

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
к.п. 16600, К.О. Земун  
Цара Душана 191-193, Земун



Београд,  
март 2022. године



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
к.п. 16600, К.О. Земун  
Цара Душана 191-193, Земун

**НАРУЧИЛАЦ:** "ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.  
Сремских бораца 2Т, Земун

**ОБРАЋИВАЧ:** "ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.  
Сремских бораца 2Т,  
Земун

М.П.



**ДИРЕКТОР:** ПРЕДРАГ МАРКОВИЋ

*Марковић Предраг*

**ОДГОВОРНИ**  
**УРБАНИСТА:** **САИД ТАЛИЋ,**  
дипл. инж. арх.  
(лиц.бр. 200 0747 04)



*[Signature]*

**ОДГОВОРНИ**  
**ПРОЈЕКАНТ**  
**АРХИТЕКТУРЕ:** **САИД ТАЛИЋ,**  
дипл. инж. арх.  
(лиц.бр. 300 5328 03)



*[Signature]*

Београд,  
март 2022. године



## САДРЖАЈ

---

### **I ОПШТИ ДЕО**

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре ИДР
- Изјава одговорног пројектанта архитектуре ИДР
- Лиценца одговорног пројектанта архитектуре ИДР

### **II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
2. Правни основ
3. Плански основ
4. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
5. Подаци о локацији – постојеће стање
6. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
7. Остварени урбанистички параметри
8. Регулација и нивелација
9. Технички опис
10. Саобраћајно решење
11. Технички опис прикључења на комуналну мрежу и услови озелењавања
12. Геомеханичке карактеристике терена
13. Кретање лица са посебним потребама
14. Заштита непокретних културних добара
15. Заштита и унапређење животне средине
16. Потребе од интереса за одбрану земље и заштита од елементарних непогода
17. Смернице за спровођење

### **III ГРАФИЧКИ ДЕО**

- |   |        |
|---|--------|
| 01. Извод из ПГР –непосредна примену правила грађења  | 1:1000 |
| 02. Положај локације у ширем окружењу са анализом грађевинских линија и физичке структуре блока | 1:1000 |
| 03. Катастарско - топографски план са границом Урбанистичког пројекта                           | 1:250  |
| 04. Ситуациони план - уређење партера   | 1:250  |
| 05. Регулационо – нивелациони план  | 1:250  |
| 06 Синхрон план   | 1:250  |

### **IV ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Оверен катастарско-топографски план
- Копија плана парцеле
- Копија плана водова



## **V ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Информација о локацији
- ЈКП "Београдски водовод и канализација" - водовод
- ЈКП "Београдски водовод и канализација" - канализација
- „ЕПС Дистрибуција“
- ЈКП "Београдске електране"
- ЈП „Србијагас“
- "Телеком Србија" а.д.
- ЈКП „Градска чистоћа“
- Секретаријат за јавни саобраћај,
- ЈКП "Зеленило Београд".
- Секретаријат за саобраћај,
- МУП - Сектор за ванредне ситуације,

## **VI ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

### **1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ - ИДР ЗА УП**

- 1.1 Насловна страна
- 2.1 Садржај
- 3.1 Нумеричка документација
- 4.1 Текстуална документација
- 5.1 Графичка документација

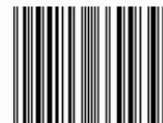








Регистар привредних субјеката  
БД 105015/2015



5000106669939

Дана, 10.12.2015. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I IZVODJENJE GRADJEVINSKIH I ZANATSKIH RADOVA FER GRADNJA DOO BEOGRAD (ZEMUN), матични број: 17511157, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Драган Роксандић  
ЈМБГ: 2608957370409

доноси

#### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I IZVODJENJE GRADJEVINSKIH I ZANATSKIH  
RADOVA FER GRADNJA DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Регистарски/матични број: 17511157

и то следећих промена:

#### Промена претежне делатности:

Брише се:  
4643 - Трговина на велико електричним апаратима за домаћинство  
Уписује се:  
4120 - Изградња стамбених и нестамбених зграда

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.12.2015. године регистрациону пријаву промене података број БД 105015/2015 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Страна 1 од 2



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014 и 45/2015).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

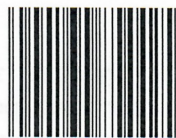
РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов





Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000160854425

Predrag  
Marković  
26698-0702  
972123581

Digitally signed  
by Predrag  
Marković  
26698-0702972  
123581  
Date: 2021.07.28  
11:17:52 +02'00'

Регистар привредних субјеката  
БД 92475/2019

Дана, 27.09.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I IZVODJENJE GRADJEVINSKIH I ZANATSKIH RADOVA FER GRADNJA DOO BEOGRAD (ZEMUN), матични број: 17511157, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Предраг Марковић

доноси

## РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I IZVODJENJE GRADJEVINSKIH I ZANATSKIH  
RADOVA FER GRADNJA DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Регистарски/матични број: 17511157

и то следећих промена:

### Промена адресе за пријем електронске поште:

Уписује се:  
info@fergradnja.com

### Промена контакт података:

Уписује се:  
Телефон 1: 011 316 59 82  
Телефон 2: 011 26 16 372  
Факс: 011 31 65 982  
Интернет адреса: www.fergradnja.com

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.09.2019. године регистрациону пријаву промене података број БД 92475/2019 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



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

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

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.





На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19) доносим следеће

## РЕШЕЊЕ

### О одређивању одговорног урбанисте

За руковођење израдом Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта (к.п. 16600 К.о. Земун) у улици Цара Душана број 191-193 Земун, именујем одговорног урбанисту:

**САИД ТАЛИЋ, дипл. инж. арх.**  
(лиц.бр. 200 0747 04)

Именовани испуњава све законом прописане услове, односно, има потребну школску спрему одговарајуће струке и смера, потребно радно искуство и овлашећење, тако да може самостално руководити израдом урбанистичке документације.

Именовани је дужан да се при изради урбанистичке документације придржава важећих законских одредби, техничких прописа, норматива и стандарда којима је регулисана предметна област

Београд,  
март 2022. године



"ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.  
Сремских бораца 2Т, Земун

М.П.   
Предраг Марковић  
Директор



## ИЗЈАВА

### Одговорног урбанисте

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта (к.п. 16600 К.о. Земун) у улици Цара Душана број 191-193 Земун, израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19). Предметни урбанистички пројекат усаглашен је са елементима "ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21)" и "Изнамена и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа)" („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22).



Одговорни урбаниста:

Саид Талић, дипл. инж. арх  
(лиц.бр. 200 0747 04)





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

**Саид М. Талић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0808966762028

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце  
**200 0747 04**



У Београду,  
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/463322  
Београд, 13.12.2022. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Саид М. Талић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0747 04**

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/2019) доносим следеће

## РЕШЕЊЕ

### О одређивању одговорног пројектанта (ИДР као саставног дела урбанистичко-техничког документа)

На изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта (к.п. 16600 К.о. Земун) у улици Цара Душана број 191-193 Земун, за архитектонску разраду именујем одговорног пројектанта архитектуре ИДР:

**САИД ТАЛИЋ, дипл. инж. арх.**  
(лиц.бр. 300 5328 03)

Именовани испуњава све законом прописане услове, односно, има потребну школску спрему одговарајуће струке и смера, потребно радно искуство и овлашећење, тако да може самостално руководити израдом техничке документације.

Именовани је дужан да се при изради техничке документације придржава важећих законских одредби, техничких прописа, норматива и стандарда којима је регулисана предметна област.

Београд,  
март 2022. године



М.П.

"ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.  
Сремских бораца 2Т, Земун

*Марковић Предраг*

Предраг Марковић  
Директор



## ИЗЈАВА

### Одговорног пројектанта

Пројекат архитектуре ИДР, који је саставни део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта (к.п. 16600 К.о. Земун) у улици Цара Душана број 191-193 Земун, израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/2019). Предметни пројекат ИДР усаглашен је са елементима "ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21)" и "Изнамена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа)" („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22).



Одговорни пројектант  
Пројекта архитектуре:

Саид Талић, дипл. инж. арх  
(лиц.бр. 300 53280 03)





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Саид М. Талић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0808966762028

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и  
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

**300 5328 03**



У Београду,  
04. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/463323  
Београд, 13.12.2022. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Саид М. Талић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**300 5328 03**

Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних  
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



## **II – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**



## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (к.п. 16600, К.О. Земун Цара Душана 191-193, Земун)**

### **1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Иницијативу за покретање поступка израде пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 16600 К.О. Земун, у улици Цара Душана 191-193 у Земуну, покренуо је наручилац и инвеститор "Фер Градња" д.о.о. Сремских бораца 2Т, Земун.

**Повод** за израду Урбанистичког пројекта утврђен је смерницама за спровођење "ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21)" и "Именама и допунама ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) - (I фаза - 2. етапа)" („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22), где је за предметну зону 7.М5.1 прописана обавезна израда урбанистичког пројекта.

Предмет обраде Урбанистичког пројекта је катастарска парцела 16600 К.О.Земун, која испуњава услове за формирање једне грађевинске парцеле. У складу са тим предметна катастарска парцела ће бити третирана као грађевинска парцела означена као ГП-1.

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је изградња стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 16600 К.О. Земун, у улици Цара Душана 191-193 у Земуну, кроз испитивање и доказивање поштовања параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22), односно, обезбеђивањем урбанистичко-техничких инструмената спровођења, дефинисањем правила уређења и изградње, прикључењем на инфраструктуру, као и испитивањем архитектонско урбанистичког концепта објекта, представљених у овом урбанистичком пројекту.

### **2. ПРАВНИ ОСНОВ**

Припрема и израда Урбанистичког пројекта за изградњу објекта на катастарској парцели 16600 К.О. Земун је заснована на следећој законској регулативи:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени 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).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19).

### **3. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Плански основ за израду овог Урбанистичког пројекта за изградњу објекта се налази у следећим планским документима:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21).
- Измене и допуне Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) - (I фаза - 2. етапа)" („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22).



