



Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch d.o.o.,
моб: +381 69 200 200 9, Београдска 14, 11000 Београд, ПAK 126203,
office@sevenarch.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+9+Пс на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



ИНВЕСТИТОР:

“Magna Real Estate” d.o.o.,
Милутина Миланковића 76, 11070 Београд

ОБРАЋИВАЧ УП:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни урбаниста:

Филип Петровић, маст. инж. арх.

Сарадници :

Ненад Шљанић, дипл. инж. арх.
Душан Стоиљковић, дипл. инж. арх.
Ана Шабановић, маст. инж. арх.

ОБРАЋИВАЧ ИДР:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни пројектант:

Филип Петровић, маст. инж. арх.

Сарадници:

Ненад Шљанић, дипл. инж. арх.
Ана Шабановић, маст. инж. арх.



Београд, јул 2021. године

САДРЖАЈ:

Насловна страна
Садржај

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а
Решење о одређивању Одговорног урбанисте и Одговорног пројектанта
Лиценца Одговорног урбанисте
Изјава Одговорног урбанисте
Лиценца Одговорног пројектанта
Изјава Одговорног пројектанта

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Повод и циљ израде УП-а
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Услови изградње
5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
6. Технички опис
7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
8. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
9. Услови за евакуацију отпада
10. Услови за озелењавање
11. Инжењерско геолошки услови
12. Кретање лица са посебним потребама у простору
13. Заштита непокретних културних добара
14. Заштита животне средине
15. Заштита од земљотреса и пожара
16. Смернице за спровођење

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|---|-------|
| 1. Катастарско топографска подлога са границом уп-а | 1:200 |
| 2. Анализа постојећег урбанистичког окружења | 1:200 |
| 3. Анализа постојећег урбанистичког окружења – шири приказ | 1:200 |
| 4. Анализа планиране регулације блока | 1:100 |
| 5. Урбанистичко решење планираних површина | 1:100 |
| 6. План регулације и нивелације са основом приземља | 1:100 |
| 7. План регулације и нивелације са основом крова | 1:100 |
| 8. Приказ комуналне инфраструктуре - синхрон план инсталација | 1:100 |

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Технички опис
2. Графички прилози

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

ДОКУМЕНТАЦИЈА



Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план
- Копија плана водова
- Копија плана парцеле
- Информација о локацији

Услови надлежних институција и ЈКП

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

	 5000169373255	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	21325511
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан
----------------------------	---------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
--------------	-------------------------------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	Privredno društvo za projektovanje inženjering i konsalting SEVEN ARCH D.O.O. Beograd-Vračar
Скраћено пословно име	Privredno društvo za projektovanje inženjering i konsalting SEVEN ARCH D.O.O. Beograd

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина	Београд-Врачар
Место	Београд-Врачар
Улица	Београдска
Број и слово	14
Спрат, број стана и слово	2 / 8 /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	sevenarh@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	29.09.2017
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

110254195

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

330-0070100119100-29
160-0000000519915-91
285-2291000001420-76
205-0000000260075-34
330-0000004016541-97
285-2291209905025-69

Подаци о статусу / оснивачком акту

Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

28.09.2017

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Филип Презиме Петровић
ЈМБГ 0707988710101
Функција Директор
Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме Филип Петровић

ЈМБГ 0707988710101

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 12.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 12.000,00 RSD

29.09.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 12.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 12.000,00 RSD

29.09.2017

Регистратор: Миладин Маглов





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

Филип А. Петровић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 07088090073

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1642 18



У Београду,
1. новембра 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00694-1/2021-07

Датум: 22.03.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова израде техничке документације за стручну област архитектура, коју је поднео Филип А. Петровић, из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Филип А. Петровић, ЈМБГ 0707988710101, мастер инжењер архитектуре из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, положио стручни испит за стручну област архитектура, за обављање стручних послова израде техничке документације.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту за обављање стручних послова израде техничке документације из стручне области архитектура, (ознака лиценце: АП 02), број: 321А03421, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје

лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08. 10. 2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Филип А. Петровић, из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, дана 01.10.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова израде техничке документације за стручну област архитектура.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: копију личне карте, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена, на студијском програму Архитектура, на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, бр. 2652000 од 04.06.2014. године, копију дипломе о завршеним мастер академским студијама другог степена, на студијском програму Архитектура, на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, бр. 2650100 од 04.06.2014. године, доказ о радном искуству – потврду послодавца: Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch d.o.o. Београд, као и стручни резултат, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 07.12.2020. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, за обављање стручних послова израде техничке документације, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 128. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове израде техничке документације у својству одговорног пројектанта може да обавља лице са професионалним називом лиценцирани инжењер, лиценцирани архитекта и лиценцирани пејзажни архитекта које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Професионални назив лиценцирани архитекта стиче се издавањем лиценце из стручне области архитектура. Лиценцирани инжењер, лиценцирани архитекта, односно лиценцирани пејзажни архитекта може бити лице са стеченим високим образовањем из припадајуће стручне области на академским, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом, стручним искуством у трајању од најмање три године и

стручним резултатима (референце) из припадајуће стручне, односно уже стручне области.

Лиценцирани архитекта обавља стручне послове израде техничке документације у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

На основу члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду“

Инвеститор: "Magna Real Estate" d.o.o., Милутина Миланковића 76, 11070 Београд

одређујем:

Одговорног урбанисту

Филипа Петровића, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

и

Одговорног пројектанта

Филипа Петровића, маст.инж.арх., лиценца бр 321 A034 21 ИКС

Чланом 62. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 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 и 9/2020) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Филип Петровић, маст.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту и одговорног пројектанта, донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду, 12.05.2021. За Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch д.о.о.

Директор: Филип Петровић



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

На основу члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) доносим следеће:

Као Одговорни урбаниста на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду “

Инвеститор: "Magna Real Estate" d.o.o., Милутина Миланковића 76, 11070 Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019) и важеће планске документације.

Одговорни урбаниста

Филип Петровић, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

У Београду, 12.05.2021.

Филип Петровић, маст.инж.арх.
лиценца бр. 200 1642 18 ИКС



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

На основу члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) доносим следеће:

Као Одговорни пројектант на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду “

Инвеститор: “Magna Real Estate” d.o.o., Милутина Миланковића 76, 11070 Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Идејно решење као део Урбанистичког пројекта израђено у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима, нормативима и важеће планске документације.

Одговорни пројектант

Филип Петровић, маст.инж.арх., лиценца бр 321 A034 21 ИКС

У Београду, 12.05.2020.

Филип Петровић, маст.инж.арх.,
лиценца бр. 321 A034 21 ИКС



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

1. Правни и плански основ

Основ за израду Урбанистичког пројекта је :

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).
- План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

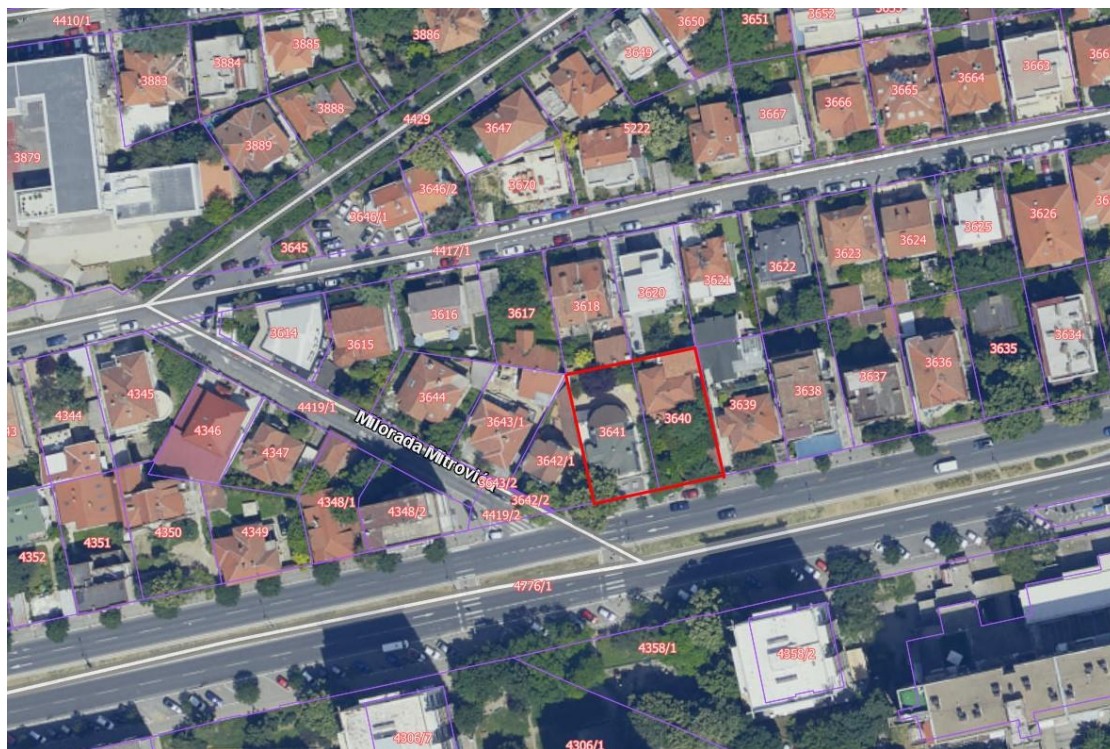
Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора "Magna Real Estate" d.o.o., Милутина Миланковића 76, 11070 Београд, за израду урбанистичког пројекта ради разраде локације и преузимања урбанистичко техничких података у циљу изградње.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су две целе катастарске парцеле 3640 и 3641 К.О. Палилула, укупне површине 881 m². Њихово спајање у једну грађевинску парцелу ће се спровести пројектом парцелације након потврђивања Урбанистичког пројекта.

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Слика бр. 1. Шири приказ локације на ортофото снимку

4. Услови изградње

Према Плану Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16) катастарска парцела се налазе у зони **површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1.** Површине мешовитих градских центара у централној зони града, линеарним потезима дуж главних саобраћајница или концентрацијом у центрима градских подцелина су оне у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем.

У постојећим објектима на потезима мешовите намене планира се трансформација приземља, сутерена и евентуално осталих етажа у пословне и јавне садржаје.

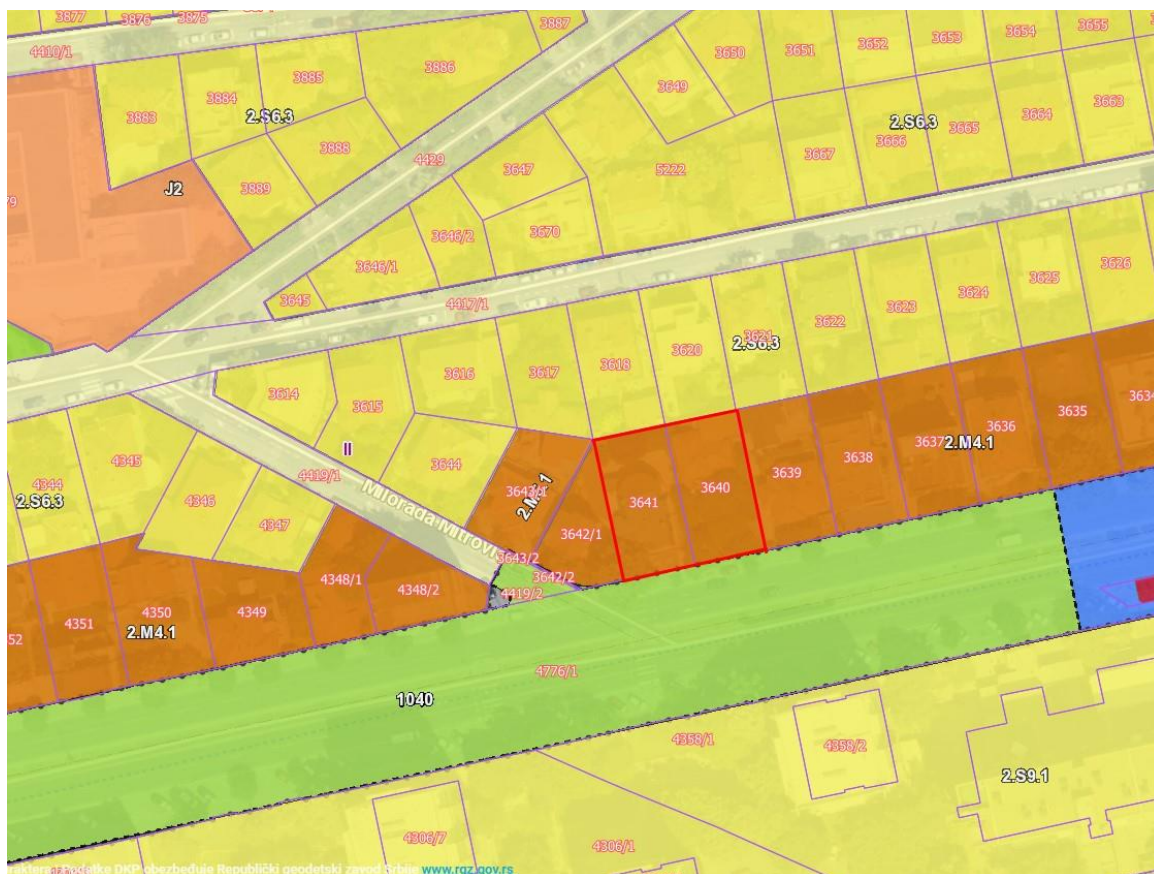
Нова изградња на појединачним парцелама подразумева изградњу како пословних тако и стамбених објеката са обавезним пословањем најмање у приземљу.

У овој зони предвиђена је оријентациона спратност П+8+Пк (Пс).

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0-80% : 20%-100%. У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји. Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене површине за спортске објекте и комплексе, за комерцијалне садржаје, верске објекте и комплексе, зелене и комуналне површине.




На парцели је дозвољена изградња само вишеспратне гараже.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Слика бр. 2 Извод из ПГР-а - типологија

ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА

-  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

Према План Генералне Регулације Грађевинског Подручја Седишта Јединице Локалне Самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16) ка: тастарске парцеле се налазе у зони **површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.M4.1.**

Максимално заузеће парцеле 50%

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

ПГРом у зони површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1. правила грађења су следећа:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.М4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центри • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • на свакој грађевинској парцели може се градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора. (мин П парцеле 150м², мин ширина фронта 6м) • нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m²

	□ обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	□ максимални индекс заузетости на парцели „З“= 50%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је до 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. • 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
заштита културног наслеђа	□ У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање 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. • Објекат је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле • у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	□ Двострано узидан објекат (0м)
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. • Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. <p>Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели је 50% На парцели је потребно обезбедити: • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже • 1,1ПМ по стану и • 1ПМ на 60m² НГП пословног простора • максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,
	<p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинске парцеле према улици могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>□ објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

инжењерскоге олошки услови	<ul style="list-style-type: none">• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.• Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб.
	<p>Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</p> <p>□ У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</p>

2.3.1. Хоризонтална регулација

У скалду смерницама ПГРа и утврђеном претежном грађевинском линијом у ширем подручју, Идејним решењем је предвиђено да будући објекат буде постављен на регулациону линију Јужног булеvara. Такође идејним решењем, предвиђена изградња двострано узиданог објекта без отвора на бочним фасадама, те нема удаљења од бочних суседа, већ се зона грађења према бочним суседима поклапа се са границом катастарске парцеле. Од задње границе парцеле, објекат је најмање удаљен 14,71м, односно више од 1/2 висине објекта ($29,23 < 2 \times 14,71 = 29,42$).

2.3.2 Висинска регулација

Узимајући у обзир смернице из Плана генералне регулације, као и то да је у делу предметне локације саобраћајница у благом паду, нулта кота дефинисана је као тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Утврђена **нулта кота** у апсолутној вредност је **105.15мнв**. Колски приступ подземним гаражама остварен је преко у потпуности наткривене двосмерне рампе ширине 550цм, нагиба 15% (грејана рампа), уз источну границу парцеле. Колској рампи се приступа преко тротоара који је веза са јавном саобраћајницом.

Кота приземља планираног објекта је на:

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР: + 0.00 / 105.35 УЛАЗНИ ХОЛ ЗА СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ: + 0.00 / 105.35

НУЛТА КОТА је -0.20 / 105.15 мнв

5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Предметна локација налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – изразом Урбанистичког пројекта – **зона 2.М4.1.**

На предметној грађевинској парцели планира се изградња стамбено - пословног објекта.

Табела упоредних параметара : ПГР - УП

	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	500м ²	881,00м ²
Ширина фронта	20м	30,01м
Индекс заузетости подземне етаж	748,85м ² 85%	748,67м ² 84,98%
Индекс заузетости	440,50м ² 50%	440,31м ² 49,98 %
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-80%	становање : пословање = 79,935% (3916,29м ²) : 20,065% (983,07м ²)
Висина венца објекта	32м	29,78м (од коте приступа)
Висина венца Пс	-	33,09м (од коте приступа)
Висина слемена	37м	33,40м (од коте приступа)
Спратност	П+8+Пк/Пс	2По+П+9+Пс
Број станова	-	37
Број локала	-	3 пословна простора
Број ПМ	1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м ² пословног простора, 37 станова x 1,1 = 40,7 = 41ПМ + 878,55м ² пословног простора /60 = 14,643 =15ПМ Укупно потребно 41 + 15 =56 П.М. (од тога 3 ПМ за особе са инвалидитетом)	11 ПМ у подрумској етажи -1 + 45 ПМ у подрумској етажи -2 = 56 ПМ остварено (од тога 3ПМ за особе са инвалидитетом)
Укупна БРГП (надземно)	-	4.899,36 м ²
Укупна БРГП (подземно)	-	0,00м ²
Укупно БРГП	-	4.899,36 м ²
Слободне површине на парцели укупно	мин.440,5м ² (мин.50%)	440,69 м ² 50,021%
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.132,15 м ² мин.15%	132,33 м ² 15,02%

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр. 4 – *Регулационо нивелационо решење – основа приземља Р=1:200*

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Грађевинска линија утврђена је ПГР-ом и то:

На регулационој линији улице Јужни булевар

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је спратношћу објекта.

Спратност планираног објекта је 2По+П+9+Пс.

Висина венца објекта дефинисана је у складу са правилима ПГР-а.

Дозвољена висина венца је максимално до +32.00м.

Остварена висина венца је +29,78 m (од коте приступа).

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.5 – *Ситуациони план – кровни равни P=1:200*

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена. Коте нивелета улаза у објекте усклађене су са нивелацијом улице око зграде.

6. Технички опис

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

- 1.1. На катастарској парцели 3640, КО Врачар у улици Јужни Булевар бр. 41 налазе се три објекта.
- 1.2. На катастарској парцели 3641, КО Врачар у улици Јужни Булевар бр. 39 налазе се четири објекта.
- 1.3. Објекти нису у складу са Планом генералне регулације и нису подобни за адаптацију, реконструкцију или надоградњу те су с тога предвиђени за рушење ради изградње новог.
- 1.4. Постојећи објекти, као и сви делови партера су планирани за рушење пре почетка изградње пројектованог објекта.
- 1.5. Парцела је, гледано са фронта – из улице Јужни Булевар, у благом паду од десне (источне) према левој (западној) страни са висинском разликом од око 0,62 м на дужини од 30,01 м (апсолутне коте 105,31- 104,69 м). По дубини парцеле (гледано од фронта према задњој граници парцеле, терен је у успону и то на граници са бочном (западном) суседном парцелом бр. 3642/1 са висинском разликом од око 2,04м на дужини од 29,44 м и апсолутним котама 104,69– 106,73м. Гледано из правца Јужног булевара на десној (источној) граници парцеле, а према суседној парцели број 3639 терен је у успону од фронта према задњој грађевинској парцели са висинском разликом од око 1,48 м на дужини од 29,41 м и апсолутним котама 105,31 – 106,79 м. Терен на задњој граници парцеле дужине 29,96 м готово да је раван са апсолутним котама 106.73 и 106,79 м.

7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко постојеће улице Јужни булевар која је дефинисана као булевар са по две траке у једном смеру.

У графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелационо решење-основа приземља* $P=1:200$ детаљно су дате висинске коте улице Јужни булевар, као и геодетске тачке које су детаљно снимљене на терену.

Капацитети за смештај возила одређени су према следећим нормативима из ПГР-а:

- Колске приступе могуће је пројектовати из Улице Јужни булевар.
- Уколико је на парцели потребно сместити више од 20 возила потребно је пројектовати минимум један двосмерни колски приступ, ширине 5,5-6 m' за путничка возила.
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.
- Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор тако да возило које чека приступ не омета саобраћај, интерни пут пројектовати са max нагибом 2,5%.
- Све површине на парцели намењене кретању возила морају задовољити услове проходности, ширине, радијусе, нагибе, слободне висине за усвојено меродавно возило. За кретање путничких возила двосмерне интерне саобраћајнице планирати са min 5,5 m' а за теретне возила 7 m'.
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна.
- Колске рампе пројектовати иза тротоара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9% праве рампе мин. ширине 2,75 m'. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у кривинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3 m'.
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
 - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
 - 1 ПМ / 60 m² НГП административног или пословног простора,
 - 1 ПМ / 50 m² продајног простора трговинских садржаја.
 - Угоститељство 1 ПМ на 2 стола са 4 столице.
- За стамбено пословне и стамбене објекте са 10 и више стамбених јединица предвидети мин. 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија, за управна ПМ 3,7x4,8 m' односно 5,9x5,0 m' за два спојена ПМ. Уколико су у гаражи лоцирати их близу вертикалних комуникација, не пројектовати их на растер елементима.
- 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 мин. ширином 5,4 m', а гаражна места:
 - Без бочних препрека 2,5 x 5
 - Са једностраном препреком 2,5 x 5
 - Са двостраном препреком 2,5 x 5
 - Гаражни бокс 2,7 x 5,5.

Код паркирања под углом димензије за путничке аутомобиле су:

Тип возила		А	Б	Ц
	30°	4,30	2,20	2,60

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Путнички	45 ⁰	5,00	2,30	3,00
аутомобили	60 ⁰	5,30	2,30	4,70

Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0 x 5,5 m' и простором за маневрисање мин. 3,5 m'.

- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место, димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30 m' x 1,60 m' са висином до 1,50 m'.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%.
- Минимална светла висина гараже 2,2 m'.
- Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/2015).
- Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени 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).
- Пре почетка на извођењу радова, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), према законској регулативи.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Према условима Секретаријата за саобраћај – сектор за планирање саобраћаја
IV-08 бр. 344.6-79/2021

8. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

Водоводна мрежа

На предметној локацији у ул. Јужни булевар, испред предметне парцеле постоји улична водоводна мрежа Ø200mm и Ø600mm од ДЛ материјала, што је епроказано на ситуацији из „ГИС-а“, Р 1:500.

Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система.

За предметну парцелу на снази је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе -Град Београд- целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 67/16, 69/17 и 97/147). Јужни булевар је обухваћен Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар- деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл. лист града Београда“ бр. 9/01).

За нов стамбено-пословни објекат, Урбанистичким пројектом се може предвидети водоводни прикључак максималног пречника Ø150mm са постојеће водоводне

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

мреже ДПØ200mm I висинске зоне београдског водоводног система у улици Јужни булевар.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна и противпожарних прописа, што рационалније према потребама. Количину воде, односно пречник прикључка и број водомера, усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

У Урбанистичком пројекту дефинисати датум и место прикључења будућег објекта усаглашен са саобраћајним решењем – колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле и свим елементима уређења- степениште, рампе... и осталим инсталацијама.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за противпожарну воду – унутрашњу хидрантску и спринклер, за топлотну подстанцију)

За водомере првенствено обезбедити водоводни шахт изван објекта, до 1,5m од линије регулације, ван колског приступа. У супротном, како се грађевинска и регулациона линија поклапају, за водомере у објекту предвидети засебну просторију (прву са улаза прикључка у објектат, без хоризонталних или вертикалних ломова на прикључку до водомера) са обезбеђеним несметаним рприступом за одржавање и читавање потрошње.

За сваки засебан пословни простор предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд
бр. Е/509 од 1.6.2021.

Канализациона мрежа

Према генарлном решењу београдске канализације предметно подручје припада Централном систему каналисања. Према постојећем стању каналисање је по општем систему и тај концепт ће се задржати и у будућности.

Од постојеће канализације у улици Јужни булевар су општи канали ОХДПЕ 400mm са обе стране саобраћајнице на који се прикључују сливници и кућни прикључци и општи колектори (леви колектор) ОБ 70/125cm и ОБ 60/110cm (десни колектор) као и нови колектор димензија Ø2300mm.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбено-пословни објекта може да се предвиди нов прикључак на постојећу канализациону мрежу ОХДПЕ 400mm у улици Јужни булевар.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличног канала.

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованог прикључка, на постојећи улични силаз, падом од 2-6% и са каскадом од 60см до 300см у граничном ревизионом силазу.

Гранични ревизиони силаз пројетовати тако да буде приступачан за одржавање и лоциран до 1,5м иза регулационе линије предметне парцеле.

Потребно је водити рачуна о укрштању будућег прикључка са постојећим колектором ОБ 70/125см и осталим инсталацијама, као и да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

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

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

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

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Водовод и канализација“ Београд
бр. 3/202 од 4.6.2021.

Електро мрежа

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети изградњу једног напојног нисконапонског вода типа и пресека XP00-AS*J(3x150+70mm² од TC10/0,4kV рег.бр. Б-2285 „Јужни булевар 27“, до две КПК за напајање садржаја објекта.

Засебна КПК се предвиђа за напајање лифта и хидроцила.

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

На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК типа ЕДБ-1 (за стамбено-пословни део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) истог типа за лифт и хидроцил, која ће се прикључити по принципу „улаз-излаз“ на суседну КПК, обезбедити простор.

Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3: КРК 3x250-150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1.3, изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

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

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

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека плаве боје.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „ЕПС Дистрибуција Београд“ д.о.о.
Београд бр. 80110 2612/21 МИ од 5.7.2021.

ТК мрежа

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

Пристапна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу.

На предметном одручју 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 пристапна 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 Србије 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.

Планира се да пристапна 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 прикључење предметног објекта на ТК мрежу у окну бр. 813 у зависности од позиције и броја планираних улаза. Од окна бр. 813 потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110mm до подземне гараже предметног објекта.

Позицију и трасу-коридор за ТК канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

позиције планираног објекта , односно од планираног места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат.

Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини.

Потребно је предвидети коридор за планирану ТК канализацију.

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.

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.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „Телеком Србија“ а.д.
2142741/1-2021 ИБ 219/21 од 25.5.2021.

Толоводна мрежа и постројења

Грејно подручје: Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО „Нови Београд“.

Режим рада:

- Повезивање корисника је индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница.
- Потрошачи: грејање и вентилација (без припреме потрошне топле воде).
- Период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне.
- Температура грејања 120/55 °C .
- Називни притисак НП 25.

Техничким условима ЈКП „Београдске електране“ за прикључење планираног објекта на систем даљинског грејања биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

Постојећи топоводи: Унутар граница на КП 3640 и 3641 Ко Врачар не постоји изграђена топоводна инфраструктура.

Место прикључења: За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног предизолованог топовода пречника Ø139.7/225 испред објекта, дуж улице Јужни булевар.

Прикључење планираног објекта могуће је изградњом предизолованог прикључног топовода пречника DN50, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од Q=320kW.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстанице у објекту. Подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекат најближе постојећем топоводу. Просторије ПС за смештај комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за изношење и уношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката у просторији топлотне подстанице предвидети простор за смештај одвојених предајних станица за стамбени и пословни простор.

После потврде Урбанистичког пројекта доставити ЈКП «Београдске електране» потписан-оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У Идејном решењу потребно је учртати положаје планиране просторије за топлотну подстанцију.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП Београдске електране

број: VII-3467/2 од 15.6.2021.

Услови са аспекта одржавања градске чистоће

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања Услови за израду Урбанистичког пројекта са идејним решењем за стамбено-пословну зграду на кат. парцелама 3640 и 3641 КО Врачар, у Ул. Јужни булевар бр. 39 и 41, обавештавамо вас да је, за евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, неопходно набавити **судове-контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45 m', у броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објекта. Према подацима у прилогу, инвеститор је у обавези да набави **6 контејнера** и одреди место за њихово постављање у складу са прописима. Уколико се набави мањи број контејнера него што је потребно, и они нер буду задовољавали потребе за депоновањем смећа, сваки накнадни долазак по позиву и потребама корисника, биће третиран као ванредна услуга и додатно ће се наплаћивати по усвојеном ценовнику.

Према *Одлуци о одржавању чистоће* („Сл. лист града Београда“ бр. 19/2017), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, **у оквиру граница парцеле** намењене изградњи објекта, на избетонираном платоу, у ниши или посебно изграђеном боксу.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за ком. возила и раднике ЈКП „Градске чистоће“, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном ручном гурању које износи 15 m', обавља се по равној избетонираној подлози, без степеника, са нагибом до 3% и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово прилажење.

Уколико овај норматив не може бити испоштован, неопходно је обезбедити адекватна саобраћајни прилаз до позиције контејнера за ком. возила габ. димензија 8,60x2,50x3,50 m' са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m'. Није дозвољено кретање возила уназад, па је потребно обезбедити проходност (улаз-излаз) или слободан манипулативни простор за њихово окретање. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m' а двосмерна 6,0 са нагибом до 7%.

За смештај контејнера може се изградити и смећара или одредити посебан простор у **самом објекту**, у приземљу или на некој од подземних етажа, у гаражном простору. Смећара се гради као засебна, затворена просторија, без прозора, са ел. осветљењем,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

једним точећим местом са славином или холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. До њене локације у **приземљу**, мора се обезбедити приступ за ком. раднике у складу са наведеним прописима.

Уколико се предвиди постављање контејнера **на подземној етажи** и улазак ком. возила у поменути протор, мора се водото рачуна о минималној висини таванице која мора бити 4,5 m' како не би дошло до њеног оштећења приликом проласка ком. возила. Дозвољава се и нешто већи нагиб приступне грејне рампе (до 12%). У супротном, неопходно је у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће контејнере, у доба доласка ком. возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења, и по обављеном послу вратити их на почетну позицију.

У контејнере се одлажу само отпаци састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“, а осим на једној, заједничкој, могу бити распоређени и на више локација у складу са нормативима.

Локацију-е судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“, која ће укључити новоизграђени објекат у *оперативни систем* за одношење смећа.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП Градске чистоће

број: 7317/2 од 28.5.2021.

Услови за уређење зелених површина

На предметним катастарским парцелама 3640 и 3641 КО Врачар, у Ул. Јужни булевар. 39 и 41, нису присутне јавне зелене површине.

У складу са правилима грађења датим планским документом, услови за слободне и зелене површине су:

- минимални проценат зелених површина на парцели је 50%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова истих) износи 10%
- могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на минималној дебљини слоја плодне хумусне земље 30 cm, применом биљног материјала са минималним потребама у погледу услова станишта. Ове површине не улазе у укупан биланс зелених површина.
- Нивелационо-регулационим решењем обезбедити 1-2% пада терена (стаза и платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.
- Сву постојећу квалитетну вегетацију уклопити у новопроековано решење
- Обзиром на неравномеран однос изграђеног и неизграђеног, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторним уређењем и организацијом слободног простора треба побољшати микроклиматске услове
- Слободне површине прилагодити потребама корисника и намени објекта

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином
- Обезбедити заливање садног материјала
- Искључити подземне инсталације у склопу истих
- Омогућити неометано кретање и приступ лицима са инвалидитетом свим стазама и прилазима
- Уколико је могуће стазе не поплочавати већ засути полупорозним материјалима
- Нивелацијом обезбедити отицање воде од објекта ка кишној канализацији
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило-Београд“.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за иву врсту посла – инжењер пејзажне архитектуре.

Планира се озелењавање слободних површина око објекта посебно у задњем/дворишном делу парцеле. Обзиром да је објекат двострано узидан, нису предвиђене пешачке комуникације око објекта већ је главни ходник пролазан и ту је место приступа дворишту.

Како у дворишном делу парцеле нема паркирања, овај простор је предвиђен као слободна уређена површина за боравак станара и у скалду са тим мора бити уређен и одржаван.

Предвиђено је средње високо и ниско растиње, које може помоћи стабилизацији терена у дворишном делу парцеле обзиром да је терен у паду ка регулацији улице Јужни булевар.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове итд.). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

Слободне површине на парцели укупно	мин.440,5 м ² (мин.50%)	440,69 м ² 50,021%
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.132,15 м ² мин.15%	132,33 м ² 15,02%

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈКП Зеленило
број: 11383/1 од 28.6.2021.

Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

Предложеним урбанистичким решењем планирана је изградња одговарајућег броја паркинг места за лица са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица) у склопу подземне гараже. У улазном делу објекта, заједничке површине намењене

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

хоризонталној и вертикалној комуникацији, планиране су са минимално потребним димензијама, којима се осигурава неометано кретање лица са инвалидитетом. Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са минималном површином 180 см, док је унутрашњи простор ветробрана планира са минималном ширином 180 см. Простор испред лифтова планира је ширине 160 см. 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 површином 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 („Службени Гласник РС“, бр. 22/15).

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. Такође у циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. Гласник РС“, бр. 25/2013), као и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012) спроведене су следеће архитектонске мере енергетске ефикасности:

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

- 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 застакљене фасаде
- Објекат са виском 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
- Приликом пројектовања и изградње објекта у коме се борави и који се греје, применити савремене техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње за грејање и хлађење
- Подстицати коришћење алтернативних извора енергије.

Заштита непокретних културних добара

На подручју које је предмет овог Урбанистичког пројекта, нема утврђених културних добара као и добара која уживају статус претходне заштите.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошке остатке, неопходно је започете радове прекинути, и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Заштита и унапређење животне средине

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовољава 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 применити 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 угљенмоноксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

Инжењерско геолошки услови

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. 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)

Мере заштите од пожара и земљотреса

Ради заштите од земљотреса, предметни објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 52/91);
- Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно у погледу мера заштите од пожара потребно је поштовати:

Закон о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС, бр. 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката:

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

- обезбедити изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара
- обезбедити оптималну удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
- пројектовати приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта
- поставити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- пројектовати путеве евакуације и спасавања људи

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мере заштите од пожара и експлозије 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. 35/2015).

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Република Србија Министарство Унутрашњих
послова сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне
ситуације у Београду **217-280/2021 од 25.5.2021.**

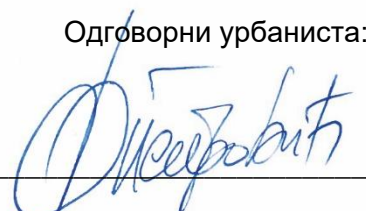
Смернице за спровођење и фазност решења

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 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 и 9/2020) и представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу. Овим пројектом није предвиђена фазна изградња.

Београд, мај 2021. године

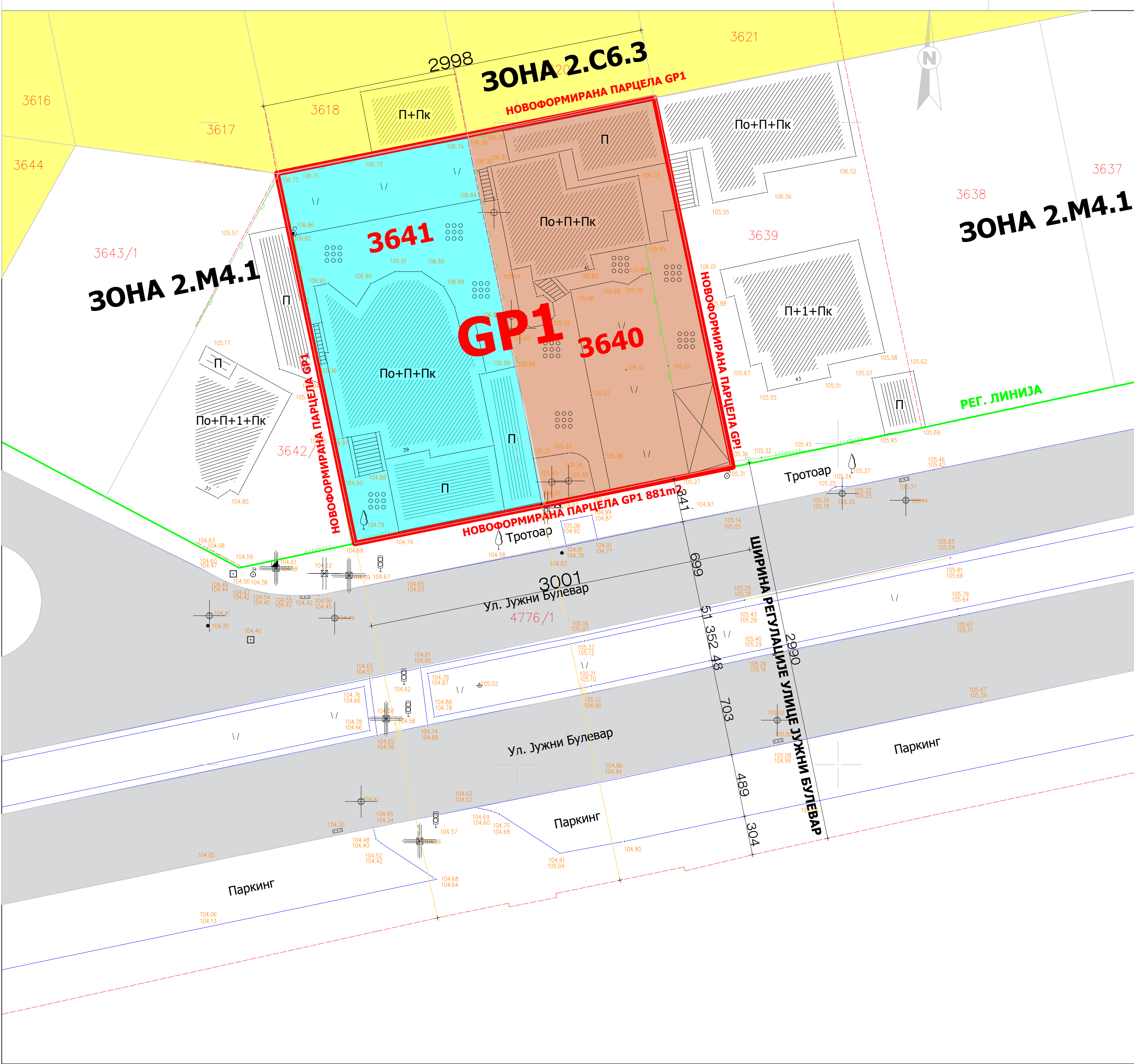
Одговорни урбаниста:




Филип Петровић, маст.инж.арх.

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

лист бр.	садржај:	размера:
1.	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ УП-А	1:200
2.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ УРБАНИСТИЧКОГ ОКРУЖЕЊА	1:200
3.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ УРБАНИСТИЧКОГ ОКРУЖЕЊА – ШИРИ ПРИКАЗ	1:200
4.	АНАЛИЗА ПЛАНИРАНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА	1:100
5.	УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	1:100
6.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА	1:100
7.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ОСНОВОМ КРОВА	1:100
8.	ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	1:100



ЛЕГЕНДА:

Регулациона линија

Новоформирана парцела

Фактичко стање
Катастарско стање

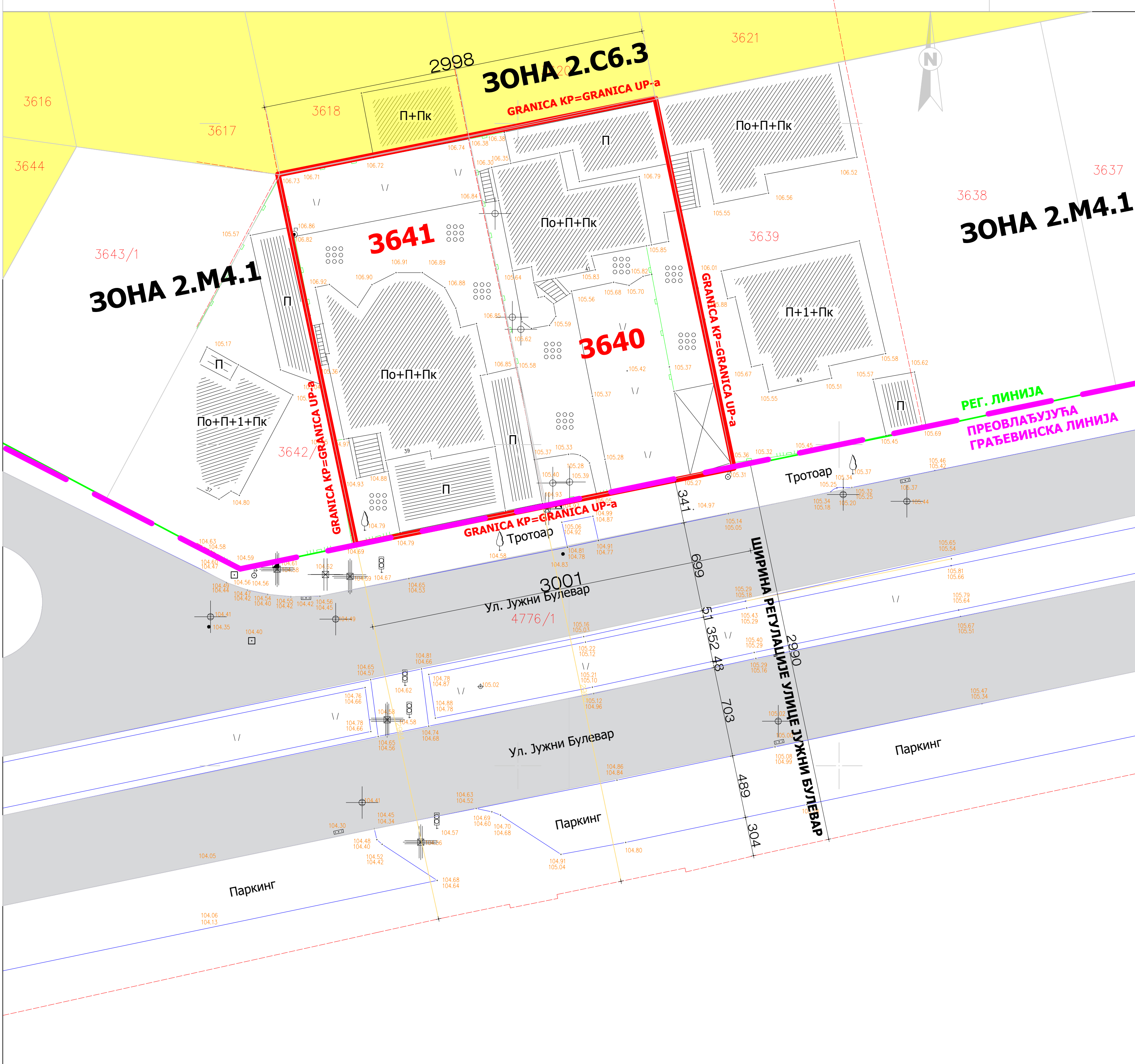
Саобраћајна мрежа

Постојећа парцела 439m2

Постојећа парцела 442m2

Новоформирана парцела ГП1 881m2

<div><div></div><div>Seven Arch Doo</div><div>Beogradska br.14</div><div>BEOGRAD</div><div>TEL. 0638895357</div></div>		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR1612021	
LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT:	
PROJEKTANT: Nenad Sijanić, dipl. inž. arh.		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	
SARADNIK: Ana Sabarević, mast. inž. arh.		spratnost 2Po+P+9+Ps	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : Urbanistički projekat		KP 3640 i 3641, KO Vračar,	
PROJEKAT :		ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
CRTEŽ :			
Predlog parcelacije postojećih parcela			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200
CRTEŽ BR.			01



ЛЕГЕНДА:

Регулациона линија

Зона непосредне примене ПГР-а

ГРАНИЦА УП-а

Фактичко стање

Катастарско стање

Саобраћајна мрежа

Број катастарске парцеле


3640

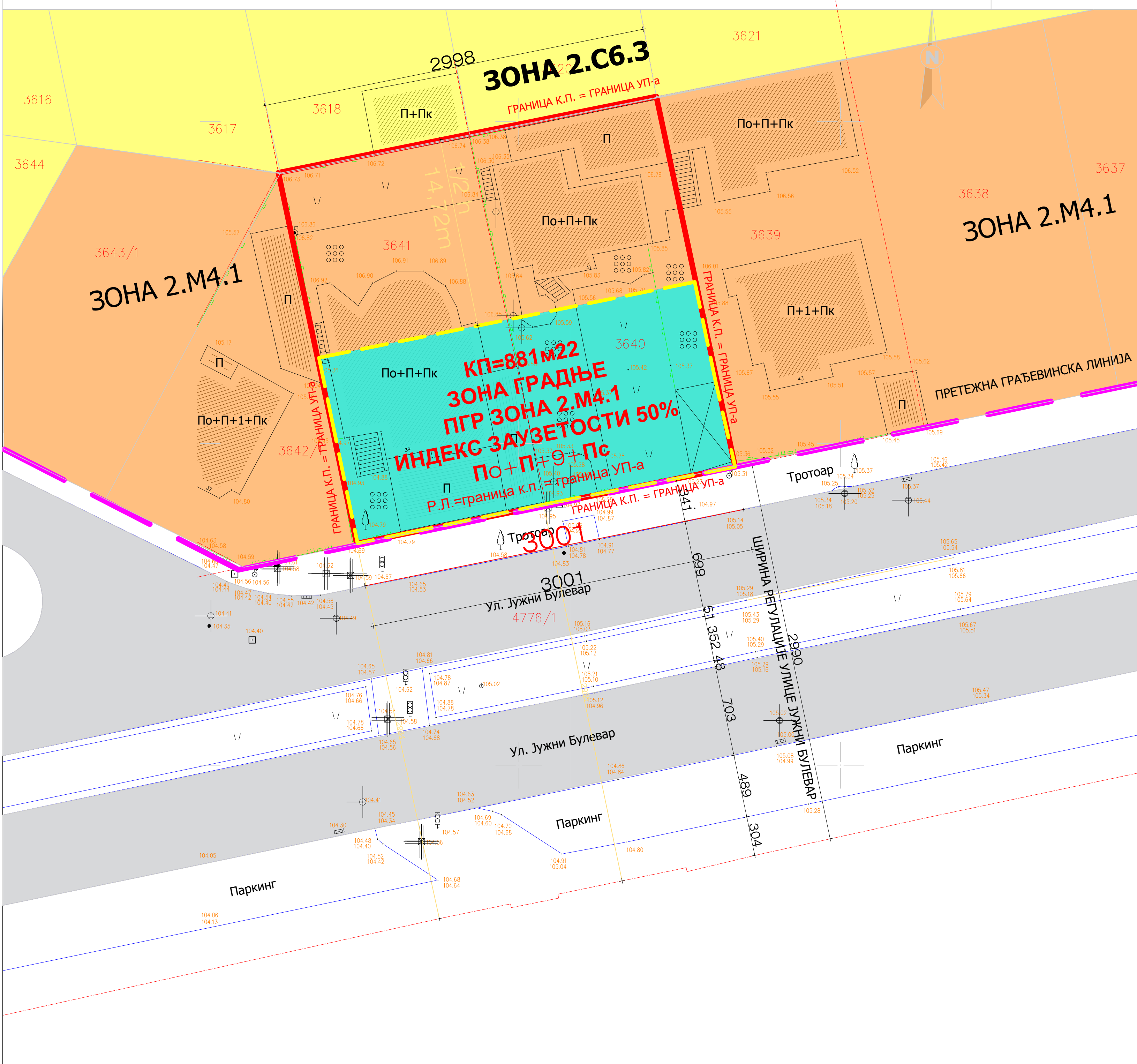
2.C6.3

Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

2.M4.1

Зона мешовитих градских центара у зони више спратност

		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
Seven Arch Doo			
Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		OBJEKAT:	
LICENCA BR. 321 A034 21		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Štjanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :			
URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT :		URBANISTIČKI PROJEKAT	
CRTEŽ :		Katastarsko topografska podloga sa granicom UP-a	
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200
CRTEŽ BR.			1




ЛЕГЕНДА:
Регулациона линија
Претежна грађевинска линија
Граница УП-а
Фактичко стање
Катастарско стање
Зона грађења








Број катастарске парцеле 3640

2.C6.3 Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

2.M4.1 Зона мешовитих градских центара у зони више спратност

 <div>Seven Arch Doo Београдска бр.14 БЕОГРАД TEL. 0638895357</div>		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR1612021	
LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Sijanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Sabarević, mast. inž. arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : URBANISTIČKI PROJEKAT	
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT		CRTEŽ : Analiza postojećeg urbanističkog okruženja	
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200
		CRTEŽ BR.	2



ЛЕГЕНДА	
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА	
ЗОНА НЕПОСРЕДНЕ ПРИМЕНЕ ППГ-а	
ГРАНИЦА УП-а	
ФАКТИЧКО СТАЊЕ	
КАТАСТАРСКО СТАЊЕ	
ГРАВЕВИНСКА ЛИНИЈА	
БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	3640
САОБРАЋАЈНА МРЕЖА	
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА	

2.C6.3 Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

2.M4.1 Зона мешовитих градских центара у зони више спратности

2.M5.1 Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ОБЈЕКТИ ДОБРОГ БОНИТЕТА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ОБЈЕКТИ ДОБРОГ БОНИТЕТА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ОБЈЕКТИ ЛОШЕГ БОНИТЕТА

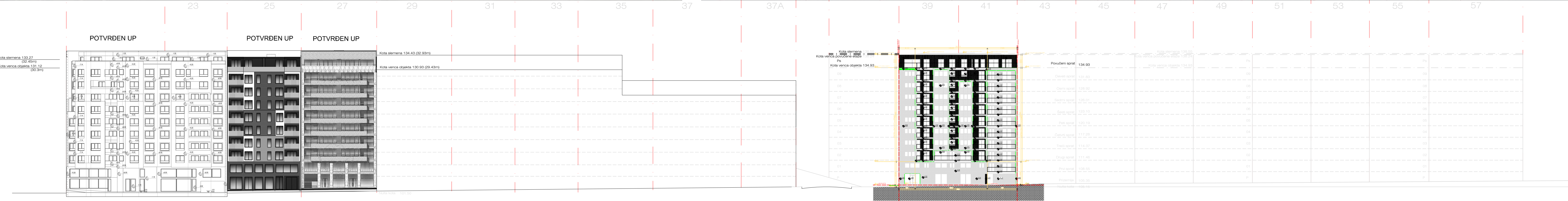
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ОБЈЕКТИ ЛОШЕГ БОНИТЕТА

