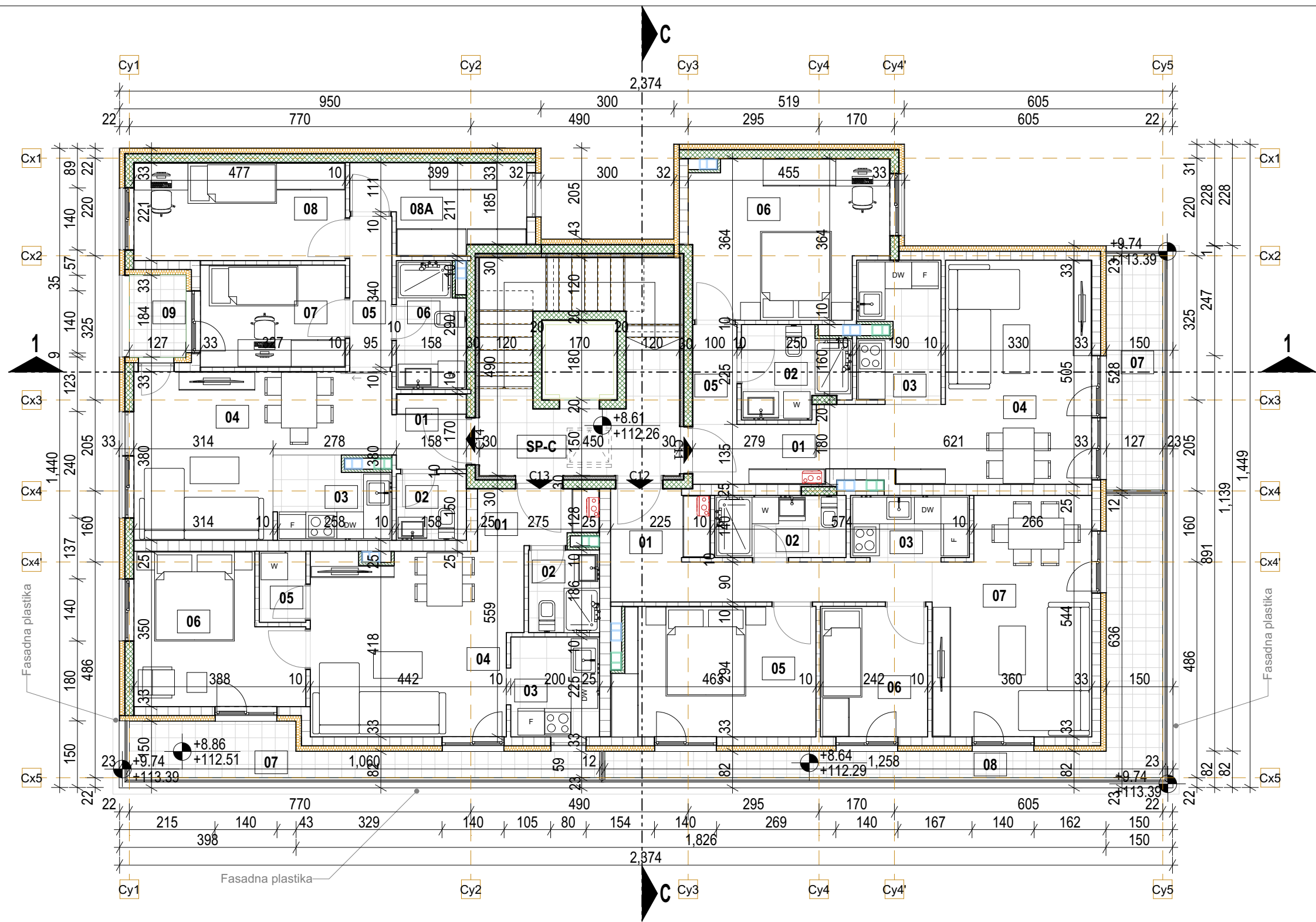
NETO TIPSKI SPRAT LAMELA C			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>C KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE C</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-C	STEPENIŠNI PROSTOR	20.00
			<b>20.00 m²</b>
<b>LAMELA "C"</b>			
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	5.59
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUHINJA	4.50
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.39
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	KUPATILO	4.42
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	6.68
C01-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOĐA	3.83
			<b>41.41 m²</b>
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	5.94
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	3.91
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.33
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	15.94
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	9.37
C02-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOĐA	2.50
			<b>41.99 m²</b>
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	3.40
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	3.88
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	15.73
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	KUHINJA	4.64
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	1.95
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	SPAVAĆA SOBA	8.13
C03-JEDNOIPOSOBAN STAN	07	LOĐA	1.69
			<b>39.42 m²</b>

C04-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	3.27
C04-DVOSOBAN STAN	02	KUHINJA	4.41
C04-DVOSOBAN STAN	03	DNEVNA SOBA SA TRP.	20.42
C04-DVOSOBAN STAN	04	DEGAŽMAN	1.29
C04-DVOSOBAN STAN	05	KUPATILO	3.92
C04-DVOSOBAN STAN	06	SPAVAĆA SOBA	15.82
C04-DVOSOBAN STAN	07	LOĐA	2.65
			<b>51.78 m²</b>
C05-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	2.61
C05-DVOIPOSOBAN STAN	02	TOALET	2.30
C05-DVOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.50
C05-DVOIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.55
C05-DVOIPOSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	3.13
C05-DVOIPOSOBAN STAN	06	KUPATILO	4.18
C05-DVOIPOSOBAN STAN	07	SPAVAĆA SOBA	7.30
C05-DVOIPOSOBAN STAN	08	SPAVAĆA SOBA	10.23
C05-DVOIPOSOBAN STAN	08A	GARDEROBER	6.80
C05-DVOIPOSOBAN STAN	09	LOĐA	2.31
			<b>59.91 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>254.51 m²</b>

Bruto površina etaže: 322.86 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA C: OSNOVA TIPSKOG SPRATA	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNjU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA				
Datum / Date	Razmera /Scale		Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
Mart 2023.	1:100		1	07/23	14.







NETO POVUČENI SPRAT LAMELA C			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>C KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE C</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-C	STEPENIŠNI PROSTOR	17.37
			<b>17.37 m²</b>
<b>LAMELA "C"</b>			
C11-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.71
C11-DVOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.50
C11-DVOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.62
C11-DVOIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.66
C11-DVOIPOSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	2.18
C11-DVOIPOSOBAN STAN	06	SPAVAČA SOBA	14.48
C11-DVOIPOSOBAN STAN	07	TERASA	6.56
			<b>57.71 m²</b>
C12-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	9.96
C12-DVOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.02
C12-DVOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	3.75
C12-DVOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	12.74
C12-DVOIPOSOBAN STAN	06	SPAVAČA SOBA	6.90
C12-DVOIPOSOBAN STAN	07	DNEVNA SOBA SA TRP.	17.63
C12-DVOIPOSOBAN STAN	08	TERASA	14.47
			<b>69.47 m²</b>

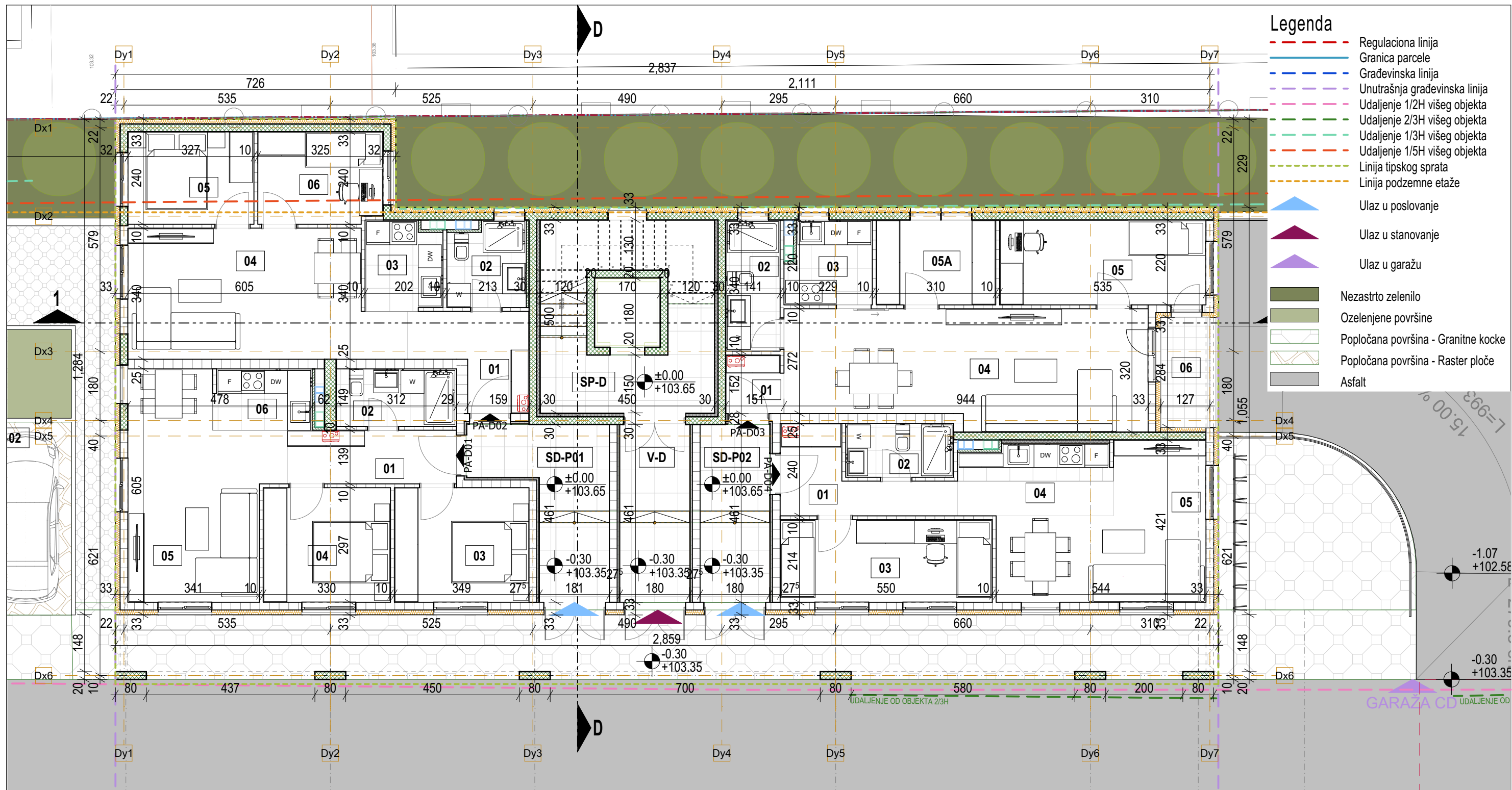
C13-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	3.34
C13-DVOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	2.89
C13-DVOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.45
C13-DVOIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	18.39
C13-DVOIPOSOBAN STAN	05	VEŠERNICA	1.63
C13-DVOIPOSOBAN STAN	06	SPAVAČA SOBA	11.28
C13-DVOIPOSOBAN STAN	07	TERASA	8.65
			<b>50.63 m²</b>
C14-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	2.61
C14-DVOIPOSOBAN STAN	02	TOALET	2.30
C14-DVOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.50
C14-DVOIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.55
C14-DVOIPOSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	3.13
C14-DVOIPOSOBAN STAN	06	KUPATILO	4.18
C14-DVOIPOSOBAN STAN	07	SPAVAČA SOBA	7.30
C14-DVOIPOSOBAN STAN	08	SPAVAČA SOBA	10.23
C14-DVOIPOSOBAN STAN	08A	GARDEROBER	6.80
C14-DVOIPOSOBAN STAN	09	LOĐA	2.31
			<b>59.91 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>255.09 m²</b>

Bruto površina etaže: 322.86 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNjU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	LAMELA C: OSNOVA POVUČENOG SPRATA	
Datum / Date	Razmera / Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
Mart 2023.	1:100	1	07/23	15.	









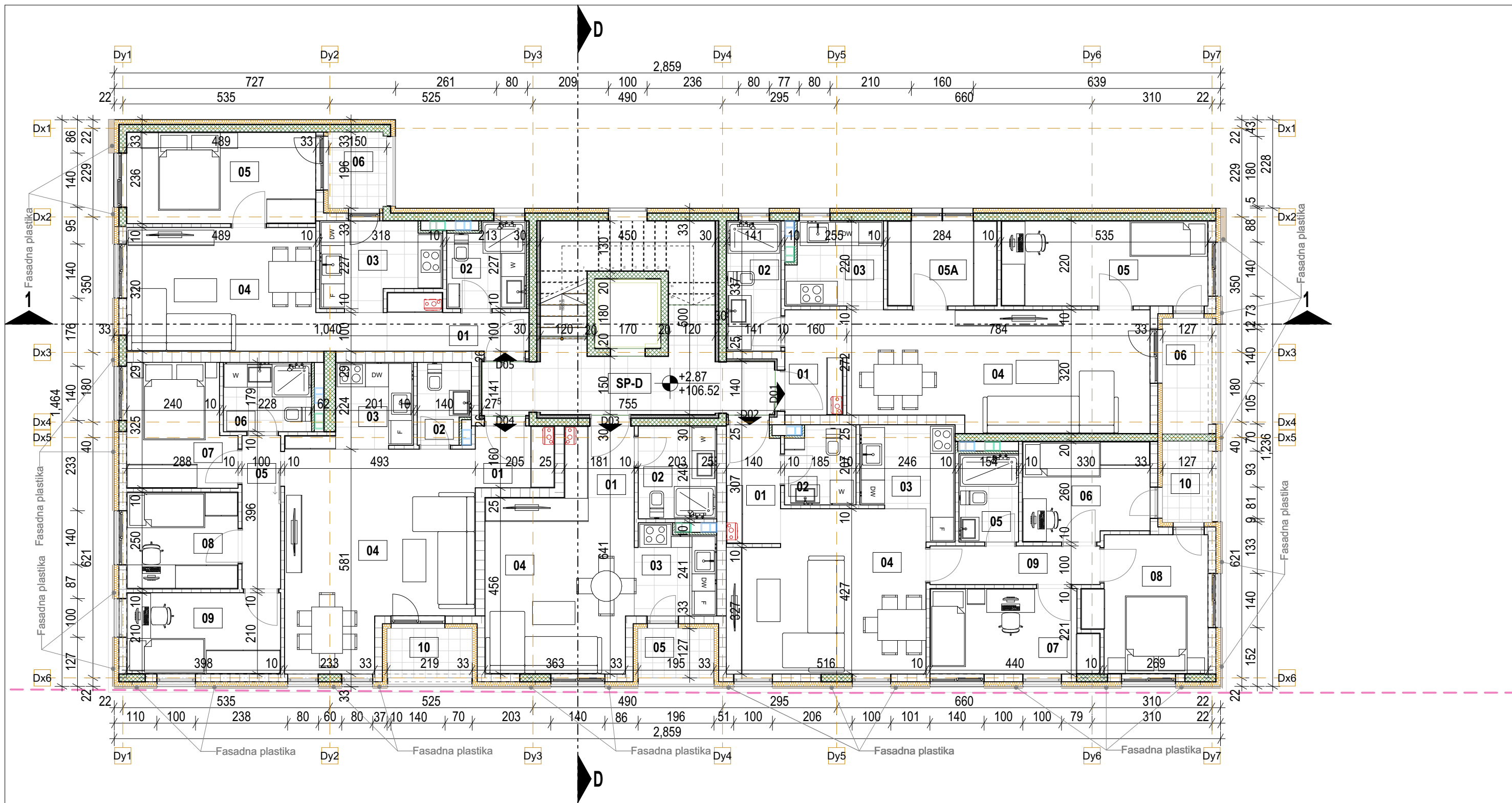
NETO PRIZEMLJE LAMELA D			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>D KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE D</b>			
Komunikacije poslovanje	SD-P01	STEPENIŠNI PROSTOR	11.33
Komunikacije poslovanje	SD-P02	STEPENIŠNI PROSTOR	8.62
			<b>19.95 m²</b>
Komunikacije stanovanje	SP-D	STEPENIŠNI PROSTOR	18.24
Komunikacije stanovanje	V-D	VETROBRAN	8.82
			<b>27.06 m²</b>
<b>POSLOVANJE - LAMELA "D"</b>			
PA - D01 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.09
PA - D01 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.65
PA - D01 - POSLOVNI APART.	03	SPAVAČA SOBA	10.37
PA - D01 - POSLOVNI APART.	04	SPAVAČA SOBA	9.80
PA - D01 - POSLOVNI APART.	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	19.72
PA - D01 - POSLOVNI APART.	06	KUHINJA	4.04
			<b>54.67 m²</b>
PA - D02 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.15
PA - D02 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.39
PA - D02 - POSLOVNI APART.	03	KUPATILO	4.52
PA - D02 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	22.06
PA - D02 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAČA SOBA	7.85
PA - D02 - POSLOVNI APART.	06	SPAVAČA SOBA	7.68
			<b>52.65 m²</b>

PA - D03 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	2.25
PA - D03 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	4.79
PA - D03 - POSLOVNI APART.	03	KUHINJA	4.76
PA - D03 - POSLOVNI APART.	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	27.98
PA - D03 - POSLOVNI APART.	05	SPAVAČA SOBA	11.77
PA - D03 - POSLOVNI APART.	05A	GARDEROBER	6.82
PA - D03 - POSLOVNI APART.	06	LOBA	3.66
			<b>62.03 m²</b>
PA - D04 - POSLOVNI APART.	01	PREDSOBLJE	6.54
PA - D04 - POSLOVNI APART.	02	KUPATILO	3.92
PA - D04 - POSLOVNI APART.	03	SPAVAČA SOBA	11.77
PA - D04 - POSLOVNI APART.	04	KUHINJA	7.24
PA - D04 - POSLOVNI APART.	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.91
			<b>46.38 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>262.74 m²</b>

Bruto površina etaže: 319.21 m²

<div><div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> <b>br.licence 300 F54107</b>		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA D: OSNOVA PRIZEMLJA</b>	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA				
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>	<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>17.</b>	