- План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана Старог језгра Земуна - Прегревица, општина Земун (Службени лист града Београда бр. 52/14).

#### 4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница Урбанистичког пројекта је дефинисана у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21) и Изменама и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22) – целина VII – зона 7.М5.1.

Граница обухвата целу катастарску парцелу бр. 16660 КО Земун, која својим положајем, површином и ширином фронта испуњава услове за грађевинску парцелу. а дефинисана је:

- североисточно – регулација улице Цара Душана (кп 14231/1 КО Земун)
- југоисточно – границе к.п. 10168 и 10169/2 КО Земун
- југозападно – границе к.п. 10180, 10181, 10180 и 10179 КО Земун
- северозападно – границе к.п. 10174 и 10173 КО Земун

Укупна површина обухвата износи око 968 м<sup>2</sup>

#### 5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација која је предмет урбанистичког пројекта (к.п. 16600 К.О. Земун) налази се у ГО Земун, у блоку између улица Цара Душана, Нишка и Банатска, а на адреси Цара Душана 191-193, Земун - Београд.



Непосредно окружење чине индивидуални стамбени објекти П+0 до П+Пк и у блоку не постоје заштићена природна добра, флора, фауна, нити непокретна културна добра.

Колски и пешачки приступ остварује се преко постојеће саобраћајнице у улици Цара Душана.



Катастарска парцела 16600 К.О. Земун захвата површину од 968м<sup>2</sup>.

Североисточни део к.п. 16600 који је оријентисан према улици Цара Душана има ширину фронта од 19,98м. Парцела је издужена у правцу североисток - југозапад и има облик неправилног петостраног полиедра и то тако да му је задња међа преломљена на југозападном темену, са дужином од 11,87м + 9,97м и ширином парцеле од око 20м у овој зони. Бочне међе парцеле имају дужине око 44,10м (сверозападна) и око 50,07м (југоисточна).

Терен је у врло благом паду од југа ка северу (у паду мањем од 1%), односно од највише коте на крајњем југу која износи 89,62 до најниже коте 98,28 на северу, у зони регулационе линије улице Цара Душана.

На парцели постоје више приземних објекта, које пре почетка градње треба уклонити. Према подацима РГЗ и катастарско-топографском плану, ради се о 7 објеката ниске спратности (сви П+0, сем једног мањег дела спратности П+Пк), укупне површине габарита 482м<sup>2</sup>.

На суседним катастарским парцелама се налази више објеката ниске спратности (П+0) од којих су 3 објекта постављена на југоисточну границу обухвата: предметна к.п 16600 и катастарске парцеле 10168 и 10169/2.



Постојеће стање блока - позиција к.п.



Позиција објекта у постојећем блоку

## КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### Водовод

Предметна локација припада првој висинској зони београдског водоводног система. Према информацијама ЈКП "Београдски водовод и канализација" у контактним улицама изведена је следећа водоводна мрежа:

- цевовод Ø150мм од азбеста у Улици цара Душана - са леве стране улице,
- цевовод Ø400мм од азбеста - десне стране улице
- цевовод Ø100мм од ливено гвозденог материјала - десне стране улице.

### Канализација

Предметна локација у ширем смислу припада Централном систему Београдске канализације, у делу који се каналише по сепарационом систему канализације отпадних вода. Према информацијама ЈКП "Београдски водовод и канализација" у контактним улицама изведена је следећа канализациона мрежа:

- кишни колектор АБ250цм у улици Цара Душана,
- Фекална канализација у улици Цара Душана не постоји.



### Електроенергетска мрежа

На предметном подручју и у његовој непосредној близини постоји електроенергетска мрежа. Улицом Цара Душана проведене су инсталације напонског нивоа 10 kV и 1 kV водовима 1Е1 и 2Е1. Недалеко од предметне локације налази се постојећа ТС 10/0,4кV рег.бр. Z-167 Руска 22, Земун.

### Топловод

Најближа изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“ у односу на предметну локацију налази се дуж улице Цара Душана, конкретно дистрибутивни топловод пречника Ø273.0/400.

### Гасовод

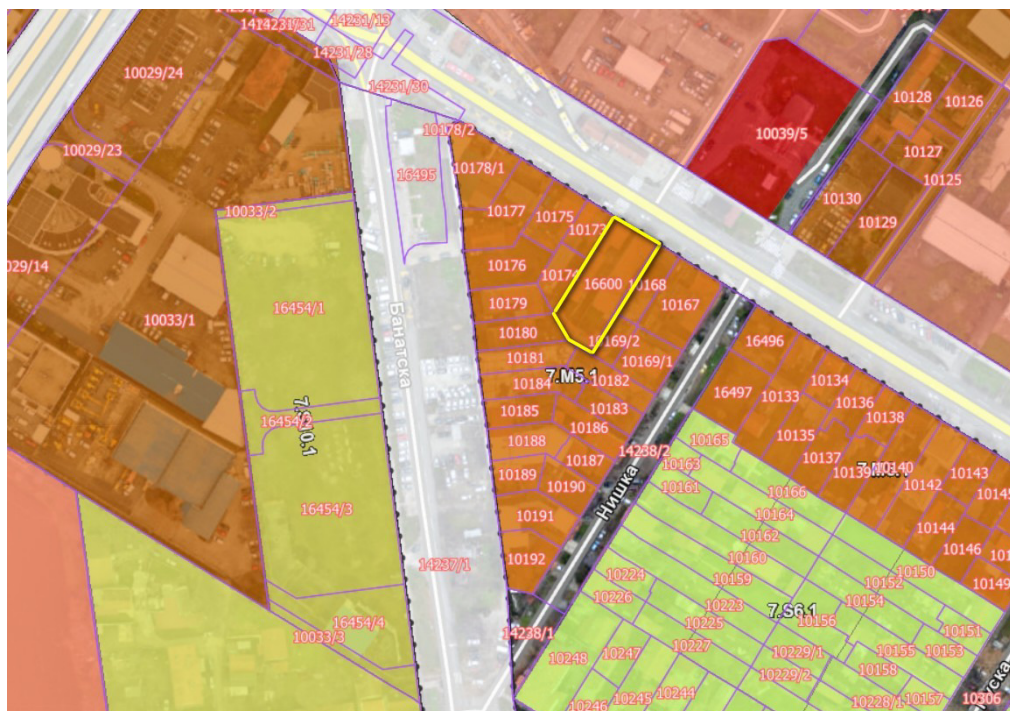
Најближа изграђена гасоводна инфраструктура ЈП „Србијасгас“ у односу на предметну локацију је дистрибутивни гасовод од полиетилетнских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, пречника DN125 mm, а смештен у улици Цара Душана.

### ТК мрежа

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметна локација припада подручју МСАН Нишка 14, кабл 2.

## 6. ИЗВОД ИЗ ПГР И ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21)
- Измене и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22),
- Целини VII (центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво),
- Зона мешовитих градских центара средње спратности (7.M5.1).



Зоне ПГР у ширем окружењу



## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА

- 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

- са мешовитим градским центрима су компатибилне наменеу – становање и комерцијални садржаји, према дефинисаном проценту заступљености;
- претходни став подразумева: комуналне површине, површине за објекте јавних служби, површине за спортске објекте, површине за становање, површине за комерцијалне садржаје, за верске објекте и остале зелене површине;
- као компатибилне намене у наведеном поглављу 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

- на свакој грађевинској парцели гради се један објекат;
- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

### УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup>
- дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

### ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ

- максимални индекс заузетости („З”) на парцели у зони 7.М5.1 је 60%.

### ВИСИНА ОБЈЕКТА

- висина венца објекта је до 15,0m, а максимална висина слемена објекта је до 18,0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+З+Пк/Пс, односно П+З;
- међутим, осим претходног става неопходно је поштовати и став да максимална допуштена висина објекта у односу на ширину улице износи 1,5 ширина улице;
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.

### ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

- према доступној евиденцији Завода за заштиту споменика културе града Београда предметне парцеле и планирани објекти се не налазе под претходном заштитом и не уживају статус културног добра.



## ИЗГРАДЊА НОВОГ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

- објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама;
- није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама;
- зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле;
- објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле, максималне дубине од 17м посматрано од грађевинске линије;
- у односу на регулациону линију, објекат треба да буде постављен на удаљењу од 5.0м од регулационе линије;
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом - максимално до 85% површине парцеле;
- нису дозвољени препусти на бочним и задњој страни објекта;
- објекти са повученом грађевинском линијом од регулације, могу имати препуст до 1м на висини већој од 4м, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, а удаљен од суседних парцела мин. 1м.

## РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама је 0.0м од бочних граница парцеле;
- минимално растојање дворишног тракта објекта од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта.

## ОБЈЕКТА ОД БОЧНОГ СУСЕДНОГ ОБЈЕКТА

- минимално растојање у узиданом делу објекта без отвора на бочним фасадама је 0.0м од бочних граница парцеле;
- минимално растојање дворишног тракта објекта од дворишног тракта је једна висина вишег објекта.

## РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 2/3 висине објекта.

## КОТА ПРИЗЕМЉА

- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену, што је случај на предметној локацији где се планира пословни простор, кота приземља је максимално 0,2м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте;
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота нестамбене површине је макс. 1,6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ се мора прилагодити особама са смањеном способношћу кретања.

## УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- минимални проценат слободних површина на парцели је 40%;
- минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа).

## РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, према нормативима ПГР, и то:
  - пословање: 1 ПМ / 60м<sup>2</sup> НГП;
  - становање: 1.1 ПМ / 1 стан
- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле;



- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

#### АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре;
- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију;
- последња етажа се може извести као пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда;
- висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени;
- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља;
- прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу;
- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем;
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

#### УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

- у току разраде и спровођења плана, при решавању саобраћајних површина обезбедити приступачност простора;
- прилаз објектима и другим елементима уређења и изградње простора и објекта, обезбедити применом одредбе Правилника 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”, број 22/15).

#### УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

- на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда;
- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m;
- уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

#### МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

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

#### ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

- За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00mнв, како би се заштитити од високог нивоа подземне воде . Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека . За сваки



новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње према лесном одсеку као и начин заштите косине

- за изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

## 7. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Применом правила грађења из претходног поглавља, на предметној локацији пројектован је стамбено-пословни објекат спратности По+П+3+Пс. Следећа табела упоредно приказује параметре задате планом и остварене пројектом објекта.

|                              | ПГР (7.М5.1)   | ОСТВАРЕНО  |
|------------------------------|--|--|
| Грађевинска парцела:         | 12 м / 400 м <sup>2</sup>  | 19.98 м / 968 м <sup>2</sup>   |
| Намена:                      | Мешовити градски центри у зони средње спратности зона 7.М5.1 (комбинација комерцијалних садржаја са становањем и обавезним комерцијалним садржајим у приземљу) | Мешовити градски центри  |
| Спратност                    | П+3+Пк/Пс  | По+П+3+Пс  |
| Висина венца:                | 15.0 м од ±0.00  | 15.0 м (104.43 мнв)  |
| Висина слемена:              | 18.0 м од ±0.00  | 18.0 м (107.43 мнв)  |
| Нулта кота:                  |  | ±0.00 (89.43 мнв)  |
| <b>БРГП надземно:</b>        |  | <b>1695.08 м<sup>2</sup></b>   |
| <b>БРГП подземно:</b>        |  | <b>431.57 м<sup>2</sup></b>  |
| <b>БРГП укупно:</b>          |  | <b>2126.65 м<sup>2</sup></b>   |
| Заузетост (надземна):        | 60%  | 43.87% (424.64 м <sup>2</sup> )  |
| Заузетост (подземна):        | 85%  | 44.58% (431.57 м <sup>2</sup> )  |
| Зелене површине:             | У контакту са тлом 15%   | 15.04% (145.96 м <sup>2</sup> )  |
| Слободне површине:           | 40%  | 65.88% (637.74 м <sup>2</sup> )  |
| Број паркинг места (ПМ)      | 1.1 ПМ / 1 стан<br>1.0 ПМ / 60 м <sup>2</sup> НГП<br>(5% ПМ за инвалиде)   | Гаража 10ПМ<br>Двориште 7 ПМ<br>Укупно на к.п. 17 ПМ<br>(1 ПМ за инвалиде) |
| Број функционалних јединица: |  | Локал 1<br>Станова 12<br>Једноетажна гаража 1                              |
| Становање : пословање        | 0-80% : 20-100%  | 80% : 20%<br>(1065.18 м <sup>2</sup> : 266.30 м <sup>2</sup> )             |

Према нормативу ПГР за паркирање извршен је прорачун потребног броја паркинг места на парцели и приказан је у следећој табели:

| НАМЕНА                 | ОСТВАРЕНО             | НОРМАТИВ                       | ПОТРЕБАН БРОЈ ПМ |
|------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|
| Становање              | 12 станова            | 1.1 ПМ / 1 стан                | <b>13 ПМ</b>     |
| Пословање              | 266.30 м <sup>2</sup> | 1.0 ПМ / 60 м <sup>2</sup> НГП | <b>4 ПМ</b>      |
| <b>Укупно потребно</b> |                       |                                | <b>17 ПМ</b>     |



Разрадом ИДР остварен је следећи број ПМ на парцели:

| ПОЗИЦИЈА         | Нето П                | ОСТВАРЕН БРОЈ ПМ                 |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Гаража           | 283.94 м <sup>2</sup> | 10 ПМ (од чега 1 ПМ за инвалида) |
| Дворишни паркинг | -                     | 7 ПМ                             |
| Укупно остварено |                       | 17 ПМ (од чега 1 ПМ за инвалида) |

## 8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Овим урбанистичким пројектом дефинисана је хоризонтална и висинска регулација у односу на расположив простор и према условљеностима из важеће планске документације.

Према улици Цара Душана објекат је постављен је на грађевинску линију удаљену од регулационе линије. Објекат је двострано узидан са еркером према регулацији. На бочним границама парцеле нису предвиђени отвори, а дворишни тракт развија се само у нивоу приземља.

### ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија Улице цара Душана дефинисана је Планом детаљне регулације простора између улица цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун (Сл.лист града Београда бр. 52/14) и поклапа се са границом кп 16600 КО Земун.

Грађевинске линије и зона грађења дефинисане су на следећи начин:

- ка улици Цара Душана грађевинска линија удаљена је 5,0м од регулационе линије
- бочно узидивање објекта дозвољено је у дужини до 17м од грађевинске линије
- дворишни тракт мора бити удаљен од бочних граница мин. 1/2 висине објекта
- објекат мора бити удаљен од задње границе мин. 2/3 висине објекта.
- повучени спрат мора бити на мин. 1.5м од равни уличне фасаде
- еркер може бити препуштен преко повучене грађевинске линије 1м, али не више од 1/3 дужине уличне фасаде и то тако да је мин. 1м удаљен од бочних граница парцеле.

Пројектовани објекат задовољава сва правила хоризонталне регулације.

### ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Пројектовани објекат је максималне дозвољене спратности (остварено По+П+3+Пс), а карактеришу га следећи елементи висинске регулације:

- висина венца постављена је на мах. 15м од нулте коте. За коту венца узима се кота оградне терасе повученог спрата, била она зидана, од стакла или неког другог материјала.
- висина слемена, односно, венца повучене етаже постављена је на је на мах. 18м од нулте коте.
- еркер може бити постављен на висини већој 4м изнад нулте коте, мора се завршити највише до нивоа пода повученог спрата и мора се завршити непроходним кровом.

Пројектовани објекат задовољава сва правила вертикалне регулације.

### НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама постојеће контактне саобраћајнице, котама терена и архитектонским решењем.





Планирано стање блока - позиција објекта

## 9. ТЕХНИЧКИ ОПИС

### ЛОКАЦИЈА И УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Предметни објекат ће се налазити у улици Цара Душана бр. 191 и 193, у Земуну, на грађевинској парцели која одговара габаритом и површином катастарској парцели 16600, К.О. Земун. Парцела је неправилног облика: петоугаоник приближан правоуганику зарубљеног дворишног угла са површином од 968м<sup>2</sup> и ширине фронта од 19,98м. Може се сматрати готово равном, а оријентисана је својом дужином међом у правцу приближном југозапад - североисток. Својом уличном међом, оријентисаном у правцу југоисток – северозапад, ослања се на улицу Цара Душана са које је могућ пешачки и колски приступ објекту, као и инфраструктурни прикључци.

На парцели се тренутно, према подацима РГЗ, налази 7 објеката предвиђених за рушење, укупне површине габарита 482м<sup>2</sup>.

Пројектовани објекат је двострано узидан и постављен је унутар задатих грађевинских линија. Ослања се на грађевинску линију блока према Цара Душана, која је удаљена 5м од регулационе. Читавом својом висином бочно је узидан на северозападну и југоисточну међу парцеле на максимално дозвољених 17,0м од грађевинске линије, одакле се у нивоу подрума и приземља развија дворишни тракт удаљен на мање од 1/2 висине тог дела објекта од бочних међа (на 3.87 и 5.30м) као и на мање од 2/3 висине тог дела објекта од задње међе (на 14.21 до 20.16м). Ка улици Цара Душана је за 1.0м преко грађевинске линије избачен еркер, и то на 1/3 дужине фасаде, а на 4м од нулте коте до коте пода повученог спрата (21.55% површине уличне фасаде). Повучени спрат је формиран на последњој етажи повлачењем за 1.5м од главне уличне фасадне равни која лежи на грађевинској линији, док је ка дворишту у вертикалној равни осталих етажа, тј. на 17м од грађевинске линије.

Идејно решење објекта је урађено на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22), и то за целину VII и зону 7.М5.1.

Сви урбанистички показатељи се налазе унутар дозвољених параметара, што је приказано у поглављу " 1.3. Нумеричка документација, у првој табели "Остварени урбанистички параметри".



Постигнута спратност објекта је По+П+3+Пс.

Нулта кота (пресек тежишне линије уличне фасаде и терена) је  $\pm 0,00$  (89,43мнв).

Кота венца је на +15,00 (104,43мнв), а кота кровног венца на +18,00 (107,43мнв).

Спратна висина приземља је 4.35м, стамбених етажа 3.10м, а гараже 2.9 - 3.0м.

Улазни плато је на коти  $\pm 0,00$  (89,43мнв).

Под приземља стамбеног и пословног дела је на коти +0,10 (89,53мнв),

Под подрума је на коти -2,90 (86,53мнв),

## АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА

Планирани стамбено-пословни објекат је двострано узидан на своје бочне међе - северозападну и југоисточну међу, постављен на грађевинску линију 5м од регулационе линије.

Из Улице Цара Душана обезбеђен је пешачки и колски приступ парцели.

Пасаж кроз објекат, који је постављен бочно уз југоисточну међу, има ширину од 5.0 до 5.52м и чисту висину 3.8м од коте пода која се налази на  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Кроз пасаж се крећу возила ка дворишту и својим паркинг местима комуникацијом минималне ширине 3.5м, као и станари који са стазе ширине 1.5 имају приступ ветробрану и степенишној вертикали са лифтом (+0.10), али и дворишту.

Паркирање возила, после приступа са улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара и проласка кроз пасаж, предвиђено је на дворишном паркингу (7ПМ) и, даље, преко грејане колске рампе (нагиб 13.4%, ширина 3.6м) у подруму (10ПМ). Укупно је предвиђено 17ПМ, од којих је једно димензионисано за инвалида. Сва ПМ су прописаних или већих димензија од минималних 2.5/5м, док је дворишни и подрумски простор за манипулацију возила минималне ширине 6м. Дворишни паркинг је на  $\pm 0.00$  (89.43мнв), док је под подрума на -2.90 (86.53мнв). Пешачки приступ подруму обезбеђен је путем спољног степеништа у дворишту или путничког лифта из зграде. Поред наведених површина, подрум садржи и низ помоћних просторија (оставе, техничке просторије, лифтовски предпростор, просторију са надпритиском ка гаражи...).