УГОСТИТЕЛСКИ ОБЈЕКАТ
ОБЈЕКАТ ДОБРОГ БОНИТЕТА

ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ
ОБЈЕКТИ ЛОШЕГ БОНИТЕТА



УСЛУЖНА ДЕЛАТНОСТ
ОБЈЕКТИ ЛОШЕГ БОНИТЕТА

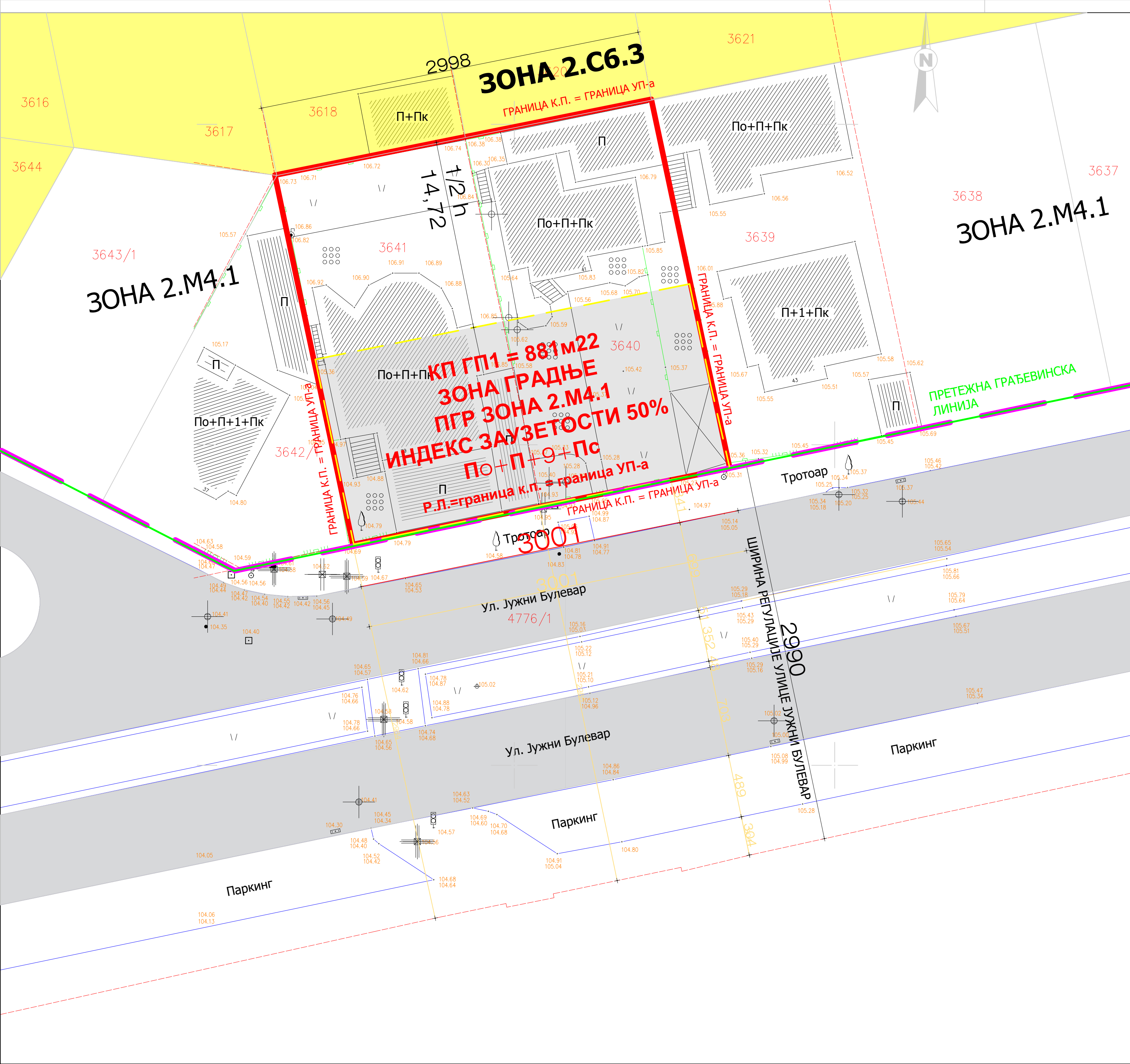
	Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITOR: "Magna Real Estate" d.o.o. Milutina Milenkovića 70 11070 Beograd	
	OG. PROJEKANT ip Petrović mat.inž.arh.	EV BR. A-IDR1612021	OBJEKT:
	CENCA BR. 321 A034 21 ODKLJAK: nađ Sijedni, dipl. inž. arh. PROJEKTOVAC: nađ Sijedni, dipl. inž. arh.		STAMBENO-BLOKOVNI OBJEKT spratnost: 25+P+P+P KP 3640/3641, KO Vračar, ul. Juriša Bulevar 39/41, Beograd



ЛЕГЕНДА	
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА	<div></div>
ЗОНА НЕПОСРЕДНЕ ПРИМЕНЕ ПГР-а	<div></div>
ГРАНИЦА УП-а	<div></div>
ФАКТИЧКО СТАЊЕ	<div></div>
КАТАСТАРСКО СТАЊЕ	<div></div>
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	<div></div>
БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	3640
КОТА ВЕНЦА ОБЈЕКТА 32м	<div></div>
2.C6.3	Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
2.M4.1	Зона мешовитих градских центара у зони више спратности
2.M5.1	Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности



	Seven Arch Doo	INVESTITOR: "Magna Real Estate" d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd		
	Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	EV.BR. A-IDR1612021		
	ODG. PROJEKTANT: Filip Petrović, mast.inž.arh.	OBJEKT: 		
	PROJEKTANT: Nenad Stanić, dipl. inž. arh. SARAĐNIK: Anjo Šolomonović, mast. inž. arh.	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT spratnost 2P+P+9+Ps KF 3440/3441, KO Voćar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd		
	VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
	IDR - IDEJNO REŠENJE			
	PROJEKTAT: URBANISTIČKI PROJEKTAT			
CRTEŽ: Analiza planirane regulacije bloka				
SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200	CRTEŽ BR.



ЛЕГЕНДА:

Регулациона линија

Претежна грађевинска линија

Граница УП-а

Фактичко стање

Катастарско стање

Саобраћајна мрежа

Број катастарске парцеле



3640

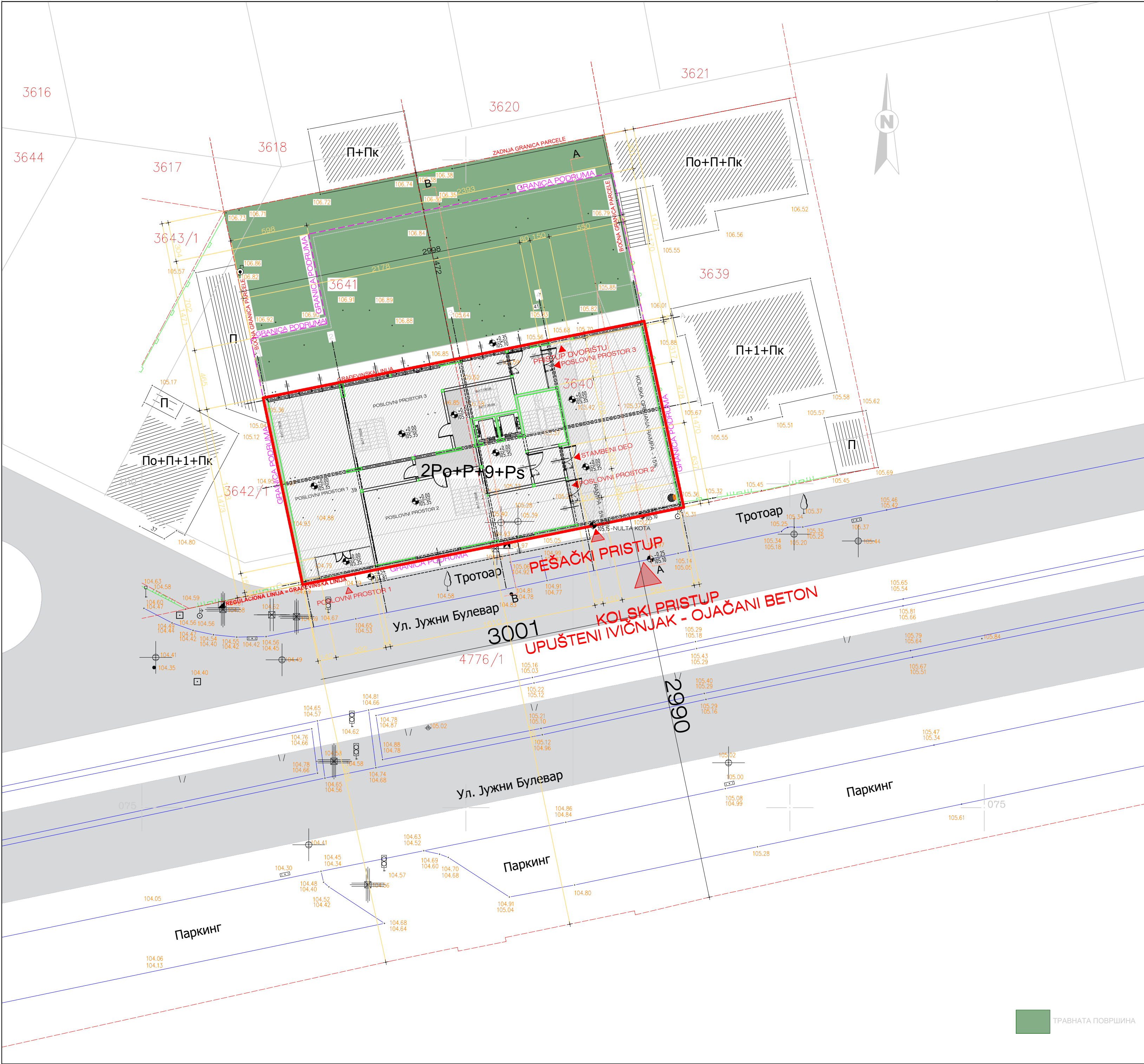
2.C6.3

Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

2.M4.1

Зона мешовитих градских центара у зони више спратност

		Seven Arch Doo		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
		Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.				OBJEKAT:	
LICENCA BR. 321 A034 21				STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Sijanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.					
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : URBANISTIČKI PROJEKAT					
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT					
CRTEŽ : Urbanističko rešenje planiranih površina					
SVESKA BR. 1		FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200	CRTEŽ BR. 5





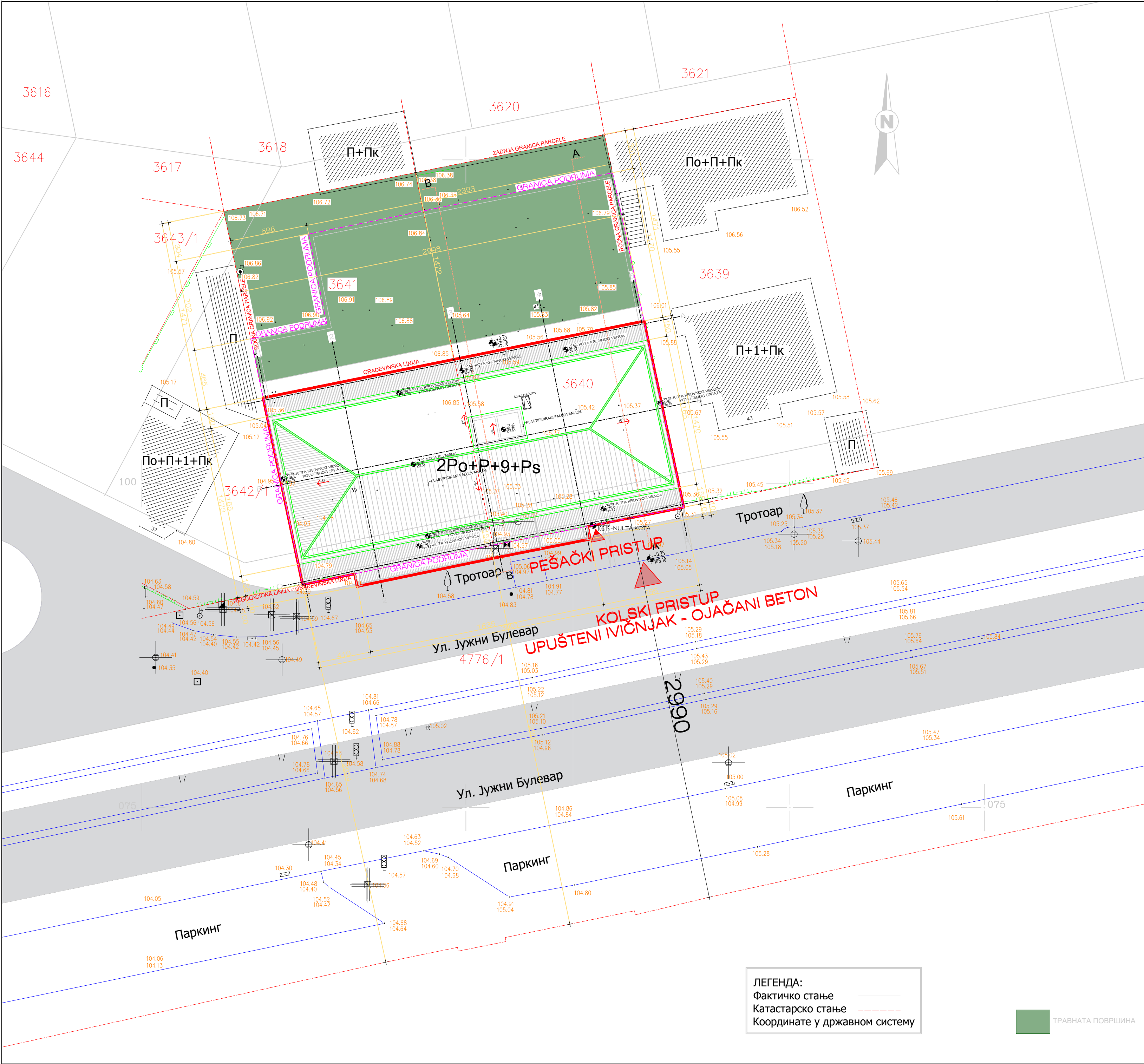
Табела упоредних параметара : ПГР - УП		
	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	881м²	881,00м²
Индекс заузетости подземне етажe	748,85м²	748,67м²
Индекс заузетости	85%	84,98%
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-80%	становање : пословање = 79,935% (3916,29м²) : 20,065% (983,07м²)
Висина венца објекта	32м	29,79м (од коте приступа)
Висина венца Пс	-	33,09м (од коте приступа)
Висина спемена	37м	33,40м (од коте приступа)
Спратност	П+8+Пл/Пс	2П+8+П+9+Пс
Број станова	-	37
Број локала	-	3 пословна простора
Број ПМ	1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м2 пословног простора, 37 станова x 1,1 = 40,7 = 41ПМ + 878,55м2 пословног простора /60 = 14,643 =15ПМ Укупно потребно 41 + 15 =56 П.М. (од тога 3 ПМ за особе са инвалидитетом)	11 ПМ у подрумској етажи -1 + 45 ПМ у подрумској етажи -2 = 56 ПМ остварено (од тога 3ПМ за особе са инвалидитетом)
Укупна БРТП (надземно)	-	4.899,36 м²
Укупна БРТП (подземно)	-	0,00м²
Укупно БРТП	-	4.899,36 м²
Слободне површине на парцели укупно	мин 440,5 м² (мин.50%)	440,69 м²
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин 132,15 м² мин 15%	50,021% 132,33 м² 15,02%

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА		
ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:		
ЕТАЖА	површина по СРПС-у	површина по ПДР
ПОДРУМ -2	748,67 м²	0,00 м²
ПОДРУМ -1	748,67 м²	0,00 м²
ПРИЗЕМЉЕ	331,91 м²	331,91 м²
ПРВИ СПРАТ	440,31 м²	440,31 м²
ДРУГИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ТРЕЋИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ПЕТИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ШЕСТИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
СЕДМИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ОСМИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ДЕВЕТИ СПРАТ	458,66 м²	458,66 м²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	457,86 м²	457,86 м²
Подземне етажe	1497,34 м²	0,00 м²
Надземне етажe	4899,36 м²	4899,36 м²
УКУПНО СВЕ	6396,70 м²	4899,36 м²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:		
	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 5,5611 x 881,00 м2=4899,36 м²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етажe: 50% x 881,00 м²= 440,50 м² заузетост подземне етажe: 85% x 881,00 м²= 748,85 м²	остварена парцеле: 49,98% x 881,00 м²=440,31 м² заузетост подземне етажe: 84,98%x881,00м²= 748,67 м²

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		OBJEKTAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
LICENCA BR. 321 A034 21 PROJEKTANT: Nenad Sijanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Alma Šabonović, mast. inž. arh.			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :			
URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT :			
URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ :			
Plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200
			CRTEŽ BR.
			6



Табела упоредних параметара : ПГР - УП		
	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	881м ²	881,00м ²
Индекс заузетости подземне етаже	748,65м ²	748,67м ²
Индекс заузетости	85%	84,98%
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-80%	становање : пословање = 79,935% (3916,29м ²) : 20,065% (983,07м ²)
Висина венца објекта	32м	29,78м (од коте приступа)
Висина венца Пс	-	33,09м (од коте приступа)
Висина слемена	37м	33,40м (од коте приступа)
Спратност	П+8+Пл/Пс	2Пс+П+9+Пс
Број станова	-	37
Број локала	-	3 пословна простора
Број ПМ	1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м2 пословног простора, 37 станова x 1,1 = 40,7 = 41ПМ + 878,59м2 пословног простора /60 = 14,643 =15ПМ Укупно потребно 41 + 15 =56 П.М. (од тога 3 ПМ за особе са инвалидитетом)	11 ПМ у подрумској етажи -1 + 45 ПМ у подрумској етажи -2 = 56 ПМ остварено (од тога 3ПМ за особе са инвалидитетом)
Укупна БРГП (надземно)	-	4.899,36 м ²
Укупна БРГП (подземно)	-	0,00м ²
Укупно БРГП	-	4.899,36 м ²
Слободне површине на парцели укупно	мин.440,5 м ² (мин. 50%)	440,69 м ² 50,021%
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин. 132,15 м ² мин. 15%	132,33 м ² 15,02%

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

ЕТАЖА	површина по СРПС-у	површина по ПДР
ПОДРУМ -2	748,67 м ²	0,00 м ²
ПОДРУМ -1	748,67 м ²	0,00 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	331,91 м ²	331,91 м ²
ПРВИ СПРАТ	440,31 м ²	440,31 м ²
ДРУГИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ТРЕЋИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ШЕСТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
СЕДМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ОСМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ДЕВЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	457,86 м ²	457,86 м ²
Подземне етаже	1497,34 м ²	0,00 м ²
Надземне етаже	4899,36 м ²	4899,36 м ²
УКУПНО СВЕ	6396,70 м ²	4899,36 м ²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:



	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 5,5611 x 881,00 м2=4899,36 м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етаже: 50% x 881,00 м ² = 440,50 м ² заузетост подземне етаже: 85% x 881,00 м ² = 748,85 м ²	остварена парцеле: 49,98% x 881,00 м ² =440,31 м ² заузетост подземне етаже: 84,98%x881,00м ² = 748,67 м ²

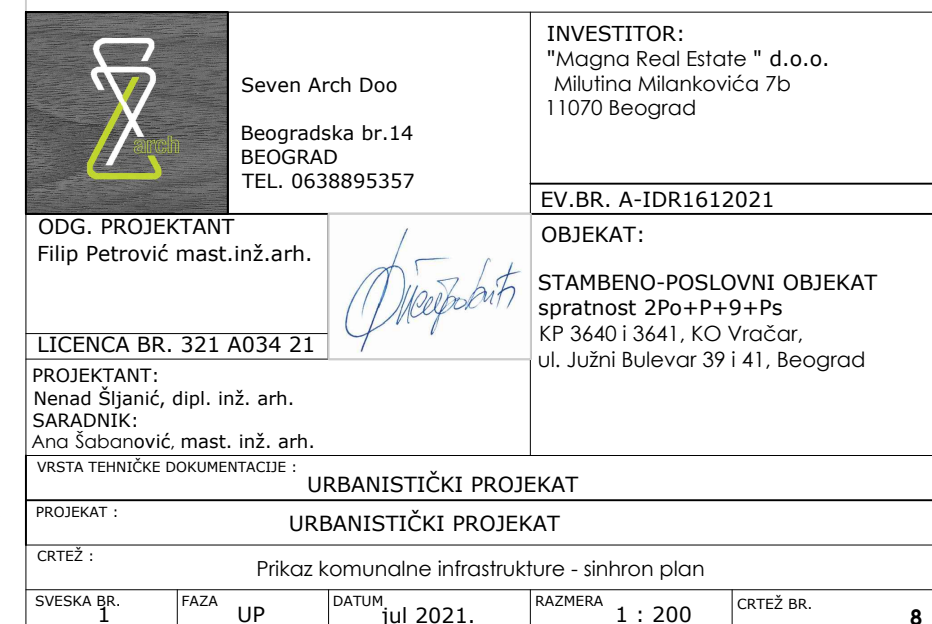
- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

ЛЕГЕНДА:
Фактичко стање
Катастарско стање
Координате у државном систему

ЛЕГЕНДА:
Фактичко стање
Катастарско стање
Координате у државном систему

ТРАВНАТА ПОВРШИНА

		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		OBJEKTAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
LICENCA BR. 321 A034 21			
PROJEKTANT: Nenad Sijanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Alma Šabonjević, mast. inž. arh.			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :			
URBANISTIČKI PROJEKTAT			
PROJEKTAT : URBANISTIČKI PROJEKTAT			
CRTEŽ : Plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 200
			CRTEŽ BR. 7



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

ТЕХНИЧКИ ОПИС

- **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17).
- **Начин примене:** Спровођење непоредном применом правила грађења изразом урбанистичког пројекта

ПГРом у зони површине осталих намена – мешовити градски центри у зони више спратности 2.М4.1. правила грађења су следећа:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 2.М4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• мешовити градски центри• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%• општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на свакој грађевинској парцели може се градити и више објекта у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта.• није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора. (мин П парцеле 150м², мин ширина фронта 6м)• нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m²

	<input type="checkbox"/> обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
--	--

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

индекс заузетости парцеле	□ максимални индекс заузетости на парцели „З“= 50%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је до 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, односно П+8. • 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
заштита културног наслеђа	□ У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. • Објекат је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле • у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	□ Двострано узидан објекат (0m)
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. • изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. <p>Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 50% На парцели је потребно обезбедити: минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; декоративан карактер зелених површина; 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже 1,1ПМ по стану и 1ПМ на 60m² НГП пословног простора максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,

	<p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
--	--

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

	<ul style="list-style-type: none"> • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинске парцеле према улици могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>□ објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>
инжењерскоге олошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. • Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб.
	<p>Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</p> <p>□ У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</p>
смернице	<p>Спајање катастарских парцела 3640 и 3649 је могуће на основу пројекта препарцелације, по члану 65. Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За изградњу објекта потребно је урадити Урбанистички пројекат по члану 60-64 Закона о планирању и изградњи. Након потврђивања Урбанистичког пројекта стећи ће се услови за подношење захтева за Локацијске услове у складу са одредбама чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.</p>

2. КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:

- 2.1. Предметна локација налази се у Београду, у Градској општини Врачар, ул. Јужни Булевар бр. 39, на КП 3641 КО Врачар, и бр. 41, на КП 3640 КО Врачар, у зони мешовитих градских центара у зони више спратности 2.М4.1.
- 2.2. Препарцелацијом, односно спајањем предметних парцела у једну добиће се парцела укупне површине 881,00 м² (442,00 + 439,00 м²) за коју је пројектована стамбено-пословна зграда спратности 2По+П+9+Пс. Спајањем предметних парцела добиће се парцела облика приближно квадратног облика.
- 2.3. Катастарске парцеле 3640 и 3641, КО Врачар чине грађевинску парцелу.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

- 3.1. На катастарској парцели 3640, КО Врачар у улици Јужни Булевар бр. 41 налазе се три објекта.
- 3.2. На катастарској парцели 3641, КО Врачар у улици Јужни Булевар бр. 39 налазе се четири објекта.
- 3.3. Објекти нису у складу са Планом генералне регулације и нису подобни за адаптацију, реконструкцију или надоградњу те су с тога предвиђени за рушење ради изградње новог.
- 3.4. Постојећи објекти, као и сви делови партера су планирани за рушење пре почетка изградње пројектованог објекта.
- 3.5. Парцела је, гледано са фронта – из улице Јужни Булевар, у благом паду од десне (источне) према левој (западној) страни са висинском разликом од око 0,62 м на дужини од 30,01 м (апсолутне коте 105,31- 104,69 м). По дубини парцеле (гледано од фронта према задњој граници парцеле, терен је у успону и то на граници са бочном (западном) суседном парцелом бр. 3642/1 са висинском разликом од око 2,04м на дужини од 29,44 м и апсолутним котама 104,69– 106,73м. Гледано из правца Јужног булевара на десној (источној) граници парцеле, а према суседној парцели број 3639 терен је у успону од фронта према задњој грађевинској парцели са висинском разликом од око 1,48 м на дужини од 29,41 м и апсолутним котама 105,31 – 106,79 м. Терен на задњој граници парцеле дужине 29,96 м готово да је раван са апсолутним котама 106.73 и 106,79 м.

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА:

- На кат.пар. 3640 и 3641, КО Врачар у улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду предвиђа се изградња новог слободностојећег, стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+9+Пс. Из улице Јужни Булевар обезбеђен је пешачки приступ стамбеном и пословном делу објекта. Стамбеном и пословном делу објекта је могуће приступити преко наткривеног пасажа, док је неким пословним просторима могућ приступ директно са уличног тротоара. Колски приступ парцели омогућен је из улице Јужни Булевар, на коти -0.25м (105.10м), тако што се налази уз источну границу парцеле. Објекту, тј. подземној гаражи на подрумским етажама -1 и -2,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

приступа се преко двосмерне колске грејане рампе нагиба 15%, смештеној уз источну границу парцеле.

- Објекат је двострано узидан (са источне и западне стране) и налази се на регулационој линији (јужна граница парцеле). Поред објекта, према дворишту, постоји ободни тротоар, ширине 120цм (са северне стране).
- **За коту приземља одређена је кота (+/-0.00 /105.35), што је 0.20м изнад коте тротоара на месту приступа (кота 105.15м) и поклапа се са нултом котом (105.15м),** на пресеку фасадне равни према улици Јужни Булевар са постојећим тереном, на делу пешачког приступа објекту. Дозвољено је поставити коту приземља пословања у приземљу максимално 0,2м изнад нулте коте.
- Објекат је постављен на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом улице Јужни Булевар.
Објекат је двострано узидан, постављен је на источној и западној граници парцеле, као што је планом и предвиђено.
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле износи $1/2$ висине објекта, тј. $29,37\text{м}/2 = 14.685\text{м}$ (мерено од најниже коте постојећег терена уз дворишну фасаду објекта - кота 105.56, до коте венца - кота +29.58 /134.93. Планирано је да новопроектована кота тротоара уз дворишну фасаду објекта буде +0.35/105.70. На тај начин висина објекта од новопроектоване коте тротоара до коте кровног венца износиће 29,23м. Потребно растојање од задње границе парцеле износило би $29,23\text{м}/2 = 14.615\text{м}$. Објекат је постављен на удаљењу од задње границе парцеле које износи 14.71м.
- Висина венца објекта у односу на коту тротоара (приступна (нулта) кота) је 29,78м' (+29.58/134.93), што је мање од максималне дозвољене висине венца која износи 32,0м, односно 1.5 ширине улице ($1,5 \times 29.81\text{м} = 44.715\text{м}$). Висина венца повученог спрата у односу на коту тротоара (приступна (нулта) кота) износи 33.09 м' (+32.89/138.24).
- Висина слемена објекта у односу на коту тротоара (приступна (нулта) кота) је 33,40м' (+33.20/138.55), што је мање од максималне дозвољене висине слемена која износи 37,0м
- Новопроектовани објекат је спратности 2По+П+9+Пс. Планом је дефинисана оријентациона спратност П+8+Пк/Пс.
- Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели износи 50% (остварено је $440.31\text{м}^2 = 49,98\%$).
- Минимални дозвољени проценат слободних и зелених површина на парцели износи 50% (остварено је $440.69\text{м}^2 = 50,02\%$).
- Минимални дозвољени проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом износи 15% (остварено је $132,33\text{м}^2 = 15,02\%$).
- Максимална дозвољена заузетост парцеле подземном гаражом износи 85% (остварено је $748.67\text{м}^2 = 84,98\%$).
- Објекат има повучени спрат, који се повлачи минимално 1,5м у односу на уличну фасадну раван последњег спрата. Кров изнад повученог спрата је плитак, коси, нагиба 6 степени, финално покривен равним лимом.
- Почевши од 2. спрата преко грађевинске линије препуштен је еркер дубине 1м, тако да је минимална висина од коте тротоара до доње коте еркера 5,92 м. Фронтална дужина еркера је 18,35 м, док његова висина износи 23.86м. Површина еркера износи 437.83м^2 , односно 48.73% од површине уличне фасаде (898.45м^2 ,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

рачунајући од коте тротоара до коте кровног венца објекта). Планом је дозвољено постављање еркера дубине 1м, на максимално 50% уличне фасаде, на минималном растојању од тротоара које износи 4.0м.