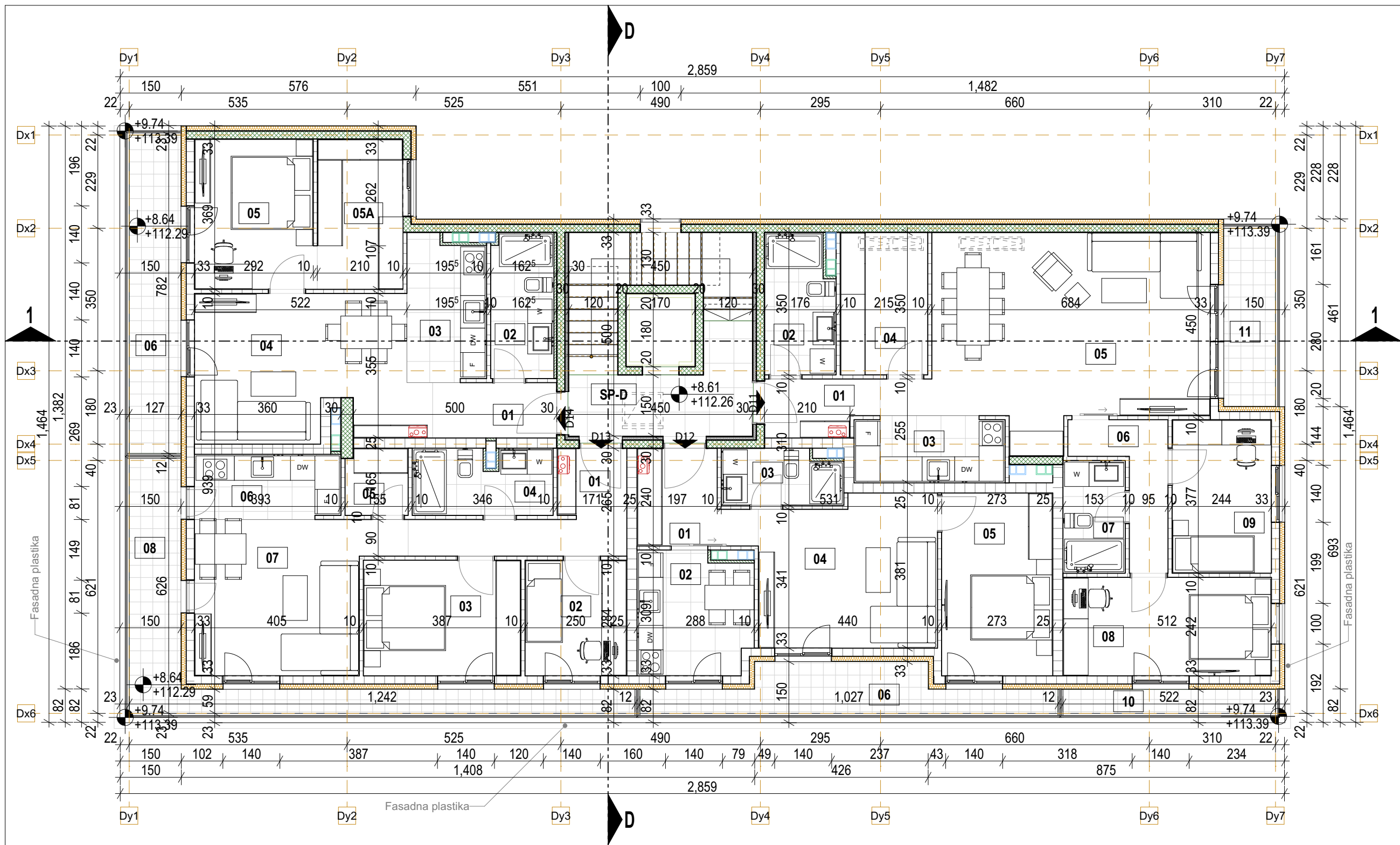


NETO TIPSKI SPRAT LAMELA D			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>D KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE D</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-D	STEPENIŠNI PROSTOR	22.08
			<b>22.08 m²</b>
<b>LAMELA "D"</b>			
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.08
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.61
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.18
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	04	DN. SOBA SA TRP.	22.92
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	11.42
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	05A	GARDEROBER	6.06
D01-JEDNOIPOSOBAN STAN	06	LOBA	3.68
			<b>57.95 m²</b>
D02-TROIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.07
D02-TROIPOSOBAN STAN	02	TOALET	3.54
D02-TROIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.74
D02-TROIPOSOBAN STAN	04	DN. SOBA SA TRP.	20.01
D02-TROIPOSOBAN STAN	05	KUPATILO	3.41
D02-TROIPOSOBAN STAN	06	SPAVAČA SOBA	7.96
D02-TROIPOSOBAN STAN	07	SPAVAČA SOBA	8.77
D02-TROIPOSOBAN STAN	08	SPAVAČA SOBA	10.01
D02-TROIPOSOBAN STAN	09	DEGAŽMAN	4.27
D02-TROIPOSOBAN STAN	10	LOBA	2.57
			<b>70.35 m²</b>

D03-GARSONJERA	01	PREDSOBLJE	3.25
D03-GARSONJERA	02	KUPATILO	4.73
D03-GARSONJERA	03	KUHINJA	4.56
D03-GARSONJERA	04	DN. SOBA SA TRP.	16.74
D03-GARSONJERA	05	LOBA	2.45
			<b>31.73 m²</b>
D04-TROIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	3.18
D04-TROIPOSOBAN STAN	02	TOALET	2.68
D04-TROIPOSOBAN STAN	03	KUHINJA	4.31
D04-TROIPOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA SA TRP.	24.45
D04-TROIPOSOBAN STAN	05	DEGAŽMAN	3.84
D04-TROIPOSOBAN STAN	06	KUPATILO	3.96
D04-TROIPOSOBAN STAN	07	SPAVAČA SOBA	8.20
D04-TROIPOSOBAN STAN	08	SPAVAČA SOBA	6.98
D04-TROIPOSOBAN STAN	09	SPAVAČA SOBA	8.11
D04-TROIPOSOBAN STAN	10	LOBA	2.74
			<b>68.45 m²</b>
D05-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.45
D05-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	4.26
D05-DVOSOBAN STAN	03	KUHINJA	6.12
D05-DVOSOBAN STAN	04	DN. SOBA SA TRP.	16.95
D05-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAČA SOBA	11.21
D05-DVOSOBAN STAN	06	LOBA	2.87
			<b>45.86 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>296.42 m²</b>

Bruto površina etaže: 369.71 m²



<div></div> <div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA D: OSNOVA</b> <b>TIPSKOG SPRATA</b>	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA				
Datum / Date	Razmera /Scale		Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
<b>Mart</b> <b>2023.</b>	<b>1:100</b>		<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>18.</b>



NETO PUVUČENI SPRAT LAMELA D			
	OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA
<b>D KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE D</b>			
Komunikacije stanovanje	SP-D	STEPENIŠNI PROSTOR	17.94
			<b>17.94 m²</b>
<b>LAMELA "D"</b>			
D11-TROSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	3.79
D11-TROSOBAN STAN	02	KUPATILO	5.62
D11-TROSOBAN STAN	03	KUHINJA	5.81
D11-TROSOBAN STAN	04	GARDEROBER	7.30
D11-TROSOBAN STAN	05	DNEVNA SOBA SA TRP.	32.27
D11-TROSOBAN STAN	06	DEGAŽMAN	4.79
D11-TROSOBAN STAN	07	KUPATILO	4.11
D11-TROSOBAN STAN	08	SPAVAĆA SOBA	12.02
D11-TROSOBAN STAN	09	SPAVAĆA SOBA	8.92
D11-TROSOBAN STAN	10	TERASA	3.04
D11-TROSOBAN STAN	11	TERASA	5.44
			<b>93.11 m²</b>
D12-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	5.47
D12-DVOSOBAN STAN	02	KUHINJA	8.07
D12-DVOSOBAN STAN	03	KUPATILO	3.83
D12-DVOSOBAN STAN	04	DNEVNA SOBA	15.41
D12-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	11.89
D12-DVOSOBAN STAN	06	TERASA	8.80
			<b>53.47 m²</b>

D13-DVOIPOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	7.55
D13-DVOIPOSOBAN STAN	02	GARDEROBER	6.89
D13-DVOIPOSOBAN STAN	03	SPAVAĆA SOBA	10.66
D13-DVOIPOSOBAN STAN	04	KUPATILO	5.32
D13-DVOIPOSOBAN STAN	05	OSTAVA	2.43
D13-DVOIPOSOBAN STAN	06	KUHINJA	5.53
D13-DVOIPOSOBAN STAN	07	DNEVNA SOBA SA TRP.	16.13
D13-DVOIPOSOBAN STAN	08	TERASA	14.26
			<b>68.77 m²</b>
D14-DVOSOBAN STAN	01	PREDSOBLJE	4.02
D14-DVOSOBAN STAN	02	KUPATILO	5.35
D14-DVOSOBAN STAN	03	KUHINJA	6.58
D14-DVOSOBAN STAN	04	DN. SOBA SA TRP.	19.45
D14-DVOSOBAN STAN	05	SPAVAĆA SOBA	10.56
D14-DVOSOBAN STAN	05A	GARDEROBER	7.52
D14-DVOSOBAN STAN	06	TERASA	9.71
			<b>63.19 m²</b>
<b>Neto površina etaže:</b>			<b>296.48 m²</b>

Bruto površina etaže: 369.71 m²

<div></div> <div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div>		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd			
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b> br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	<b>K.P. 3843/3 i 3843/2</b> <b>K.O. Novi Beograd</b>	
			Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b> <b>Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22</b> <b>Dina Sretenović, mast.inž.arh.</b>		Naziv crteža / Drawing title	<b>LAMELA D: OSNOVA POVUČENOG SPRATA</b>	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>		<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>19.</b>

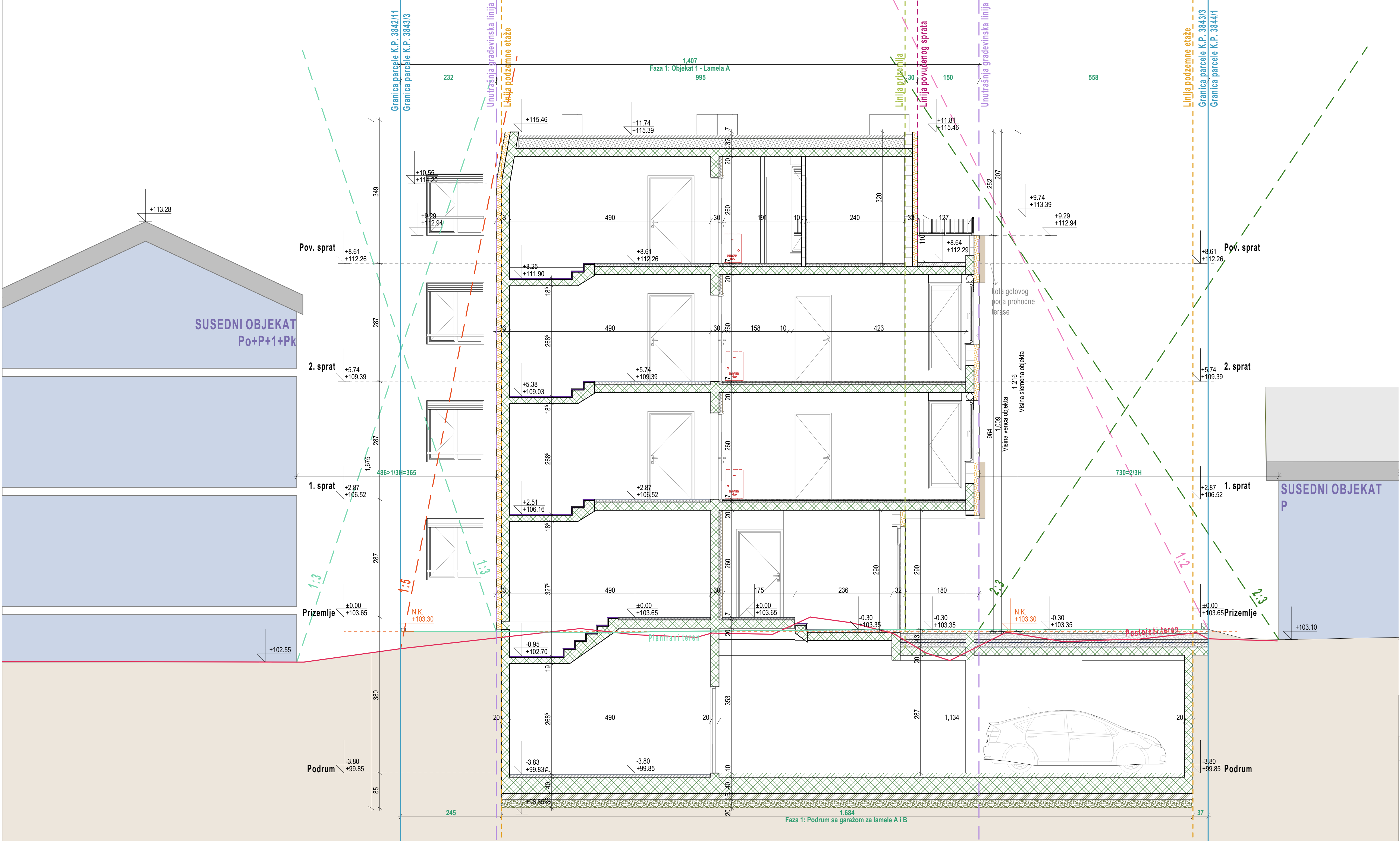












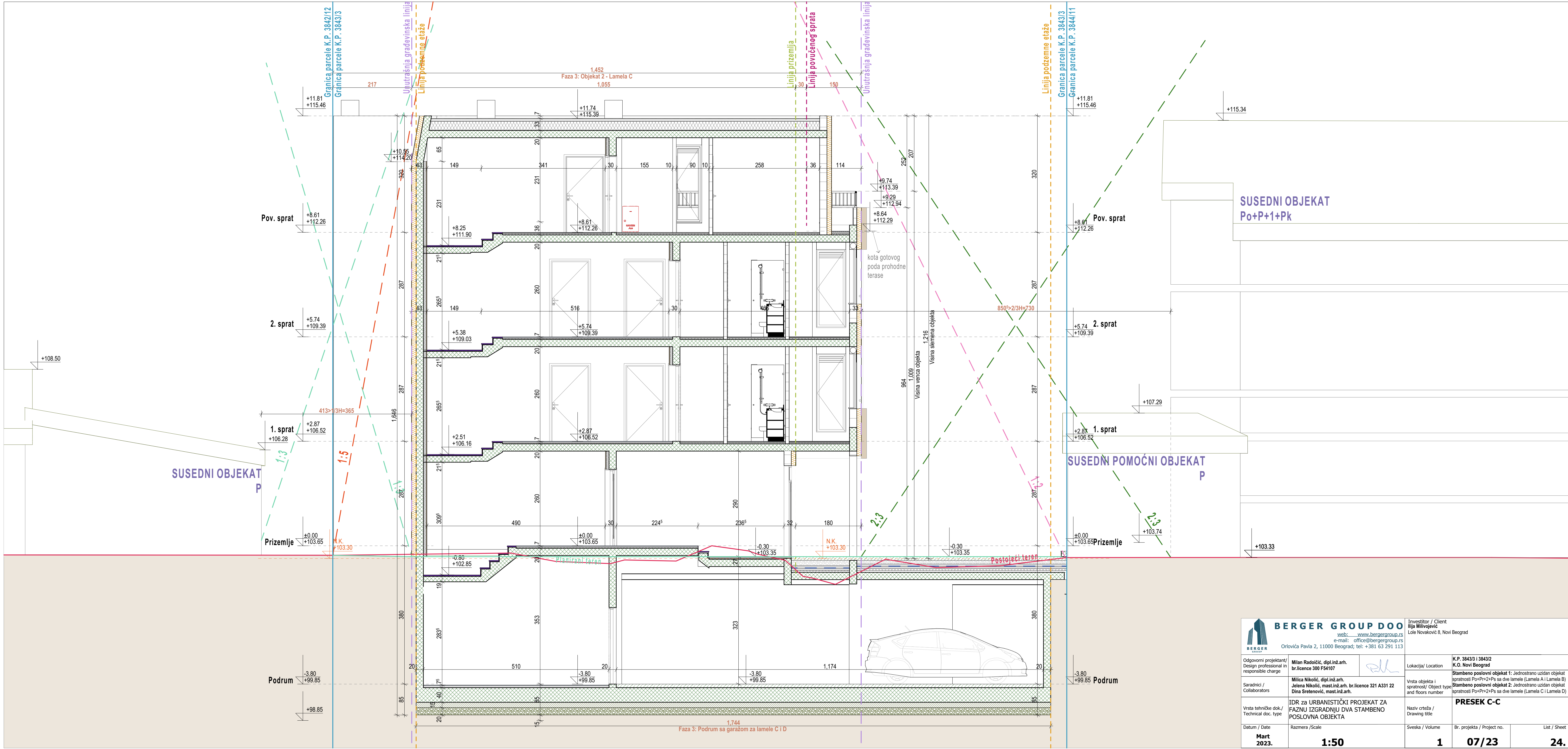


<div><div><div>BERGER GROUP</div><div>DOO</div></div></div> <div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a></div><div>e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a></div><div>Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div>			<div>Investitor / Client</div> <div>Ilija Milivojević</div> <div>Lole Novaković 8, Novi Beograd</div>			
<div>Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge</div>			<div>Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107</div> <div></div>		<div>Lokacija/ Location</div> <div>K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd</div>	
<div>Saradnici / Collaborators</div>			<div>Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.</div>		<div>Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number</div> <div>Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)</div>	
<div>Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type</div>			<div>IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA</div>		<div>PRESEK A-A</div>	
<div>Datum / Date</div> <div>Mart 2023.</div>			<div>Razmera /Scale</div> <div>1:50</div>		<div>Sveska / Volume</div> <div>1</div>	
			<div>Br. projekta / Project no.</div> <div>07/23</div>		<div>List / Sheet</div> <div>22.</div>	









<div><div><div><div><div></div><div>BERGER GROUP</div></div><div><div>BERGER GROUP DOO</div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div><div><div>Investitor / Client</div><div>Ilija Milivojević</div><div>Lole Novaković 8, Novi Beograd</div></div></div></div>							
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge		Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location		K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators		Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number		Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type		IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title		PRESEK C-C	
Datum / Date		Razmera / Scale		Sveska / Volume		Br. projekta / Project no.	List / Sheet
Mart 2023.		1:50		1		07/23	24.









Legenda

Regulaciona linija

Granica parcele

Gradjevinska linija

Unutrašnja građevinska linija

Udaljenje 1/2H višeg objekta

Udaljenje 2/3H višeg objekta

Udaljenje 1/3H višeg objekta

Udaljenje 1/5H višeg objekta

Linija tipskog sprata

Linija potzemne etaže

Linija postignutog terena

Linija planiranog terena

Faznost

FAZA 1: Podrum sa garažom za Lamela A i B i Lamela A

FAZA 2: Lamela B

FAZA 3: Podrum sa garažom za Lamela C i D i Lamela C

FAZA 4: Lamela D

BERGER GROUP DOO

www.bergergroup.rs

office@bergergroup.rs

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113

Investitor / Client

Rija Milivojević

Loke Novaković 8, Novi Beograd

Projekat / Location

K.P. 3843/3 i 3843/2

K.O. Novi Beograd

Vista objekta / srazmjer

Vista objekta i srazmjer

Stambeno poslovni objekat 1; Jednostavno uzdan objekat i spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamela (Lamela A i Lamela B) i spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamela (Lamela C i Lamela D)

Naziv crteža / Drawing title

ZAPADNI IZGLED

Sveska / Volume

Br. projekta / Project no.

1

07/23

Datum / Date

Mar 2023.