Број паркинг места је обрачунат према нормативу ПГР: 1.1ПМ/1 стан и 1.0ПМ/60м<sup>2</sup> НГП лолала. Нето површина подземне гараже, обрачуната у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Службени лист СЦГ бр. 31/2005), износи 283,94 м<sup>2</sup>, што је сврстава у мале гараже.

Локал, који заузима највећи део приземља, има прилаз директно са улице, преко пешачког платоа на коти  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Под локала је на коти +0.10, а чиста висина овог простора је 3.85м.

Други део приземља је стамбени улаз са ветробраном, оријентисаним ка пасажу. Степенишни хол има директну везу са просторијом за одржавање хигијене, смештеној наспрам лифта, испод првог степенишног крака. Објекат има 4 стамбене етаже (I, II, III и Пс) са укупно 12 стамбених јединица различитих структура и површина, од којих се на свакој етажи налазе по 3 стана.

Степенишни хол повученог спрата има плафонски излаз на кров, опремљен пењалицама и кровним капком.

Слободне и зелене површине парцеле усклађене су са правилима грађења ПГР.

Уз пешачку стазу, уз регулацију и унутар парцеле, предвиђена је ниша за 2 стандардна контејнера за мешовити отпад.

## КОНЦЕПЦИЈА КОНСТРУКЦИЈЕ

Предвиђени конструктивни систем је АБ скелет са крутим АБ језгром лифта и потребним АБ зидним платнима. Међуспратна конструкција је пуна АБ плоча са скривеним гредама, ослоњеним на АБ стубове који пролазе кроз све етаже, од подрума до крова и ослањају се на темељну АБ плочу.



Испуна су преградни зидови од опекарских блокова: фасадни термо-блок 20цм, унутрашњи преградни зидови 19, 10 или 7цм. Између станова су предвиђени "сендвич" зидови који задовољавају акустичке прописе.

Кровна конструкција над стамбеним делом је дрвена, формирана од рогова, рожњача и венчаница адекватних димензија.

Обезбеђење ископа темељне јаме је предвиђено кампадном израдом АБ зидова ка суседним парецлама, док се ка улици и дворишту предвиђа широки ископ завршен адекватним шкарпама.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Стамбени део објекта покривен је косим лименим кровом прописаног нагиба од 7°, смештеним иза кровног назитка. Над дворишним трактом локала налази се непроходан раван кров покривен ПВЦ хидроизолационом мембраном нагиба до 2%. На нивоу пода повученог спрата ка улици, изнад еркера, пројектован је раван, непроходан кров, покривен лимом.

Фасадни зидови су махом контактна фасада - термоблок 20цм обложен каменом вуном дебљине 10цм и малтерисан фасадним декоративним малтером.

Ограде лођа и степеништа су од сигурносног (каљеног стакла).

Унутрашња столарија је дрвена, а спољна алуминијумска са испуном од 3-слојног термопан стакла. Сви спољни отвори станова опремљени су алу ролетнама

Подови локала, степенишног хола, спољног степеништа, кухиња, купатила и лођа, обложени су неклизацијом гранитном керамиком, док је у свим стамбеним просторијама предвиђен паркет.

Зидови и плафони су малерисани, глетовани и бојени.

Објект је термо и хидроизолизован, опремљен вештачком вентилацијом за природно неветрене просторије, хоризонталним и вертикалним олуцима, окапницама...

Озелењавање парцеле остварује се формирањем травњака на свим предвиђеним и означеним деловима дворишта, као и одређеним бројем стабала, жбунова, засада цвећа и сл. Слободне површине (стазе, платои, колске површине и сл) биће обрађене неклизацијом бетонским плочама или асфалтом. Парцела ће у дворишном делу бити оградена прописаном зиданом, малтерисаном и бојеном оградом висине до 1.4м, док се према улици не предвиђа било каква ограда, већ само партерно уређење простора између регулационе и грађевинске линије.

Боје и текстуре одабраних материјала за завршну обраду објекта приказане су у графичким прилозима овог пројекта.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом су предвиђене инсталације водовода и канализације, електроинсталације, термотехничке инсталације и инсталације електричног путничког лифта, а кроз даљу разраду ће бити израђене у складу са важећим нормама, стандардима и прописима за пројектовање појединих инсталација.

Водовод - Инсталације водовода ће бити прикључене на улични јавни вод, према условима надлежног ЈКП.

Канализација – Инсталације фекалне канализације ће бити прикључене на уличну јавну канализациону мрежу, према условима надлежног ЈКП. Инсталације кишне канализације ће бити прикључене на уличну јавну канализациону мрежу, према условима надлежног ЈКП.

Електроинсталације – Објект ће имати све неопходне инсталације јаке и слабе струје са мерном групом која ће се налазити у приземљу уз улаз објекта. На графичким прилозима (ситуације и основе приземља) обележена је позиција КПК, МРО и ТФ.



Термотехничке инсталације – Грејање станова и локала вршиће се на електричну енергију, појединачним електро котловима, чија је потрошња ушла у обрачун неопходних капацитета објекта за електричном енергијом.

Лифт – У објекту ће се налазити електрични путнички лифт у бетонском возном окну, носивости 630kg / 8 особа.

## 10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

(Услови Секретаријата за саобраћај 344.5-25/2022 од 08.02.2022. година, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

(Сагласност Секретаријата за саобраћај 344.6-167/2022 од 22.11.2022. година, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Мишљења се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Приступ објекту остварује се преко улице Цара Душана.

Регулациона линија Улице цара Душана дефинисана је у ширини од 19.98м (План детаљне регулације простора између улица цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун, Сл.лист града Београда бр. 52/14) и поклапа се са границом кп 16600 КО Земун.

Пешачки и колски приступи приказани су на графичким прилозима.

Паркирање је у потпуности решавано на парцели, делом у оквиру подземне гараже, а делом на дворишном паркингу. Норматив за планирање потребног броја паркинг места налази се у надлежном ПГР и за основне примењене садржаје је:

- становање: 1,1 ПМ по стану,
- пословање: 1 ПМ на 60 м<sup>2</sup> НГП,

Колски приступ парцели планиран је из улице Цара Душана у ширини од мин. 3.5m, преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака. До дворишта се возилима пролази кроз пасаж и долази до дворишног паркинга са 7ПМ. Одатле се, даље, грејаном рампом нагиба мањим од 15% и ширином не мањом од 3.6м силази до подземне гараже у подруму објекта. Капацитет једноетажне гараже је 10 ПМ (од чега 1ПМ за инвалиде). Паркирање се врши ходом уназад а димензије паркинг места су мин. 2,5х5,0м односно 3,7х5,0м за инвалиде.

Прорачун потребног и оствареног броја паркинг места приказан је у табели у поглављу 7. овог урбанистичког пројекта.

## 11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ И УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Прикључивање планираног објекта на спољне мреже комуналне инфраструктуре биће реализовано у складу са условима јавних предузећа прибављеним за потребе израде овог урбанистичког пројекта:

- Катастарско – топографски план к.п. 16600, Ко Земун
- Копија катастарског плана (број 953-016-17924/2021 од 16.10.2021.)
- Копија катастарског плана водова (број 956-301-22662/202 од 11.10.2021.)
- Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Ј/15 од 21.01.2022.) - Водовод
- Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" (М/9 од 21.01.2022.) - Канализација
- Услови „Електродистрибуција Србије“ (Е-132/22 од 14.03.2022.)



- Услови ЈКП „Београдске електране“ (RI-9847/22 од 10.02.2022.)
- Услови ЈП "Србијагас" (06-07-11/170/1 од 15.03.2022.)
- Услови "Телеком Србија" (16356/2-2022 од 24.01.2022.)
- Услови ЈКП "Градска чистоћа" (468/2 од 18.01.2022.)
- Услови Секретаријата за јавни превоз (346.8-4/2022 од 10.03.2022.)
- Услови Секретаријата за саобраћај (344.5-25/2022 од 08.02.2022.)
- Сагласност Секретаријата за саобраћај (344.6-167/2022 од 22.11.2022.)
- Услови ЈКП "Зеленило Београд" (850/1 од 02.03.2022.)
- Мишљење Управе за ванредне ситуације у Београду (217-19/2022 од 14.01.2022.)

## ВОДОВОДНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" **Ј/15 од 21.01.2022.** године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

За потребе прикључења стамбено-пословног објекта на водоводну мрежу са постојећег уличног цевовода Ø150мм у Улици цара Душана могуће је остварити максимални пречник прикључка Ø100мм (максималне димензије водомера Ø80мм). Прикључак оријентисати на Улицу цара Душана, а хидрауличким прорачуном одредити димензије прикључка што у складу са потребама објекта и мерама заштите од пожара.

Водомере предвидети у водомерном шахту, који за предметни објекат треба предвидети на 1,5м од регулационе линије. Лоцирати га тако да буде обезбеђен приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за противпожарну воду, тј. унутрашњу хидрантску мрежу).

За сваку пословну јединицу - локал, односно, пословни простор у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл.лист града Београда“ бр.8/11) предвидети хоризонталне индивидуалне водомере.

Идејним решењем предвиђене су следеће планиране количине воде:

- Q санитарна вода за стамбени део = 2,30 l/s
- Q санитарна вода за пословни део = 0,40 l/s
- Q унутрашња хидрантска мрежа = 5,00 l/s

## КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" **М/9 од 21.01.2022.** године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

У улици Цара Душана, у зони предметне пареце на којој је планирана градња, постоји атмосферска канализациона мрежа АБ250, док постојеће фекалне канализације тренутно нема.

Канализација, на широј локацији, припада Централном систему београдске канализације, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације. Планом детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна - Прегревица, општина Земун (Службени лист града Београда бр. 52/14) у улици Цара Душана предвиђена је кишна канализација минималног пречника Ø300мм и фекална канализација мин. Ø250мм. Реципијент планиране фекалне канализације је постојећи колектор 90/157 у Урриновачкој



улице, а планиране кишне је постојећи колектор АБ220/194 са изливом у Дунав. Постојећа кишна канализација АБ250 се задржава.