- У подрумској етажи -1 и -2 су пројектоване гараже са укупно 56 паркинг места, 11 паркинг места на етажи -1 и 45 паркинг места на етажи -2, од којих су 3 паркинг места (на етажи -1) обезбеђена за особе са инвалидитетом, димензија (220+150)цм x 500цм и (220+150+220)цм x 550цм (двојна паркинг места), пошто објекат има више од 10 стамбених јединица. На овај начин, укупан остварени број паркинг места особа са инвалидитетом (3 п.м.) прелази захтеваних 5% од укупног броја паркинг места ($0.05 \times 56 = 2.8$ п.м.).
- Поред паркирања у подрумској етажи -2 пројектоване су топлотна подстаница, остава, и тампон зоне према гаражном делу, као и вертикалне комуникације стамбеног и пословног дела објекта. Пешачка веза ове етаже са остатком објекта остварује се преко вертикалних комуникација (два лифта и степениште – за стамбени део, односно степениште – за пословни део), који су тампон зонама одвојени од гараже. Колска веза ове етаже са партером се остварује преко подрумске етаже -1, преко колске двосмерне рампе нагиба 15% (грејана рампа). Рампа је двосмерна, ширине 5,50м. Остале, хоризонталне, колске комуникације у оквиру ове етаже су двосмерне, ширине 6,00м. Унутрашњи радијус рампи је 3,50м, док је спољни радијус 9,00м. У подрумској етажи -2 пројектовано је укупно 45 паркинг места. На највећем делу подрумске етаже употребљен је независни паркинг систем за 20 возила „WOHR”, Combilift - Standard type 543-2.0, poluautomatski систем у три нивоа ($7+7+6 = 20$ паркинг места) и 23 возила „WOHR”, Combilift - Standard type 543-2.0, poluautomatski систем у три нивоа ($8+8+7 = 23$ паркинг места). Поред тога, пројектована су 2 паркинг места димензија 275цм x 500цм, тако да је на тој етажи обезбеђено укупно 45 паркинг места.
- Поред паркирања у подрумској етажи -1 пројектоване су хидростаница, спринклер станица са постројењем за повишење притиска у хидрантској и санитарној водоводној мрежи, просторија за хигијену објекта са трокадером, ходник, остава и тампон зоне према гаражном делу, као и вертикалне комуникације стамбеног и пословног дела објекта. Пешачка веза ове етаже са остатком објекта остварује се преко вертикалних комуникација (два лифта и степениште – за стамбени део, односно степениште – пословни део), који су тампон зонама одвојени од гараже. Колска веза ове етаже са партером и подрумском етажом -2 остварује се преко коске двосмерне рампе нагиба 15% (грејана рампа). Рампа је двосмерна, ширине 5,50м. Хоризонталне колске комуникације у оквиру ове етаже су двосмерне, ширине 6,00м, односно 5,50м (на местима где је подужно паркирање). У целој етажи омогућена је непрекидна кружна комуникација са кретањем напред, без потребе за кретањем уназад. Унутрашњи радијус рампи је 3,50м, док је спољни радијус 9,00м. Паркинг места су минималних димензија 250цм x 550цм, док су паркинг места за подужно паркирање димензија 250цм x 550цм и 200цм x 550цм. На овој етажи обезбеђено је укупно 10 паркинг места, од чега 3 паркинг места за особе са инвалидитетом, двојна паркинг места димензија (220+150+220)цм x 550цм и паркинг место димензија (220+150)цм x 500цм.
- Колски приступ подземним гаражама остварен је преко у потпуности наткривене двосмерне рампе ширине 550цм, нагиба 15% (грејана рампа), уз источну границу

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

парцеле. Колској рампи се приступа преко тротоара који је веза са јавном саобраћајницом.

- У приземљу у функционалном смислу доминира наткривени пасаж, који се налази поред двосмерне колске рампе која је смештена уз источну границу парцеле. Колска рампа је ширине од 5,5м до 5.65м. Пасаж се простире по дубини целог објекта ширином од 1,50м и 2.15м, повезујући на тај начин улицу са двориштем. У приземљу су смештена 3 вишеетажна пословна простора, којима се приступа из пасажа и са уличног тротоара. Овим пословним просторима могућ је приступ из ходника који је повезан са степеништем, које води према подруму. Остатак приземља представља улаз у стамбени део, који чине ветробран, ходник, 2 лифта и степениште.
- На првом спрату су пројектована 3 пословна простора са тоалетима, којима се приступа интерним степеништима из приземља. Остатак чине вертикалне комуникације стамбеног дела (два лифта и једно степениште) у оквиру блока са вертикалним комуникацијама.
- Већи део другог спрата заузима пословни део са два пословна апартмана која су интерним степеништима повезана са првим спратом и приземљем. Остали део ове етаже заузима стамбени део, кога чине 2 двоипособна стана, заједнички ходник и вертикалне комуникације (2 лифта и степениште).
- На типском спрату (од III до VI спрата) смештено је по 5 станова, различитих структура (4 двоипособна и 1 троипособан). Веза станова са осталим етажама остварује се преко степеништа и два лифта, док се веза станова са вертикалним комуникацијама остварује преко заједничког ходника.
- На VII, VIII и IX спрату смештена су по 4 стана, различитих структура (2 двоипособна, 1 троипособан и 1 четвороипособан). Веза станова са осталим етажама остварује се преко степеништа и два лифта, док се веза станова са вертикалним комуникацијама остварује преко заједничког ходника.
- На повученом спрату смештена су 3 стана, различитих структура, (двоипособан, трособан и четвороипособан). Веза станова са осталим етажама остварује се преко степеништа и два лифта, док се веза станова са вертикалним комуникацијама остварује преко заједничког ходника.
- Предвиђено је опремање објекта свим неопходним инсталацијама за његово функционисање: електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације водовода и канализације, и то санитарна, хидрантска и спринклер инсталација, као и машинске инсталације грејања, хлађења и вентилације.
- Пројектом је предвиђено загревање објекта преко градског топловода са топлотном подстанцом унутар објекта.
- У целом објекту су пројектном документацијом предвиђене све неопходне мере заштите од пожара.
- Због повучене етаже у архитектури објекта доминирају проходне терасе (изнад IX спрата) и непроходни кров ("зелени непроходан кров" изнад подрума), док је кров последње етаже пројектован као вишеводан кров нагиба 6 степени, скривен ободном атиком.
- Кров кућице лифтова пројектован је као бетонска плоча изнад које се налазе слојеви термо и хидроизолације, а кровни покривач је фалцовани лим, у нагибу од 2 степена.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

- Предвиђено је попличавање пешачког приступа и ободног тротоара око објекта, бетонским плочама. Колска комуникација која представља прилаз до подрумских етажа планирана је са завршном облогом од асфалта, док је уређење слободних површина парцеле планирано партерним зеленилом, у површини 132,33 м² (15,02% површине парцеле) у директном контакту са тлом. Планирано је озелењавање крова изнад подрума, тако што се преко армирано-бетонске таванице постави одговарајућа хидроизолација изнад које се насипа хумус и сади зеленило.

КОНЦЕПТ ОБЈЕКТА:

Просторна целина оивичена улицама Јужни Булевар, Милорада Митровића, Ђорђа Вајферта и Максима Горког представља део урбане градске матрице - градски блок. Посматрајући постојећу изграђену физичку структуру блока, може се уочити траг времена кроз недовршеност започете идеје. Као резултат поменутог дисконтинуитета (време/реализација) добијамо недовршену идеју о формирању компактног блока кроз физичку структуру.

Према Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16 и 69/17), предметне катастарске парцеле 3640 и 3641 К.О. Врачар, налазе се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности 2.М4.1.

Поменути планом предвиђа се изградња физичке структуре у оквиру предметног блока, на катастарским парцелама 3640 и 3641 К.О. Врачар. Урбанистичко-архитектонском разрадом наведених локација кроз израду урбанистичких пројеката и спровођењем истих кроз физичку структуру, остварује се формирање предметног градског блока као целине. Изградњом наведених парцела би се у потпуности завршила изградња блока без могућности за даљу градњу и интервенцију.

Предметне катастарске парцеле 3640 и 3641 К.О. Врачар налазе се у улици Јужни Булевар бр.39 и 41 и нису изграђене у складу са Планом генералне регулације. По типологији, објекат је двострано узидан према кат.пар. 3642/1, КО Врачар (са западне стране) и према кат.пар. 3639, КО Врачар (са источне стране).

План генералне регулације као плански документ пружа прецизне инструкције у погледу позиционирања објекта на парцели са једне стране, док са друге стране оставља простора урбанисти/архитекти да објекат на адекватан начин постави у контекст и окружење.

Како би се у концептуалном смислу остварила идеја компактног блока, потребно је наћи адекватан архитектонски израз који ће помирити постојећу са планираном физичком структуром. Да би се остварила веза прошлости/будућности, изграђене/планиране физичке структуре, кроз адекватан архитектонски израз, урађена је анализа постојеће физичке структуре, кроз анализу уграђених материјала и бонитета истих.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Као резултат претходне анализе, новопројектовани објект је постављен на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Јужног Булевара. Улаз у објект је акценгован пасажом који повезује улицу са двориштем, омогућавајући отварање више излога локала и прављење мини амбијента који ће подићи естетску и економску вредност локалима, као и омогућити адекватан приступ стамбеном и заједничком дворишном простору. Визуелно на фасади камен добија улогу доминантног, а дрво и композитни материјали улогу секундарних материјала. Приземље које је у већем делу у стаклу, осим делова који су у камену, акцентује остатак зграде по висини и даје згради лепршавост, као и естетско високо вредан приказ објекта у току ноћи. У односу на добијен резултат, идеја архитеката је да будућу структуру уклопи у постојеће окружење и планску идеју формирања фреквентног булевара.

Растер новопројектоване зграде омогућава различиту понуду стамбене структуре, не намећући максималне капацитете изградње, већ јасну визију квалитета и еколошке свести ка средини и будућим корисницима објекта. На овај начин архитекта успоставља јасну разлику између постојеће и планиране физичке структуре, формирајући заједничку нит између прошлости и будућности, кроз употребу материјала из окружења у другачијем односу, довршавајући идеју високо изграђеног уличног фронта булеварског типа Вишњичке улице.

Кров објекта изнад повучене етаже је решен као плитак, коси, нагиба 6 степени, финално покривен равним лимом.

Фасаде су решене равнотежом односа пуно празно, формирањем еркера и комбинацијом материјала.

КОНСТРУКЦИЈА

Основни конструктивни систем је комбиновани АБ систем тј. доминантно рамовски систем АБ субова и греда са АБ платнима за укрућење.

Носећа конструкција објекта је армирано бетонска, рамовског типа. Пријем хоризонталних утицаја обезбеђен је крутим армирано бетонским вертикалним комуникационим језгром објекта.

Темељна конструкција је армирано бетонска плоча, у потпуности усклађена са геолошким условима на локацији.

Таваница изнад свих етажа је армирано бетонска, д=20цм, осим таванице изнад подрумских етажа на делу ван граница објекта, која је решена као преднапрегнута армирано бетонска плоча, д=26цм.

Испуна носећих зидова је од термо – блока д=20цм.

Кровна конструкција изнад повученог спрата пројектована је као дрвена, нагиба 6 степени, са финалним покровом од равног лима.

Диспозиција конструктивних елемената објекта је условљена функционалним решењем и организацијом простора на спратним етажама. Основни вертикални конструктивни елементи су армирано-бетонски стубови, зидна платна и армирано-бетонско језгро. Фасадни зидови су зидани блоковима и другим опекарским елементима.

АБ стубови и греде су елементи конструкције ливени на лицу места минималне марке бетона МБ 30.

Димензије АБ стубова и греда су различите и дате су у плановима позиција.

Типична дебљина АБ платна је 20 цм. Типична висина греде је 40 и 50 цм.

Степениште је монолитно, армирано бетонско, двокрако и трокрако са дебљином плоче $d_p=14$ цм.

Објекат је фундиран на темељној армирано-бетонској плочи димензија у свему према статичком прорачуну.

Кров је од дрвене конструкције финално покривен равним лимом.

Спратна висина (од пода до пода) је 2.91м', осим између приземља и првог спрата где износи 3,20м' и између подрумске етаже -2 и -1 где износи 3.55 м'.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат је у погледу функционалног решења и материјализације пројектован у духу савремене архитектуре.

Материјализација објекта – општа напомена:

Сви примењени материјали и компоненте су првокласни и усклађени за захтевима Правилника о енергетској ефикасности зграда, као и других прописа који уређују област стамбене изградње и грађевинарства уопште.

Конструкције на тлу:

Будући да је објекат фундиран на темељној армирано-бетонској плочи, то је и пред конструкције на тлу стављен задатак да, превасходно, обезбеде добру хидроизолованост објекта од влаге из тла и, са друге стране, издрже одговарајуће механичке и друге утицаје који се могу очекивати у гаражи. Стога је предвиђено да се темељна плоча изводи од водонепропусног бетона. Преко темељне плоче, предвиђено је постављање армиране цементне кошуљице у паду, преко које се поставља епоксидни под (на делу гараже), односно поставља се армирана цементна кошуљица са керамиком као завршном облогом (комуникације и тампон зона).

Међуспратне конструкције:

Носећи део међуспратних конструкција пројектован је као пуна армирано-бетонска плоча $d=20$ цм, осим таванице изнад подрумских етажа на делу ван граница објекта, која је решена као преднапрегнута армирано бетонска плоча, $d=26$ цм.

Завршни материјали у обради подова у становима су паркет или керамика, сходно намени просторије, на одговарајућој цементној подлози, која је одвојена слојем акустичке и термоизолације $d=3$ цм од носеће конструкције. У купатилима и тоалетима, преко цементне подлоге (а пре постављања керамике) предвиђено је претходно извођење хидроизолације на полимер – цементној бази. У комуникационим просторијама и степенишној вертикали предвиђена је примена гранитне керамике као завршног материјала.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Унутар станова, плафони су претежно малтерисани и бојени, уз локалну примену спуштених плафона, тамо где има потребе за скривањем инсталационих развода (санитарни блокови).

Плафон подрума према приземљу термички је изолован негоривим минералним плочама као YTONG Multipor д=10цм или слично.

Кровне конструкције:

Носећа конструкција крова изнад повученог спрата пројектована је као дрвена, изнад АБ таванице. Преко формиране АБ таванице предвиђено је полагање термоизолације Тервол DDP д=24цм (10цм), густине 150кг/м³, испод које је постављена парна брана. Дрвена кровна конструкција која се састоји од венчаница, рожњача, рогова, слемењача и сл. се патоше ОСБ плочама д=2цм или даскама д=2,4цм, хидроизолује наменским паропропусним и водонепропусним фолијама, и финално покрива равним лимом. Нагиб кровних равни је 6°.

Равни кровови : Због тога што се подрум налази једним делом ван граница приземља, у партеру се формира раван кров који је пројектован је као непроходни „зелени кров“, осим тротоара ширине 120цм уз дворишну фасаду објекта, који је поплочан подном керамиком отпорном на клизање и мраз. Изнад АБ таваница излива се цементни естрих у паду. Цементни естрих у паду представља подлогу за течну хидроизолациону мембрану. Преко хидроизолације се поставља керамика (на делу тротоара), док се изнад остатка подрума поставља хидроизолациона мембрана која се механички фиксира за подлогу. Преко хидроизолације се поставља заштитни слој геотекстила и одговарајући дренажни слој, преко кога се полаже и завршни слој – супстрат за засад зеленила. .

Равни кровови изнад деветог спрата (терасе повученог спрата) пројектовани су као проходни кровови. Изнад АБ таваница поставља се одговарајућа парна брана, затим термоизолација од стиродура, преко које се поставља полиетиленска фолија и излива се цементни естрих у паду. Цементни естрих у паду представља подлогу за течну хидроизолациону мембрану. Преко хидроизолације се поставља керамика на лепку.

Спољни зидови: Спољни зидови подрумских просторија испод нивоа терена пројектовани су као платна од водонепропусног армираног бетона д=30цм. На делу према суседним катастарским парцелама, између шипова се излива зид од водонепропусног армираног бетона д=30цм (заштиту темељне јаме представљају АБ шипови). Са унутрашње стране, ови зидови су само бојени, одговарајућом бојом за бетон.

Спољни зидови надземних етажа зидани су термо–блоком д=20цм, са локалном применом кратких армираног бетонских платана, за разлику од бочних фасадних зидова који су у потпуности армираног бетонски. Са спољне стране, ови зидови су планирани у систему „контактне фасаде“. Термички су изоловани каменом вуном д=10цм. Завршна обрада је комбинација танксолојног фасадног декоративног малтера, на силикатно–силиконској основи, преко слоја армираног танксолојног малтера, у свему према жељама инвеститора. Са унутрашње стране, спољни зидови су малтерисани и бојени, или обложени керамиком, зависно од намене просторије.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Делови фасадног зида планирани су у систему вентилирајуће фасаде са композитним плочастим материјалима или дрветом као завршном обрадом или је завршна обрада камен који се лепи на претходно постављену термоизолацију.

Ограде тераса-лођа су од каљеног ламинираног стакла, прописне висине од 110 и 120цм (изнад седме надземне етаже).

Унутрашњи зидови: Унутрашњи зидови у подруму објекта су армирано бетонски, бојени обострано бојом за бетон, или изведени од гитер блока д=20цм, малтерисани и бојени одговарајућом бојом.

Унутрашњи зидови у надземном делу објекта пројектовани су као зидани одговарајућим термо блоком д=20цм (у носећим осама, односно по ободу станова) и д=10цм (прергадни зидови од преградног гитер блока).

У принципу, зидани зидови су малтерисани и бојени, осим у купатилима и тоалетима где су завршно предвиђене керамичке плочице. У купатилима и тоалетима зидови се облажу керамиком до пуне висине са хидроизолацијом која се подиже уз зид до одговарајуће висине, у зависности од зоне купатила.

Сви зидови станова према комуникационим просторијама (негрејани део објекта) предвиђени су са одговарајућом изолационом облогом, постављеном са унутрашње или спољне стране зида, коју чине термичка изолација од камене вуне д=5 цм (на делу зидова од термо блока) и д=7 цм (на делу армирано бетонских зидова) или слично, прекрива одговарајућим лепком са утопљеном мрежицом, затим глетује и боји. Завршна обрада овакве облоге је боја или керамика, зависно од намене просторије.

Фасадна столарија: Прозори и балконска врата станова израђују се од шестокоморних ПВЦ профила или Алу профила са термопрекидом, са коефицијентом топлотне проводљивости $U_f=1.1W/m^2K$. Испуну чини двоструки термоизолациони стакло-пакет 4-16-4 (у позицијама застакљених врата предвиђено је сигурносно стакло), са нискоемисионим премазом и међупростором пуњеним аргоном 90%, са коефицијентом топлотне проводљивости $U_g=1,1W/m^2K$. Већина прозора је снабдевена ролетном, са ламелама и вођицама у боји прозорских профила и термоизолованом кутијом. Прозори се опремају и другим додацима, како је наведено у спецификацији. Боја профила и ролетни је антрацит сива, по избору пројектанта из палете произвођача.

Улазни портал и све застакљене конструкције у комуникационом простору и у приземљу израђују се од алуминијумских профила са термичким прекидом, типа „Alumil M11000 Alutherm Plus“ или еквивалентно, исте боје као што су прозори станова. Код портала се захтева испуна обострано сигурносним стаклом.

Браварија: Браварским радовима обухваћена је израда и монтажа противпожарних врата, улазних противпровалних врата станова, ограда, рукохвата и слично.

Врата отпорна на пожар израђују се од челичних профила и посебно обликованих челичних елемената од којих се формира конструкција и облога крила и довратника. На вратима се монтирају одговарајући дихтунзи и експандирајуће траке које се активирају у случају пожара. Врата су опремљена оковом високог квалитета, који се

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

испоручује по спецификацији произвођача. Врата се снабдевају механизмом за аутоматско затварање. Завршна обрада је антикорозиона заштита и боја за метал по избору пројектанта. Извођач је дужан да уз врата достави одговарајући атест.

Улазна противпровална врата станова се израђују од челичних профила и посебно обликованих челичних елемената од којих се формира конструкција и облога крила и довратника, са термо и акустичком изолационом испуном крила. Врата су снабдевена сигурносном бравом и закључавањем у три смера и најмање шест тачака, са три комада фиксних шипова за блокирање шарки, заптивним гумама и „шпијунком“ са прегледношћу 180°. Сав оков је врхунског квалитета и испоручује се по спецификацији произвођача и избору пројектанта. Крило и довратник се обострано облажу MDF-ом дебљине 10мм, који се фарба полиуретанском бојом и лакира полу-мат безбојним полиуретанским лаком.

Конструкција свих ограда и руковата у објекту је челична. Спојеве и варове челика треба израдити прецизно, очистити и обрусити, површину беспрекорно припремити и финално бојити металик „антик“ бојом за метал по избору пројектанта. Места анкерисања маскирају се розетнама.

Ограде тераса-лођа су од каљеног ламинираног стакла, прописне висине од 110 и 120цм (изнад седме надземне етажe) са одговарајућим алуминијумским носећим профилима и маскама.

Унутрашња столарија: Унутрашња врата у становима израђују се од дрвета и дрвних прерађевина. По начину отварања, врата су једнокрилна заокретна и клизна (предзидна). Довратник и рам крила се израђују од првокласне суве чамовине. Испуна крила је од картонског саћа. Крило је обострано обложено МДФ-ом дебљине 6мм. Первајз—лајсна ширине 7цм се израђује од МДФ-а дебљине 18мм. Довратник и первајз су штелујући. Врата се опремају квалитетним гуменим дихтунзима и врхунским оковом по избору пројектанта. Завршно се фарбају белом полиуретанском бојом и лакирају безбојним полу-мат лаком.

ОГРАЂИВАЊЕ, ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ И УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Није предвиђено ограђивање парцеле.

Део изнад подрума, ван граница приземља, решен је као “зелени кров”, за разлику од тротоара ширине 120цм, уз дворишну фасаду објекта и приступа му се из заједничког наткривеног пасажа.

Слободне површине парцеле, које нису под објектом и саобраћајним колским и пешачким површинама, предвиђене су за озелењавање садним материјалом високе биолошке и естетске вредности (зелене површине у директном контакту са тлом).

На целом простору парцеле омогућено је кретање особама са инвалидитетом, деци и старијим особама. Наиме, новопроектовани терен на парцели је благог нагиба. Кота приземља на делу улаза у објект (наткривени пасаж) налази се 20 цм изнад приступног тротоара, на месту улаза у објект и савладава се рампом нагиба 5%.

У самом објекту омогућено је несметано кретање ових особа. Вертикална комуникација обавља се преко лифта, чија је кабина димензија 140x110цм.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

Хоризонтална комуникација на етажама обавља се преко ходника минималне ширине 175цм.