Razmera / Scale

1:100

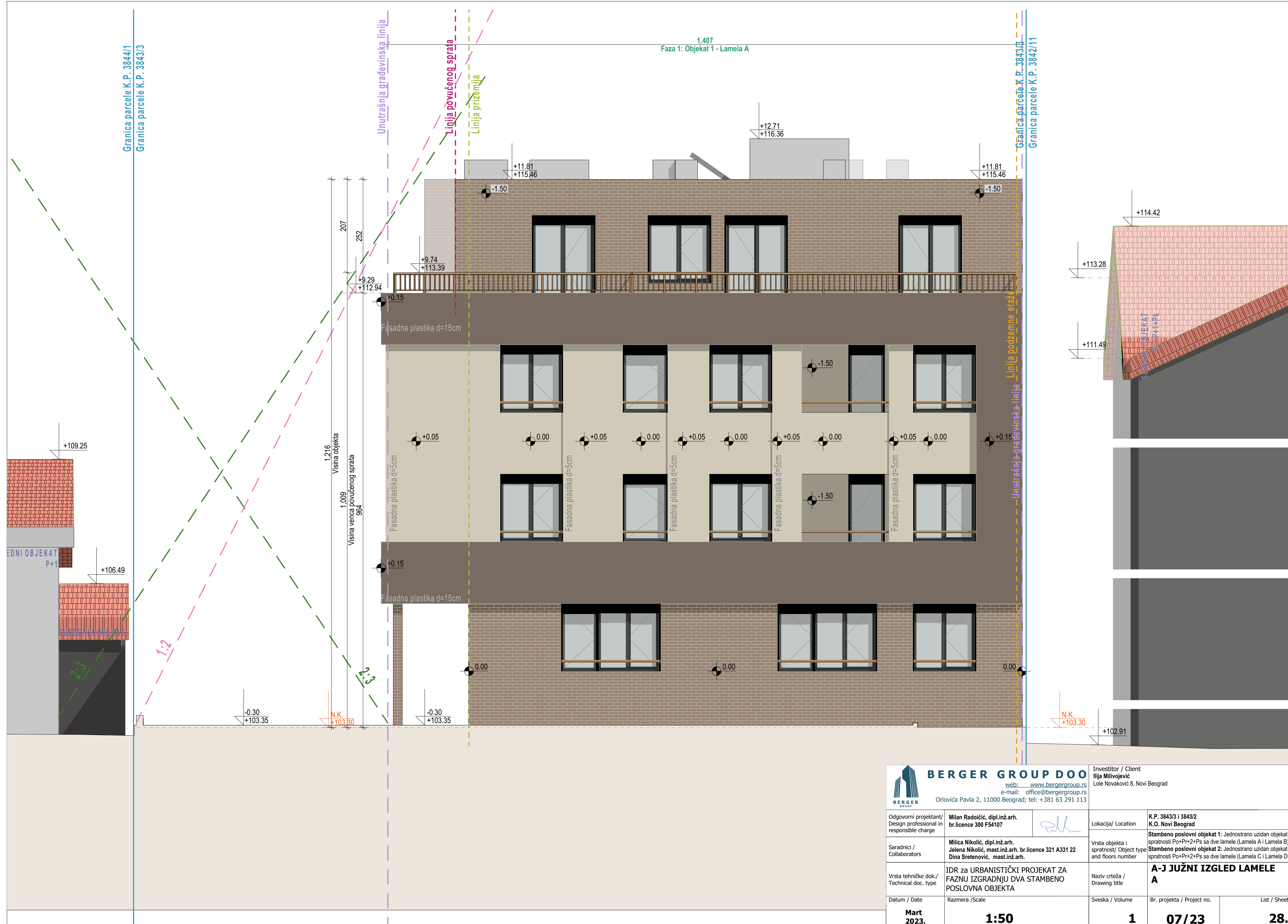
Stranica / Page

26.

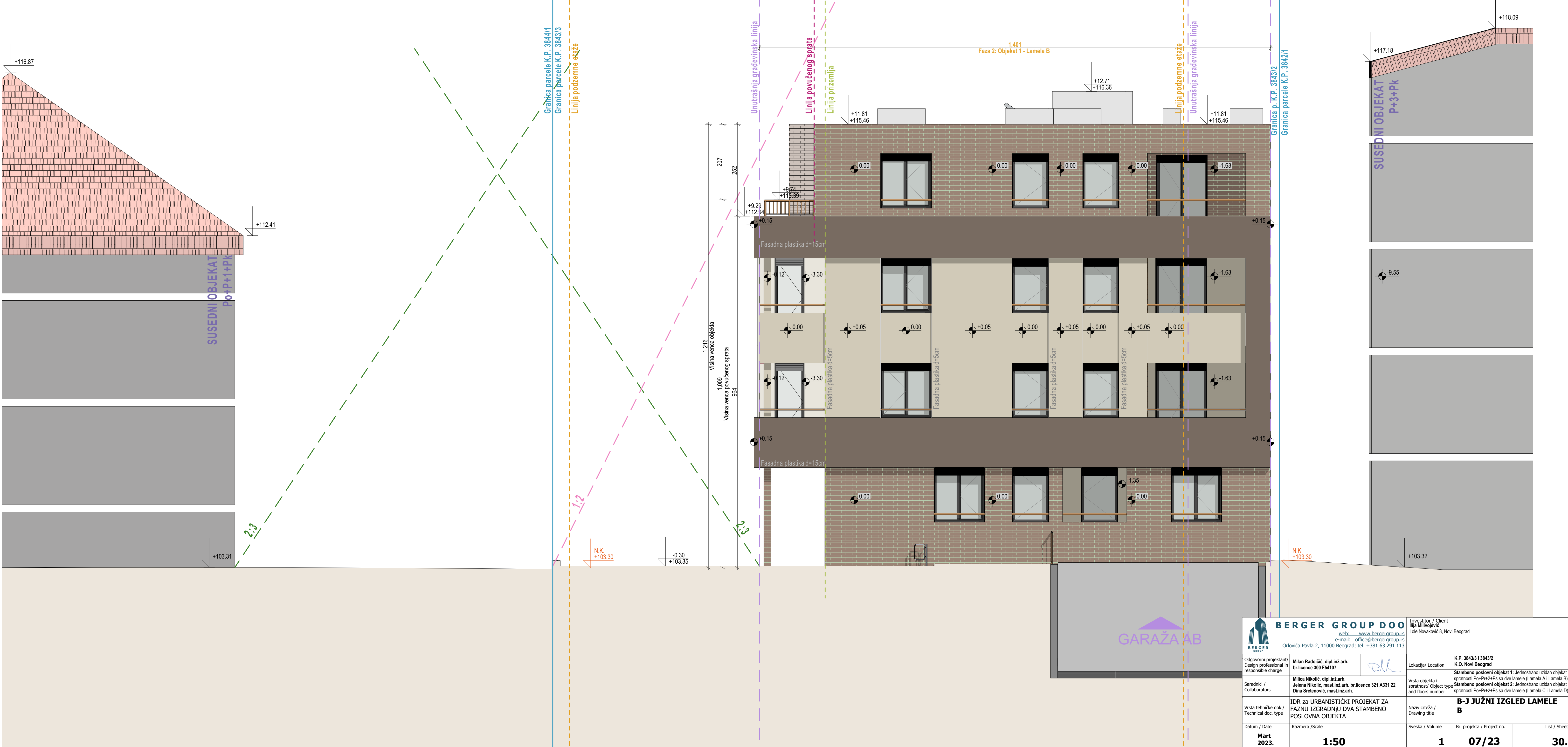






















<div><div><div><div><div></div><div>BERGER GROUP</div></div><div><div>BERGER GROUP</div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div><div>Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd</div></div></div>				
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA	Naziv crteža / Drawing title	C-J JUŽNI IZGLED LAMELE C	
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
Mart 2023.	1:50	1	07/23	32.



<div><div><div><div></div><div>BERGER GROUP</div></div><div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a></div><div>e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a></div><div>Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div></div>			Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd		
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	C-S SEVERNI IZGLLED LAMELE C	
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet	
Mart 2023.	1:50	1	07/23	33.	





<div><div><div></div><div><div>BERGER GROUP DOO</div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div></div>			<div>Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd</div>		
<div>Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge</div>		<div>Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107</div> <div></div>	<div>Lokacija/ Location</div>	<div>K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd</div>	
<div>Saradnici / Collaborators</div>		<div>Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.</div>	<div>Vrsta objekta / spratnost/ Object type and floors number</div>	<div>Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)</div>	
<div>Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type</div>	<div>IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA</div>		<div>Naziv crteža / Drawing title</div>	<div>D-J JUŽNI IZGLED LAMELE D</div>	
<div>Datum / Date</div>	<div>Razmera /Scale</div>	<div>Sveska / Volume</div>	<div>Br. projekta / Project no.</div>	<div>List / Sheet</div>	
<div>Mart 2023.</div>	<div>1:50</div>	<div>1</div>	<div>07/23</div>	<div>34.</div>	



<div><div><div></div><div>BERGER GROUP</div></div><div><div>web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a></div><div>e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a></div><div>Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113</div></div></div> <div>Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd</div>					
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh. br.licence 300 F54107		Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh. Jelena Nikolić, mast.inž.arh. br.licence 321 A331 22 Dina Sretenović, mast.inž.arh.		Vrsta objekta i spratnosti/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		Naziv crteža / Drawing title	D-S SEVERNI IZGLED LAMELE D	
Datum / Date	Razmera / Scale		Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
Mart 2023.	1:50		1	07/23	35.

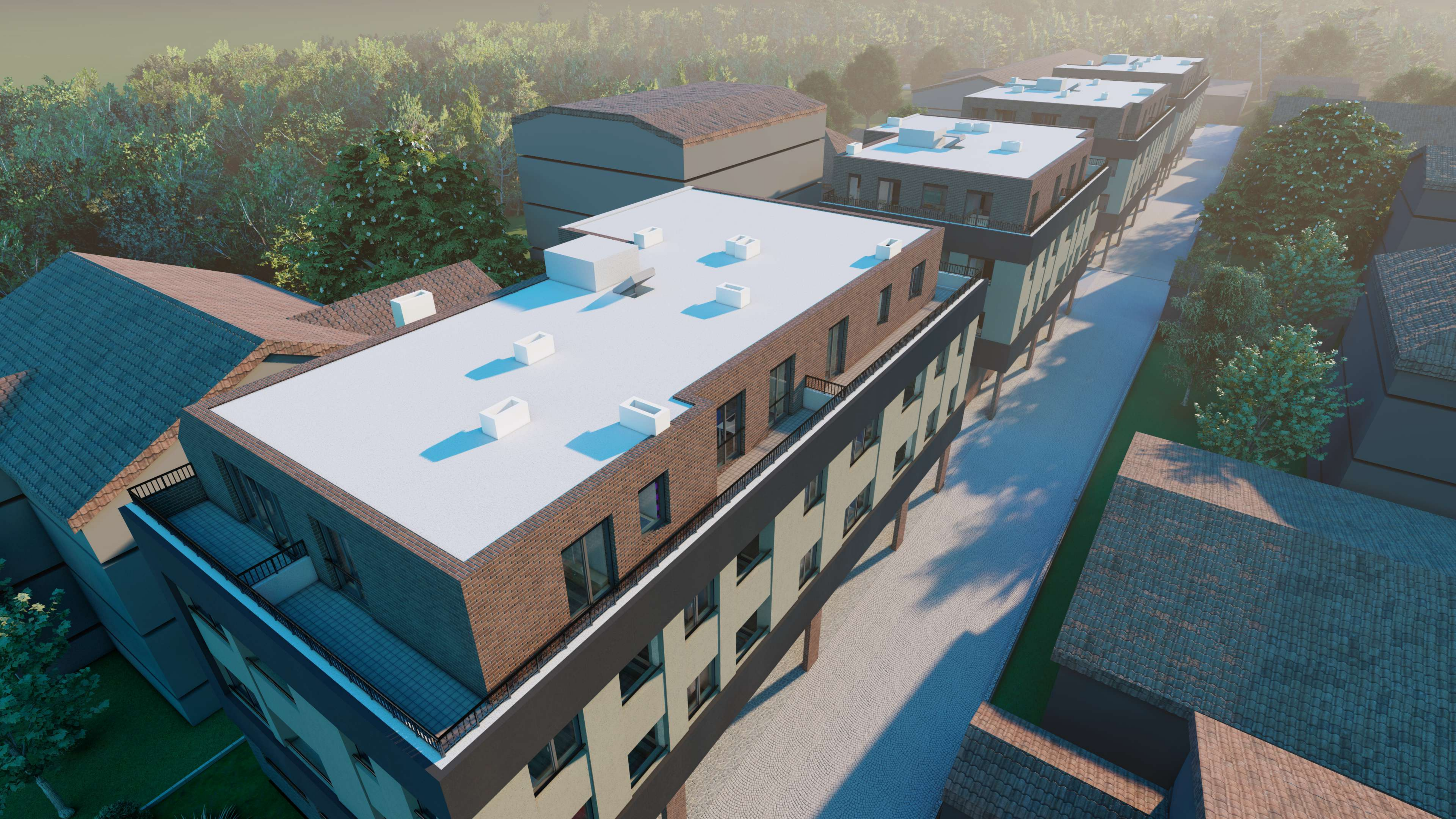
















## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### **BERGER GROUP DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034; PIB 113194590; MB 21821420  
e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs) [www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)







РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Београд

Нови Београд

Број: 953-225-23698/2023

КО: Нови Београд



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

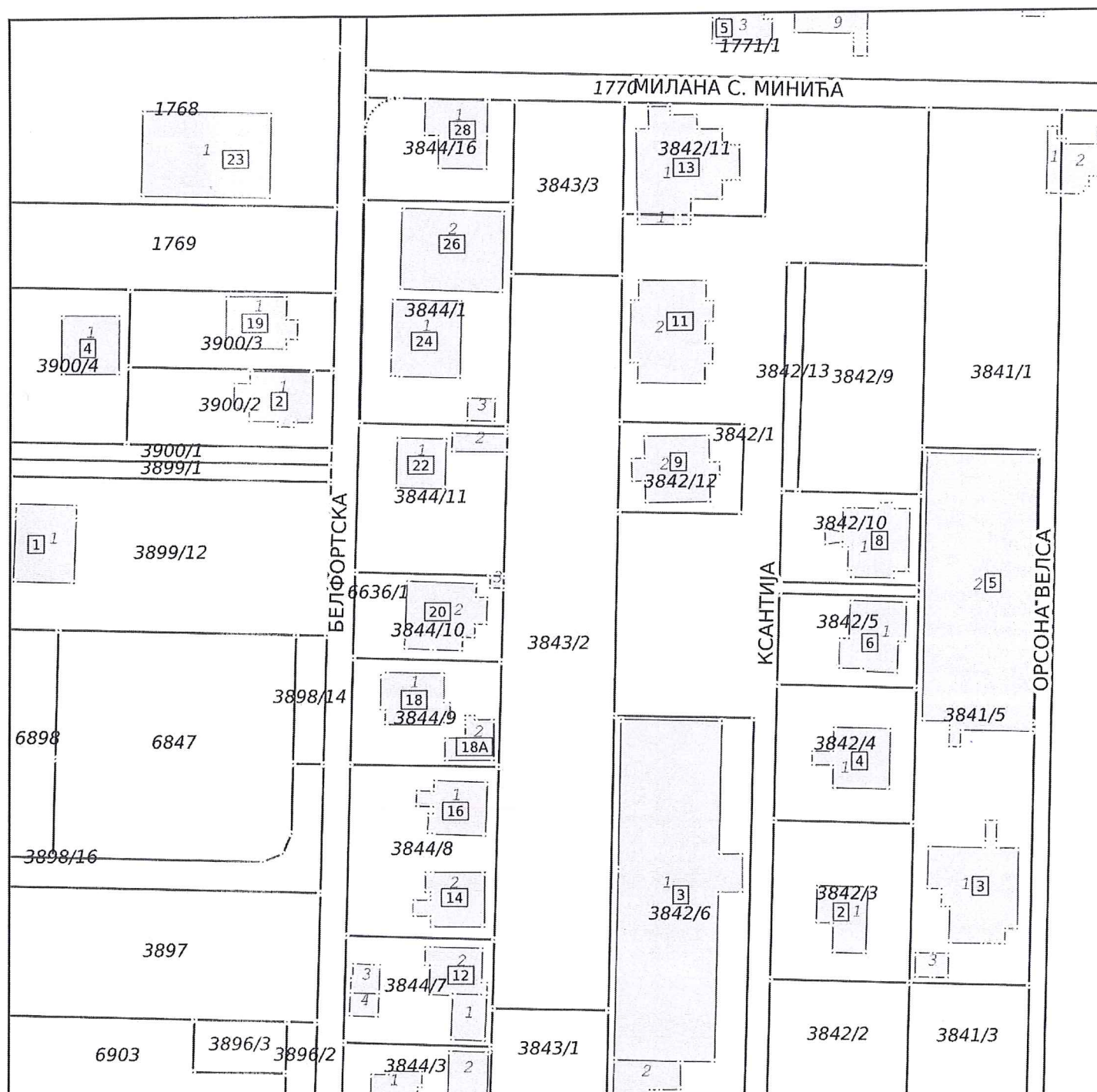
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд

Датум: 22.05.2023. 08:24:40

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
3843/2, 3843/3

Размера штампе: 1:1000



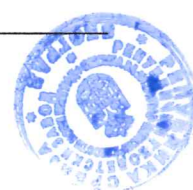
Датум и време издавања:

19.05.2023 године у 12:24

Овлашћено лице:

М.П.

Sladana Karolić  
5/22/2023 8:23:36 AM





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 19.05.2023. 14:56:24

Број захтева: 951-6-225-14480/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b77adc3b-1a4f-43b5-867b-9e29b89852f7
Матични број општине:	70181
Општина:	НОВИ БЕОГРАД
Матични број катастарске општине:	716090
Катастарска општина:	НОВИ БЕОГРАД
Датум ажурности:	18.05.2023. 16:04
Служба:	НОВИ БЕОГРАД
Извор податка:	НОВИ БЕОГРАД, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	3843/2
Површина m <sup>2</sup> :	2623
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	2623
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛИВОЈЕВИЋ (ГОЈКО) ИЛИЈА
Адреса:	НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 194
Матични број лица:	0608989382118
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	16.05.2023.
Број предмета:	952-02-2-225-553/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-2-225-553/2023 ПРОМЕНА ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ - СПАЈАЊЕ

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.







Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 19.05.2023. 14:57:08

Број захтева: 951-6-225-14480/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	f648908a-dd24-4070-88d3-4fb1b148b412
Матични број општине:	70181
Општина:	НОВИ БЕОГРАД
Матични број катастарске општине:	716090
Катастарска општина:	НОВИ БЕОГРАД
Датум ажурности:	18.05.2023. 16:04
Служба:	НОВИ БЕОГРАД
Извор податка:	НОВИ БЕОГРАД, ИСКН

## 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	3843/3
Површина m <sup>2</sup> :	602

## Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	602

## Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛИВОЈЕВИЋ (ГОЈКО) ИЛИЈА
Адреса:	НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 194
Матични број лица:	0608989382118
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

## Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

## Напомена (терет парцела)

Датум:	16.05.2023.
Број предмета:	952-02-2-225-553/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-2-225-553/2023 ПРОМЕНА ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ - СПАЈАЊЕ

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





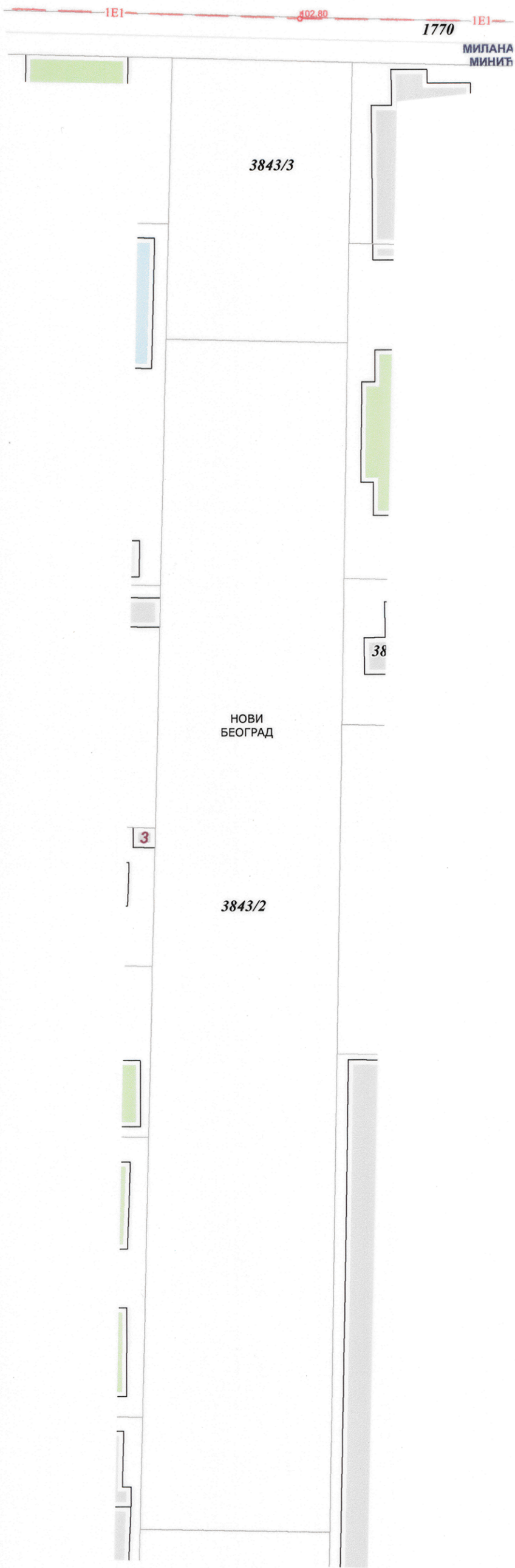


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд  
Број: 956-301-20361/2023

Град / Општина БЕОГРАД

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

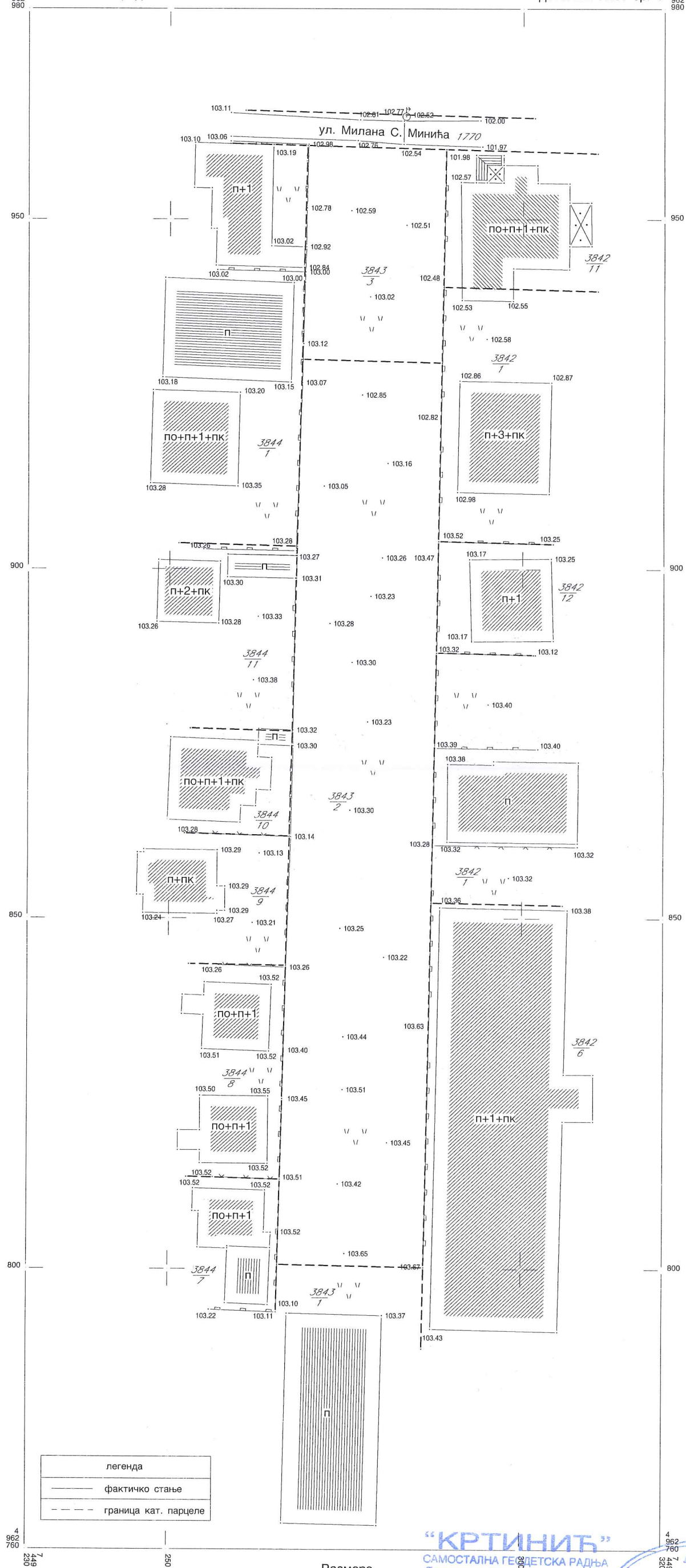
Размера: 1:500





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

детални лист бр. 1 <sup>4</sup><sub>962</sub>



Размера  
1:500

“КРТИНИТЪ”

а) прецизна катинија  
септембар 2023. катастарско-топографски план  
Издвојени простор изадио

4  
962  
760  
1  
449  
320

  
Желько Ђ.  
Косовац  
Инж. геодез.  
02 0347 12  
А ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РЕДА



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Сектор за планирање саобраћаја  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–65/2023  
16.06.2023. године



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

**„BERGER GROUP d.o.o.”**  
**Ул. Орловића Павла бр. 2**  
**11000 Београд**

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ДВА СТАМБЕНАГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 3843/3 И 3843/2 КО НОВИ БЕОГРАД, У УЛИЦИ МИЛАНА С. МИНИЋА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења су листови Идејног решења бр.: 01, 03, 04, 05, 06, 07: „ситуациони приказ - приземље са партерним уређењем”, „основа подрума – гаража АБ”, „основа подрума – гаража ЦД”, „пресек 1-1”, „пресек С-АБ”, „пресек С-ЦД” и технички опис.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

оу

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ФАЗНУ ИЗГРАДЊУ ДВА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА  
ОБЈЕКТА По+П+2+Пс на катастарским парцелама 3843/3 и 3843/2 КО Нови Београд, у Улици  
Милана С. Минића, Нови Београд

Инвеститор: Илија Миливојевић,  
Ул. Лоле Новаковић бр. 8, Нови Београд

Врста техничке документације: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Назив дела пројекта: СЕПАРАТ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

Носилац израде: "Berger group d.o.o."  
Ул. Орловића Павла бр. 2, Београд

Директор: Ђорђе Урошевић, директор

Одговорни пројектант:  
Број лиценце : 300 F541 07

Милан Радоичић д.и.а.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце : 200 1303 12

Оливера Станковић дипл.инж.арх.

Број техничке документације:  
Место и датум:

07/23  
Београд, април 2023. године







## САДРЖАЈ СЕПАРАТА САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација фирме
- Лиценца одговорног урбанисте број **200 1303 12** издате од стране Инжењерске коморе Србије
- Лиценца одговорног пројектанта број **300 F541 07** издате од стране Инжењерске коморе Србије

### II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Технички опис и образложење идејног решења

### III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Ситуационо-нивелациони план са основом приземља | P= 1: 500 |
| 2. Основа подрума – Гаража АБ                      | P= 1: 100 |
| 3. Основа подрума – Гаража ЦД                      | P= 1: 100 |
| 4. Пресек 1-1                                      | P= 1: 100 |

**BERGER GROUP. DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: office@bergergroup.rs

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



**Технички опис и образложење идејног решења**

Објект: **СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ 1 И 2, СВАКИ СА ПО ДВЕ ЛАМЕЛЕ**  
По+П+2+Пс  
Инвеститор: **Илија Миливојевић, Ул. Поле Новаковић бр. 8, Нови Београд**  
Намена објекта: **СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ**  
Локација: **3843/3 и 3843/2 КО Нови Београд**

Пројектант: **“Berger group d.o.o”, Ул. Орловића Павла бр. 2, Београд**  
Година пројектовања: **фебруар 2023. године**  
Фаза: **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР**

**ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Плански основ за израду предметног идејног решења:

- План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд – целина X ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), а у даљем тексту План;

**1. СПРОВОЂЕЊЕ**

Предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредном применом правила грађења, изразом урбанистичког пројекта.

**2. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

**Локација** - Пројектовани стамбено-пословни објект се налази у Ул. Милана С. Минића на Новом Београду, на 3843/3 и 3843/2 КО Нови Београд, у зони Мешовитих градских центара у зони ниже спратности 10.М6.1 и 7.М6.1

**Површина парцеле 3843/3 износи 6 ара и 2 м<sup>2</sup> (602,00м<sup>2</sup>), док површина парцеле 3843/2 износи 26 ара и 23 м<sup>2</sup> (2623,00м<sup>2</sup>) што укупно износи 32 ара и 25 м<sup>2</sup> (3225,00м<sup>2</sup>). Парцела се налази у оквиру трапезоидног блока оивиченог улицама Сурчинском на југу, Белфордском на западу, Милана С. Минића на северу и Ул. Ксантија на истоку.**

**Грађевинска парцела коју чине катастарске парцеле 3843/3 и 3843/2 је приближно праугаоног облика, димензија 19.52м x 159.87м x 20.70м x 160.02 м ; дужом осом се пружа у парвцу север-југ.**



**Зона –** Према важећем Плану, предметне парцеле се налазе у зони **10.М6.1 - ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ**

**Постојећи објекти на локацији -** На предметној локацији нема објеката

**Терен** је благо покренут у правцу север-југ, са денивелацијом од задње-дворишне границе грађевинске парцеле према уличном фронту од максималних 1,69м па се може закључити да је терен релативно раван обзиром да је дужина парцеле цца 160 м.

**Суседи –** На парцелама које су у директном контакту са предметном грађевинском парцелом постоји више изграђених објеката ниже спратности. Спратност суседних објеката се креће од П до П+3+Пк и намењени су углавном једнопородичном становању.

### 3. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

#### УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСТИГНУТИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

Параметри постигнути предметним идејним решењем стамбено-пословног објекта дати су следећом табелом (Табела 1).

Табела 1 - Табела остварених урбанистичких параметара

	ПРЕМА ПГР-у (зона 10.М6.1)	ПОСТИГНУТО УП-ом
намена површине	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li> <li>• нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup></li> <li>• дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне</li> </ul>	<p>К.П. 3843/3 = 602,00м<sup>2</sup> К.П. 3843/2 = 2623,00м<sup>2</sup></p> <p><b>УКУПНО: 3225,00м<sup>2</sup></b></p>

**BERGER GROUP. DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: office@bergergroup.rs

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

	<p>површине</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li> <li>• саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.</li> </ul>	
<b>број објеката на парцели</b>	на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката	<b>Два објекта са по две ламеле:</b> Објекат 1 (Ламела А и Б) Објекат 2 (Ламела Ц и Д)
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је „3“=60%</li> <li>• максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „3“= 40%</li> </ul>	<b>39.67% (1279.35 м²)</b>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.</li> </ul>	<p>Нулта kota је -0.70= 102.95 мнв.</p> <p>Венац повученог спрата оба објекта – 10.25 m (113,90 mнв)</p> <p>Атика оба објекта 12.10 (115.75 mнв)</p> <p>Остварена спратност оба објекта је По+П+2+Пс</p>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле.</li> <li>• објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле.</li> </ul> <p>Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине</p>	<p><b>Једнострано узидани објекти,</b> <b>Објекат 1 удаљен од грађевинске линије 5.03 m</b></p>



	<p>фронта већег или једнаког 12.0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у односу на регулациону линију грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у зони 7.М6.1. у улицама Угриновачкој и Цара Душана јужно од Новоградске и Тошином бунару,</li> <li>• Грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулационе линије у улици Цара Душана северно од Новоградске улице</li> <li>• Грађевинска линија у комплексу 7.М6.1. уз улицу Саве Ковачевића се одређује урбанистичким пројектом, поштујући правила за растојања између објеката</li> <li>• У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0m</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>• Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората</li> </ul>	
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> </ul>	Објекти су једнострано узидани са источне стране. Са исте стране се налазе и отвори помоћних просторија

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висин објекта.</li> </ul>	<p>и ти фасадни зидови су удаљени од бочне границе парцеле минимално 1/5 висине = 2.19 м</p> <p>Са западне стране се налазе стамбени отвори и оба објекта су удаљена минимум 1/2 висине = 5.475 м од бочне границе парцеле</p>
<b>растојање објекта од бочног суседног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 м.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m ) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта</li> </ul>	<p>Мин.удаљење предметног објекта 1 и 2 од суседних објекта са источне стране у делу фасаде без отвора је 0 м. Са исте стране постоје делови фасада код оба објекта са помоћним отворима где је минимално растојање од суседних објекта 1/3 висине = 3.65 м.</p> <p>Са западне стране се налазе стамбени отвори оба објекта и остварено је минимално растојање од суседних објекта 2/3 висине = 7.30 м.</p>
<b>Растојање од задње границе парцеле</b>	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.</li> <li>• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.</li> </ul>	<p>Ламела Д објекта 2 је удаљена од задње границе парцеле 30.11 м, што је веће од 1/2 висине објекта = 5.475 м</p>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен</li> </ul>	<p>Приземље је нестамбене намене али је грађевинска линија повучена од регулационе па је кота приземља:</p> <p>0.00 / +103.65 мнв</p>



	особама са смањеном способношћу кретања:	
услови за слободне и зелене површине	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%	<b>Слободне површине:</b> <b>65.73% (2119.94 m<sup>2</sup>)</b> <b>Површине у дир. контакту са тлом:</b> <b>16.64% (536.55 m<sup>2</sup>)</b>
Бр. функционалних јединица	/	<b>Објекат 1:</b> - Ламела А: 14 станова, 4 посл. апартмана - Ламела Б: 11 станова, 3 посл. апартмана  <b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 1:</b> 25 станова и 7 пословних апартмана  <b>Објекат 2:</b> - Ламела Ц: 14 станова, 4 посл. апартмана - Ламела Д: 14 станова, 4 посл. апартмана  <b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 2:</b> 28 станова и 8 пословних апартмана  <b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 1 И 2:</b> <b>53 СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ</b> <b>15 ПОСЛОВНИХ АПАРТМАНА</b>
паркинг места	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже	<b>Паркирање Објекат 1:</b> 1 п.м./ 60м <sup>2</sup> НГП административног или пословног простора: 317.24/60= 5.29 ПМ  1.1 п.м./1 стамбена јединица: 25*1.1ПМ=27.5ПМ  Потребан број паркинг места за паркирање на Објекту 1: 5.29+27.5=32.79 ПМ  ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА - 5% од укупног броја потребних паркинг места - 33x0.05 = 1.65 ПМ  Потребно <b>33 ПМ</b> (од чега 2ПМ за инвалиде)

**BERGER GROUP. DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: office@bergergroup.rs

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

		<p><b>УКУПНО ОСТВАРЕНО за паркирање на Објекту 1 = 33ПМ</b> ( 32 ПМ у Гаражи АБ од чега 1 ПМ за инвалиде и 1 ПМ на партеру од чега је 1 ПМ на партеру намењено инвалидима)</p> <p><b>Паркирање Објект 2:</b></p> <p>1 п.м./ 60м2 НГП административног или пословног простора: <math>388.79/60 = 6.48</math> РМ</p> <p>1.1 п.м./1 стамбена јединица: <math>28 \times 1.1 \text{ РМ} = 30.8 \text{ РМ}</math></p> <p>Потребан број паркинг места за паркирање на Објекту 2: <math>6.48 + 30.8 = 37.28</math> ПМ</p> <p>ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА - 5% од укупног броја потребних паркинг места - <math>38 \times 0.05 = 1.9</math> ПМ</p> <p><b>Потребно 38 ПМ</b> (од чега 2ПМ за инвалиде)</p> <p><b>УКУПНО ОСТВАРЕНО за паркирање на Објекту 2 = 38ПМ</b> ( 36 ПМ у Гаражи ЦД од чега 2 ПМ за инвалиде и 2 ПМ на партеру стандардних димензија)</p>
Заузетост подземне етаже	<p>• максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</p>	<p><b>71.61 %</b> (2309.30м2)</p>





## 6. НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

### Типологија објекта

Новопроектовани објекти су по типологији једнострано узидани, у складу са предметним Планом.

### Положај објекта

Објекат је својом грађевинском линијом смештен на 5.03 м од регулације улице Милана С. Минића.

Објекти су ка бочној граници парцеле са источне стране својом бочном грађевинском линијом удаљени мин. 2.19 м ( $1/5$  висине) а од задње границе кат. парцеле 30.11 м, што је веће од  $1/2$  висине објекта = 5.475 м. Са западне стране где су смештени стамбени отвори оба објекта, исти су минимално удаљени  $1/2$  висине = 5.475 м од бочне границе парцеле.

Удаљење предметних објекта са отворима помоћних просторија према суседним објектима са источне стране је минимално  $1/3$  висине = 3.65 м, док је удаљење од суседних објекта са западне стране где су смештене стамбене просторије минимално  $2/3$  висине = 7.30 м.

Сва предметна удаљења и положај објекта су у складу са задатим параметрима ПГР-а минималним удаљењима објекта од граница парцеле и бочних суседа.

### Нивелација

Обзиром да је објекат повучен од регулационе линије на 5-5.03 м., нулта кота објекта је дефинисана у односу на пројектовани терен уз фасадну раван и средину фасадне равни на грађевинској линији. Усвојена **нулта кота је апсолутна кота 102.95 мнв**, док је апсолутна кота готовог пода приземља  $\pm 0.00\text{м}/103.65\text{мнв}$  за оба објекта.

Кота тротоара код колског приступа у објекат, позиционираног у улици Милана С. Минића, износи -0.23 м, односно 102.85 мнв.

### Висинска регулација

Висинска регулација објекта је предметним Планом дефинисана оријентационом спратношћу **П+2+Пк/Пс** и максималном висином венца од 13.0 м односно максималном висином спемена од 16.0 м.

Спратност објекта је По+П+2+Пс, а Идејним решењем остварена је висина венца повученог спрата од 10.25м /+113.90 мнв и висина атике 12.10м /+115.75 мнв за оба објекта односно за све ламеле мерено од нулте коте.



**BERGER GROUP. DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: office@bergergroup.rs

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

## Саобраћајно решење

### Приступу објекту

Пешачки и колски приступ предметним парцелама омогућен је из улице Милана С. Минића, преко приступних приступне пешачке стазе и интерне двосмерне колске саобраћајнице.