Пројектовање и извођење уличне канализационе мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват будућег пројекта у складу са начином канализације вода и постојећим реципијентима. Реализација прикључења биће могућа када се канализациона мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања уличне мреже преда ЈКП БВК.

Кишни и фекални прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом будуће уличне канализације.

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

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

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

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

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

Идејним решењем предвиђене су следеће планиране количине воде:

- $Q$  фекалне воде = 8,98 l/s
- $Q$  кишне воде = 14,25 l/s

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

(Технички услови „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ“ Е-132/22 од 14.03.2022. године, за прикључење на н.н. ел. мрежу стамбено-пословног објекта “, а за изградњу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Планирани објекат могуће је прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ д.о.о. Београд.

У близини стамбеног улаза објекта оставити место за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3. Место везивања прикључка на систем: постојећа ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-167 Руска 22, Земун. Проводником ХР 00 - АS(J) 3 x 150+70,1кВ, од ТС 10/0,4кВ рег.бр. Z-167 Руска 22, Земун до КПК на фасади предметног објекта.

За потребе "путничког лифта" и "хидроцила" предвидети засебну КПК и напојити је из будуће КПК на том објекту истог типа и пресека.

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

Мерни простор МРО се састоји од модуларних табли (димензија 220 mm x 400 mm) којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу



МТК уређаја и једне резервне табле. Код МРО који не садрже пријемник МТК не предвиђа се резервна табла. У мерно разводном орману модули табли се слажу по хоризонтали (у реду) и вертикали (највише три реда) тако да се рационално искористи простор предвиђен за монтажу МРО. У сваком спратном МРО морају да буду смештена бројила за најмање четири потрошача.

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити вод максималног пресека 6 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Мерни уређај: трофазно двотарифно електрично директно бројило, номиналне струје (5-≥60А) за директно мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (припремљена за даљински систем читавања и упављања потрошњом са ДЛМС/ЦОСЕМ протоколом). Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А. Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10kA.

Планирана инсталисана снага објекта:  $P_i = 315 \text{ kW}$

Планирана једновремена вршна снага објекта:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Станови                   | 9x17.25 kW,               |
| Станови                   | 3x22.08 kW,               |
| Локал                     | 1x 40.00 kW               |
| Заједничка гаража         | 1x17.25 kW                |
| Заједничка општа потрошња | 1x17.25 kW                |
| Путнички лифт и хидроцил  | 2x17.25 kW                |
| Станарске оставе          | 2x17.25                   |
| Фактор снаге:             | 0.95                      |
| Начин грејања објекта     | мешовито (електрокотлови) |

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

(Услови "Телеком Србија" 16356/2-2022, од 24.01.2022. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објект припада подручју МСАН Нишка 14 кабл 2. Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

Потребно је у објекту на сувом и приступачном месту предвидети расположив простор у техничкој просторији за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д., у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;



- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме потребно је обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

У улазу објекта у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман ОДО оријентационих димензија 55x50x20cm.

Инвеститор је у обавези да од места концентрације телекомуникационе опреме ( простор предвиђен за смештај тк опреме ) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем РЕ цеви 1xØ50mm.

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

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стан.

Од предвиђене просторије/простора са ТК опремом у згради, уградити интерну тк вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта.

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Потребно је изградити кабловско тк окно X димензија 60x60x100mm на граници предметне парцеле. Од новопроектваног тк окна X положити тк канализацију капацитета 1 цеви PVC(PEHD)Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

При пројектовању тк инсталација поштовати све важеће норме и стандарде као и услове надлежних институција

## ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

(Урбанистичко-технички услови RI-9847/22 од 10.02.2022. године, за прикључење на дистрибутивни систем ЈКП „Београдске електране“, а за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО "Горњи Земун", Магистрала: МЗ.

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар граница катастарске парцеле 16600, КО Земун, не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП "Београдске електране".

Најближа изграђена топловодна инфраструктура налази се дуж улице Цара Душана, конкретно, дистрибутивни топловод пречника Ø273.0/400.

За планирани стамбено-пословни објекат на кл. 16600, КО Земун, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања на постојећи дистрибутивни топловод пречника Ø273.0/400 у улици Цара Душана, изградњом прикључног топловода до места предвиђеног за подстанцу.

Прикључење на систем даљинског грејања могуће је након изградње предизолованог прикључног топловода DN50, предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта.



Од места уласка примарног топловода у комплекс, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП "Београдске електране" издаће инвеститору "Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта".

Техничким условима биће одређени услови за израду техничке - пројектне документације за прикључење објекта на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП "Београдске електране".

Потребна снага  $Q = 96.693,6 \text{ W}$

Специфична топлота  $q = 81 \text{ W/m}^2$

Снага котлова  $Q = 120.000 \text{ W}$

Инвеститор се определио за индивидуално грејање припремом топле воде у електрокотловима предвиђеним за сваку јединицу

#### ГАСОВОДНА МРЕЖА

(Услови ЈП "Србијагас" 06-07-11/170/1, од 15.03.2022. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Увидом у документацију ЈП "Србијагас" утврђено је да на предметној парцели нема изграђених гасовода и гасоводних објеката, али да постоји могућност прикључивања објекта на дистрибутивни гасовод.

На предметном подручју је изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од ПЕ цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, пречника DN125 mm, у Ул. Цара Душана (к.п. бр.14231/1 КО Земун).

При изради пројектно-техничке документације и изградњи потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)

#### ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

(Услови ЈКП "Градска чистоћа" 468/2, од 18.01.2022. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта инвеститор је у обавези да набави два метална контејнера, запремине 1100 литара и габаритних димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле намењене за његову изградњу, у складу са Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом ("Сл. лист града Београда" бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се, у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије са десне стране пасажа и пешачког приступа објекту, избетонирати плато или изградити



ниша оивичена зеленилом - живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима локала у приземљу, а према замисли инвеститора/пројектанта.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан прилаз за раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника (тротоар се обавезно ради са обореним ивичњаком) и оно износи максимум 15m од њихове позиције до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

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

## ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

(Услови ЈКП "Зеленило Београд" 850/1, од 02.03.2022. година, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

У улици Цара Душана у контактної зони са предметном катастарском парцелом, налази се травна баштица са високом вегетацијом и припада јавним зеленим површинама - зелене површине у регулацији саобраћајнице. Стабла су доброг здравственог стања и естетског квалитета. Сва постојећа вегетација се штити у потпуности.

Према условима ЈКП „Зеленило Београд“ (бр. 21737/1 од 10.11.2020.) у даљој разради техничке документације поштовати следеће услове

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама Урбанистичког пројекта и контактної зони.
- Приступе парцели - колске, ускладити са позицијама травних баштица и присутном вегетацијом у склопу истих у Улици цара Душана.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама, предност дати партерном типу озелењавања.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Обезбедити адекватну засену планираних паркинг простора дрворедним садницама, и то формирањем касета у склопу паркинга или травних трака. Распоред и број стабала ускладити са експозицијом и избором врста. У оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.

Планираним идејним решењем обезбеђене су следеће слободне и зелене површине:

|  | % (m <sup>2</sup> )                 |
|--|-------------------------------------|
| Зелене површине у директном контакту са тлом | <b>15.04% (145.59m<sup>2</sup>)</b> |
| Слободне и зелене површине                   | <b>65.88% (637.74m<sup>2</sup>)</b> |



## ЈАВНИ ПРЕВОЗ

(Услови Секретаријата за јавни превоз 348.8-4/2022, од 10.03.2022. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193, на КП 16600 КО Земун, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће трасе аутобуских линија ЈЛП-а 17, 73, 84, 704, 705, 706, 701, 706Е дуж Улице Цара Душана у оба смера, и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а.

У зони планираних стајалишта планирано је задржавање пешачког прелаза у зони предметне катастарске парцеле.

Колски приступ предметном објекту планирати из улице Цара Душана преко упуштеног ивичњака, што ближе уз границу са к.п. 10168 КО Земун.

Геометријске елементе на улазу/излазу планираног колског приступа пројектовати према техничким карактеристикама меродавних возила и на начин да се омогући прописно и безбедно скретање меродавног возила које ће приступати предметном објекту, тако да приликом уласка/изласка истих не ометају кретање возила јавног превоза, не прелазе у суседну саобраћајну траку и не угрожавају функционисање јавног превоза у улици Цара Душана.

Планирати пешачке комуникације у континуитету дуж траса кретања пешака од предметног објекта до позиције стајалишног платоа и пешачких прелаза у функцији обезбеђења неопходног нивоа безбедности пешака и корисника јавног линијског превоза.

Контејнере за смеће планирати ван коловоза тако да не ометају функционисање јавног линијског превоза.

Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће позиције аутобуског стајалишта "Земун (Горњи град)" у Улици Цара Душана, у смеру ка Горњем граду, у постојећим димензијама у непосредној зони предметне парцеле све до изградње стајалишта на планираним позицијама према.

Задржава се постојећа опрема на стајалишту.

Пре почетка извођења радова на предметној локацији, инвеститор или извођач радова је дужан да од Секретаријата за јавни превоз обезбеди Сагласност за посебну организацију и измену режима саобраћаја током извођења радова у циљу обезбеђења континуираног и безбедног функционисања јавног линијског превоза.

## 12. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Према инжењерскогеолошкој реонизацији терена Плана генералне регулације, предметни простор припада Реојну IC1 који обухватају земунску лесну зараван у распону кота од 95-107 мнв и терен са нивоом подземне воде већим од 10m. Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становане, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- изградња објекта у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;
- пожељно је да објекти имају подруме, јер се на тај начин смањује дебљина леса врло осетљивог на провлажавање испод темеља;
- при димензионисању темеља водити рачуна о малој дозвољеној носивости лесних наслага;
- прикључци кућних инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објекта и остварени са што мање продора;



- изградњу објекта започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;
- имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина. Изведени ископи не треба да стоје дуго отворени. Пожељно је да се последњих 30-так см темељних ископа изводи непосредно пред само бетонирање темеља. Шире изведени ископи морају се одмах затрпати ископаним тлом уз одговарајуће збијање.