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

ЕТАЖА	површина по СРПС-у	површина по ПДР
ПОДРУМ -2	748,67 м ²	0,00 м ²
ПОДРУМ -1	748,67 м ²	0,00 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	331,91 м ²	331,91 м ²
ПРВИ СПРАТ	440,31 м ²	440,31 м ²
ДРУГИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ТРЕЋИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ШЕСТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
СЕДМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ОСМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ДЕВЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	457,86 м ²	457,86 м ²
Подземне етажe	1497,34 м²	0,00 м²
Надземне етажe	4899,36 м²	4899,36 м²
УКУПНО СВЕ	6396,70 м²	4899,36 м²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 5,5611 x 881,00 м ² =4899,36 м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етажe: 50% x 881,00 м ² = 440,50 м ² заузетост подземне етажe: 85% x 881,00 м ² = 748,85 м ²	остварена заузетост парцеле: 49,98% x 881,00 м ² =440,31 м ² заузетост подземне етажe: 84,98% x 881,00 м ² = 748,67 м ²

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

НАМЕНА, БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА СА ПОТРЕБНИМ КОМУНАЛНИМ КАПАЦИТЕТИМА:

ЕТАЖА	намена	напомена
ПОДРУМ -2	Манипулативни простор са колском рампом и простор за паркирање 45 возила, заједничке просторије стамбеног дела (2 лифта, предпростор лифта, степениште, тампон зона) и заједничке просторије пословног дела (тампон зона, степениште и остава)	У подруму -2 је обезбеђено 45 паркинг места.
ПОДРУМ -1	Манипулативни простор са колском рампом и простор за паркирање 11 возила, заједничке просторије стамбеног дела (2 лифта, предпростор лифта, степениште, тампон зона), заједничке просторије пословног дела (тампон зона, степениште и остава) и заједничке просторије за цео објект(хидростаница, ходник, спринклер станица и трокадеро)	У подруму -1 је обезбеђено 11 паркинг места.
ПРИЗЕМЉЕ	Заједнички наткривени пролаз (пасаж), 3 пословна простора, заједничке просторије пословног дела (ходник и степениште), улаз у стамбени део објекта ветробран, степениште, ходник, 2 лифта) и колска рампа која води у подрум	У приземљу су пројектована 3 пословна простора
ПРВИ СПРАТ	На првом спрату су пројектована 3 пословна простора са тоалетима и лођама и вертикалне комуникације стамбеног дела (два лифта и једно степениште)	На првом спрату су пројектована 3 пословна простора којима се интерним степеништима приступа из приземља.
ДРУГИ СПРАТ	Пословни део чине два пословна простора са лођама, док стамбени део чине 2 стана са	На другом спрату су пројектована два пословна простора којима се интерним

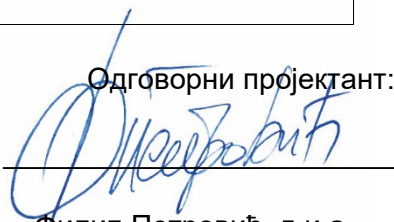
Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

	заједничким ходником и вертикалним комуникацијама (2 лифта и степениште)	степеништима приступа из првог спрата и приземља, и 2 стана
ТРЕЋИ СПРАТ	5 станова, ходник, степениште и 2 лифта	На трећем спрату је пројектовано пет станова
ЧЕТВРТИ СПРАТ	5 станова, ходник, степениште и 2 лифта	На четвртм спрату је пројектовано пет станова
ПЕТИ СПРАТ	5 станова, ходник, степениште и 2 лифта	На петом спрату је пројектовано пет станова
ШЕСТИ СПРАТ	5 станова, ходник, степениште и 2 лифта	На шестом спрату је пројектовано пет станова
СЕДМИ СПРАТ	4 стана, ходник, степениште и 2 лифта	На седмом спрату су пројектована четири стана
ОСМИ СПРАТ	4 стана, ходник, степениште и 2 лифта	На осмом спрату су пројектована четири стана
ДЕВЕТИ СПРАТ	4 стана, ходник, степениште и 2 лифта	На деветом спрату су пројектована четири стана
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	3 стана, ходник, степениште и 2 лифта	Наповученом спрату су пројектована три стана
УКУПНО СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	Тридесетседам стамбених јединица	
УКУПНО ПОСЛОВНИХ АПАРТМАНА	Два троетажна и један двоетажан пословни простор	

ОСТВАРЕНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПАРЦЕЛЕ:

НИВО	минимални степен озелењавања	остварени степен озелењавања
ПАРТЕР	<p>дато планом генералне регулације:</p> <p>мин. проценат слободних и зелених површина је 50%: $881,00 \text{ м}^2 \times 50\% = 440,50 \text{ м}^2$</p> <p>мин. проценат зелених површина на парцели: -</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15% : $881,0 \text{ м}^2 \times 15\% = 132,15 \text{ м}^2$</p>	<p>остварен:</p> <p>мин. проценат слободних и зелених површина је: $881,00 \text{ м}^2 \times 50,021\% = 440,69 \text{ м}^2$</p> <p>мин. проценат зелених површина на парцели: у директном контакту са тлом 15,02% ($132,33 \text{ м}^2$) + „зелени кров“ изнад подрума 28,55% ($251,56 \text{ м}^2$)</p> <p>Укупно: 43,57% ($383,89 \text{ м}^2$)</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15,02% : $881,0 \text{ м}^2 \times 15,02\% = 132,33 \text{ м}^2$</p>

Одговорни пројектант:



Филип Петровић, д.и.а.

Број лиценце: 321 А034 21 ИКС

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

ЗД ПРИКАЗ ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА

-приказ планираног објектау оквиру изграђеног блока-



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

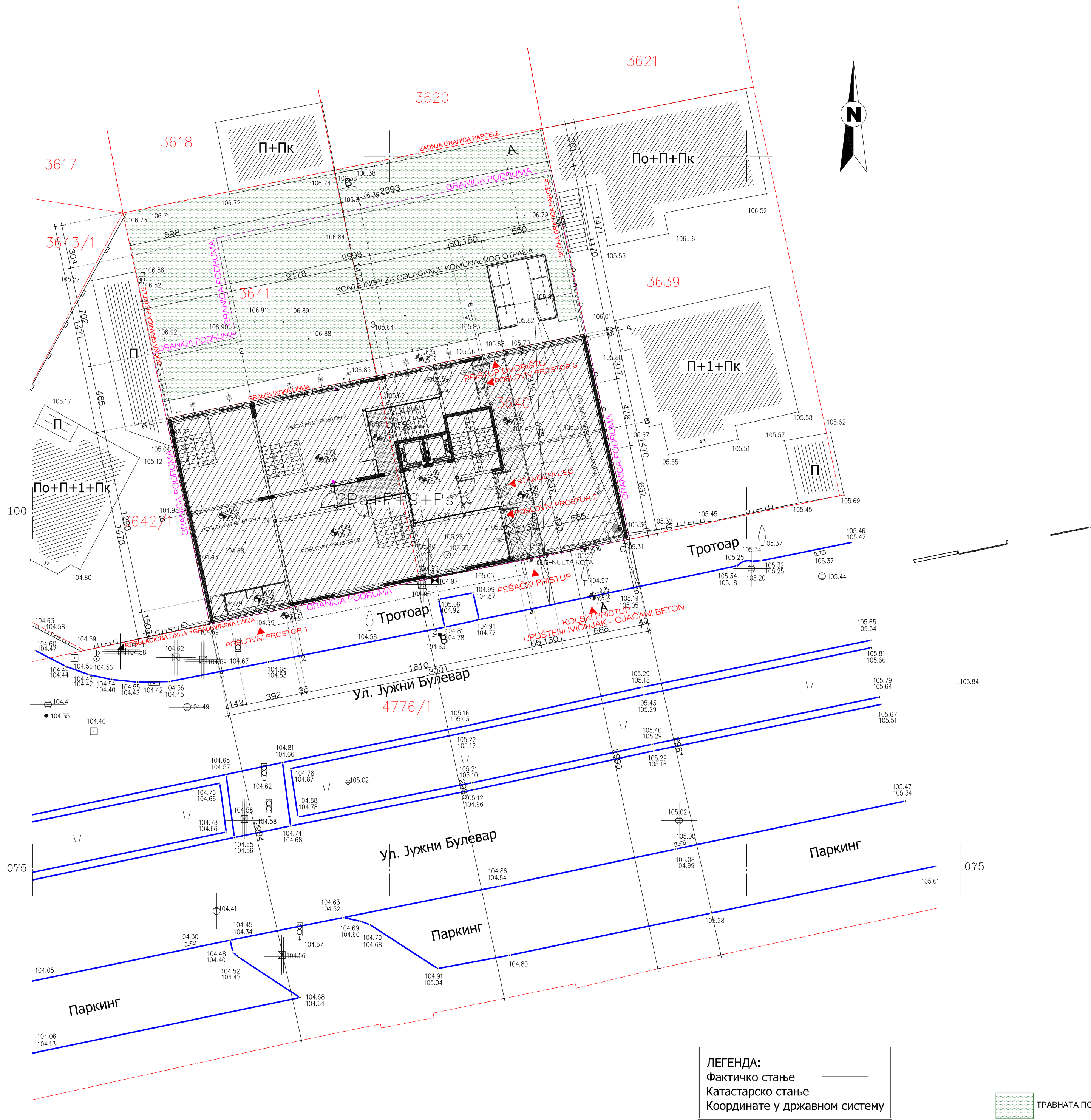


ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

лист бр. садржај:

размера:

9. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА	1:200
10. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ	1:200
11. ОСНОВА ПОДРУМА -2	1:100
12. ОСНОВА ПОДРУМА -1	1:100
13. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	1:100
14. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА	1:100
15. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА	1:100
16. ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА	1:100
17. ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА	1:100
18. ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА	1:100
19. ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА	1:100
20. ОСНОВА СЕДМОГ СПРАТА	1:100
21. ОСНОВА ОСМОГ СПРАТА	1:100
22. ОСНОВА ДЕВЕТОГ СПРАТА	1:100
23. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1:100
24. ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	1:100
25. ПРЕСЕК А-А	1:100
26. ПРЕСЕК Б-Б	1:100
27. ПРЕСЕК Ц-Ц	1:100
28. ПРЕСЕК Д-Д	1:100
29. УЛИЧНА (ЈУЖНА) ФАСАДА	1:100
30. ДВОРИШНА (СЕВЕРНА) ФАСАДА	1:100
31. БОЧНА ЗАПАДНА) ФАСАДА	1:100
32. БОЧНА (ИСТОЧНА) ФАСАДА	1:100



ЛЕГЕНДА:
Фактичко стање
Катастарско стање
Координате у државном систему

ТРАВНАТА ПОВРШИНА

Табела упоредних параметара : ПГР - УП		
	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	500м ²	881,00м ²
Ширина фронта	20м	30,01м
Индекс заузетости подземне етажe	85%	748,85м ²
Индекс заузетости	440,50м ²	440,31м ²
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-80%	становање : пословање = 79,935% (3916,29м ²) : 20,065% (983,07м ²)
Висина венца објекта	32м	29,78м (од коте приступа)
Висина венца Пс	-	33,09м (од коте приступа)
Висина спемена	37м	33,40м (од коте приступа)
Спратност	П+8+Пк/Пс	2П+8+П+9+Пс
Број станова	-	37
Број локала	-	3 пословна простора
Број ПМ	1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м ² пословног простора, 37 станова x 1,1 = 40,7 = 41ПМ + 878,20м ² пословног простора /60 = 14,637 =15ПМ Укупно потребно 41 + 15 =56 П.М. (од тога 3 ПМ за особе са инвалидитетом)	11 ПМ у подрумској етажи -1 + 45 ПМ у подрумској етажи -2 = 56 ПМ остварено (од тога 3ПМ за особе са инвалидитетом)
Укупна БРТП (надземно)	-	4.899,36 м ²
Укупна БРТП (подземно)	-	0,00м ²
Укупно БРТП	-	4.899,36 м ²
Спободне површине на парцели укупно	мин.440,5м ² (мин.50%)	440,69 м ²
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.132,15 м ² мин.15%	132,33 м ² 15,02%

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

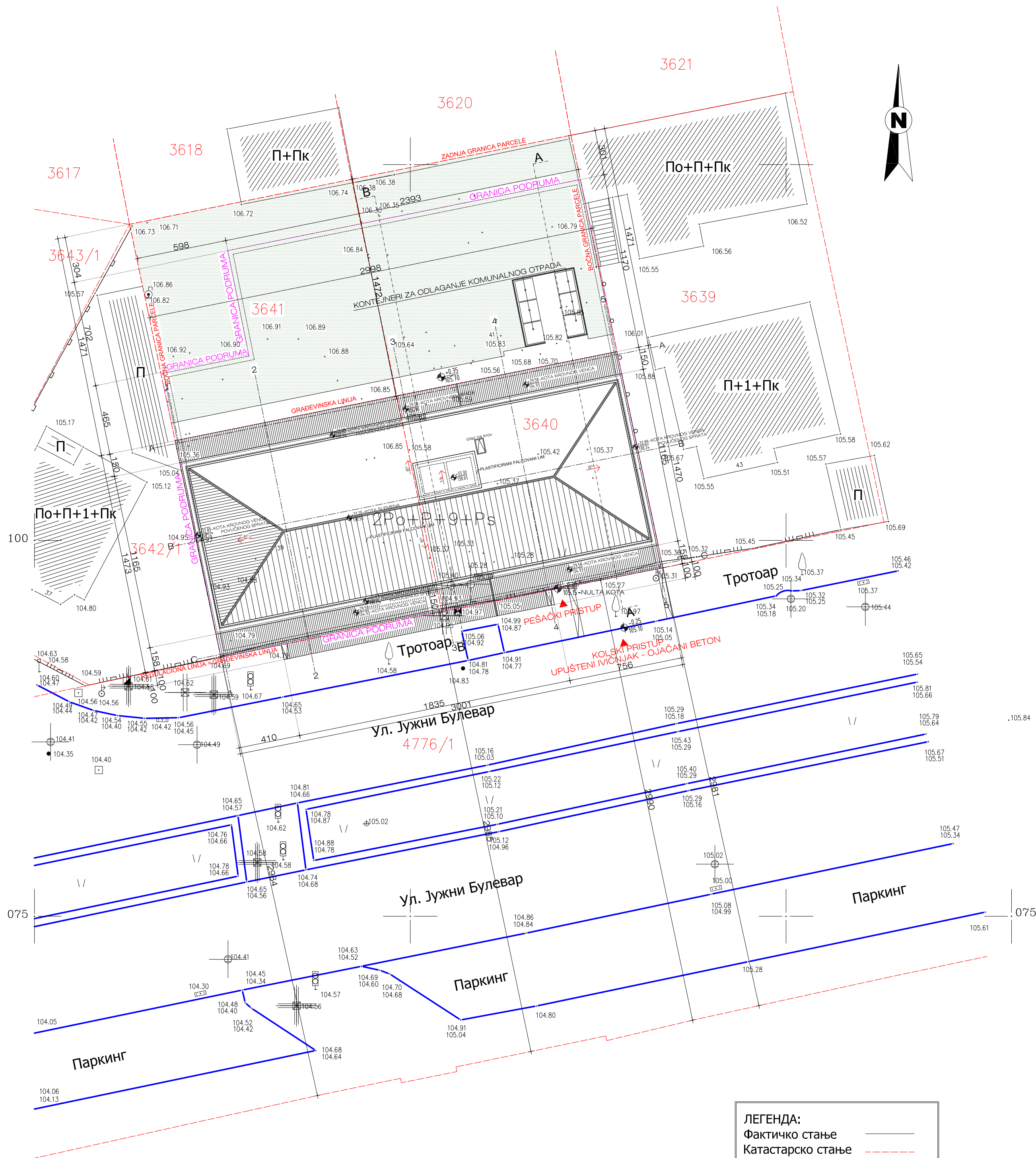
ЕТАЖА	површина по СРПС-у	површина по ПДР
ПОДРУМ -2	748,67 м ²	0,00 м ²
ПОДРУМ -1	748,67 м ²	0,00 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	331,91 м ²	331,91 м ²
ПРВИ СПРАТ	440,31 м ²	440,31 м ²
ДРУГИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ТРЕЋИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ШЕСТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
СЕДМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ОСМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ДЕВЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	457,86 м ²	457,86 м ²
Подземне етажe	1497,34 м ²	0,00 м ²
Надземне етажe	4899,36 м ²	4899,36 м ²
УКУПНО СВЕ	6396,70 м ²	4899,36 м ²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 5,5611 x 881,00 м2=4899,36 м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етажe: 50% x 881,00 м ² = 440,50 м ² заузетост подземне етажe: 85% x 881,00 м ² = 748,85 м ²	остварена парцеле: 49,98% x 881,00 м ² =440,31 м ² заузетост подземне етажe: 84,98%x881,00м ² = 748,67 м ²

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

 <div>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357</div>		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR1612021
LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd
PROJEKTANT: Nenad Šijanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDR - IDEJNO REŠENJE		
PROJEKTAT : 1 - PROJEKTAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ : SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJIA		
SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.
RAZMERA 1 : 200		CRTEŽ BR. 04



ЛЕГЕНДА:
Фактичко стање
Катастарско стање
Координате у државном систему

ТРАВНАТА ПОВРШИНА

Табела упоредних параметара : ПГР - УП		
	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	500м ²	881,00м ²
Ширина фронта	20м	30,01м
Индекс заузетости подземне етажe	748,85м ²	748,67м ²
Индекс заузетости	440,50м ²	440,31м ²
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-80%	становање : пословање = 79,935% (3916,29м ²) : 20,065% (983,07м ²)
Висина венца објекта	32м	29,78м (од коте приступа)
Висина венца Пс	-	33,09м (од коте приступа)
Висина спемена	37м	33,40м (од коте приступа)
Спратност	П+8+Пк/Пс	2П+8+П+9+Пс
Број станова	-	37
Број локала	-	3 пословна простора
Број ПМ	1,1Пм/ 1 стан и 1 Пм / 60м2 пословног простора, 37 станова x 1,1 = 40,7 = 41ПМ + 878,20м2 пословног простора /60 = 14,637 = 15ПМ Укупно потребно 41 + 15 = 56 П.М. (од тога 3 ПМ за особе са инвалидитетом)	11 ПМ у подрумској етажи - 1 + 45 ПМ у подрумској етажи - 2 = 56 ПМ остварено (од тога 3ПМ за особе са инвалидитетом)
Укупна БРТП (надземно)	-	4.899,36 м ²
Укупна БРТП (подземно)	-	0,00м ²
Укупно БРТП	-	4.899,36 м ²
Спободне површине на парцели укупно	мин.440,5м ² (мин.50%)	440,69 м ²
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.132,15 м ² мин.15%	132,33 м ² 15,02%

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

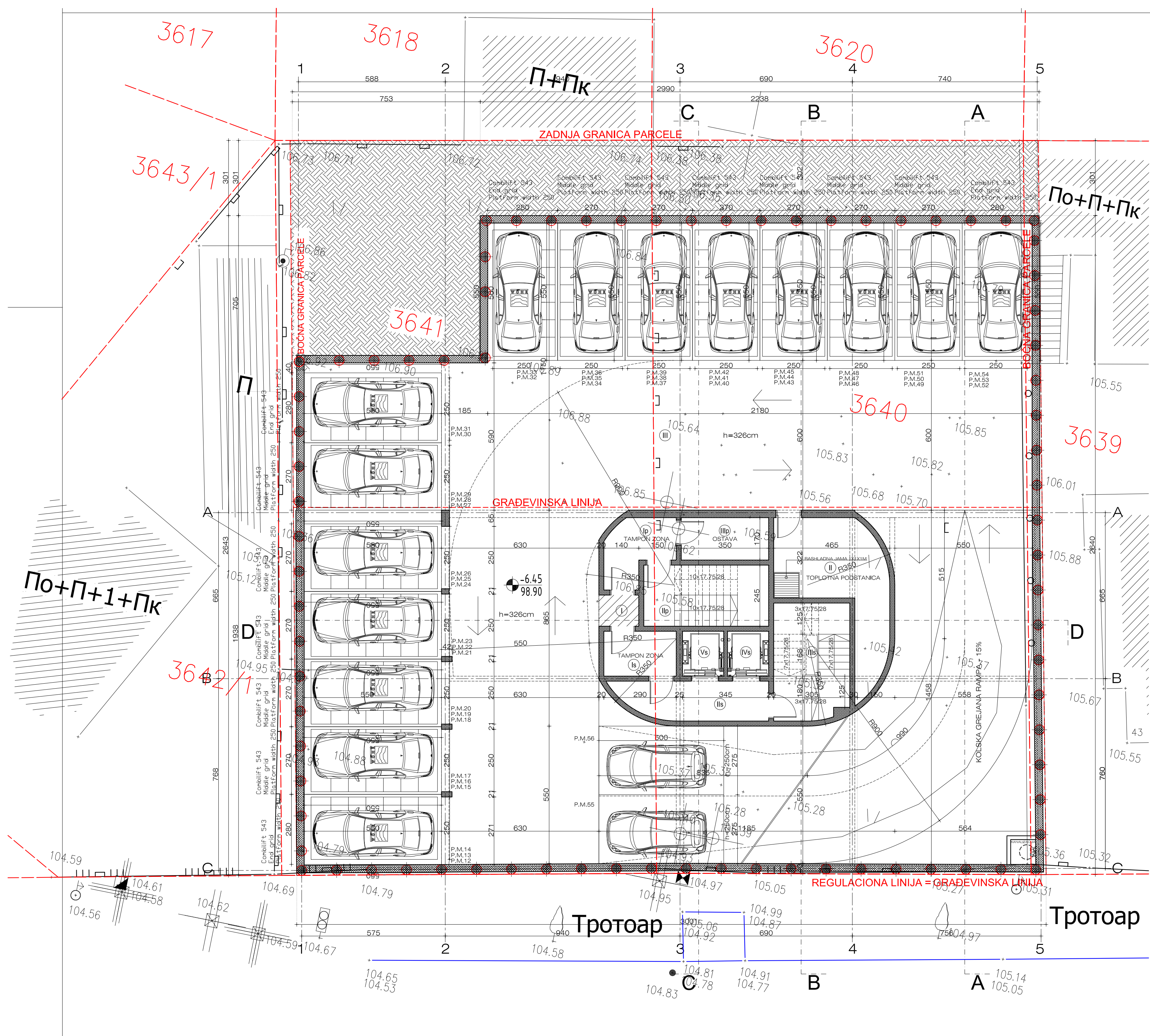
ЕТАЖА	површина по СРПС-у	површина по ПДР
ПОДРУМ -2	748,67 м ²	0,00 м ²
ПОДРУМ -1	748,67 м ²	0,00 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	331,91 м ²	331,91 м ²
ПРВИ СПРАТ	440,31 м ²	440,31 м ²
ДРУГИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ТРЕЋИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ЧЕТВРТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ШЕСТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
СЕДМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ОСМИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ДЕВЕТИ СПРАТ	458,66 м ²	458,66 м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	457,86 м ²	457,86 м ²
Подземне етажe	1497,34 м ²	0,00 м ²
Надземне етажe	4899,36 м ²	4899,36 м ²
УКУПНО СВЕ	6396,70 м ²	4899,36 м ²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 5,5611 x 881,00 м2=4899,36 м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етажe: 50% x 881,00 м ² = 440,50 м ² заузетост подземне етажe: 85% x 881,00 м ² = 748,85 м ²	остварена заузетост парцеле: 49,98% x 881,00 м ² =440,31 м ² заузетост подземне етажe: 84,98%x881,00м ² = 748,67 м ²

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

 <div>Seven Arch Doo Београдска бр.14 БЕОГРАД TEL. 0638895357</div>		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR1612021
LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKT:
PROJEKTANT: Nenad Šljanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDR - IDEJNO REŠENJE		
PROJEKTAT : 1 - PROJEKTAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ : SITUACIJA SA OŠNOVOM KROVNIH RAVNI		
SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.
RAZMERA 1 : 200		CRTEŽ BR. 05



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: PODRUM -2					
STAMBENI DEO					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
Is	TAMPON ZONA	5.22	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
IIs	HODNIK	9.10	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
IIIs	STEPENIŠTE	14.00	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
IVs	LIFT	2.97	/	/	/
Vs	LIFT	2.97	/	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA - STAMBENI DEO:		34.26			


POSLOVNI DEO					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
Ip	TAMPON ZONA	6.24	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
IIP	STEPENIŠTE	12.25	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
IIIP	OSTAVA	5.95	/	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA - POSLOVNI DEO:		24.44			

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - ZA CEO OBJEKAT					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	PREDULAZ	2	cem. košuljica	higijensko kreće.	higijensko kreće.
II	TOPLOTNA PODSTANICA	18.77	cem. košuljica	higijensko kreće.	higijensko kreće.
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA ZA CEO OBJEKAT:		20.77			

III GARAJA					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
MANIPULATIVNI PROSTOR SA RAMPOM			357.70	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA					
PARKING MESTA 12.13 i 14			15.40	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 15.16 i 17			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 18.19 i 20			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 21.22 i 23			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 24.25 i 26			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 27.28 i 29			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 30 i 31			15.40	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 32 i 33			15.40	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 34.35 i 36			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 37.38 i 39			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 40.41 i 42			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 43.44 i 45			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 46.47 i 48			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 49.50 i 51			14.85	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTA 52.53 i 54			15.40	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTO 55			13.75	epoksi pod	higijensko kreće.
PARKING MESTO 56			13.75	epoksi pod	higijensko kreće.
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - PARKING MESTA :		252.45			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - GARAJA (MANIPULATIVNI PROSTOR SA PARKING MESTIMA):		610.15
--	--	--------

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE STAMBENOG DELA:		34.26
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE POSLOVNOG DELA:		24.44
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA ZA CEO OBJEKAT:		20.77
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - GARAJA (MANIPULATIVNI PROSTOR SA PARKING MESTIMA):		610.15
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - PODRUM -2:		689.62
UKUPNA BRUTO PLOŠTINA (m2) - PODRUM -2:		748.67



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT :
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ :
OSNOVA PODRUMA -2

SVESKA BR. 1

FAZA IDR

DATUM jul 2021.