### Пешачки приступ

Ка стамбеним и пословним улазима објеката 1 и 2 приступ је омогућен попличаном пешачком стазом, којом је такође могуће приступити и дворишту ка задњој граници парцеле. Пешачкој стази се приступа из Ул. Милана С. Минића. Стаза је формирана повлачењем приземља са западне стране објекта и на тај начин је формиран отворени пешачки коридор ограничен колонадом стубова која га одваја од интерне колске саобраћајнице.

### Колски приступ

Колски приступ објектима омогућен је преко обореног/пуштеног ивичњака - ојачаног тротоара из улице Милана С. Минића, преко двосмерне интерне саобраћајнице ширине мин. 5,50 м којом се долази до грејаних двосмерних рампи за гараже АБ и ЦД нагиба 15% које почињу на коти +102.85 мнв (Гаража АБ) и +102.83 мнв (Гаража ЦД). Обе рампе се састоје из више сегмената чије су дужине и појединачне коте назначене у основама подземне етаже.

### Паркирање

Задати урбанистички параметри за саобраћај у мировању:

- 1.1 паркинг место по стану
- 1 паркинг место на 60 м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора

Табела 2 - Табеларни приказ прорачуна потребних паркинг места за Објекат 1

НАМЕНА	ПАРАМЕТАР	ПРОРАЧУН	ПОТРЕБАН БР. П.М.	ОСТВАРЕН БР. П.М.
Пословни простор	1.0 п.м./ 60м2 НГП административног или пословног простора	317.24/60	5.29	33
Стамбени простор	1.1 п.м./1 стамбена јединица	25* 1.1ПМ	27.5ПМ	
УКУПНО			32.79 → 33 ПМ	33
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА				
5% од укупног броја паркинг места		33x0.05	1.65 → 2 ПМ	2
УКУПНО :			33 ПМ	33 ПМ

IV - 08  
16.06.2023.



Табела 3 - Табеларни приказ прорачуна потребних паркинг места за Објект 2

НАМЕНА	ПАРАМЕТАР	ПРОРАЧУН	ПОТРЕБАН БР. П.М.	ОСТВАРЕН БР. П.М.
Пословни простор	1.0 п.м./ 60м <sup>2</sup> НГП административног или пословног простора	388.79/60	6.48	38
Стамбени простор	1.1 п.м./1 стамбена јединица	28*1.1РМ	30.8РМ	
УКУПНО			37.28 → 38 ПМ	38
<b>ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА</b>				
5% од укупног броја паркинг места		38x0.05	1.9 → 2 ПМ	2
УКУПНО :			<b>38 ПМ</b>	<b>38ПМ</b>

У складу са захтеваним параметрима, обезбеђено је 71 паркинг место за оба објекта, од чега 4 паркинг места за инвалиде. Изградња објеката је планирана у више фаза и то на следећи начин:

- Фаза 1 – Подрум са гаражом Ламеле А и Б и Ламела А објекта 1
- Фаза 2 – Ламела Б објекта 1
- Фаза 3 - Подрум са гаражом Ламела Ц и Д и Ламела Ц објекта 2
- Фаза 4 – Ламела Д објекта 2



Фаза 1 и Фаза 3 подразумевају реализацију свих паркинг места потребних за Објекте 1 и 2.

У подруму -1, смештено је у Гаражи АБ 32 паркинг места (од чега 1 паркинг место за инвалиде) и у Гаражи ЦД 36 паркинг места (од чега 2 паркинг места за инвалиде). На партеру су смештена 3 паркинг места, при чему 1ПМ припада Објекту 1, а 2ПМ Објекту 2. За Објект 1 на партеру је обезбеђено 1 паркинг место за инвалиде, док су за Објект 2 оба паркинг места на партеру стандардних димензија.

Нето површина простора гараже на нивоу -1 износи:

Гаража АБ: 953.67 м<sup>2</sup>

Гаража ЦД: 1018.45 м<sup>2</sup>

**УКУПНО: 1972.12 м<sup>2</sup>**

#### Зелене и слободне површине

Остварени индекс заузетост на парцели на нивоу тла (у нивоу приземља) износи **34.27%** (1105.06 м<sup>2</sup>). Самим тим, проценат слободних и зелених површина износи **65.73%** (2119.94 м<sup>2</sup>). Овим идејним решењем је предвиђено да зелене површине у директном контакту са тлом буду **16.64%** (536.55 м<sup>2</sup>).



#### **Функционална организација**

Предметни објекти су по намени стамбено-пословни. Објекат 1 се састоји од Ламеле А и Б. Ламела А садржи 14 станова и 4 пословна апартмана, док Ламела Б садржи 11 станова и 3 пословна апартмана што је укупно 25 стамбених јединица и 7 пословних апартмана у Објекту 1. Објекат 2 се састоји од Ламеле Ц и Д. Ламела Ц садржи 14 станова и 4 пословна апартмана, док Ламела Д садржи 14 станова и 4 пословна апартмана што је укупно 28 стамбених јединица и 8 пословних апартмана у Објекту 2. Сви пословни апартмани су смештени на приземљима ламела док су стамбене јединице на типским, односно повученом спрату. Укупно на предметној грађевинској парцели има 53 стамбене јединице и 15 пословних апартмана у два објекта, односно четири ламеле.

#### **Подземне етаже:**

##### **Подрум -1**

На овој етажи, смештено је 68 паркинг места у две гараже. Гаражи АБ припада 32 паркинг места (од чега 1 ПМ за инвалиде), док је за гаражу ЦД превиђено 36 паркинг места (од чега 2 ПМ за инвалиде). Свака од гаража има по два АБ језгра (за сваку ламелу по 1 језгро) са степеништем и путничким лифтом носивости 630 кг са припадајућим предпростором, као и техничке просторије намењене за смештај инсталација. Кота подрума = -3.80/+99.85мнв.

#### **Надземне етаже:**

##### **Приземље**

Приземље садржи пословне апартмане са засебним улазима (свака ламела има по два улаза у пословне апартмане) и стамбене улазе у објекте, по један за сваку ламелу. Приступи и пословним и стамбеним улазима се остварују преко пешачке стазе на предметној грађевинској парцели.

Колски приступ парцели пројектован је из улице Милана С. Минића на релативној коти -0.80 м (102.85 мнв) и чини га интерна двосмерна саобраћајница минималне ширине 5.50м.

Кота готовог пода приземља је  $\pm 0,00/103.65$  а приступ приземљу је остварен путем пројектоване пешачке стазе са благим падом ради савладавања висинске разлике у односу на коту тротоара на регулационој линији.

Комуникацијска језгра која представљају вертикалну везу у објектима, смештена су у централном делу ламела. Проступ језгру и стамбеном делу приземља омогућен је преко ходничког простора и ветробрана.

Чиста спратна висина приземне етаже износи 280 цм.

##### **I, II и повучени спрат**

На првом, другом и повученом спрату формиране су стамбене јединице у свим ламелама. Надземне етаже повезане су са приземљем путем трокраког АБ степеништа и једног путничког лифта који повезује све етаже објекта. Први и други спрат су типски на свим Ламелама. Сваки од типских спратова садржи 4 стамбене јединице (Ламеле А и Б) или 5 стамбених јединица (Ламеле Ц и Д). На повученом спрату ламеле А, Ц и Д имају по 4 стамбене јединице, док Ламела Б има 3 стамбене јединице.

Стамбене јединице су пројектоване као станови различитих структура и оријентација. У складу са структуром и позицијом стана на основи, пројектован је оптималан распоред у складу са потребама будућих корисника. Габарити повученог спрата свих ламела добијени су вертикалним повлачењем фасадних равни фронталне и дворишне фасаде у односу на основну фасадну раван за 1.5 м.

**BERGER GROUP. DOO**

Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113

Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: office@bergergroup.rs

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





### Комуникације

У оквиру објекта формирана су по 2 АБ језгра за сваки објекат односно по једно језгро за сваку од ламела. Језгра се састоје од лифта и трокраког степеништа које се пржа кроз све етаже и повезује подземне етаже са приземљем и преосталим надземним етажама. Путнички лифт је носивости 630кг.


Пројектом је предвиђен излаз на раван кров преко кровног капка и пењалица.

Приступ подземним гаражама је путем спољаних грејаних двосмерних рампи нагиба 15%. Колске рампе су делимично наткривене а део приступних рампи се налази у оквиру затвореног простора подземне етаже на нивоу -1. Подземне етаже су у зони гараже повезане су за пешаке степеништем и лифтом, који повезује све етаже објекта.


### Конструкција објекта

У конструктивном смислу објекат представља АБ скелетну конструкцију чији су главни конструктивни елементи распоређени у скалду са функционалним и статичким критеријумима. Главне носеће елементе чине АБ зидови, платна и стубови у склопу са хоризонталним монолитним АБ плочама представљају сабиљан конструктивни систем. Објекат се темељи на темељној плочи предпостављене дебљине 40 цм. Зидови лифтовског језгра и степеништа су АБ и предпостављене дебљине 20 цм.

Одговорни пројектант ИДР	Милан Радоичић д.и.а.
број лиценце	300 F541 07
Потпис	

одговорни урбаниста	Оливера Станковић дипл.инж.арх.
број лиценце	200 1303 12
потпис	

Одговорно лице пројектанта:

  
Горан Урошевић, директор

Број техничке документације:

Место и датум:

07/23

Београд, јун 2023. године



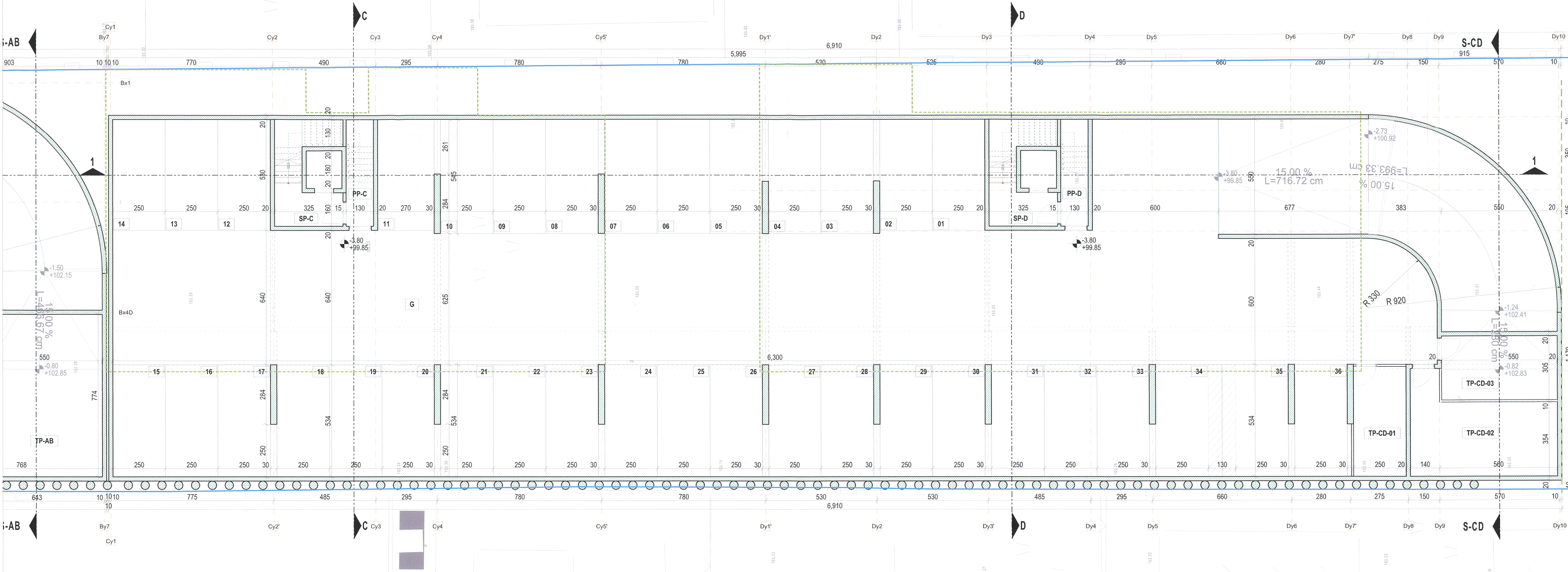
### III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



---

**BERGER GROUP. DOO**  
Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; Kontakt tel: +381 63 291 113  
Banca Intesa 160600000147683034 ; PIB 113194590; MB 21821420; e-mail: [office@bergergroup.rs](mailto:office@bergergroup.rs)  
[www.bergergroup.rs](http://www.bergergroup.rs)





- Legenda**
- Regulaciona linija
  - Granica parcele
  - Gradevinska linija
  - Podzemna gradevinska linija
  - Zadnja podzemna gradevinska linija

NETO PODRUM OBJEKAT CD		OZNAKA	PROSTORJA	POVRŠINA
C KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE C	Komunikacije stanovanje	PP-C	PREDPROSTOR	6.50
	Komunikacije stanovanje	SP-C	STEPENISNI PROSTOR	7.10
				13.60 m²
CD GARAJA				
PARKING MESTA	01	PARKING MESTO	12.99	
PARKING MESTA	02	PARKING MESTO	12.99	
PARKING MESTA	03	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	04	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	05	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	06	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	07	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	08	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	09	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	10	PARKING MESTO	13.35	
PARKING MESTA	11	PARKING MESTO	14.02	
PARKING MESTA	12	PARKING MESTO	12.99	
PARKING MESTA	13	PARKING MESTO	12.99	
PARKING MESTA	14	PARKING MESTO	12.99	
PARKING MESTA	15	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	16	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	17	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	18	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	19	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	20	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	21	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	22	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	23	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	24	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	25	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	26	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	27	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	28	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	29	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	30	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	31	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	32	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	33	PARKING MESTO	13.08	
PARKING MESTA	34	PARKING MESTO	16.48	
PARKING MESTA	35	PARKING MESTO	16.48	
PARKING MESTA	36	PARKING MESTO	13.08	
			480.33 m²	
CD PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE VOZILIMA				
PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE		G	455.30	
			455.30 m²	
CD TEHNIČKE PROSTORIJE				
TEHNIČKE PROSTORIJE		TP-CD-01	TEHNIČKA PROSTORIJA	12.84
TEHNIČKE PROSTORIJE		TP-CD-02	TEHNIČKA PROSTORIJA	26.47
TEHNIČKE PROSTORIJE		TP-CD-03	TEHNIČKA PROSTORIJA	16.45
				55.76 m²
D KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE D				
Komunikacije stanovanje		PP-D	PREDPROSTOR	6.50
Komunikacije stanovanje		SP-D	STEPENISNI PROSTOR	6.96
				13.46 m²
Neto površina etaže:				1,010.45 m²



Bruto površina etaže: 1186.97 m²



Investitor / Client  
Ilija Milivojević  
Lole Novaković 8, Novi Beograd

Odgovorni projektant/  
Design professional in  
responsible charge  
Saradnici /  
Collaborators

Milan Radoičić, dipl.inž.arh.  
Milica Nikolić, dipl.inž.arh.

Lokacija / Location  
K.P. 3843/3 i 3843/2  
K.O. Novi Beograd  
Vrsta objekta i  
spratnosti / Object type  
and floors number  
Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat  
spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B)  
Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat  
spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)

Vrsta tehničke dok./  
Technical doc. type

IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO  
POSLOVNA OBJEKTA

Naziv crteža /  
Drawing title  
OSNOVA PODRUMA -  
GARAJA CD

Datum / Date  
Mart  
2023.

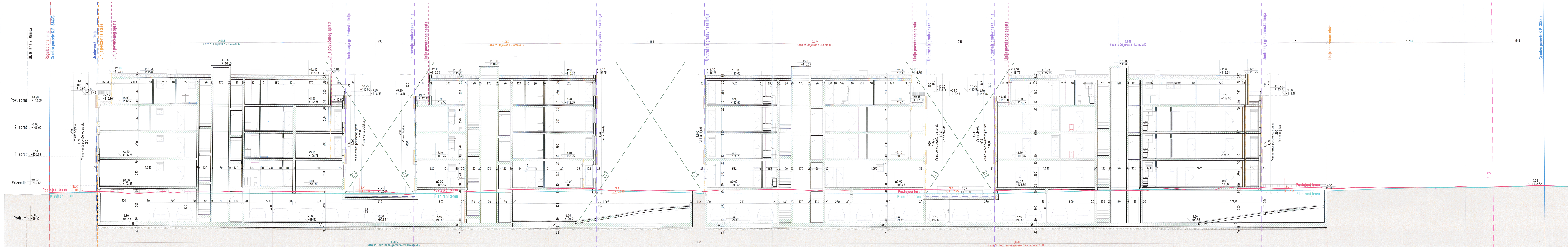
Razmera /Scale  
1:100

Sveska / Volume  
1

Br. projekta / Project no.  
07/23

List / Sheet  
04.