Хидрогеотермалне карактеристике подземних вода које се налазе у оквиру овога рејона ниске енталпије чија температура не прелази 25°C интересантне су као природни ресурс који се може користити као један од видова обновљиве енергије.

У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

### 13. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању објекта примењена су решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје објекта, 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 старима ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

### 14. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору који је обухваћен овим Урбанистичким пројектом нема евидентираних непокретних културних добара.

Уколико се приликом извођења земљаних радова на предметном простору наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. У случају да се наиђе на археолошке остатке, инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

### 15. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Са становишта заштите животне средине потребно је поштовати следеће мере и услове заштите:

1. Извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15 и 95/18),
2. У циљу заштите вода и земљишта предвидети:
  - прикључење објекта на инфраструктуру односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др.
  - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, из гараже, отпадних вода из локала уколико су исти намењени припреми хране и санитарних отпадних вода
  - изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
  - потпуни контролисани прихват зауљених вода из гараже, и са наведених саобраћајних и манипулативних површина и њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и



одвожење талогa одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем локала (уколико се у њима врши припрема хране) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља;
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепараторима, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

### 3. У циљу заштите ваздуха предвидети:

- централизован начин загревања/хлађења планираног објекта,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл,
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub>(R171) и CO<sub>2</sub>(R744) у фрижидерима/коморама за чување намирница, топлотним пумпама и другим расхладним уређајима,
- у случају да исто није могуће, тј. да се у наведеним уређајима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- озелењавање кровних, слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,

### 4. У циљу заштите од буке предвидети:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа предметног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10),
- примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираном објекту свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

### 5. Предвидети испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом;

### 6. Делове објекта намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама

### 7. У деловима објекта намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истом

### 8. Уколико су планирани локали намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објектата; посебно поштовати мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Сл.гласник РС бр. 125/04) и Законом о безбедности хране („Сл.гласник РС бр. 41/09 и 17/19)

### 9. У планираној гаражи нарочито обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“,



- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-
  - отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја
  - прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање,
  - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
  - систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије;
10. Обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);
11. Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;
12. Обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са законима којима је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области, и то:
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из гараже,
  - амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 85/19),
  - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др),
  - комуналног и другог неопасног отпада,
  - инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;
13. Произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон), у току извођења радова на уклањању постојећих и изградњи планираног објекта, предвиди и обезбеди:
- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,
  - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада - спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;
  - извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, број 56/10),



- води евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту, као и издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),
- преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),
- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање ("Службени гласник РС", број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
- примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова, (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др);

## **16. ПОТРЕБЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

У циљу прилагођавања планираног просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

### **МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ**

Потребне мере цивилне заштите људи и добара, приликом прилагођавања постојећих и изградње нових објеката, применити у складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.93/12).

### **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА:**

Ради заштите од потреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

### **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:**

- Објекат реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018)
- Објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91);
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95)
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53, 54/88 и 28/95),



Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96);

- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 101/10);
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ” бр. 31/2005)

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана бр 191- 193 у Земуну КП 16600 КО Земун, Београд и установила да је приликом израде урбанистичког пројекта потребно у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће:

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

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

- очување носивости конструкције током одређеног времена;
- спречавање ширења ватре и дима унутар објекта;
- спречавање ширења ватре на суседне објекте;
- омогућити сигурну и безбедну евакуацију људи, односно, њихово спасавање.

Уколико се планира грејање објекта природним гасом потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС” бр.54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката који су планирани за држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова. У том случају, у даљем поступку потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења за прикључни гасовод, 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), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. гласник РС бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/2015);

## 17. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

Идејно решење је саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијских услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта. Пројекат за грађевинску дозволу, односно идејни пројекат може одступити од идејног решења и у погледу битних елемената који приказују или наводе податке неопходне



за утврђивање локацијских услова, ако се измене врше приликом разраде техничке документације, као и ради усклађивања тог пројекта са условима за пројектовање и прикључење, с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за тај објекат.



М.П.

Одговорни урбаниста:

Саид Талић, дипл. инж. арх  
(лиц.бр. 200 0747 04)













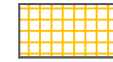
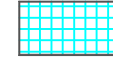













**ЛЕГЕНДА:**

- |   |   |
|---|---|
|    | КАТАСТАРСКО СТАЊЕ   |
|    | ФАКТИЧКО СТАЊЕ  |
|    | ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ   |
|    | ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ                                    |
|    | ГРАНИЦА ОБУХВАТА  |
|    | ГРАНИЦЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ                            |
|  | ГРАНИЦЕ ЗОНЕ ПГР  |
|  | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ             |
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА  |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА  |
|  | ПДР Прегревица, ГО Земун (Сл.лист 52/14)                      |
|  | ПДР комплекса ССГ у Банатској улици, ГО Земун (Сл.лист 89/16) |
|  | ПГР - зона 7.М5.1   |
|  | ПГР - зона 7.С6.1   |
|  | ПГР - улица   |
|  | ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ                                    |
|  | Пристап парцели / објекту                                     |

НАПОМЕНА:  
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 16600 КО ЗЕМУН ПРЕДСТАВЉА  
ИСТОВРЕМЕНО И ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ГП-1

|   |   |                                |         |             |            |             |            |    |
|---|---|--------------------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------|----|
| <p>одговорни урбаниста:</p>  | <div style="text-align: right;"> <p>Сремских бораца 22, 11080 Земун, Србија<br/> Тел факс: +381 11 316 59 50<br/> Моб: 063241-450<br/> E-mail: info@fergradnja.com<br/> www.fergradnja.com</p> <p>TR / 265-010031000004731 KAPITELEN BANK</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Projezduce za projektovanje<br/> i izvođenje građevinskih i<br/> zamatiskih radova d.o.o.</p> </div> <p>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ<br/> ОБЈЕКТА НА к.п. 16600, К.О. ЗЕМУН, ЦАРА ДУШАНА 191-193, ЗЕМУН</p> <p style="text-align: center;"><b>ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ<br/> ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04)</td> <td>размера</td> <td>P=1:500</td> <td>датум:</td> <td>Март, 2022.</td> <td>број листа</td> <td>01</td> </tr> </table> | САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04) | размера | P=1:500     | датум:     | Март, 2022. | број листа | 01 |
| САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04)  | размера   | P=1:500                        | датум:  | Март, 2022. | број листа | 01          |            |    |





ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦЕ ЗОНЕ ПГР
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ДУБИНА УЗИЋИВАЊА (17м ОД ГЛ)
- МОГУЋА ФИЗИЧКА СТРУКТУРА ОБЈЕКТА У БЛОКУ
- СЛОБODНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У БЛОКУ
- ГАБАРИТ ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- Пристап парцели / објекту
- Позиција високог зеленила према ПДР

НАПОМЕНА:  
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 16600 КО ЗЕМУН ПРЕДСТАВЉА  
ИСТОВРЕМЕНО И ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ГП-1

Одговорни урбаниста:

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 16600, К.О. Земун, Цара Душана 191-193, Земун

ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ  
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04) | размера | Р=1:500 | датум: | Март, 2022. | број листа 02



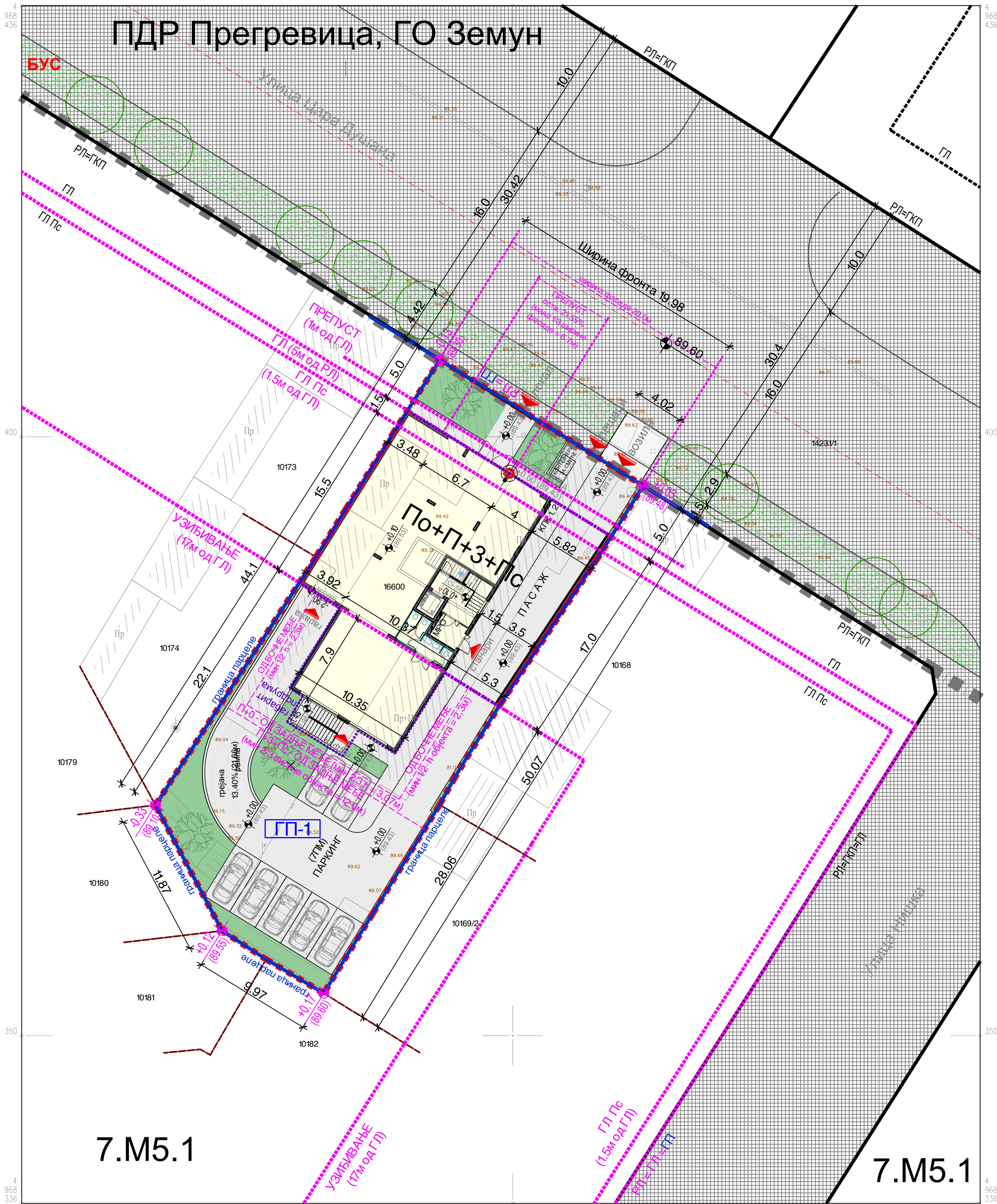


НАПОМЕНА:  
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 16600 КО ЗЕМУН ПРЕДСТАВЉА  
ИСТОВРЕМЕНО И ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ГП-1