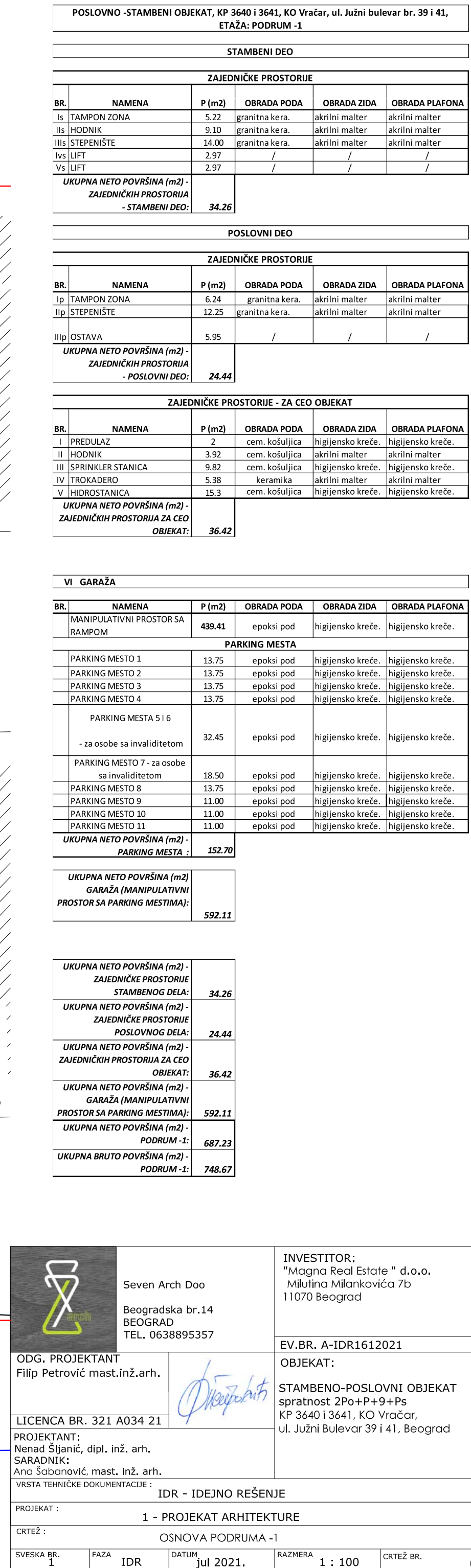
RAZMERA 1 : 100

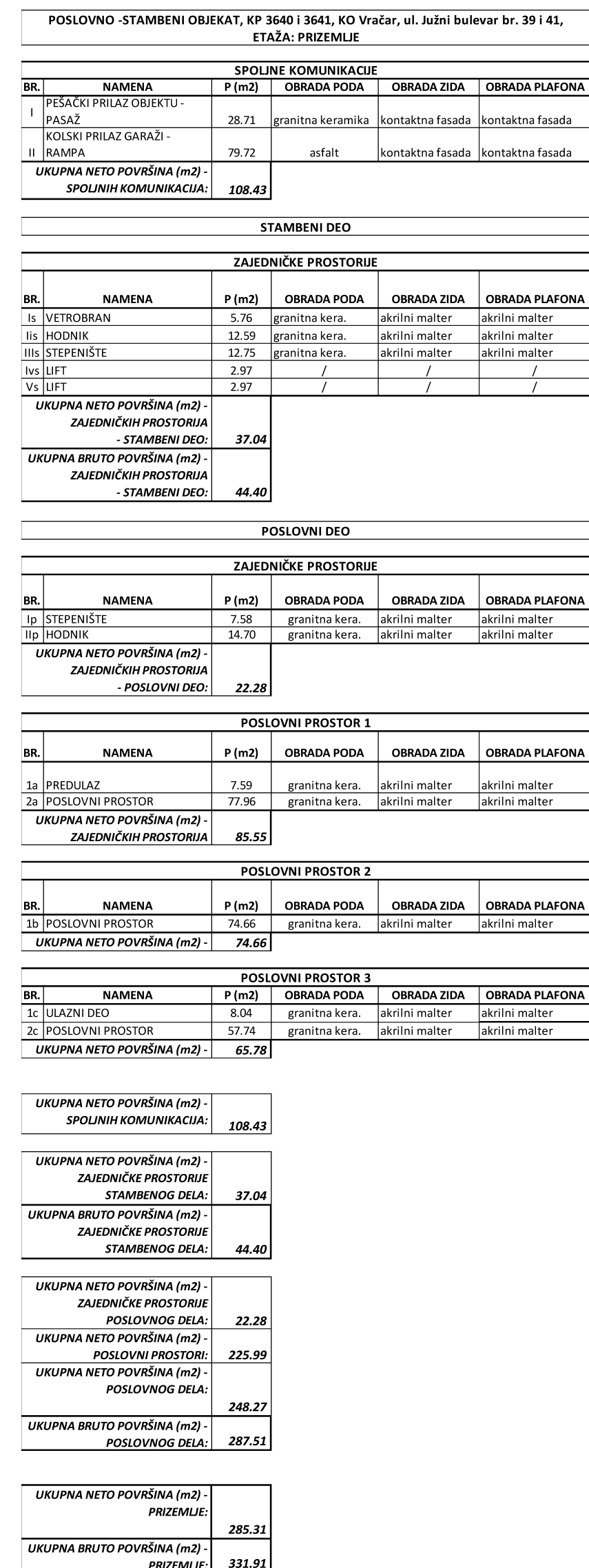
CRTEŽ BR. 03

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

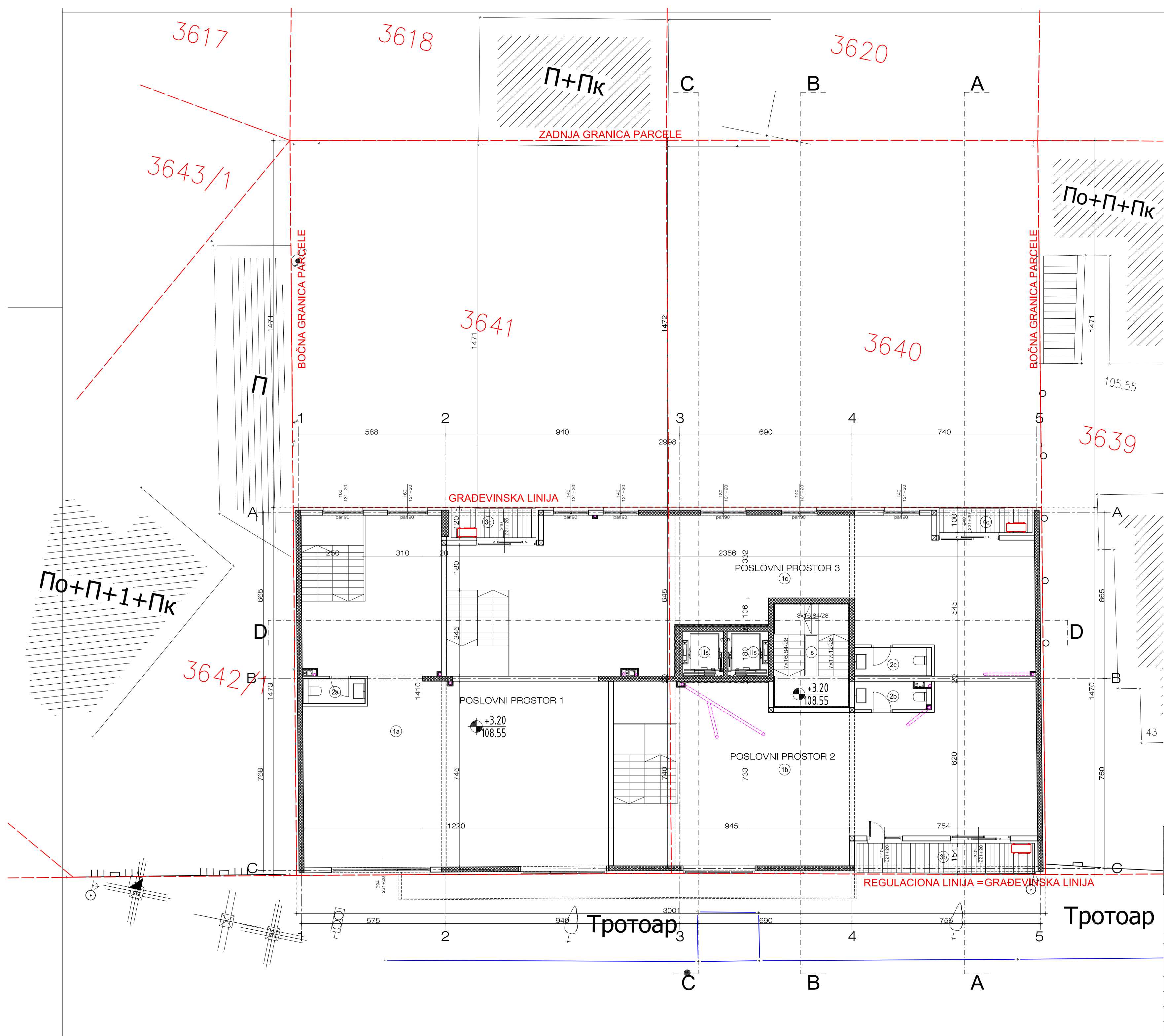
EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKAT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd





ТРАВНАТА ПОВРШИНА



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 1. SPRAT				
STAMBENI DEO				
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
I	STEPENIŠTE	12.12	granitna kera.	akrilni malter
II	LIFT	2.97	/	/
III	LIFT	2.97	/	/
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA				
STAMBENI DEO:		18.06		
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA				
STAMBENI DEO:		21.59		

POSLOVNI DEO				
POSLOVNI PROSTOR 1				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1a	POSLOVNI PROSTOR	124.74	keramika	disperzija
2a	TOALET	2.52	keramika	keramika
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTOR 1:		127.26		


POSLOVNI PROSTOR 2				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1b	POSLOVNI PROSTOR	107.83	keramika	disperzija
2b	TOALET	3.28	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m2):		111.11		
3b	LODA	8.80	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		8.80		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTOR 2:		119.91		

POSLOVNI PROSTOR 3				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1c	POSLOVNI PROSTOR	120.43	keramika	disperzija
2c	TOALET	3.57	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m2):		124.00		
3c	LODA	4.08	granitna kera.	-
4c	LODA	3.72	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		7.80		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTOR 3:		131.80		

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTORI :	378.97
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2) - POSLOVNOG DELA:	418.72

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE STAMBENOG DELA:	18.06
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE STAMBENOG DELA:	21.59

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - 1. SPRAT:	397.03
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2) - 1. SPRAT:	440.31



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

INVESTITOR:
"Magna Real Estate " d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKTAT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTAT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT :
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ :
OSNOVA 1. SPRATA

SVESKA BR. 1

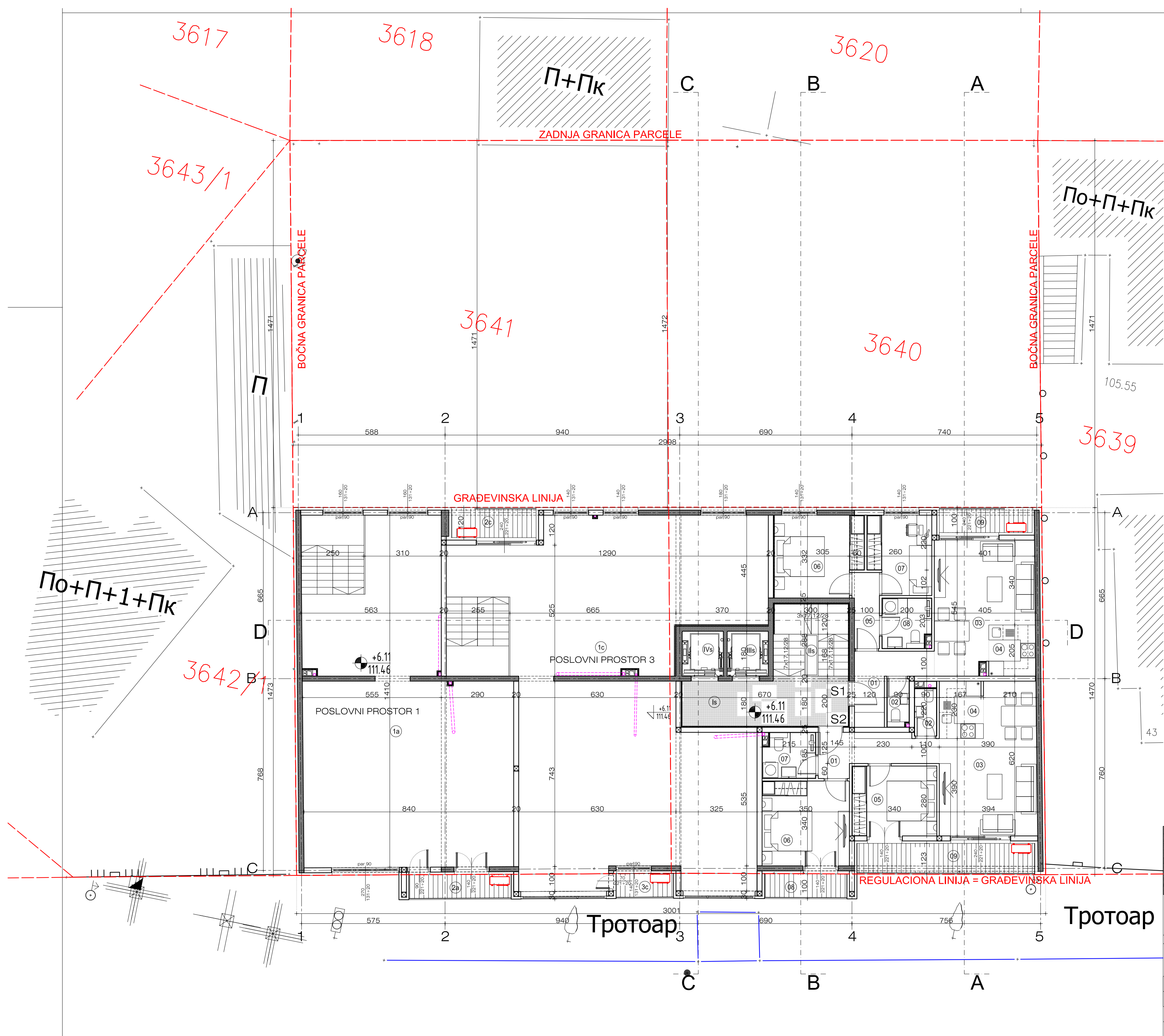
FAZA IDR

DATUM jul 2021.

RAZMERA 1 : 100

CRTEŽ BR.

06



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 2. SPRAT				
STAMBENI DEO				
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
IIs	HODNIK	12,57	granitna kera.	akrilni malter
IIIs	STEPENIŠTE	8,58	granitna kera.	akrilni malter
IIIs	UFT	2,97	/	/
IVs	UFT	2,97	/	/
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		27,09		
STAMBENI DEO:		27,09		

STAN 1 - DVOIPOSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	5,66	keramika	disperzija
2	TOALET	1,71	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17,93	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	3,83	keramika	keramika
5	HODNIK	3,15	keramika	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11,28	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	7,76	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3,87	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55,19		
9	LOBA	3,72	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		3,72		

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 1: 58,91

STAN 2 - DVOIPOSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6,54	keramika	disperzija
2	TOALET	1,70	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20,15	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	4,01	keramika	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	9,52	hrastov parket	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11,90	hrastov parket	disperzija
7	KUPATILO	3,79	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m2):		57,61		
8	LOBA	3,30	granitna kera.	-
9	LOBA	8,80	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		12,10		

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 2: 69,71

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	- STANOVNI - 2. SPRAT:	128,62
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	- STAMBENI DEO - 2. SPRAT:	155,71
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2)	- STAMBENI DEO - 2. SPRAT:	181,82

POSLOVNI DEO				
POSLOVNI PROSTOR 1				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1a	POSLOVNI PROSTOR	99,00	keramika	disperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		99,00		
2a	LOBA	4,10	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4,10		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTOR 1:		103,10		

POSLOVNI PROSTOR 3				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1c	POSLOVNI PROSTOR	141,48	keramika	disperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		141,48		
2c	LOBA	4,08	granitna kera.	-
3c	LOBA	2,30	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		6,38		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POSLOVNI PROSTOR 3:		147,86		

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	- POSLOVNI PROSTORI:	250,96
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2)	- POSLOVNI DEO:	276,84

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	- 2. SPRAT:	406,67
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2)	- 2. SPRAT:	458,66



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Šljanić, dipl. inž. arh.

SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKAT:

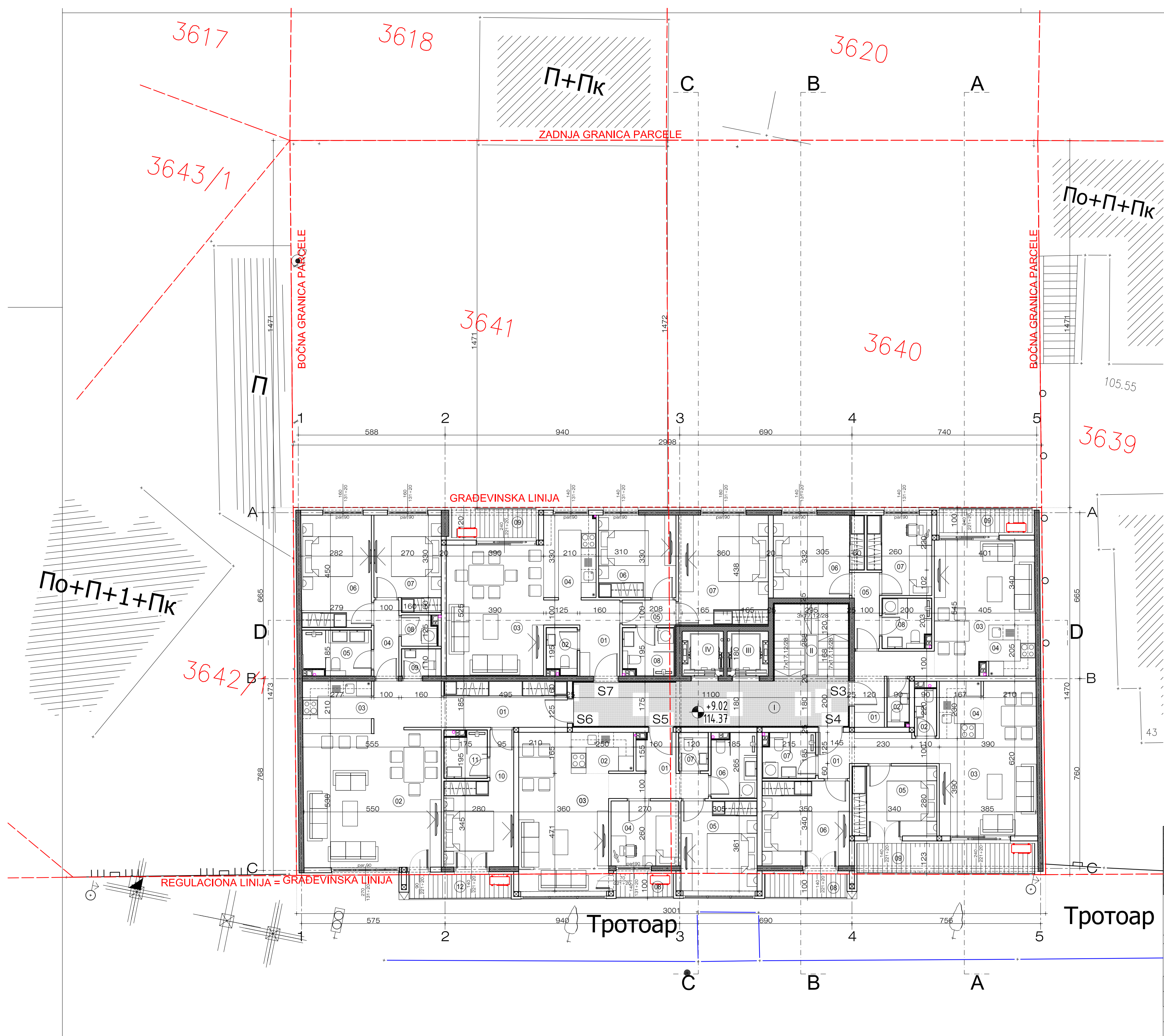
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT : 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ : OSNOVA 2. SPRATA

SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 07
--------------	----------	-----------------	-----------------	--------------



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 3. SPRAT

ETAŽA: 3. SPRAT

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
I	HODNIK	20.19	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
II	STEPENIŠTE	8.50	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/	/
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		-			
STAMBENI DEO:		34.63			

STAN 3 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	5.66	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.71	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	3.83	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	3.15	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAČA SOBA	7.76	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	KUPATILLO	3.87	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.36			
9	LODA	3.72	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		3.72			
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 3:		59.08			

STAN 4 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.54	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.70	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.15	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	4.01	keramika	keramika	poludisperzija
5	SPAVAČA SOBA	9.52	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	11.90	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	KUPATILLO	3.79	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		57.61			
8	LOBA	3.30	granitna kera.	-	-
9	LOBA	8.80	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		12.10			
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 4:		69.71			

STAN 5 - DVOIPOSOBAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.45	keramika	disperzija	poludisperzija
2	KUHINJA	4.03	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.43	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	SPAVAČA SOBA	7.02	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
5	SPAVAČA SOBA	11.00	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
6	KUPATILLO	4.66	keramika	keramika	poludisperzija
7	TOALET	1.86	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.45			
8	LOBA	2.30	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		2.30			
UKUPNA NETO PLOVRSINA (m2) - STAN 5:		57.75			

STAN 6 - TROIPOSOBAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	14.49	keramika	disperzija	poludisperzija
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.04	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
3	KUHINJA	5.80	keramika	keramika	poludisperzija
4	HODNIK	3.05	keramika	disperzija	poludisperzija
5	KUPATILLO	4.85	keramika	keramika	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	12.64	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAČA SOBA	9.87	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	SERVIS	1.66	keramika	keramika	poludisperzija
9	TOALET	1.76	keramika	keramika	poludisperzija
10	SPAVAČA SOBA	11.58	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
11	KUPATILLO	3.12	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		98.86			
12	LOBA	4.10	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.10			

STAN 7 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.33	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	2.24	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.34	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	7.01	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	2.15	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	10.23	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAČA SOBA	15.77	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	KUPATILLO	3.87	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		67.94			
9	LOBA	4.08	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.08			
UKUPNA NETO PLOVRSINA (m2) - STAN 7:		72.02			

UKUPNA NETO PLOVRSINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	
- STAMBENI DEO - 3. SPRAT:	34.63
UKUPNA NETO PLOVRSINA (m2)	-
STANOVII - 3. SPRAT:	361.52
UKUPNA NETO PLOVRSINA (m2)	396.15
UKUPNA BRUTO PLOVRSINA (m2)	458.66
- 3. SPRAT:	

Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKT:

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Šljanić, dipl. inž. arh.
SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKT :

1 - PROJEKT ARHITEKTURE

CRTEŽ :

OSNOVA 3. SPRATA

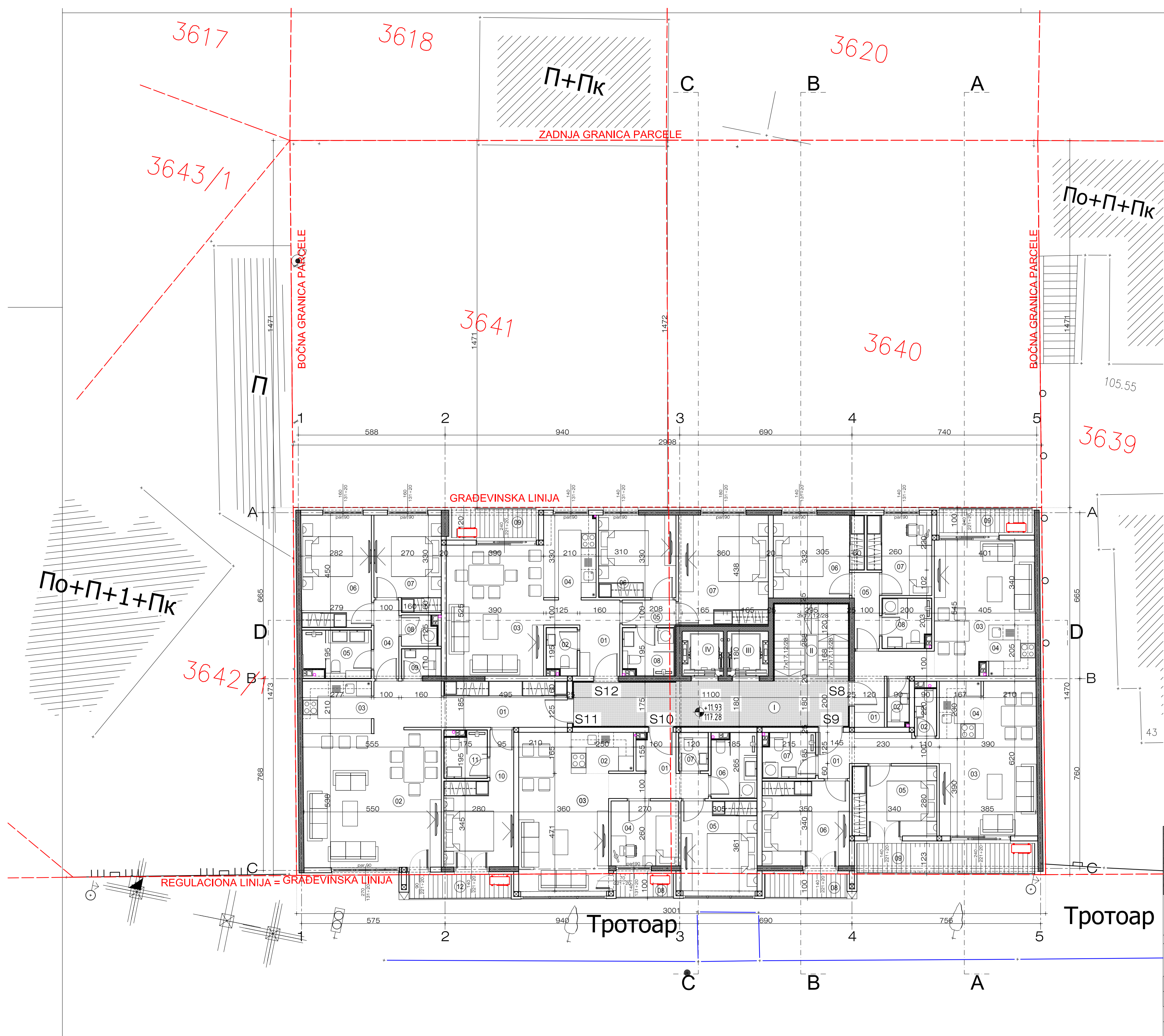
SVESKA BR. 1

FAZA IDR

DATUM jul 2021.