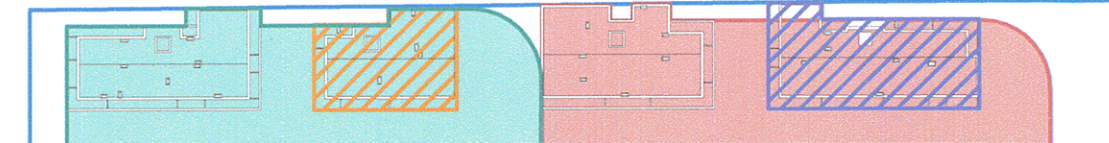


#### Legenda

- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Gradska linija
- Unutrašnja građevinska linija
- Udaljenje 12H visig objekta
- Udaljenje 23H visig objekta
- Udaljenje 13H visig objekta
- Udaljenje 15H visig objekta
- Linija tipskog sprata
- Linija podzemne etaže
- Linija postojećeg terena
- Linija planiranog terena

#### Faznost

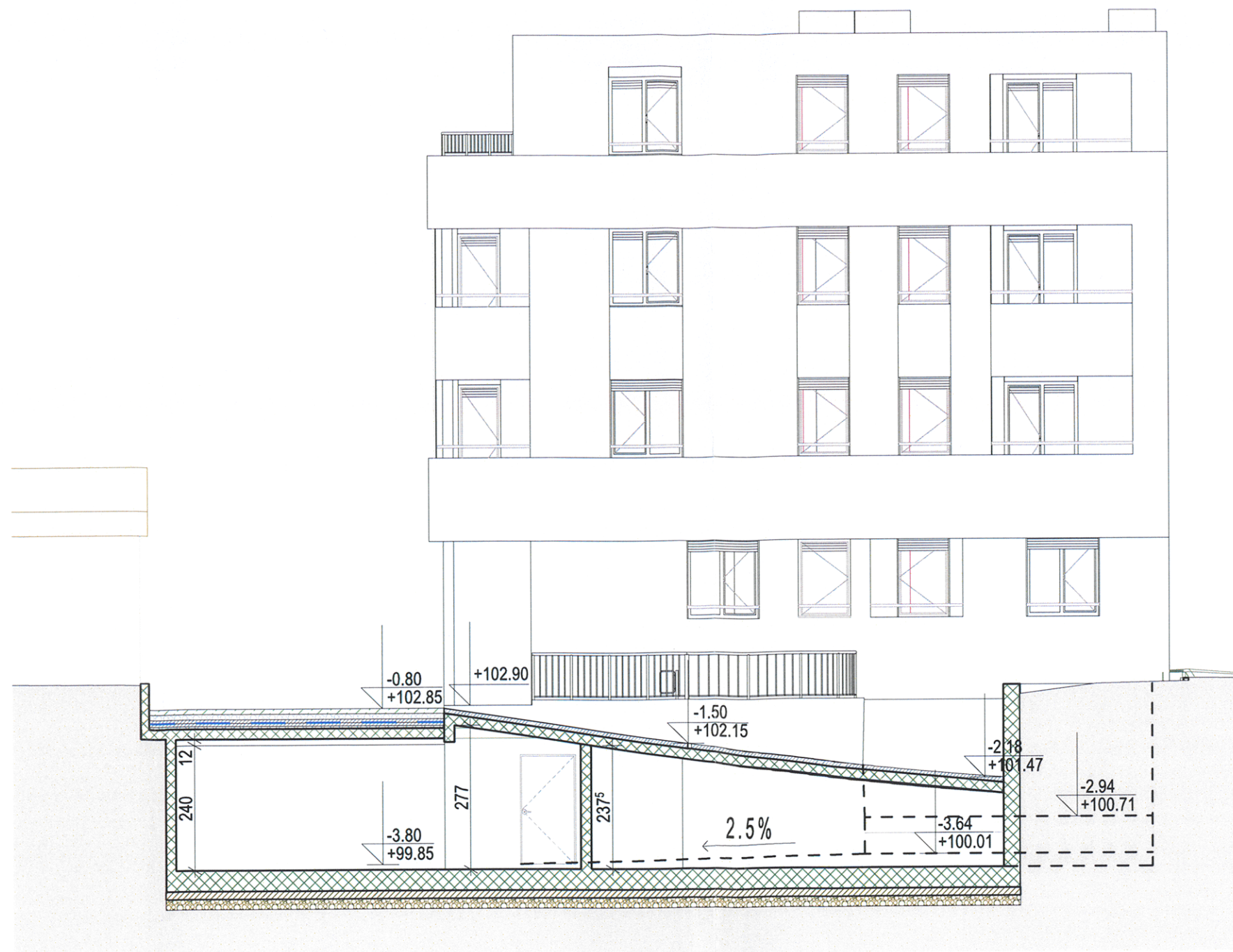
- FAZA 1: Podrum sa garažom za Lamele A i B i Lamela A
- FAZA 2: Lamela B
- FAZA 3: Podrum sa garažom za Lamele C i D i Lamela C
- FAZA 4: Lamela D



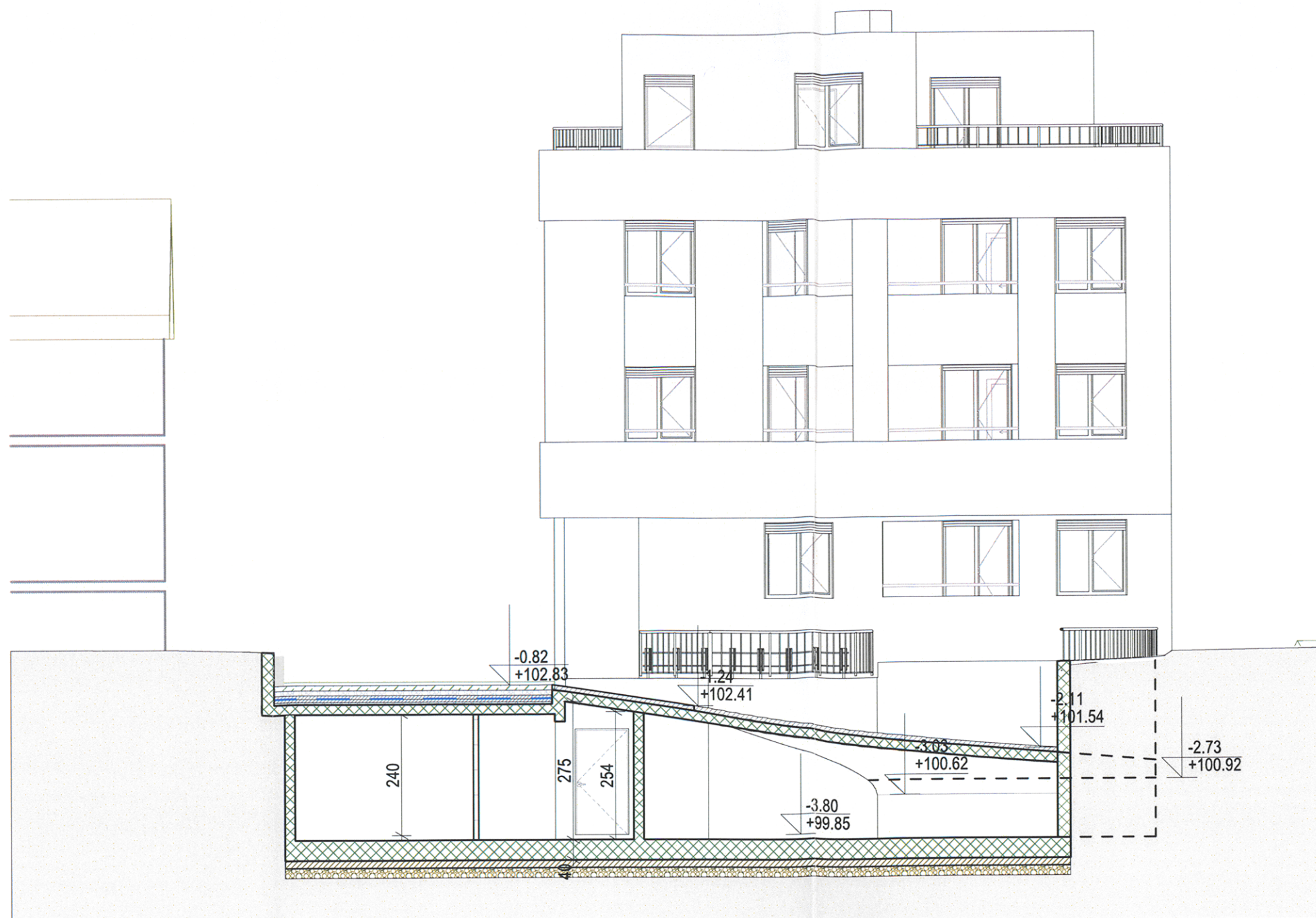
<b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> K.O. Novi Beograd Lole Novaković 6, Novi Beograd	
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge <b>Milan Radošević, dipl.inž.arh.</b>		K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd Stambeno poslovni objekat 1: jednostrano uzdan objekat apartmani Por-Pri-2-3-4 sa dve lamele (Lamela A i Lamela B)	
Saradnici / Collaborators <b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b>		Naziv objekta / spritanoš / Object type Stambeno poslovni objekat 2: jednostrano uzdan objekat apartmani Por-Pri-2-3-4 sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok / Technical doc. type <b>Mart 2023.</b>		IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA	
Datum / Date <b>Mart 2023.</b>		Razmera / Scale <b>1:100</b>	
		Sveska / Volume <b>1</b>	
		Br. projekta / Project no. <b>07/23</b>	
		Lst / Sheet <b>05</b>	








 <b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd		
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh.	Lokacija/ Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh.	Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	<b>Stambeno poslovni objekat 1:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) <b>Stambeno poslovni objekat 2:</b> Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA	Naziv crteža / Drawing title	<b>PRESEK S-AB</b>	
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no.	List / Sheet
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:100</b>	<b>1</b>	<b>07/23</b>	<b>06</b>



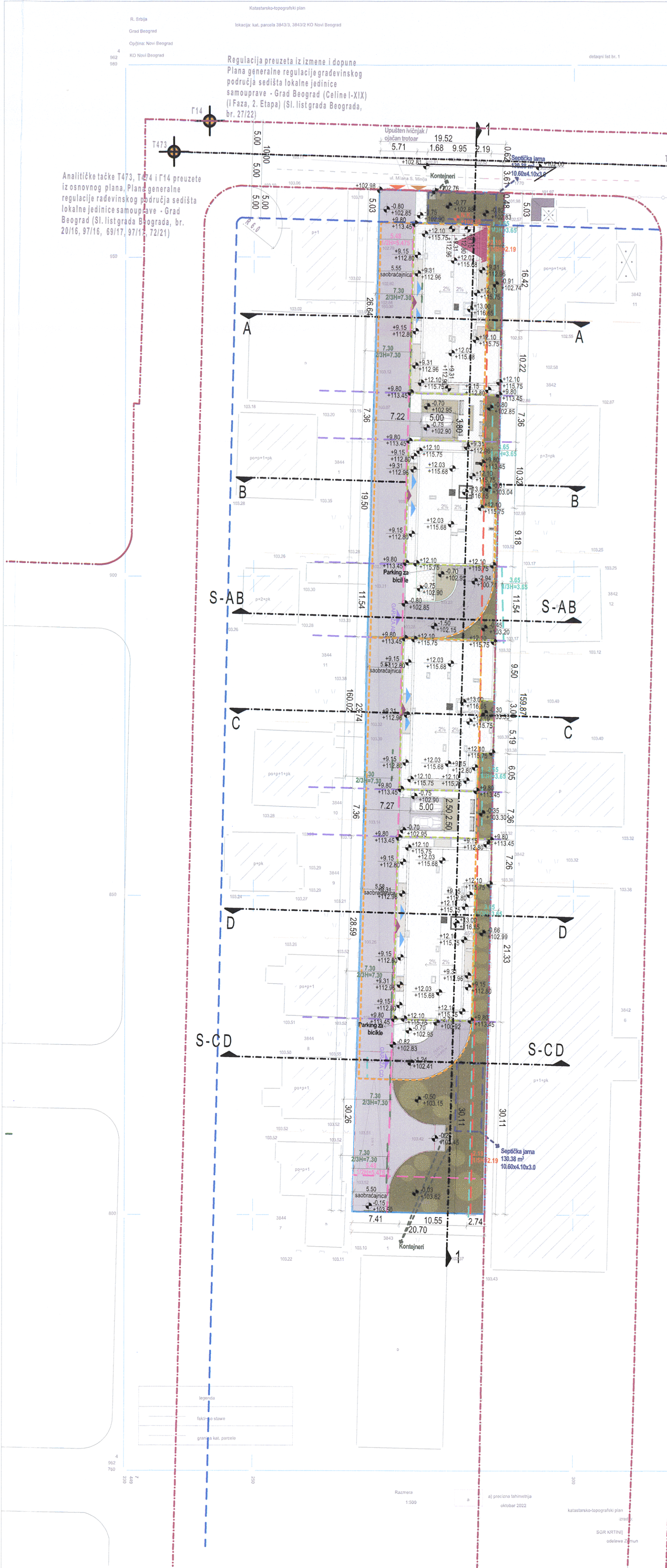
БАНКА ЗА  
 ПОСРЕДСТВО  
 УПРАВЉАЊЕ  
 НЕПОКРЕТНОСТИ  
 БЕОГРАД  
 16-08-2023  
 16-08-2023

 <b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113		Investitor / Client <b>Ilija Milivojević</b> Lole Novaković 8, Novi Beograd		
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	<b>Milan Radoičić, dipl.inž.arh.</b>	Lokacija/ Location <b>K.P. 3843/3 i 3843/2            K.O. Novi Beograd</b>	Vrsta objekta i spratnosti/ Object type and floors number <b>Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat            spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B)            Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat            spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)</b>	
Saradnici / Collaborators	<b>Milica Nikolić, dipl.inž.arh.</b>	Naziv crteža / Drawing title <b>PRESEK S-CD</b>		
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type <b>IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA            FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO            POSLOVNA OBJEKTA</b>	Datum / Date <b>Mart            2023.</b>	Razmera /Scale <b>1:100</b>	Sveska / Volume <b>1</b>	Br. projekta / Project no. <b>07/23</b>
			List / Sheet <b>07.</b>	



 <div><b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 3 291 113</div>		Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd	
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh.	Lokacija / Location	K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh.	Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number	Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA	Naziv crteža / Drawing title	<b>SITUACIONI PRIKAZ - PRIZEMLJE SA PARTERNIM UREĐENJEM</b>
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume	Br. projekta / Project no. List / Sheet
Mart 2023.	1:500	1	07/23 01.





Legenda

	Regulaciona linija
	Granica parcele
	Gravevinska linija
	Unutrašnja gradevinska linija
	Udaljenje 1/2H višeg objekta
	Udaljenje 2/3H višeg objekta
	Udaljenje 1/3H višeg objekta
	Udaljenje 1/5H višeg objekta
	Linija tipskog sprata
	Linija podzemne etaže
	Pešački pristup parceli
	Kolski pristup parceli
	Ulazi u poslovanje
	Ulazi u stanovanje
	Ulazi u garaže
	Nezastirto zelenilo
	Ozelenjene površine
	Popločana površina - Granitne kocke
	Popločana površina - Raster ploče
	Asfalt
	Ozelenjeni neprohodni krov
	Neprohodni krov - šiljak
	Prohodni krov - Keramika

Proračun parking mesta

<b>Parkiranje za lamele A i B:</b>
<b>Stambene jedinice:</b> Lamela A: 14 stambenih jedinica Lamela B: 11 stambenih jedinica Ukupno: 25 stambenih jedinica
Potreban broj parking mesta (Stanovanje): 1.1 PM po stambenoj jedinici Potreban broj parking mesta za Lamele A i B (Stanovanje): 25*1.1PM=27.5PM
<b>Poslovni apartmani:</b> Lamela A: 4 poslovna apartmana ukupne površine 187.87 m <sup>2</sup> Lamela B: 3 poslovna apartmana ukupne površine 129.37 m <sup>2</sup> Ukupno: 7 poslovnih apartmana površine 317.24 m <sup>2</sup>
Potreban broj parking mesta (Poslovanje): 1PM na 60 m <sup>2</sup> poslovnog prostora Potreban broj parking mesta za Lamele A i B (Poslovanje): 317.24/60= 5.29 PM
<b>Ukupan broj parking mesta potrebnih za lamele A i B:</b> 27.5 PM+5.28PM=32.78PM → <b>33PM</b> (Od čega je potrebno 5% parking mesta za invalide: 0.05*33=1.65PM → <b>2PM</b> )
<b>Ostvareni broj parking mesta za Lamele A i B:</b> 33PM (Od čega su 2PM namenjena invalidima) U garaži AB se nalaze 32 parking mesta, od čega 1 parking mesto namenjeno invalidima, dok je na parceli predviđeno 1 parking mesto namenjeno invalidima.
<b>Parkiranje za lamele C i D:</b>
<b>Stambene jedinice:</b> Lamela C: 14 stambenih jedinica Lamela D: 14 stambenih jedinica Ukupno: 28 stambenih jedinica
Potreban broj parking mesta (Stanovanje): 1.1 PM po stambenoj jedinici Potreban broj parking mesta za Lamele C i D (Stanovanje): 28*1.1PM=30.8PM
<b>Poslovni apartmani:</b> Lamela C: 4 poslovna apartmana ukupne površine 177.94 m <sup>2</sup> Lamela D: 4 poslovna apartmana ukupne površine 210.85 m <sup>2</sup> Ukupno: 8 poslovnih apartmana površine 388.79 m <sup>2</sup>
Potreban broj parking mesta (Poslovanje): 1PM na 60 m <sup>2</sup> poslovnog prostora Potreban broj parking mesta za Lamele C i D (Poslovanje): 388.79/60= 6.48 PM
<b>Ukupan broj parking mesta potrebnih za lamele C i D:</b> 30.8 PM+6.48PM=37.27PM → <b>38PM</b> (Od čega je potrebno 5% parking mesta za invalide: 0.05*38=1.9PM → <b>2PM</b> )
<b>Ostvareni broj parking mesta za Lamele C i D:</b> 38PM (Od čega su 2PM namenjena invalidima) U garaži CD se nalaze 36 parking mesta, od čega 2 parking mesta namenjena invalidima, dok su na parceli predviđena 2 parking mesta standardnih dimenzija.

Ostvareni urbanistički parametri

Namena objekata: Objekat 1 (Lamela A i Lamela B): Stambeno poslovni Objekat 2 (Lamela C i Lamela D): Stambeno poslovni					
Kompatibilnost namene:  Objekat 1 (Lamela A i Lamela B): Stanovanje:Poslovanje= 1240.5m²:317.24 m²=79.63%;20.37% Objekat 2 (Lamela C i Lamela D): Stanovanje:Poslovanje=1509.49 m²:388.79 m²=79.52%;20.48% Ukupno: Stanovanje:Poslovanje=2749.99 m²:706.03 m²=79.57%;20.43%					
Indeks zauzetosti: Za predmetnu zonu za objekte spratnosti preko P je do 40% (1290.00m2) Maksimalna zauzetost podzemnih etaža je do 85% (2741.25m2)					
Ostvarena zauzetost projektom je 39.67%(1279.35 m2), dok je ostvarena zauzetost podzemnih etaža 71.61 % (2309.30m2)					
Procenat slobodnih površina na parceli: Minimalno 40% Ostvaren procenat slobodnih površina na parceli: 65.73% (2119.94 m2) Procenat nezastirih zelenih površina na parceli: Minimalno 15% Ostvaren procenat zelenih površina na parceli: 16.64% (536.55 m2)					
Ostvarena bruto podzemna površina:  Garaža AB: 1122.33 m² Garaža CD: 1186.97 m² Ukupno: 2309.30 m²					
Ostvarena bruto nadzemna površina:					
SPRAT	LAMELA A (m²)	LAMELA B (m²)	LAMELA C (m²)	LAMELA D (m²)	UKUPNO (m²)
PRIZEMLJE	289.58	215.59	280.88	319.21	1205.06
1. SPRAT	338.73	250.05	322.86	369.71	1279.35
2. SPRAT	338.73	250.05	322.86	369.71	1279.35
POV. SPRAT	283.50	229.66	306.20	337.01	1156.37
UKUPNO	1246.54	945.35	1232.60	1395.64	4820.13
Ostvarene neto površine:					
SPRAT	LAMELA A (m²)	LAMELA B (m²)	LAMELA C (m²)	LAMELA D (m²)	UKUPNO (m²)
PODRUM -1		953.67		1018.45	1972.12
UKUPNO PODZEMNO		953.67		1018.45	1972.12
PRIZEMLJE	230.54	169.27	222.93	256.24	878.98
1. SPRAT	269.90	199.72	256.94	299.14	1025.70
2. SPRAT	269.90	199.72	256.94	299.14	1025.70
POVIŠENI SPRAT	222.10	182.18	242.17	271.47	917.92
UKUPNO NADZEMNO	992.44	750.89	978.98	1125.99	3848.30
UKUPNO PODZEMNO+NADZEMNO					5820.42

Klasifikacija garaže

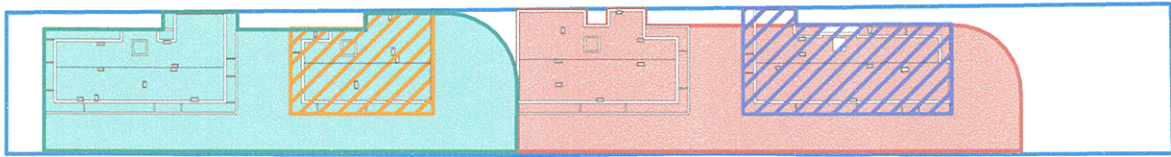
Korisne površine obračunate su u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list SCG", br. 31/2005)