|                                |         |         |        |             |            |    |
|--------------------------------|---------|---------|--------|-------------|------------|----|
| САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04) | размера | P=1:250 | датум: | Март, 2022. | број листа | 03 |
|--------------------------------|---------|---------|--------|-------------|------------|----|



ПДР Прегревица, ГО Земун



ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ЛИНИЈА К.П.
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (5М ОД Р.Л.)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (1.5М ОД Г.Л.)
- ЛИНИЈА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ИДР)
- Површина приземља стамбено-пословног објекта По+П+3+Пс
- Озелењавање у директном контакту са тлом - травнате површине
- Поплочане или асфалтиране површине
- Јавно земљиште - улица
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- Приступ парцели / улаз у објект
- Позиција високог зеленила према ПДР
- Позиција планираног високог зеленила према ИДР

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04)



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА к.п. 16600, К.О. ЗЕМУН, ЦАРА ДУШАНА 191-193, ЗЕМУН

СИТУАЦИОНИ ПЛАН -  
УРЕЂЕЊЕ ПАРТЕРА

размера

P=1:250

датум:

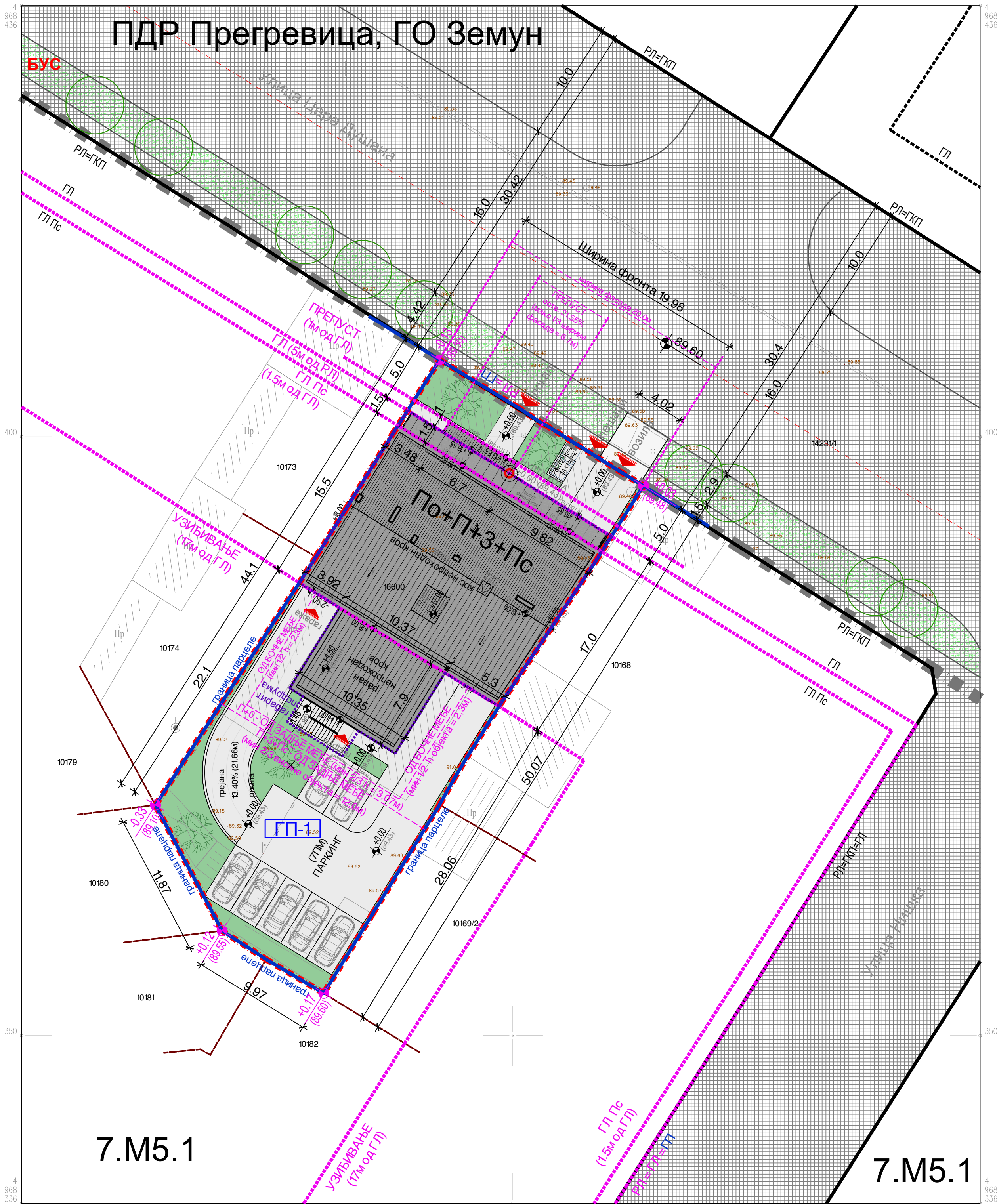
Март, 2022.

број листа

04



ПДР Прегревица, ГО Земун



ОСТАВЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

|                               | ПГР (7.М5.1)   | УП (ИДР)  |
|-------------------------------|--|---|
| катастарска парцела:          |  | к.п. 16600  |
| површина катастарске парцеле: |  | 968 m <sup>2</sup>  |
| БРГП надземно:                |  | 1695.08 m <sup>2</sup>  |
| БРГП подземно:                |  | 431.57 m <sup>2</sup>   |
| БРГП укупно:                  |  | 2126.65 m <sup>2</sup>  |
| НЕТО укупно:                  |  | 1824.24 m <sup>2</sup>  |
| БРГП приземља:                |  | 330.26 m <sup>2</sup>   |
| заузетост (надземна):         | 60%  | 43.87% (424.64 m <sup>2</sup> )   |
| заузетост (подземна):         | 85%  | 44.58% (431.57 m <sup>2</sup> )   |
| спратност:                    | П+3+Пк/Пс  | По+П+3+Пс   |
| број функционалних јединица:  |  | локал 1<br>станови 12<br>једноетажна гаража 1                                       |
| становане : пословање:        | 0-80% : 20-100%  | 80% : 20%<br>(1065.18 m <sup>2</sup> : 266.30 m <sup>2</sup> )                      |
| број паркинг места (ПМ):      | 1.1 ПМ / 1 стан<br>1 ПМ / 60 НГП локала<br>(5% ПМ за инвалиде) | гаража 10 ПМ<br>дворишни паркинг 7 ПМ<br>укупно на к.п. 17 ПМ<br>(1 ПМ за инвалида) |
| зелене површине:              | у контакту са тлом 15%   | 15.04% (145.59 m <sup>2</sup> )   |
| слободне површине:            | 40%  | 65.88% (637.74 m <sup>2</sup> )   |
| нулта кота:                   |  | ±0.00 (89.43 mnnv)  |
| висина венца:                 | 15.0 m od ±0.00  | 15.0 m (104.43 mnnv)  |
| висина спелена:               | 18.0 m ±0.00   | 18.0 m (107.43 mnnv)  |
| објекти за рушење:            |  | 7 објекта (482 m <sup>2</sup> )   |

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ЛИНИЈА К.П.
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (5М ОД Р.Л.)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (1.5М ОД Г.Л.)
- ЛИНИЈА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ИДР)
- Стамбено-пословни објект По+П+3+Пс
- Озелењавање у директном контакту са тлом - травнате површине
- Поплочане или асфалтиране површине
- Јавно земљиште - улица
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- Приступ парцели / улаз у објект
- Позиција високог зеленила према ПДР
- Позиција планираног високог зеленила према ИДР