RAZMERA 1 : 100

CRTEŽ BR. 08



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 4. SPRAT

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
I	HODNIK	20.19	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
II	STEPENIŠTE	8.50	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		STAMBENI DEO: 34.63			

STAN 8 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	5.66	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.71	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	3.83	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	3.15	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAĆA SOBA	7.76	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	KUPATLO	3.87	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.36			
9	LOBA	3.72	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		3.72			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN 8: 59.08

STAN 9 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.54	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.70	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.15	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	4.01	keramika	keramika	poludisperzija
5	SPAVAĆA SOBA	9.52	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11.90	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	KUPATLO	3.79	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		57.61			
8	LOBA	3.30	granitna kera.	-	-
9	LOBA	8.80	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		12.10			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN 9: 69.71

STAN 10 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.45	keramika	disperzija	poludisperzija
2	KUHINJA	4.03	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.43	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	SPAVAĆA SOBA	7.02	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
5	SPAVAĆA SOBA	11.00	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
6	KUPATLO	4.66	keramika	keramika	poludisperzija
7	TOALET	1.80	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.45			
8	LOBA	2.30	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		2.30			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN 10: 57.75

STAN 11 - TROIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	14.40	keramika	disperzija	poludisperzija
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.04	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
3	KUHINJA	5.80	keramika	keramika	poludisperzija
4	HODNIK	3.15	keramika	disperzija	poludisperzija
5	KUPATLO	5.03	keramika	keramika	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	12.64	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAĆA SOBA	9.87	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	SERVIS	1.66	keramika	keramika	poludisperzija
9	TOALET	1.84	keramika	keramika	poludisperzija
10	SPAVAĆA SOBA	11.58	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
11	KUPATLO	3.12	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		99.22			
12	LOBA	4.10	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.10			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN 11: 103.32

STAN 12 - DVOIPOSOBAN STAN					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRAĐA PODA	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.33	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	2.26	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.46	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	7.01	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	2.15	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	10.23	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAĆA SOBA	15.77	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	KUPATLO	3.87	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		68.08			
9	LOBA	4.08	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.08			

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN 12: 72.16

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	34.63
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAMBENI DEO - 4. SPRAT:	362.02
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - 4. SPRAT:	396.65
UKUPNA BRUTO PLOŠTINA (m2) - 4. SPRAT:	458.66



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKT:

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

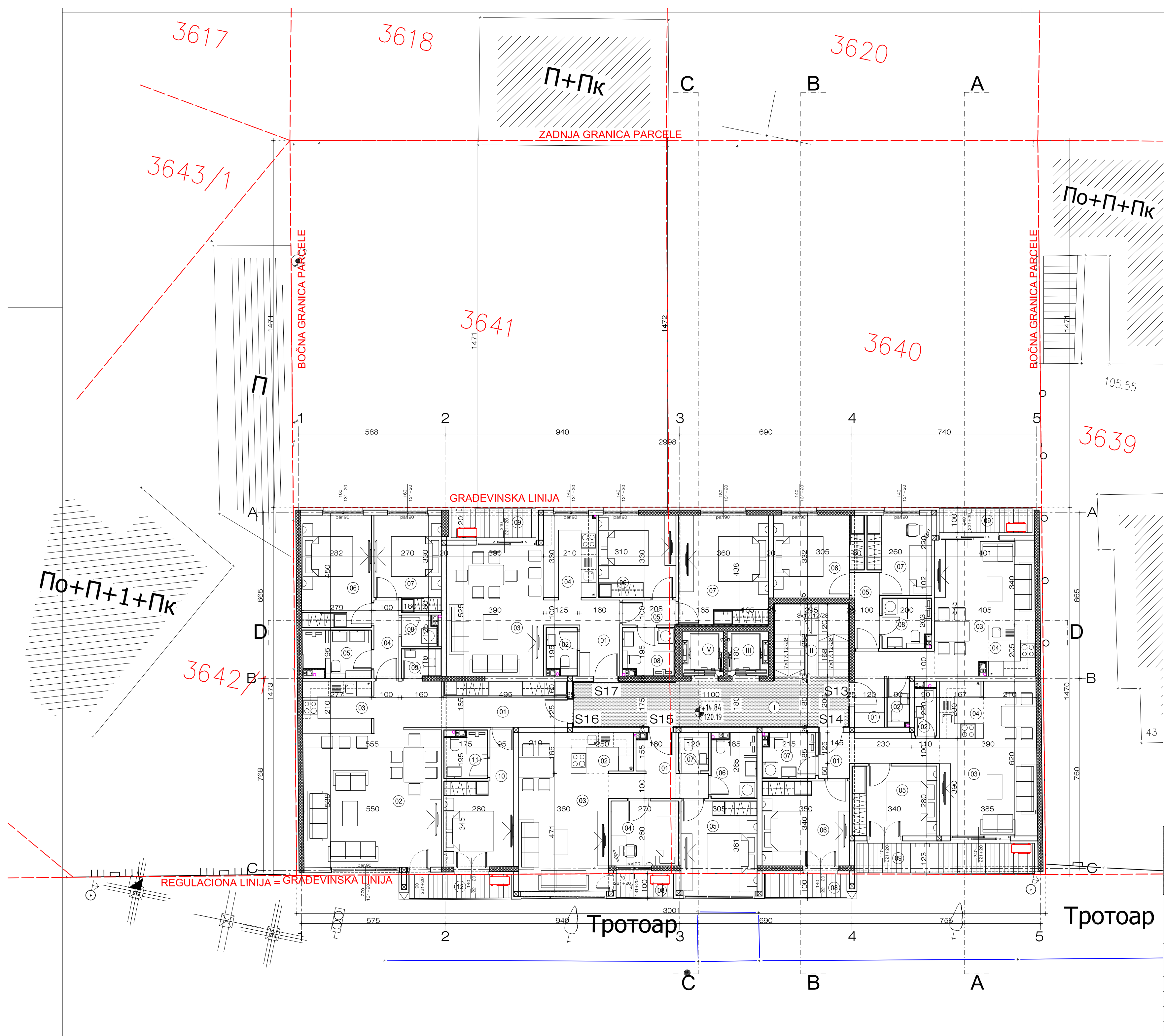
SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKT :
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ :
OSNOVA 4. SPRATA

SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 09
--------------	----------	-----------------	-----------------	--------------



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 5. SPRAT

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
I	HODNIK	20.19	granitna kera.	akrilni malter
II	STEPENIŠTE	8.50	granitna kera.	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		34.63	STAMBENI DEO:	

STAN 13 - DVOIPSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	5.66	keramika	disperzija
2	TOALET	1.73	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	3.83	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	3.15	keramika	disperzija
6	SPAVAČA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAČA SOBA	7.76	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3.87	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.36		
9	LOBA	3.72	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		3.72		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN		13:	59.08	

STAN 14 - DVOIPSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.54	keramika	disperzija
2	TOALET	1.70	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.15	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	4.01	keramika	poludisperzija
5	SPAVAČA SOBA	9.53	hrastov parket	disperzija
6	SPAVAČA SOBA	11.90	hrastov parket	disperzija
7	KUPATILO	3.79	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		57.61		
8	LOBA	3.30	granitna kera.	-
9	LOBA	8.80	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		12.10		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN		14:	69.71	

STAN 15 - DVOIPSOBAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.45	keramika	disperzija
2	KUHINJA	4.03	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.43	hrastov parket	disperzija
4	SPAVAČA SOBA	7.02	hrastov parket	disperzija
5	SPAVAČA SOBA	11.00	hrastov parket	disperzija
6	KUPATILO	4.66	keramika	poludisperzija
7	TOALET	1.86	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		55.45		
8	LOBA	2.30	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		2.30		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN		15:	57.75	

STAN 16 - TROIPOSOBAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	14.49	keramika	disperzija
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.04	hrastov parket	disperzija
3	KUHINJA	5.80	keramika	poludisperzija
4	HODNIK	3.15	keramika	disperzija
5	KUPATILO	5.08	keramika	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	12.64	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAČA SOBA	9.87	hrastov parket	disperzija
8	SERVIS	1.66	keramika	poludisperzija
9	TOALET	1.84	keramika	poludisperzija
10	SPAVAČA SOBA	11.58	hrastov parket	disperzija
11	KUPATILO	3.12	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		99.22		
12	LOBA	4.10	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.10		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN		16:	103.32	

STAN 17 - DVOIPSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.33	keramika	disperzija
2	TOALET	2.28	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.46	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	7.01	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	2.15	keramika	disperzija
6	SPAVAČA SOBA	10.23	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAČA SOBA	15.77	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3.87	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		68.08		
9	LOBA	4.08	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		4.08		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - STAN		17:	72.16	

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	34.63
STAMBENI DEO - 5. SPRAT:	
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2)	362.02
STANOVNI - 5. SPRAT:	
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m2)	396.65
UKUPNA BRUTO PLOŠTINA (m2)	458.66



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKAT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

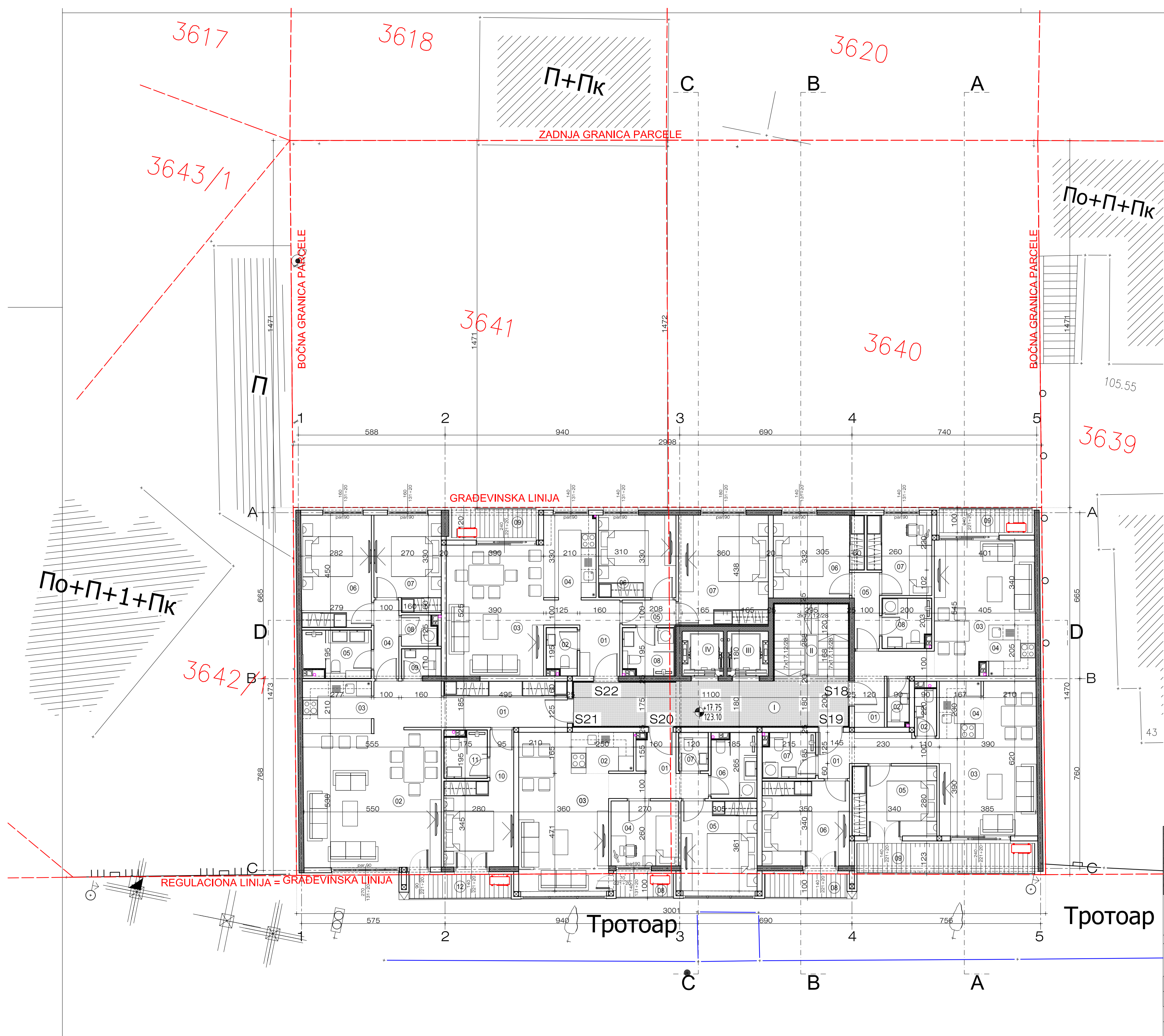
SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT :
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ :
OSNOVA 5. SPRATA

SVESKA BR. 1 FAZA IDR DATUM jul 2021. RAZMERA 1 : 100 CRTEŽ BR. 10



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 6. SPRAT

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
I	HODNIK	20.19	granitna kera.	akrilni malter
II	STEPENIŠTE	8.50	granitna kera.	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		34.63		
STAMBENI DEO:		34.63		

STAN 18 - DVOIPISOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	5.66	keramika	disperzija
2	TOALET	1.71	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	3.83	keramika	keramika
5	HODNIK	3.15	keramika	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	7.76	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3.87	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		55.36		
9	LODA	3.72	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		3.72		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - STAN 18:		59.08		

STAN 19 - DVOIPISOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.54	keramika	disperzija
2	TOALET	1.70	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.15	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	4.01	keramika	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	9.52	hrastov parket	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	11.90	hrastov parket	disperzija
7	KUPATILO	3.79	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		57.61		
8	LODA	3.30	granitna kera.	-
9	LODA	8.80	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		12.10		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - STAN 19:		69.71		

STAN 20 - DVOIPISOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.45	keramika	disperzija
2	KUHINJA	4.03	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.43	hrastov parket	disperzija
4	SPAVAĆA SOBA	7.02	hrastov parket	disperzija
5	SPAVAĆA SOBA	11.00	hrastov parket	disperzija
6	KUPATILO	4.66	keramika	keramika
7	TOALET	1.86	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		55.45		
8	LODA	2.30	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.30		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - STAN 20:		57.75		

STAN 21 - TROIPOSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	14.49	keramika	disperzija
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.04	hrastov parket	disperzija
3	KUHINJA	5.80	keramika	keramika
4	HODNIK	3.15	keramika	disperzija
5	KUPATILO	5.03	keramika	keramika
6	SPAVAĆA SOBA	12.64	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	9.87	hrastov parket	disperzija
8	SERVIS	1.66	keramika	keramika
9	TOALET	1.84	keramika	keramika
10	SPAVAĆA SOBA	11.58	hrastov parket	disperzija
11	KUPATILO	3.12	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		99.22		
12	LODA	4.10	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		4.10		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - STAN 21:		103.32		

STAN 22 - DVOIPISOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.33	keramika	disperzija
2	TOALET	2.26	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.46	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	7.01	keramika	keramika
5	HODNIK	2.15	keramika	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	10.23	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	15.77	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3.87	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		68.08		
9	LODA	4.08	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		4.08		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - STAN 22:		72.16		

UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	34.63
STAMBENI DEO - 6. SPRAT:	
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²)	362.02
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²) - 6. SPRAT:	396.65
UKUPNA BRUTO PLOŠTINA (m ²) - 6. SPRAT:	458.66

Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021
OBJEKT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKT :
1 - PROJEKT ARHITEKTURE

CRTEŽ :
OSNOVA 6. SPRATA

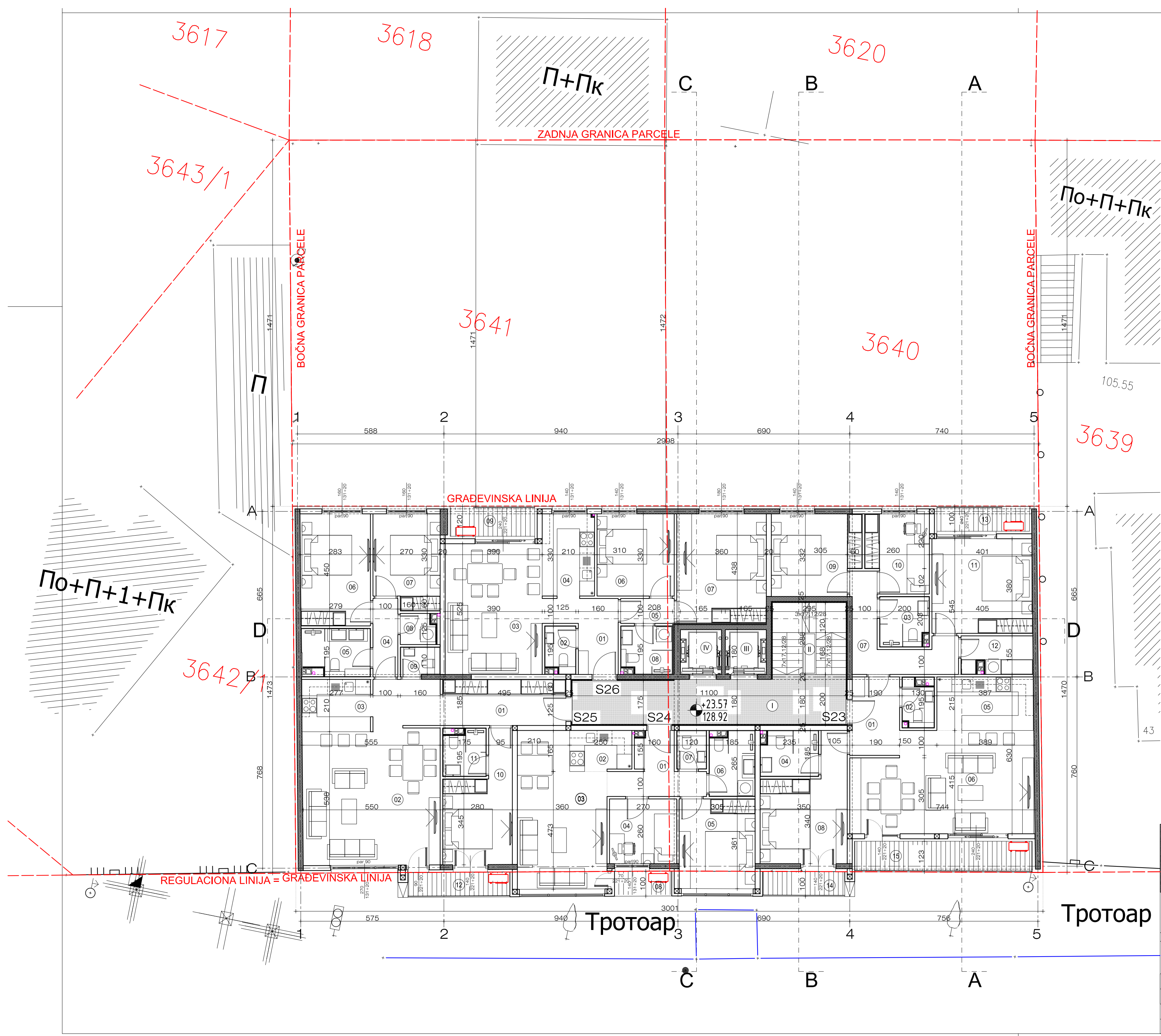
SVESKA BR. 1

FAZA IDR

DATUM jul 2021.

RAZMERA 1 : 100

CRTEŽ BR. 11



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKT, KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni bulevar br. 39 i 41, ETAŽA: 7. SPRAT

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
I	HODNIK	20.19	granitna kera.	akrilni malter
II	STEPENISTE	8.50	granitna kera.	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		34.63		
STAMBENI DEO:		34.63		

STAN 23 - ČETVOROPOSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA	6.08	keramika	disperzija
2	TOALET	2.25	keramika	keramika
3	KUPATILO	3.87	keramika	keramika
4	KUPATILO	4.16	keramika	keramika
5	KUHINJA	8.35	keramika	keramika
6	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	28.58	hrastov parket	disperzija
7	HODNIK	8.11	keramika	disperzija
8	SPAVAĆA SOBA	13.95	hrastov parket	disperzija
9	SPAVAĆA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija
10	SPAVAĆA SOBA	7.76	hrastov parket	disperzija
11	SPAVAĆA SOBA	15.32	hrastov parket	disperzija
12	SERVIS	4.25	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		114.13		
13	LOBA	3.72	granitna kera.	-
14	LOBA	3.30	granitna kera.	-
15	LOBA	8.80	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		15.82		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - STAN		23:	129.95	

STAN 24 - DVOIPOSOBAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.45	keramika	disperzija
2	KUHINJA	4.03	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.46	hrastov parket	disperzija
4	SPAVAĆA SOBA	7.02	hrastov parket	disperzija
5	SPAVAĆA SOBA	11.00	hrastov parket	disperzija
6	KUPATILO	4.66	keramika	keramika
7	TOALET	1.86	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		55.48		
8	LOBA	2.30	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.30		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - STAN		24:	57.78	

STAN 25 - TROIPOSOBAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	14.49	keramika	disperzija
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.04	hrastov parket	disperzija
3	KUHINJA	5.80	keramika	keramika
4	HODNIK	3.15	keramika	disperzija
5	KUPATILO	5.03	keramika	keramika
6	SPAVAĆA SOBA	12.64	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	9.87	hrastov parket	disperzija
8	SERVIS	1.66	keramika	keramika
9	TOALET	1.84	keramika	keramika
10	SPAVAĆA SOBA	11.58	hrastov parket	disperzija
11	KUPATILO	3.12	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		99.22		
12	LOBA	4.10	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		4.10		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - STAN		25:	103.32	

STAN 26 - DVOIPOSOBAN STAN				
BR.	NAMENA	P (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	6.33	keramika	disperzija
2	TOALET	2.26	keramika	keramika
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.46	hrastov parket	disperzija
4	KUHINJA	7.01	keramika	keramika
5	HODNIK	2.15	keramika	disperzija
6	SPAVAĆA SOBA	10.23	hrastov parket	disperzija
7	SPAVAĆA SOBA	15.77	hrastov parket	disperzija
8	KUPATILO	3.87	keramika	keramika
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		68.08		
9	LOBA	4.08	granitna kera.	-
UKUPNO OTVORENO (m ²):		4.08		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - STAN		26:	72.16	

UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	34.63
- STAMBENI DEO - 7. SPRAT:	
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - STANOVI - 7. SPRAT:	363.21
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - 7. SPRAT:	397.84
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m ²) - 7. SPRAT:	458.66

Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

EV.BR. A-IDR1612021

OBJEKT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
spratnost 2Po+P+9+Ps
KP 3640 i 3641, KO Vračar,
ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Štjanić, dipl. inž. arh.

SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

IDR - IDEJNO REŠENJE

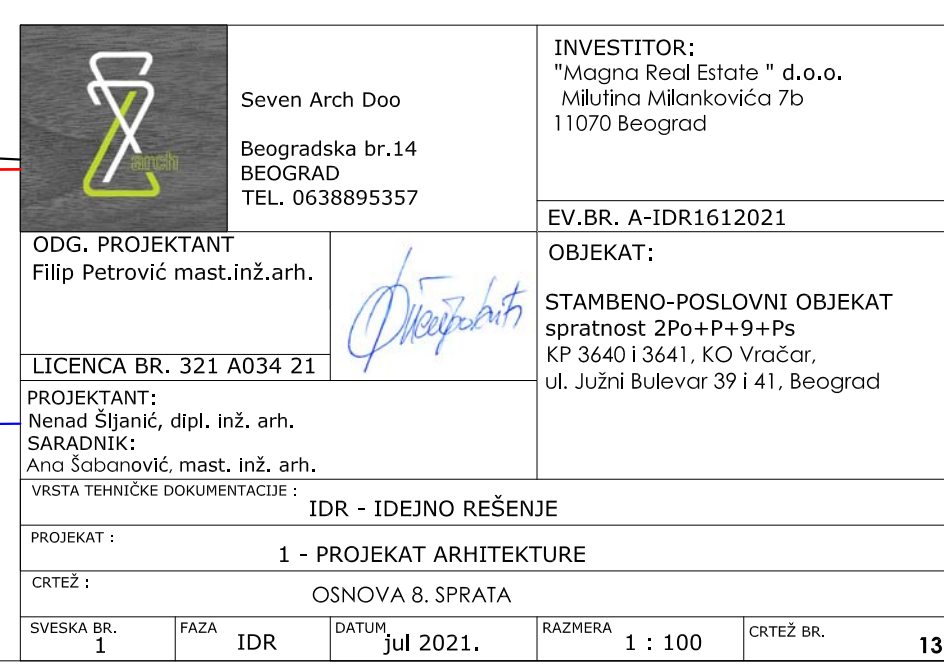
PROJEKT :

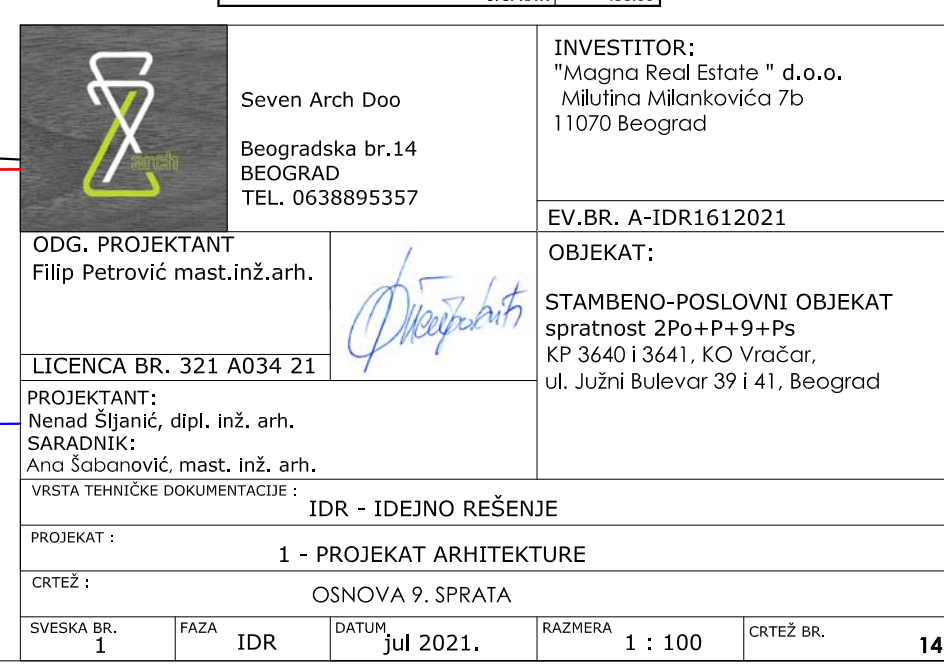
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ :

OSNOVA 7. SPRATA

SVESKA BR. 1 FAZA IDR DATUM jul 2021. RAZMERA 1 : 100 CRTEŽ BR. 12





UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	
- STAMBENI DEO - 9. SPRAT:	34,63
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	-
- STANOVİ - 9. SPRAT:	363,73
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2)	-
- 9. SPRAT:	398,36
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2)	-
- 9. SPRAT:	458,66

SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEZ BR.
-----------------	-------------	--------------------	--------------------	-----------

STAMBENI DEO

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	HODNIK	17.69	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
II	STEPENIŠTE	8.43	granitna kera.	akrilni malter	akrilni malter
III	LIFT	2.97	/	/	/
IV	LIFT	2.97	/	/	/

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		
- STAMBENI DEO:		32.06

STAN 35 - ČETVOROŠOBAN STAN

BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	9.25	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	2.16	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.69	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	5.78	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	6.95	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	10.33	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SERVIS	2.89	keramika	keramika	poludisperzija
8	SPAVAČA SOBA	14.35	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
9	SPAVAČA SOBA	11.84	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
10	GARDEROBA	5.81	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
11	KUPATILO	6.40	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		98.45			
12	TERASA	20.91	granitna kera.	-	-
13	TERASA	16.29	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		37.20			

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 35: 135.65

STAN 36 - TROŠOBAN STAN

BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	7.85	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.65	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.27	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	5.37	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	8.75	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	11.45	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	SPAVAČA SOBA	8.50	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	SPAVAČA SOBA	8.50	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
9	SERVIS	4.06	keramika	keramika	poludisperzija
10	KUPATILO	4.17	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		87.57			
11	TERASA	42.44	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		42.44			

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 36: 130.01

STAN 37 - DVOŠOBAN STAN

BR.	NAMENA	P (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA - HODNIK	12.02	keramika	disperzija	poludisperzija
2	TOALET	1.96	keramika	keramika	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.53	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
4	KUHINJA	6.40	keramika	keramika	poludisperzija
5	HODNIK	3.25	keramika	disperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	10.08	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
7	GARDEROBA	2.76	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
8	SPAVAČA SOBA	10.37	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
9	GARDEROBA	2.76	hrastov parket	disperzija	poludisperzija
10	KUPATILO	4.08	keramika	keramika	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m2):		81.21			
11	TERASA	28.62	granitna kera.	-	-
UKUPNO OTVORENO (m2):		28.62			

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - STAN 37: 109.83

UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	-
STAMBENI DEO - POVUČENI SPRAT:	32.06
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) STANOVI - POVUČENI SPRAT:	375.49
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2) - POVUČENI SPRAT:	407.55
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2) - POVUČENI SPRAT:	457.86



Seven Arch Doo
Beogradska br.14
BEOGRAD
TEL. 0638895357

INVESTITOR:
"Magna Real Estate" d.o.o.
Milutina Milankovića 7b
11070 Beograd

ODG. PROJEKTANT
Filip Petrović mast.inž.arh.

LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Nenad Šljanić, dipl. inž. arh.
SARADNIK:
Ana Šabanović, mast. inž. arh.

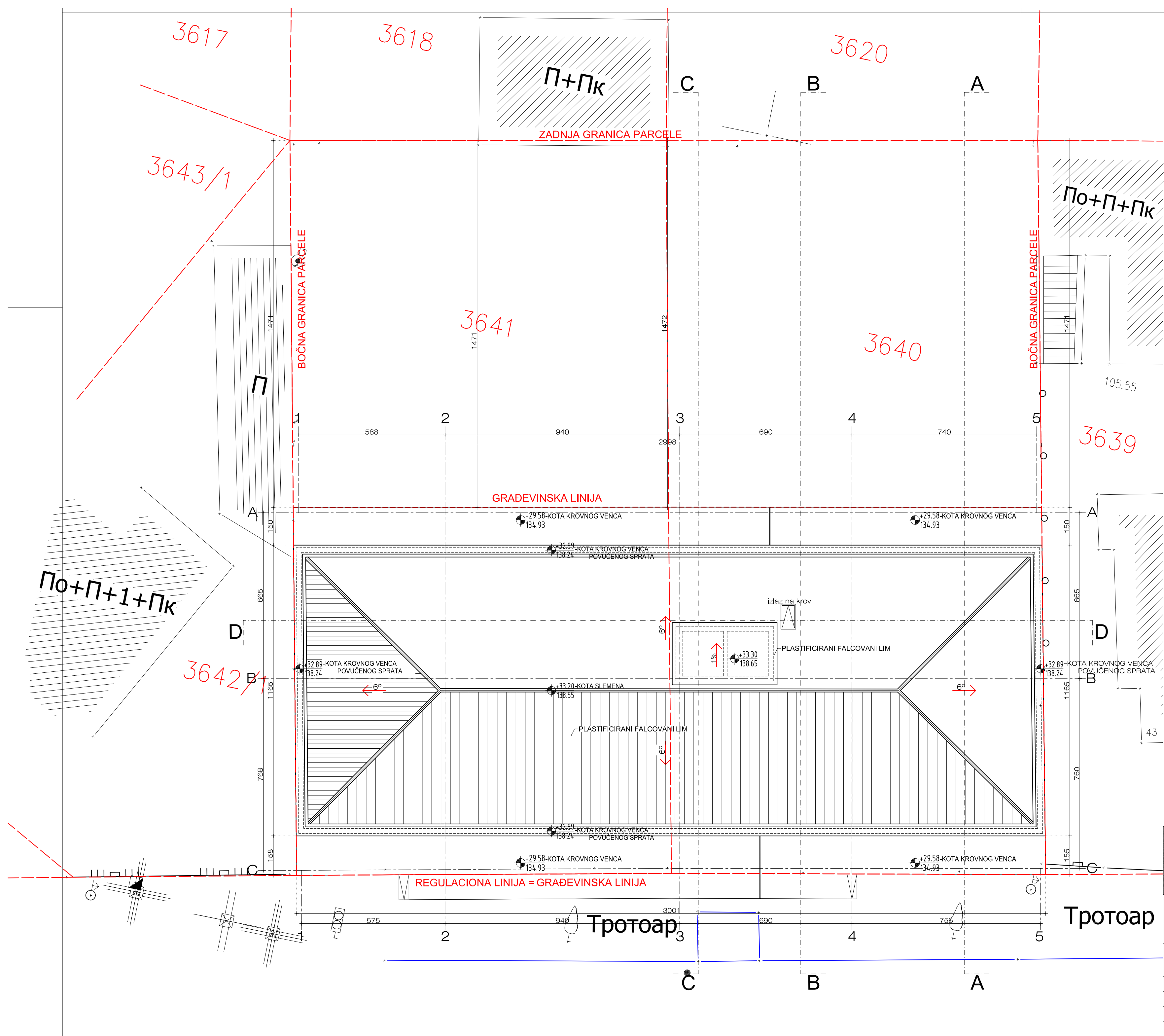
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :



IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT : 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ : OSNOVA POVUČENOG SPRATA

SVESKA BR. 1 FAZA IDR DATUM jul 2021. RAZMERA 1 : 100 CRTEŽ BR. 15



		INVESTITOR: "Magna Real Estate" d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021 OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.			
LICENCA BR. 321 A034 21 PROJEKTANT: Nenad Šljanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		IDR - IDEJNO REŠENJE	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :		PROJEKAT :	
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		CRTEŽ :	
OSNOVA KROVNIH RAVNI		SVESKA BR. 1	
FAZA IDR		DATUM jul 2021.	
RAZMERA 1 : 100		CRTEŽ BR. 16	

ZADNJA GRANICA PARCELE

ZADNJA GRANICA PARCELE

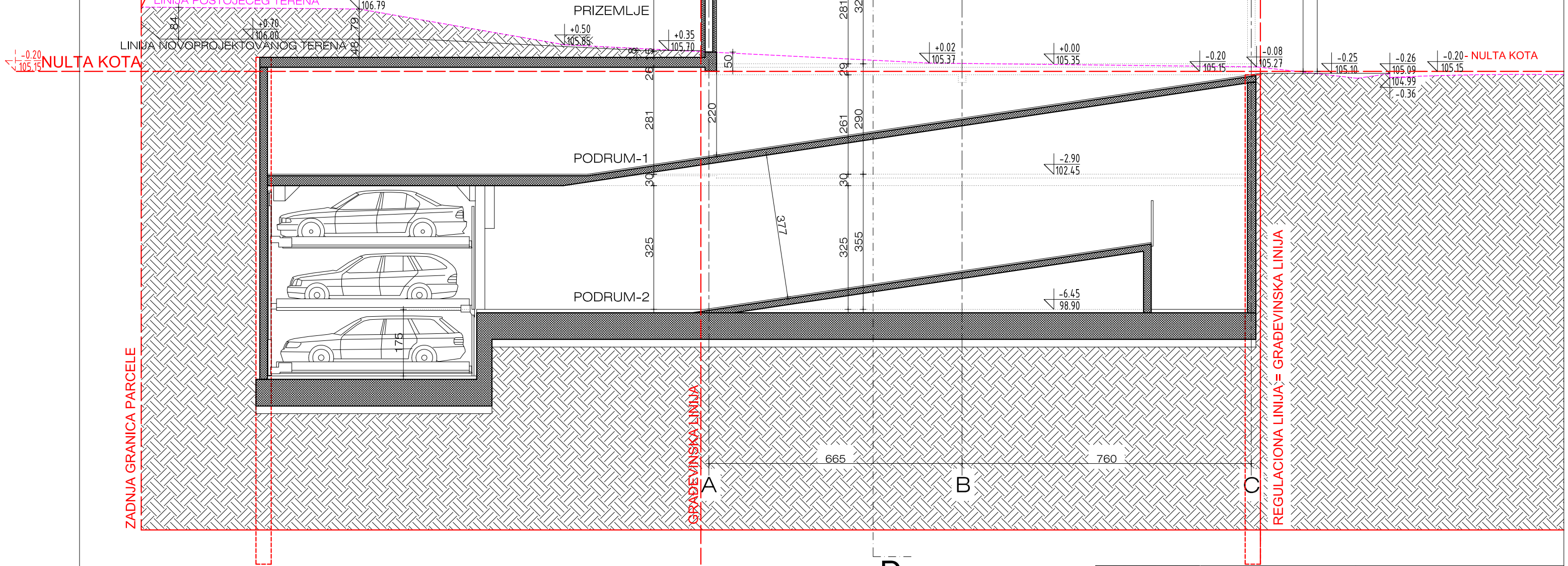
1:2 = rastojanje od zadnje granice parcele - visina objekta



NULTA KOTA

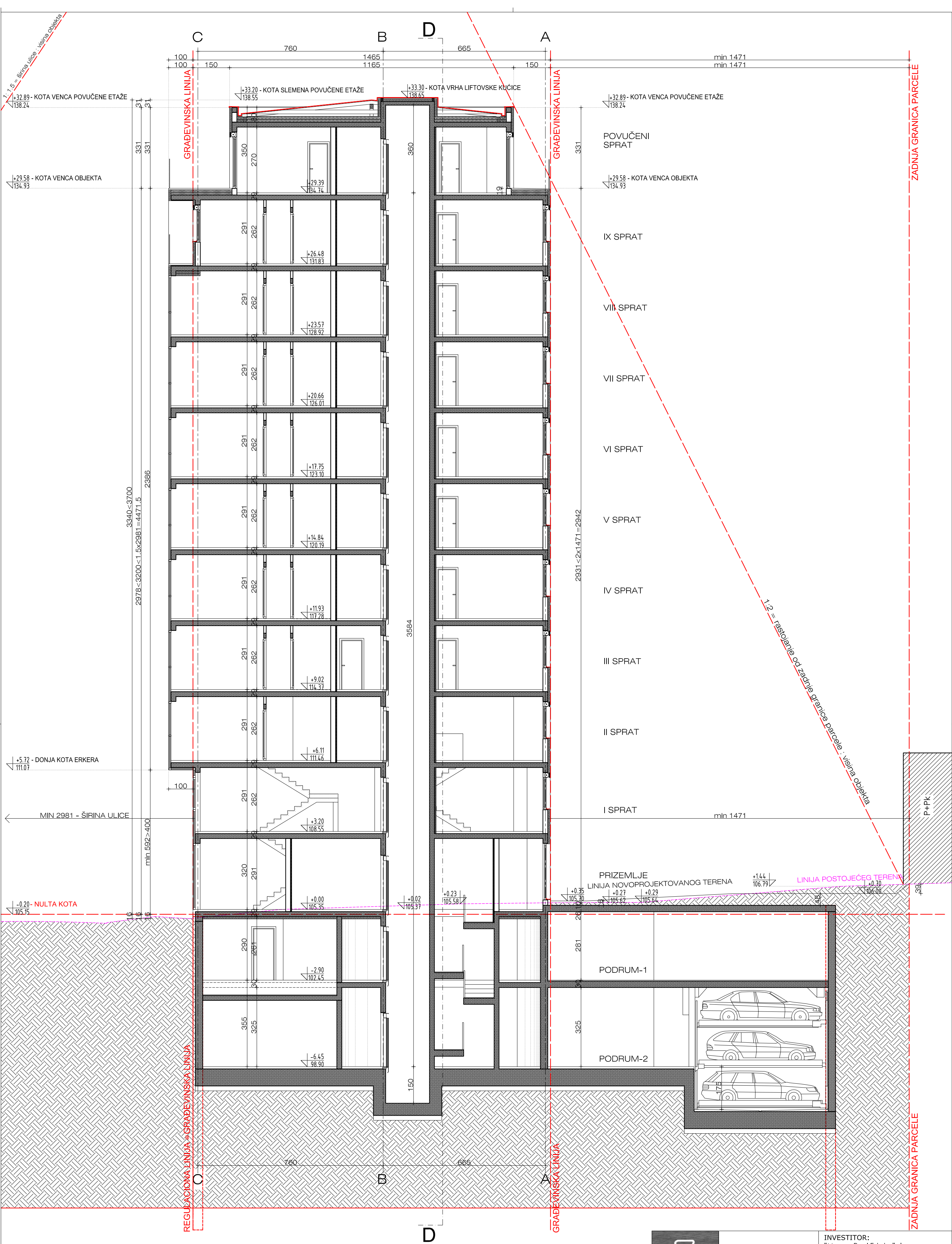
GRAĐEVINSKA LINIJA



REGULACIONA LINIJA = GRAĐEVINSKA LINIJA

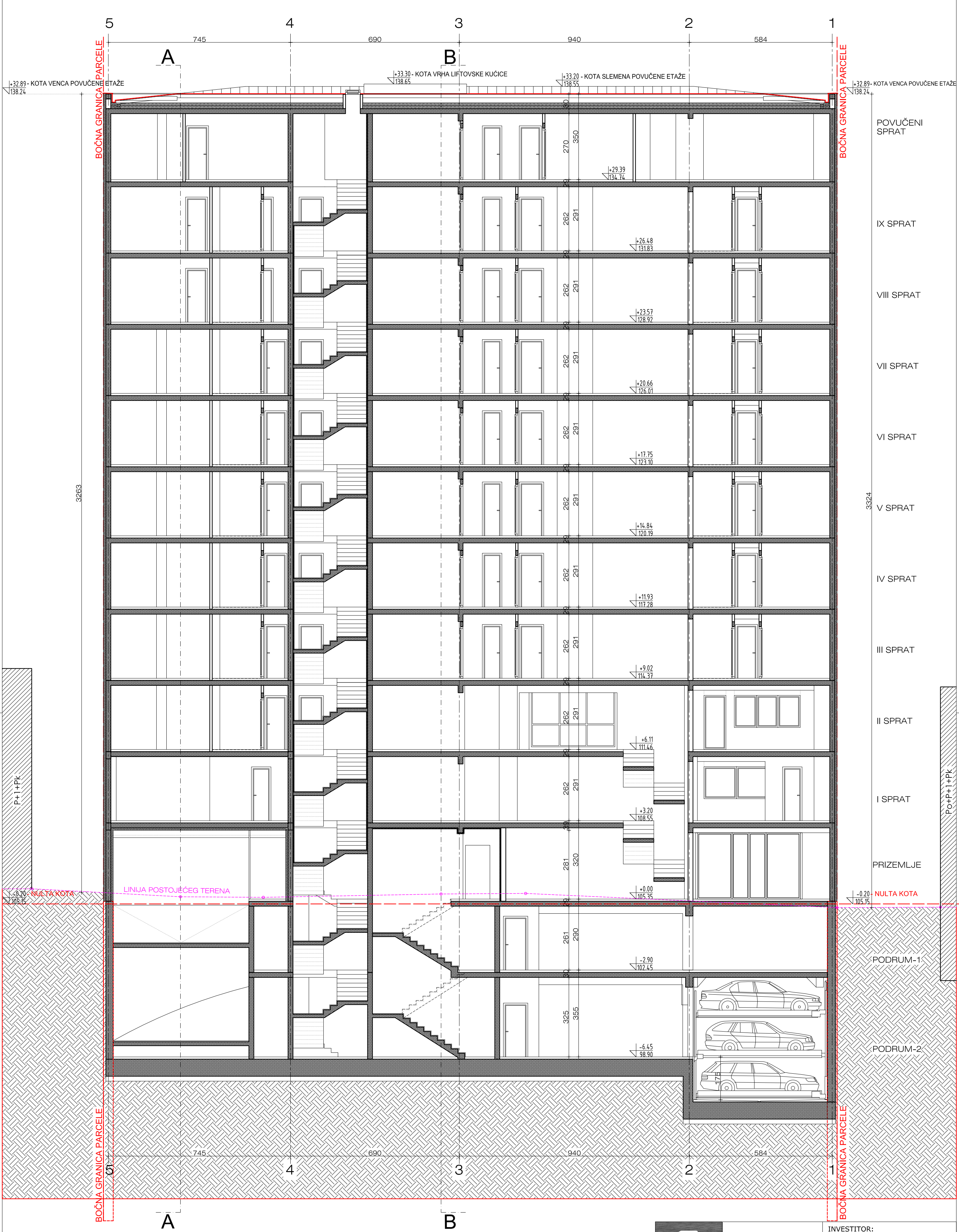
1:1.5 = širina ulice - visina objekta





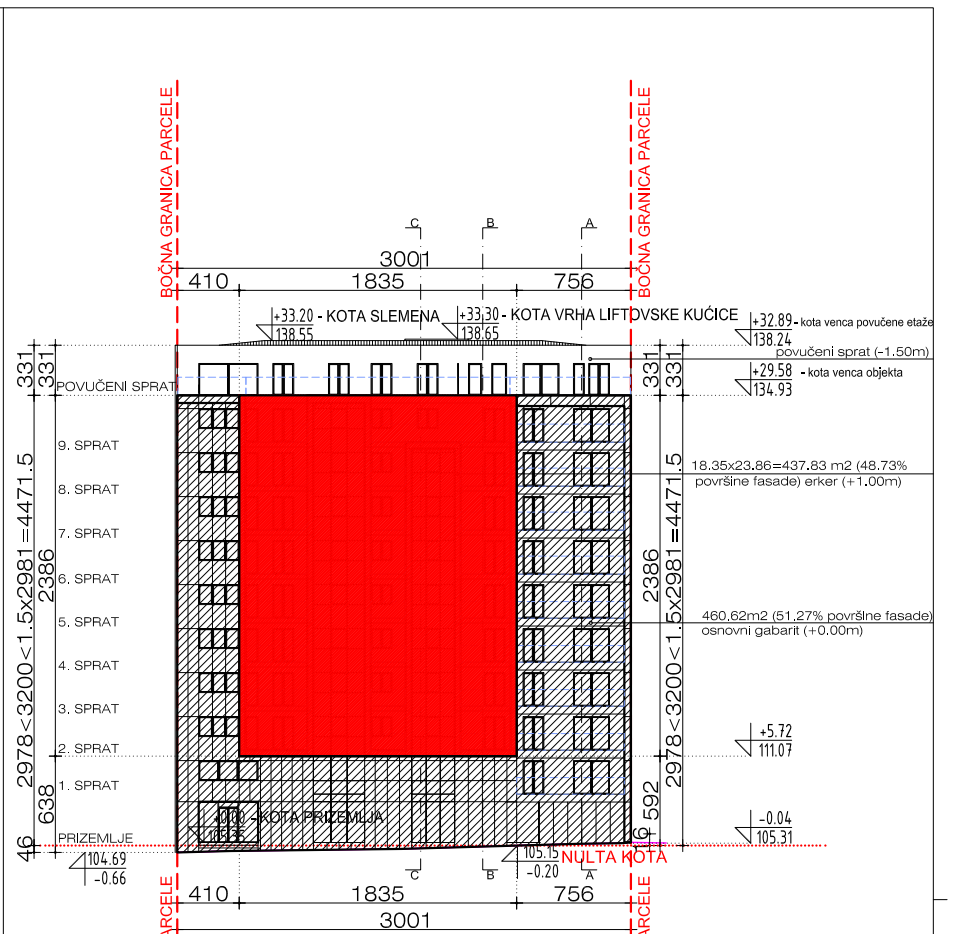
		Seven Arch Doo		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
		Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.				OBJEKAT:	
LICENCA BR. 321 A034 21				STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Štjanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.					
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDR - IDEJNO REŠENJE					
PROJEKAT : 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE					
CRTEŽ : PRESEK A-A					
SVESKA BR. 1		FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR.
					17



		Seven Arch Doo		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
		Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.				OBJEKAT:	
LICENCA BR. 321 A034 21				STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Štjanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.					
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDR - IDEJNO REŠENJE					
PROJEKAT : 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE					
CRTEŽ : PRESEK C-C					
SVESKA BR. 1		FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR.
					19



		Seven Arch Doo		INVESTITOR: "Magna Real Estate" d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
		Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		EV.BR. A-IDR1612021	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.				OBJEKAT:	
LICENCA BR. 321 A034 21				STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Šljanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :			
IDR - IDEJNO REŠENJE					
PROJEKAT : 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE					
CRTEŽ : PRESEK D-D					
SVESKA BR. 1		FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR.
					20




18.35x23.86=437.83 m² (48.73% površine fasade)
erker (+1.00m)

460.62m² (51.27% površine fasade)
osnovni gabarit (+0.00m)

Ukupna površina ulične fasade = 898.45 m²

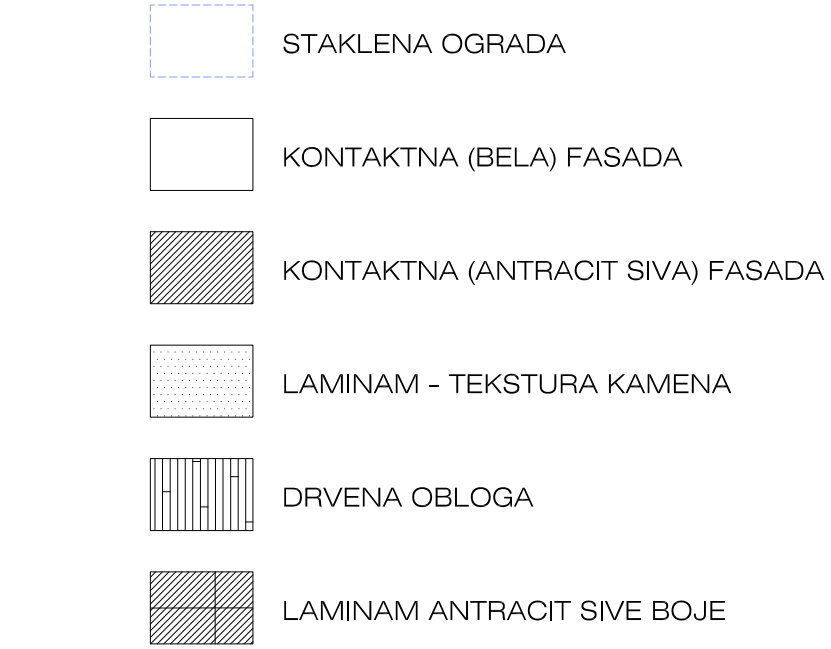
- STAKLENA OGRADA
- KONTAKTNA (BELA) FASADA
- KONTAKTNA (ANTRACIT SIVA) FASADA
- LAMINAM - TEKSTURA KAMENA
- DRVENA OBLOGA
- LAMINAM ANTRACIT SIVE BOJE

 <div>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357</div>		INVESTITOR: "Magna Real Estate" d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR1612021 OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
LICENCA BR. 321 A034 21		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :	
PROJEKTANT: Nenad Šljanić, dipl. inž. arh.		IDR - IDEJNO REŠENJE	
SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		PROJEKAT :	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
PROJEKAT :		CRTEŽ :	
1		JUŽNA (ULIČNA) FASADA	
SVESKA BR.	FAZA	DATUM	RAZMERA
1	IDR	Jul 2021.	1 : 100
CRTEŽ BR.			21

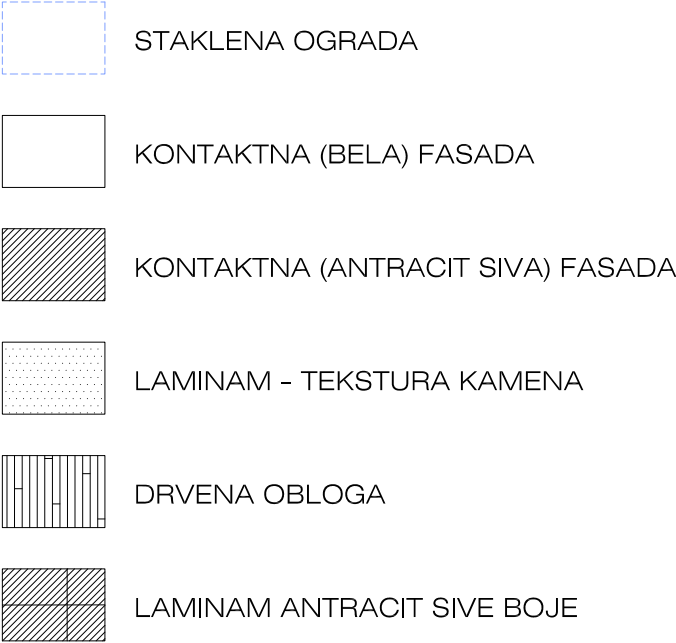


- STAKLENA OGRADA
- KONTAKTNA (BELA) FASADA
- KONTAKTNA (ANTRACIT SIVA) FASADA
- LAMINAM - TEKSTURA KAMENA
- DRVENA OBLOGA
- LAMINAM ANTRACIT SIVE BOJE

		Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITOR: "Magna Real Estate " d.o.o. Milutina Milankovića 7b 11070 Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh.				EV.BR. A-IDR1612021	
LICENCA BR. 321 A034 21				OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT spratnost 2Po+P+9+Ps KP 3640 i 3641, KO Vračar, ul. Južni Bulevar 39 i 41, Beograd	
PROJEKTANT: Nenad Štjanić, dipl. inž. arh. SARADNIK: Ana Šabanović, mast. inž. arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :		IDR - IDEJNO REŠENJE	
PROJEKAT :		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
CRTEŽ :		SEVERNA (DVORIŠNA) FASADA			
SVESKA BR. 1	FAZA IDR	DATUM jul 2021.	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR.	
				22	



23



24

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од катастарских парцела 3640 и 3641 К.О. Врачар у Улици Јужни Булевар бр. 39 и 41 у Београду

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план
- Копија плана водова
- Копија плана парцеле
- Информација о локацији

Услови надлежних институција и ЈКП

	Назив	Бр. услова	Достављено
1.	ЈКП БВК – водовод	Е/509	1.6.2021.
2.	ЈКП БВК - канализација	З/202	4.6.2021.
3.	ЕПС – дистрибуција	80110 2612/21 МИ	5.7.2021.
4.	Телеком Србија	2142741/1-2021 ИБ 219/21	25.5.2021.
5.	ЈП Београдске електране	VII-3467/2	15.6.2021.
6.	Секретаријат за саобраћај – сектор за планирање саобраћаја	IV-08 бр. 344.6-79/2021	15.6.2021.
7.	МУП РС – Сектор за ванредне ситуације	217-280/2021	25.5.2021.
8.	ЈКП Градске чистоће	7317/2	28.5.2021.
9.	ЈКП Зеленило - Београд	11383/1	28.6.2021.