GARAŽA AB	
Prostor za manevrisanje vozilima.....	428.84m²
Parking mesta.....	422.91 m²
UKUPNO GARAŽA AB .....	851.75 m²
GARAŽA CD	
Prostor za manevrisanje vozilima.....	455.30m²
Parking mesta.....	480.33 m²
UKUPNO GARAŽA AB .....	935.63 m²

Prema pomenutom Pravilniku obe garaže se klasifikuju kao srednje garaže

Faznost

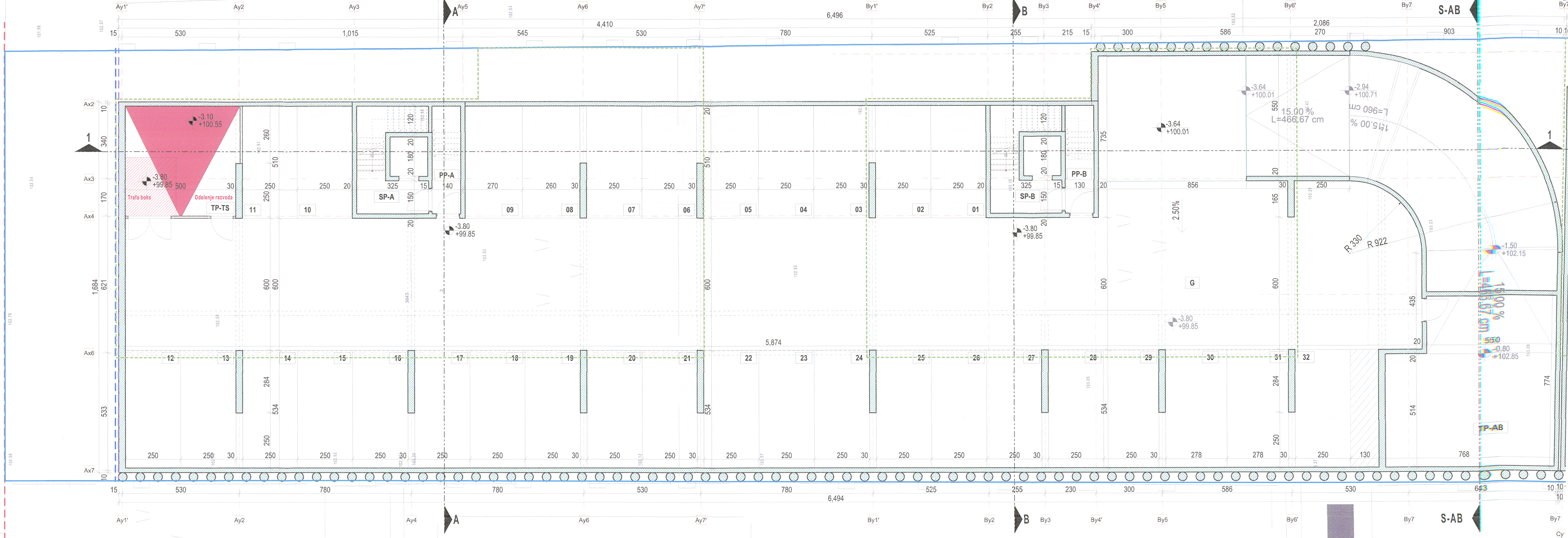
	FAZA 1: Podrum sa garažom za Lamele A i B i Lamela A
	FAZA 2: Lamela B
	FAZA 3: Podrum sa garažom za Lamele C i D i Lamela C
	FAZA 4: Lamela D



	<b>BERGER GROUP DOO</b> web: <a href="http://www.bergergroup.rs">www.bergergroup.rs</a> e-mail: <a href="mailto:office@bergergroup.rs">office@bergergroup.rs</a> Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113	Investitor / Client Ilija Milivojević Lole Novaković 8, Novi Beograd
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge	Milan Radoičić, dipl.inž.arh.	Lokacija/ Location K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd
Saradnici / Collaborators	Milica Nikolić, dipl.inž.arh.	Vrsta objekta i spratnost/ Object type and floors number Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type	IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA	Naziv crteža / Drawing title <b>SITUACIONI PRIKAZ SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI</b>
Datum / Date	Razmera /Scale	Sveska / Volume
<b>Mart 2023.</b>	<b>1:500</b>	<b>1</b>
		<b>07/23</b>
		<b>02.</b>



- Legenda
- Regulaciona linija
  - Granica parcele
  - Gravevinska linija
  - Podzemna gradevinska linija
  - Zadnja podzemna gradevinska linija



NETO PODRUM OBJEKAT AB			
OZNAKA		PROSTORJA	POVRŠINA
A KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE A			
Komunikacije stanovanje		PREDPROSTOR	6.24
Komunikacije stanovanje		PP-A	6.62
		SP-A	6.62
		STEPENISNI PROSTOR	12.86 m <sup>2</sup>
AB GARAZA			
PARKING MESTA		01	PARKING MESTO
PARKING MESTA		02	PARKING MESTO
PARKING MESTA		03	PARKING MESTO
PARKING MESTA		04	PARKING MESTO
PARKING MESTA		05	PARKING MESTO
PARKING MESTA		06	PARKING MESTO
PARKING MESTA		07	PARKING MESTO
PARKING MESTA		08	PARKING MESTO
PARKING MESTA		09	PARKING MESTO
PARKING MESTA		10	PARKING MESTO
PARKING MESTA		11	PARKING MESTO
PARKING MESTA		12	PARKING MESTO
PARKING MESTA		13	PARKING MESTO
PARKING MESTA		14	PARKING MESTO
PARKING MESTA		15	PARKING MESTO
PARKING MESTA		16	PARKING MESTO
PARKING MESTA		17	PARKING MESTO
PARKING MESTA		18	PARKING MESTO
PARKING MESTA		19	PARKING MESTO
PARKING MESTA		20	PARKING MESTO
PARKING MESTA		21	PARKING MESTO
PARKING MESTA		22	PARKING MESTO
PARKING MESTA		23	PARKING MESTO
PARKING MESTA		24	PARKING MESTO
PARKING MESTA		25	PARKING MESTO
PARKING MESTA		26	PARKING MESTO
PARKING MESTA		27	PARKING MESTO
PARKING MESTA		28	PARKING MESTO
PARKING MESTA		29	PARKING MESTO
PARKING MESTA		30	PARKING MESTO
PARKING MESTA		31	PARKING MESTO
PARKING MESTA		32	PARKING MESTO
			422.91 m <sup>2</sup>
AB PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE VOZILIMA			
PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE		G	PROSTOR ZA MANEVRIŠANJE
			428.84
AB TEHNIČKE PROSTORIJE			
TEHNIČKE PROSTORIJE		TP-AB	TEHNIČKA PROSTORIJA
TEHNIČKE PROSTORIJE		TP-TS	TRAFIO STANICA
			51.19
			25.01
			76.20 m <sup>2</sup>
B KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE B			
Komunikacije stanovanje		PP-B	PREDPROSTOR
Komunikacije stanovanje		SP-B	STEPENISNI PROSTOR
			6.24
			6.62
			12.86 m <sup>2</sup>
Neto površina etaže:			953.67 m <sup>2</sup>

BAH  
IV - OŠ  
09.06.2023.  
09.06.2023.

Bruto površina etaže: 1122.33 m <sup>2</sup>		BERGER GROUP DOO		Investitor / Client	
Orlovića Pavla 2, 11000 Beograd; tel: +381 63 291 113		www.bergergroup.rs office@bergergroup.rs		Ilija Milivojević	
Odgovorni projektant/ Design professional in responsible charge		Milan Radočić, dipl.inž.arh.		Lole Novaković 8, Novi Beograd	
Saradnici / Collaborators		Milica Nikolić, dipl.inž.arh.		Lokacija/ Location	
Vrsta tehničke dok./ Technical doc. type		IDR za URBANISTIČKI PROJEKAT ZA FAZNU IZGRADNJU DVA STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA		K.P. 3843/3 i 3843/2 K.O. Novi Beograd	
Datum / Date		Razmera /Scale		Vrsta objekta i spratnosti/ Object type and floors number	
Mart 2023.		1:100		Stambeno poslovni objekat 1: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela A i Lamela B) Stambeno poslovni objekat 2: Jednostrano uzidan objekat spratnosti Po+Pr+2+Ps sa dve lamele (Lamela C i Lamela D)	
Sveska / Volume		Br. projekta / Project no.		OSNOVA PODRUMA - GARAZA AB	
1		07/23		List / Sheet	
03.					



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

е-mail:

[info@beograd.gov.rs](mailto:info@beograd.gov.rs)

Датум: 31.3.2023.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

е-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

број: А-142/2023

**BERGER GROUP**

Орловића Павла бр. 2, Београд

За инвеститора:

Илија Миливојевић

Ул. Лоле Новаковић бр. 8, Нови Београд

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3, у Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд**

У вези вашег захтева бр. БВК0703/23 од 7.3.2023. године заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ -а под бројем А-142/2023 дана 7.3.2023. године којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле на кат. парц. 3843/2 и 3843/3, у Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде („Сл. лист града Београда“, бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), извештавамо вас о следећем:

Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење планираних објеката, јер у зони предметне парцеле није изграђена градска водоводна мрежа. Такође, ни у непосредној околини није формирана мрежа градског водовода.

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:2000), приказана је мрежа I висинске зоне београдског водоводног система: магистрални цевоводи Ø700mm од челика и Ø200mm од азбест-цементног материјала у Сурчинској улици.

Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена од око 103mm припада I висинској зони београдског водоводног система.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд-целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17) – целина XI-Новобеоградски блокови, Бежанијска коса
- ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "НИКОЛА ТЕСЛА", (Службени лист града Београда бр. 62/14)
- Планом детаљне регулације за проширење новог Бежанијског гробља-општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр. 34/09) – којим је за јужни део Плана који је ван комплекса гробља а улази у територију овог Плана, предвиђена изградња градске водоводне мреже мин.Ø150mm са везом на постојећи цевовод АØ200mm у Сурчинској улици. Постојећи цевоводи недовољног пречника (тзв. "бела мрежа") који постоје у већини садашњих улица укидају се и замењују новопланираним цевоводима димензија пречника мин. Ø150mm, како се захтева прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

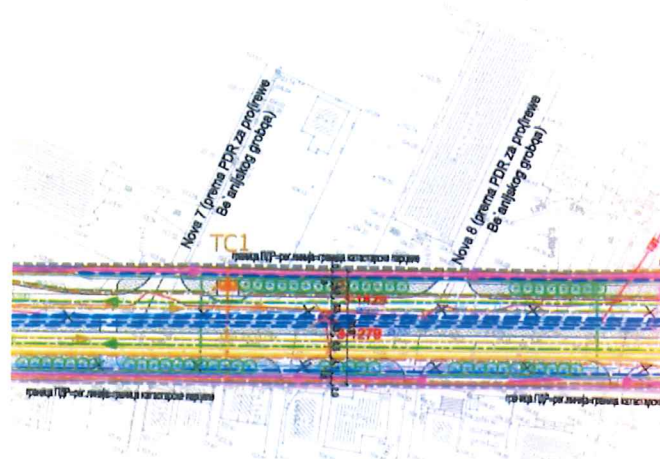
ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ПДР-синхрон план (\"Сл. лист града Београда\", бр. 34/09)



ПДР-синхрон план (\"Сл. лист града Београда\", бр. 62/14)

Урбанистичким пројектом на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3, у Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд планира се изградња два стамбено пословна објекта са по две ламеле. Површина обувата Урбанистичког пројекта је **3225m<sup>2</sup>**. На предметним парцелама тренутно не постоје објекти.

Предвиђена спратност новопроектованих стамбено-пословних објеката је По+П+2+Пс, за оба. Оба објекта су пројектована као једнострано узидани објекти, сваки са по две ламеле (Објекат 1 се састоји од Ламела А и В, а Објекат 2 од Ламела С и Д). Укупна БРГП=**7129,43m<sup>2</sup>**, од чега надземни део износи БРГП=4820,13m<sup>2</sup>, док је подземни део површине БРГП=2309,30m<sup>2</sup>.

Предмет израде Урбанистичког пројекта је фазна изградња два стамбено пословна објекта:

- ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б
- ФАЗА 2: Ламела А
- ФАЗА 3: Ламела Б
- ФАЗА 4: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д
- ФАЗА 5: Ламела Ц
- ФАЗА 6: Ламела Д

Намена објеката:

- Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Стамбено пословни (укупно 25 стамбених јединица, 7 пословних апартмана, 35ПМ, од чега су 2ПМ намењена инвалидима)
- Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Стамбено пословни (укупно 28 стамбених јединица, 8 пословних апартмана, 39ПМ, од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

Пешачки приступ парцели остварен је из Улице Милана С. Минића. Колски приступ парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница из које се приступа колским рампама до подрума.

**ЗА 13200000 010/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Грађевинска линија према Улици Милана С. Минића поклапа се са регулационом.

Новопроектовани објекти ће се грејати на електро котлове. Предвиђена грејна тела су радијатори у стамбеним просторијама и одговарајући сушачи у купатилима и тоалетима.

Исказане потребе у води објекта 1 (ламеле А + Б) су:

- санитарна потрошња, стамбени део:  $Q_{\text{сан,ст}}=3,20\text{ l/s}$ ;
- санитарна потрошња, пословни део:  $Q_{\text{сан,посл}} = 1,70\text{ l/s}$ ;
- противпожарна потрошња воде за унутр. хидр. мр.:  $Q_{\text{ун.хидр.мр.}} = 5,0\text{ l/s}$ ;
- стабилна инст. за гашење пожара-спринклер:  $Q_{\text{спринклер}} = 15,0\text{ l/s}$ , доводни цевовод унутрашњег пречника:  $\varnothing 100\text{ mm}$

Исказане потребе у води објекта 1 (ламеле Ц + Д) су:

- санитарна потрошња, стамбени део:  $Q_{\text{сан,ст}}=3,10\text{ l/s}$ ;
- санитарна потрошња, пословни део:  $Q_{\text{сан,посл}} = 1,90\text{ l/s}$ ;
- противпожарна потрошња воде за унутр. хидр. мр.:  $Q_{\text{ун.хидр.мр.}} = 5,0\text{ l/s}$ ;
- стабилна инст. за гашење пожара-спринклер:  $Q_{\text{спринклер}} = 15,0\text{ l/s}$ , доводни цевовод унутрашњег пречника:  $\varnothing 100\text{ mm}$



Ситуација са основом приз. из УП-а

ДКП са приказом обухвата УП-а

Уз Захтев **није достављена** Информација о локацији Одељења за урбанизам, грађ. и комуналне послове.

На предметној локацији, тренутно не постоје услови за прикључење стамбено-пословних објеката на водоводну мрежу.

Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре за територију Града је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП - Секретаријат за комуналне и стамбене послове.

Нову водоводну мрежу у делу Улице Милана С. Минића и Ксантија (или Белфортској)  $\text{min}\varnothing 150\text{ mm}$  I висинске зоне београдског водоводног система са везом на постојећи цевовод  $\text{A}\varnothing 200\text{ mm}$  у Сурчинској улици димензионисати на основу хидрауличког прорачуна према потребама објеката и противпожарним прописима.

Са мреже  $\varnothing 150\text{ mm}$  могуће је остварити прикључак максималних димензија  $\varnothing 100\text{ mm}$ , са мреже  $\varnothing 100\text{ mm}$ , максимални пречник прикључка је  $\varnothing 80\text{ mm}$ .

Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК“.

**ЗА 13200000 010/08**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Урбанистички пројекат ради у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према планској документацији, потребама објекта и против пожарним прописима и планираној фазној изградњи.

Кроз урбанистички пројекат приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцела 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, дефинисати начин и место прикључења на 3843/3 КО Нови Београд у функцији стамбено-пословних објеката 1 и 2 (са ламелама А, Б, Ц и Д), усаглашен са потребама, пп прописима, саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Урбанистичким пројектом обавезно приказати синхрон план инсталација. Хидротехничке инсталације у интерним инсталацијама нису у надлежности ЈКП „БВК“.

Пречник прикључка и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. За различите корисничке целине (сваку ламелу посебно) и категорије потрошача предвидети главне водомере (санитарна стамбена, санитарна пословна, пп мрежа). Предвидети и уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за пословне просторе-апартмане. Проверити потребне количине воде за спринклер инсталације, с обзиром да није доствљена површина планираних подземних гаража.

За водомерне шахте потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање

С обзиром на планирану фазну реализацију објекта, пројектом јасно дефинисати фазност и у пројектовању и извођењу са аспекта водовода, са уклапањем у коначно јединствено хидротехничко решење.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметним кат. парц. нема регистрованих потрошача.

Услови се издају на захтев предузећа BERGER GROUP, Орловића Павла 2, Београд, у име инвеститора Илије Миливојевића, Ул. Лоле Новаковић бр. 8, Нови Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу табеле из ППР-а о правилима грађења у зони 10.М6.1, Извода из Плана генералне регулације (ППР) грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе—град Београд, целине X са назначеном локацијом, Шире ситуације са границом обухвата урбанистичког пројекта на орто фото снимку, Регулационо-нивелационим решењем са основом приземља-све достављено уз Захтев у штампаном облику.

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

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

прилог и напомена:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:2000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08



Улица Милана С. Минића, кп 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, А-142/2023

Datum: 31. 3. 2023.



Ситуациони план постојеће водоводне мреже  
Подаци из ГИС-а Р 1:2000  
Графички прилог уз Услове А-142/2023

ЛЕГЕНДА

- постојећа водоводна мрежа
- постојећа водоводна мрежа уцртана без пројекта ПИО
- оријентациони приказ обухвата предметног УП-а

СЛУЖБА ЗА ПРОЈЕКТОвање И КОНСТРУКЦИЈЕ  
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ДАНА 31. 3. 2023  
ШЕФ СЛУЖБЕ



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 11011  
е-mail: [info@beograd.gov.rs](mailto:info@beograd.gov.rs)  
Датум: 31.03.2023.



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

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

Д-78/2023

**BERGER GROUP**  
Орловића Павла бр. 2, Београд  
За инвеститора:  
Илија Миливојевић  
Лоле Новаковић бр. 8, Нови Београд

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3, у Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-78/2023, дана 07.03.2023. године, којим тражите услове канализације за израду **Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу два стамбено пословна објекта са по две ламеле на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3, у Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд**, у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас следеће:

На овом подручју Централног система као и на целом подручју Новог Београда, канализација је конципирана према сепарационом типу канализације.

Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење објекта, јер у зони предметне парцеле није изграђена градска канализациона мрежа.

Такође, ни у непосредној околини није формирана мрежа градске канализације

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX (*„Сл.лист града Београда“ бр.20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*) - целина X-Новобеоградски блокови, Бежанијска коса.

- ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "НИКОЛА ТЕСЛА", (Службени лист града Београда бр. 62/14)

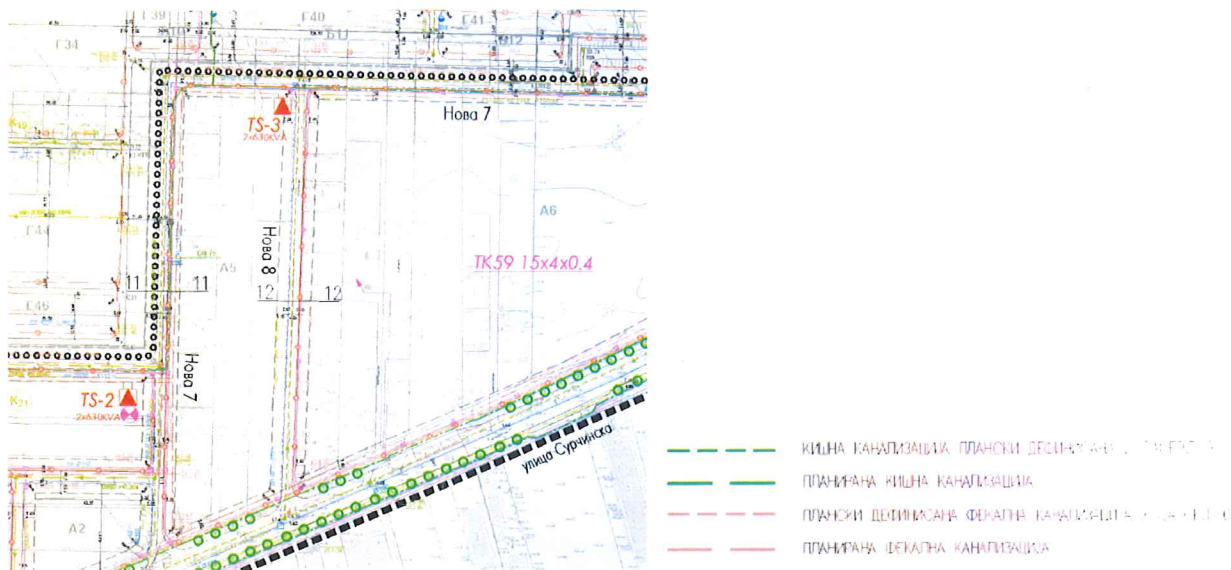
Планови у близини предметне локације:

- - План детаљне регулације за проширење новог Бежанијског гробља-општина Нови Београд, (*„Сл.лист града Београда“ бр.34/09*), којим је за јужни део Плана који је ван комплекса гробља а улази у територију овог Плана, предвиђена изградња градске канализационе мреже.

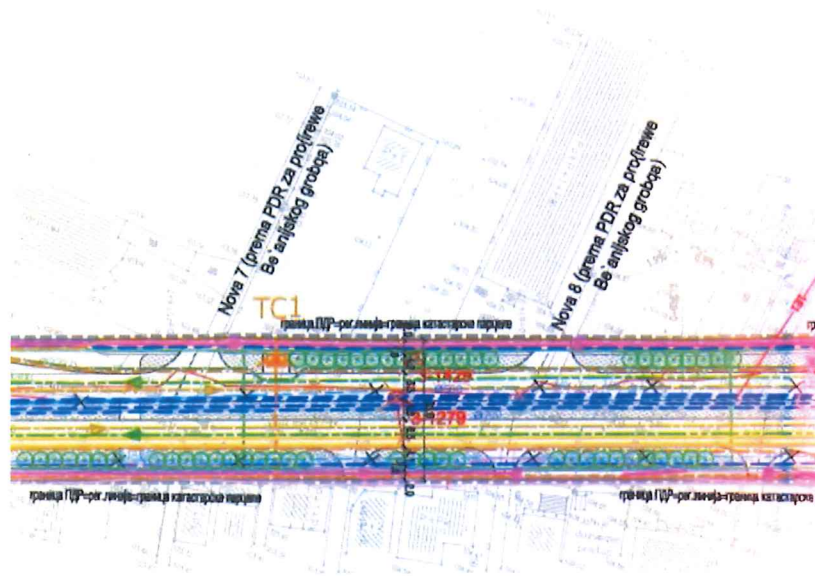
ЈКП „БВК“ тренутно нема пројектну документацију за разматрано подручје.

**ЗА 40103000 001/06**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ПДР-синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 34/09)



ПДР-синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 62/14)

Урбанистичким пројектом на катастарским парцелама број 3843/2 и 3843/3, Улици Милана С. Минића, КО Нови Београд планира се изградња два стамбено пословна објекта са по две ламеле.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта је 3225m<sup>2</sup>.

На предметним парцелама тренутно не постоје објекти.

Предвиђена спратност новопројектованих стамбено пословних објеката је По+П+2+Пс за оба. Оба објекта су пројектована као једнострано узидани објекти, сваки са по две ламеле (Објекат 1 се састоји од Ламела А и В, а Објекат 2 од Ламела С и D). Укупна БРГП=7129,43m, од чега надземног дела БРГП=4820,13m<sup>2</sup>, док је подземни део површине БРГП=2309,30m<sup>2</sup>

Предмет израде Урбанистичког пројекта је фазна изградња два стамбено пословна објекта:

- ФАЗА 1: Подрум са гаражом за Ламеле А и Б
- ФАЗА 2: Ламела А
- ФАЗА 3: Ламела Б
- ФАЗА 4: Подрум са гаражом за Ламеле Ц и Д
- ФАЗА 5: Ламела Ц
- ФАЗА 6: Ламела Д

**ЗА 40103000 001/06**



Намена објеката:

- Објекат 1 (Ламела А и Ламела Б): Стамбено пословни (укупно 25 стамбених јединица, 7 пословних апартмана, 35ПМ, од чега су 2ПМ намењена инвалидима)
- Објекат 2 (Ламела Ц и Ламела Д): Стамбено пословни (укупно 28 стамбених јединица, 8 пословних апартмана, 39ПМ, од чега су 2ПМ намењена инвалидима)

Пешачки приступ парцели остварен је из Улице Милана С. Минића. Колски приступ парцели обезбеђен је такође из Улице Милана С. Минића, а унутар парцеле је предвиђена интерна саобраћајница из које се приступа колским рампама подрума.

Грађевинска линија према Улици Милана С. Минића поклапа се са регулационом.

Новопроектовани објекти ће се грејати на електро котлове. Предвиђена грејна тела су радијатори у стамбеним просторијама и одговарајући сушачи у купатилима и тоалетима.

Како у близини предметних парцела не постоји прикључак на канализациону мрежу, као прелазно решење, до момента у коме ће бити могуће прикључити објекат на мрежу, предвиђене су две непропусне септичке јаме свака капацитета 130.38 м<sup>3</sup>.



Извод из предлога решења УП



ДКП

Да би се објекат прикључио на градску канализациону мрежу потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем, према Плану што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, која ће одредити обухват будућег пројекта у складу са начином канализације вода и постојећим реципијентима.

**ЗА 40103000 001/06**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Реализација прикључака ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе, пусти у функцију, а Пројекат изведеног стања преда ЈКП "БВК".

За пројекте који решавају канализационе инсталације објеката ван система градске канализационе мреже, односно преко септичке јаме, ЈКП БВК није надлежан.

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарских парцела, 3843/2, 3843/3, КО Нови Београд. Као заједничко хидротехничко решење стамбено-пословних објеката 1 и 2, предвидети интерне канализационе мреже са граничним силазима (посебно фекални и посебно кишни) до на 1,5м од регулационе линије к.п. 3843/3 КО Нови Београд уз Улицу Милана С. Минића и будуће канализације. Дефинисати начин и места прикључења на 3843/3 КО Нови Београд уз Улицу Милана С. Минића и будуће канализације, у функцији стамбено-пословних објеката 1 и 2 (са ламелама А, Б, Ц и Д), усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Урбанистичким пројектом обавезно приказати синхрон план инсталација. Хидротехничке инсталације у интерним инсталацијама нису у надлежности ЈКП "БВК".

За потребе прикључења објеката, у складу са предвиђеном фазном изградњом, за сваку целину у оквиру појединачне фазе потребно је омогућити функционалност канализационе мреже до коначне изградње у циљу уклапања свих фазних решења у коначно јединствено хидротехничко решење одвођења вода.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Прикључаке за стамбено-пословне објекте 1 и 2 (за фекалну и кишну), димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом постојеће и будуће уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза

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

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m од регулационе линије предметне парцеле.

На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму. За 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 (интерна), као и објекти на њој (сбирни шахови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, ретензија...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на захтев, BERGER GROUP, Орловића Павла 2, Београд, у име инвеститора Илије Миливојевића, Лоле Новаковића бр.8, Нови Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу табеле из ППР-а правила грађења у зони 10.М6.1, Извода из Плана Планом генералне регулације (ППР) грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд, целине X са назначеном

**ЗА 40103000 001/06**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

локацијом, Шире ситуације са границом обухвата урбанистичког пројекта на орто фото снимка, Регулационо нивелационо решење са основом приземља- све достављено уз Захтев у штампаном облику.

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

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

Прилог:

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

обрадила :

Катарина Милошевић, струк.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.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@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)



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



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)		базен	
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	



# к.п.3843/2 и 3843/3, КО Нови Веоград, уз предмет Д-78/2023

Datum: 8. 3. 2023.



Ситуациони план постојеће канализационе мреже-  
подаци ГИС-а  
Р 1: 1000  
графички прилог  
Услови Д-78/2023

ЈКП Београдски водовод и канализација  
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
ОБРАДНО *Stankovic*  
ДАНА 31.03.2023  
ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*





"BERGER GROUP"  
Orlovića Pavla 2  
Beograd

Naš znak: 82100 RS  
Naš broj: 62/20, 1048-1/23

Datum : 11.4.2023.g

„Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Beograd - Zemun (u daljem tekstu Distributer) razmotrio je zahtev primljen 9.3.2023.g. koji je poslalo "BERGER GROUP" Orlovića Pavla 2, Beograd ( u daljem tekstu Stranka ) . Na osnovu članova 140-144. Zakona o energetici ("Sl. glasnik RS" br. 145/14 i 95/2018), člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) i Pravila o radu distributivnog sistema ("Sl. glasnik RS" br. 71/17), Odluke direktora „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd o prenosu ovlašćenja i utvrđivanju nadležnosti i odgovornosti br. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 od 25.01.2021 donosi se:

#### **Uslovi za projektovanje**

za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju dva stambeno-poslovna objekta sa po dve lamele na k.p. broj: 3843/2 i k.p. 3843/3 KO Novi Beograd.

#### **1. Postojeće stanje elektrodistributivne mreže:**

Situaciju sa ucrtanim postojećim elektroenergetskim objektima za koje posedujemo dokumentaciju dostavljeno vam je u prilogu rešenja 62/20, 1048/23 ( priloženi CD ).

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

Tip potrošača	broj potrošača	Nazivna struja NN prekidača	Pjed (kW/potr)
<b>Poslovni apartmani</b>			
Garsonjera	2	3 x 20 A	13,8
Jednoiposobni	4	3 x 25 A	17,25
Dvosobni	5	3 x 25 A	17,25
Dvoiposobni	1	3 x 32 A	22,08
Trosobni	3	3 x 32 A	22,08
<b>Stanovi</b>			
Stanovi- Garsonjera	5	3 x 20 A	13,8
Stanovi- Jednoiposobni	18	3 x 25 A	17,25
Stanovi- Dvosobni	20	3 x 25 A	17,25
Stanovi- Dvoiposobni	3	3 x 32 A	22,08
Stanovi- Trosobni	1	3 x 32 A	22,08
Stanovi- Troiposobni	4	3 x 20 A	13,8
Stanovi- Četvorosobni	2	3 x 20 A	13,8
Zajednička potrošnja	4	3 x 25 A	17,25
Lift	4	3 x 63A	6
Hidrocil	2	3 x 25 A	4,40
Garaža	2	100/5 A/A	60

Način zagrevanja objekata: na elektro kotlove.

Faznost izgradnje : predviđa se više faza izgradnje

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

- 3.1 TS 10/0,4 kV kapaciteta 1000 kVA lociranu na KP 3843/3 prema ulici Milana S Minića (KP 1770) koja se gradi u okviru izgradnje stambeno poslovnog objekta na KP 3843/3 i KP 3843/2 u skladu sa važećim tehničkim propisima. Priključenje TS 10/0,4 kV po principu "ulaz-izlaz" planirati na postojeću 10 kV mrežu u neposrednoj blizini predmetne lokacije. Planirati trasu za 10 i 1 kV podzemne vodove za priključenje TS 10/0,4 kV i električne instalacije budućih objekata. Koristiti provodnike tipa i preseka 3 x ( XHE 49-A 1x150 ) mm<sup>2</sup> , 10 kV
- 3.2 Za napajanje budućih objekata planirati izgradnju ukupno 4 podzemna 1 kV voda iz buduće TS 10/0,4 kV . Koristiti provodnike tipa i preseka, XP00 AS 3x150 +70 mm<sup>2</sup> , 1 kV. Planirati položaje KPK i MRO na budućem objektu u skladu sa važećim tehničkim propisima.

### 4. Izmeštanje i zaštita postojećih elektroenergetskih objekata :

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

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

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

### 5. Ostali uslovi:

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

Dostaviti:

- Naslovu
- 82110
- arhivi

30 Direktor Ogranka Zemun

Mr Boris Petrović dipl.el.ing.



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:

ДАТУМ: 17-3-2023

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

**BERGER GROUP doo**

Ул. Орловића Павла бр. 2

Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за изградњу 2 станбено-пословна објекта са по 2 ламеле на КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд у ул. Милана С. Минића

ВЕЗА: 105441/1-2023 ; ИБ 98/2023 датум: 10.3.2023-М.Ма.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање техничких података за израду Урбанистичког Пројекта за изградњу 2 станбено-пословна објекта са по 2 ламеле на КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд у ул. Милана С. Минића (4 ламеле: А, Б, Ц, Д- укупно 53 стана+15 пословних апартмана) издају се услови из надлежности "Телеком Србија" а.д

## **Постојеће стање тк објеката**

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

Постојећи ТК капацитети у надлежности одржавања Телеком Србија су приказани на датој ситуацији.

## **Технички услови**

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

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Узимајући наведено у обзир, на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д., у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији са: непрекидним напајањем за активну оптичку ТК опрему, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.
- У сваком објекту, у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација за припадајуће ламеле.

За потребе Телекома до сваког стана потребно је обезбедити два оптичка влакна, до сваког пословног апартмана потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво "Телеком Србија".

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког посл.простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.



### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:  
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљњих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња;предсобље/ улазни ходник стана;гаража;разне помоћне просторије.
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина ( апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.  
Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.

Планирати изградњу прикључног окна Р, димензија 0,6x0,6x0,9[m], у оквиру предметне парцеле, између грађевинске и регулационе линије уз тротоар улице. Од окна Р потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до подрума/гараже предметног објекта. Такође потребно је планирати продор/дилатацију једне FeZn цеви Ø110 mm између подземних гаража 1 и 2.

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

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

### **Општи услови**

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

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметне објекте на КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, сарађиватиса предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усалашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, аконом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Важност горњих услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

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

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац оделјења за  
оперативну подршку - Београд



---

Горан Матић, дипл. мен



Pristupi parceli i objektima

- Pešački pristup parceli
- Kolski pristup parceli
- Ulazi u poslovanje
- Ulazi u stanovanje
- Ulazi u garaže

Slobodne i popločane površine na parceli

- Nezastrto zelenilo
- Ozelenjene površine
- Popločana površina - Granitne kocke
- Popločana površina - Raster ploče
- Asfalt
- Ozelenjeni neprohodni krov
- Neprohodni krov - šljunak
- Prohodni krov - Keramika

LEGENDA

- postojeće stanje
- usloviene PE, PEHD, FeZn i PVC cev
- usloviene priključno okno P
- usloviene mesto za TK opremu

950

950

900

900

850

850

800

800

ul. Milana S. Minića

1770

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD

PEHD





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

**МИЛИВОЈЕВИЋ ИЛИЈА**  
11070 Нови Београд  
ул. Лоле Новаковић бр.8

наш број: 3560 /2  
датум: 15.03.2023.год.

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле у ул. Милана С. Минића, на кат. парцелама број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави укупно **5 металних контејнера**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, и то: **два** – за ламеле А и Б и **три** – за ламеле Ц и Д, и одреди једну заједничку или две локације за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, а 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 свих контејнера може се, у *оквиру граница парцеле*, искористити простор између регулационе и грађевинске линије ка поменутој улици или, у случају одабира две позиције – три контејнера могу бити постављена у зеленом појасу на крају слепог завршетка код окретнице приступне саобраћајнице управне на ул. Милана С. Минића (за ламеле Ц и Д) и два - у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије ка ул. Милана С. Минића (за ламеле А и Б). За те потребе могу се избетонирати платои или изградити нише ограђене зеленилом (живом оградом), ради визуелног ефекта.

Успешно одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке локације потребних судова обезбеди асфалтирани саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама возила за одвоз смећа, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском 10 тона и полупречником окретања 11,00m. Минимална ширина прилаза у једном смеру мора бити 3,5m, а у два 6,0m ради несметаног мимоилажења возила. Ручно гурање судова радници овог Предузећа могу обављати само по избетонираној подлози, без степеника, и оно износи максимум 15m од сваке њихове позиције до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења. Није дозвољено кретање возила уназад па и окретница мора бити адекватно изведена за њихово манипулисање.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад прикупља у специјалне судове, према категоријама и врстама, и предаје у надлежност изабраном оператеру.

Тачан број и локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“, која ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани на терену, како би новоизграђени објекти били укључени у *оперативни план* за одношење смећа.

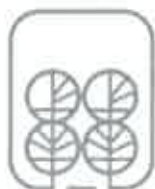
Обрадила:  
Александра Милески

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



Директор  
правних, кадровских и општих послова  
*[Signature]*  
Милан Бањац





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](mailto:info@zelenilo.rs)  
web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 5400

Датум:

11 APR 2023

BERGER GROUP DOO  
Орловића Павла 2  
Београд  
11000

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле на КП број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд у Ул. Милана С. Минића

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж. грађ

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 5400

Датум:

11 APR 2023

BERGER GROUP DOO

Орловића Павла 2

Београд

11000

Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбено-пословна објекта са по две ламеле на КП број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд у Ул. Милана С. Минића

### Планирана намена

Предметни објекти су планирани у Улици Милана С. Минића, на КП број 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд.

Површина обухвата УП износи 3225 м<sup>2</sup>, планирани објекти су спратности По+П+2+Пс.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, се налази у зони 10.М6.1 – Зона мешовитих градских центара у зони ниже спратности.

### Постојеће стање

Увидом у све расположиве податке са наше стране, на предметној површини, тј. на простору обухваћеном УП, нису забележене јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило – Београд“.

### Услови

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

- 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%
- 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

- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Потребно је у даљој реализацији зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираном наменом, предност дати партерном типу озелењавања, са посебним акцентом на улазни (приступни) део објекту.





- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микрокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд", Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник

Радмила Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
217-28-255/2023  
СВ469596  
Инт. бр. 217-140/23 од 10.03.2023.  
дана 7.4.2023. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву “BERGER GROUP” ДОО, Орловића Павла бр. 2, Београд, Ваш захтев бр. МУП 1003/23 од 10.03.2023. 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 два стамбено-пословна објекта са по две ламеле, на КП 3843/2 и 3843/3 КО Нови Београд, Ул. Милана С. Минић.

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).

ДТ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