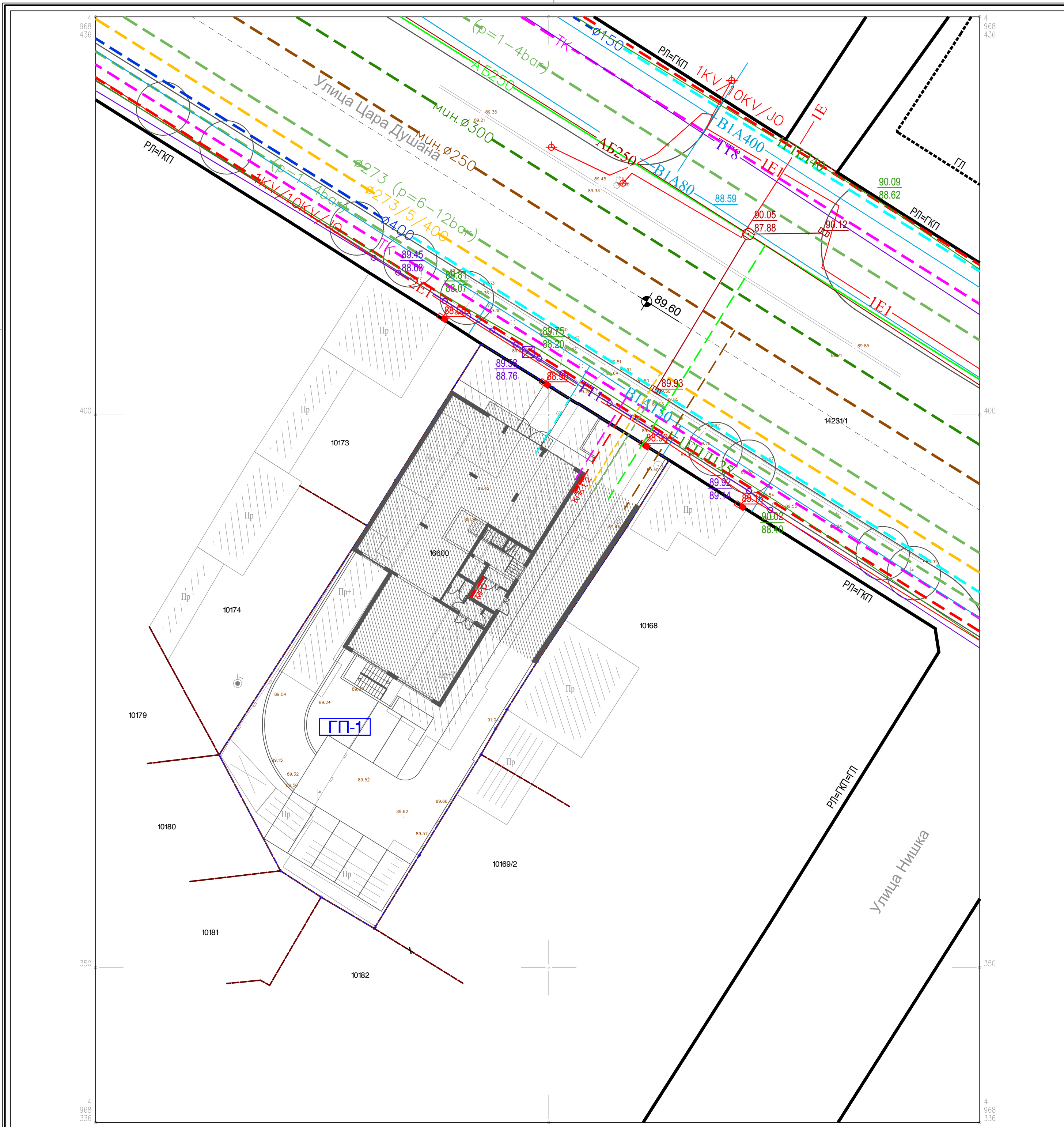
Одговорни урбаниста:



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА к.п. 16600, К.О. ЗЕМУН, ЦАРА ДУШАНА 191-193, ЗЕМУН

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН





ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ЛИНИЈА К.П.
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- Површина стамбено-пословног објекта По+П+З+Пс
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- ТТ ВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ТТ ВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- ВОДОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ВОДОВОД - ПЛАНИРАНИ
- КАНАЛИЗАЦИЈА КИШНА - ПОСТ.
- КАНАЛИЗАЦИЈА КИШНА - ПЛАН.
- КАНАЛИЗАЦИЈА ФЕКАЛНА - ПОСТ
- КАНАЛИЗАЦИЈА ФЕКАЛНА - ПЛАН
- ТОПЛОВОД - ПОСТ.
- ТОПЛОВОД - ПЛАН
- ГАСОВОД - ПОСТ.
- ГАСОВОД - ПЛАН

Одговорни урбаниста:



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА к.п. 16600, К.О. ЗЕМУН, ЦАРА ДУШАНА 191-193, ЗЕМУН

СИНХРОН ПЛАН







# Катастарско - топографски план

локација: кат. парцела број 16600

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Земун  
К.О. Земун

4  
968  
436



## ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) прецизна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

а





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Земун

Кеј ослобођења 29/II

Број: 953-016-17924/2021

КО: Земун

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
16600

Размера штампе: 1:500



Мaja Илић  
06/10/2021 12:16:28 PM

Датум и време издавања:

06.10.2021 године у 09:05

Овлашћено лице:

М.П.

А

А

А

А





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

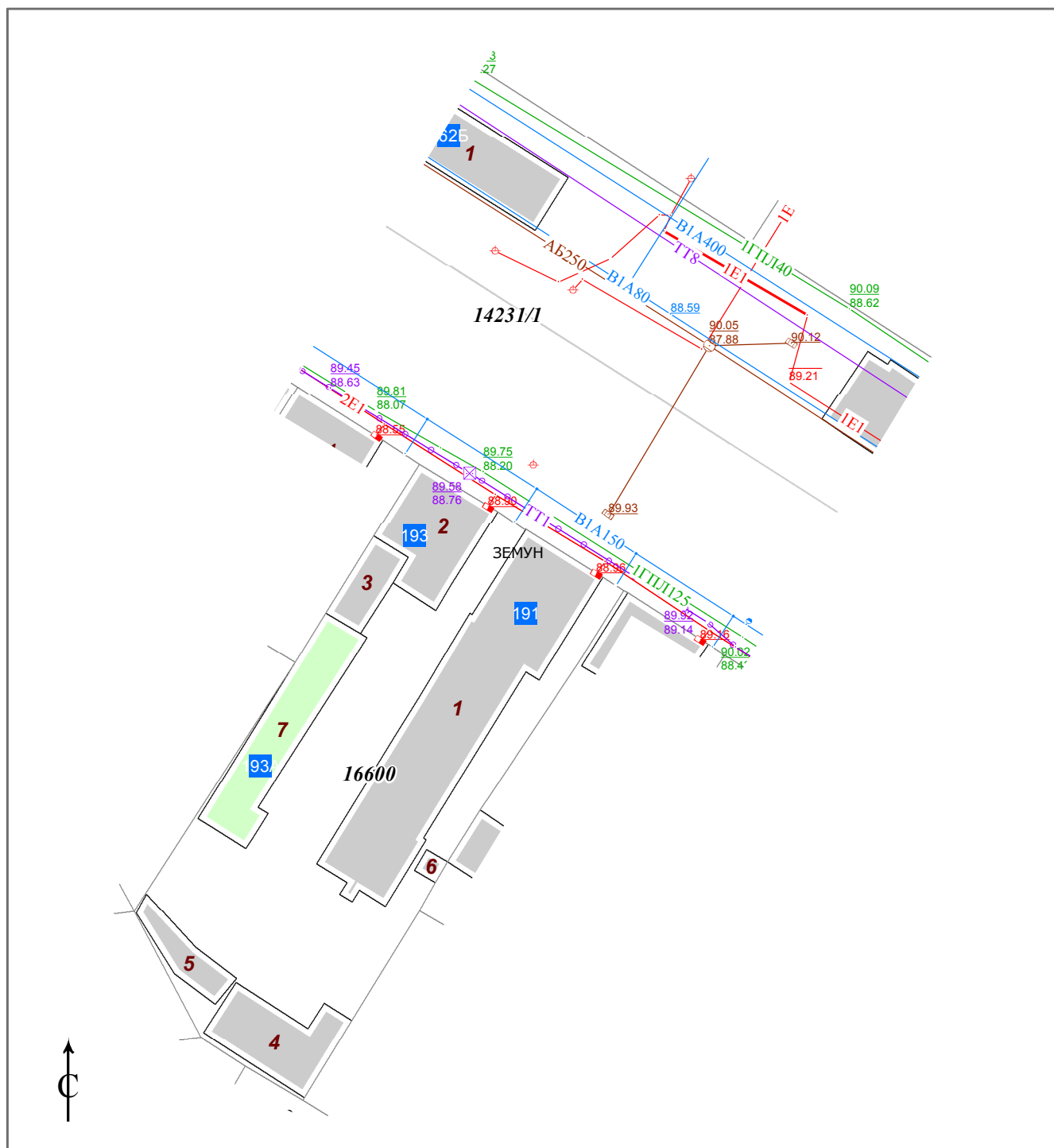
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-22662/2021

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

11.10.2021.године

Sava Talijan  
11.10.2021. 15:14:44

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ







ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [info@bvkr.rs](mailto:info@bvkr.rs)

Датум: 21.1.2022.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: [std@bvkr.rs](mailto:std@bvkr.rs)

број: Ј/15

„ФЕР ГРАДЊА“ доо  
Ул. сремских бораца 2т, Земун  
за „Стовариште Јаковљевић“ доо,  
Ул. Љиљане Крстић 15а, Земун

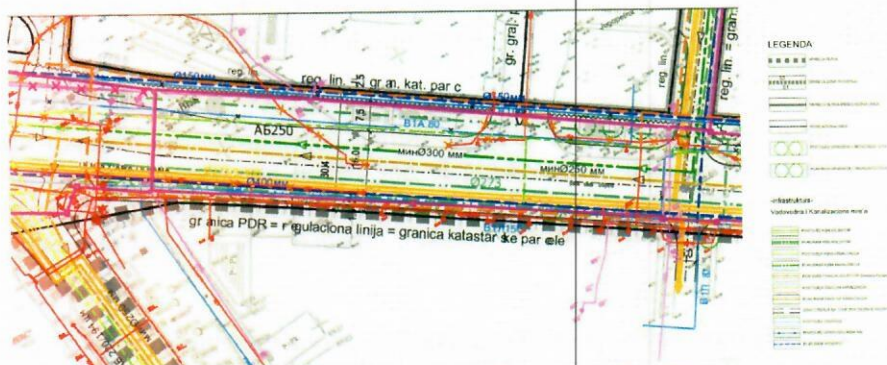
**ПРЕДМЕТ:** Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 16600 КО Земун, у Улици цара Душана бр. 191-193 у Земуну

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Ј/15 од 14.1.2022.године, којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 16600 КО Земун, у Улици цара Душана у Земуну, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде („Сл. лист града Београда“, бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), извешавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Улова, Р 1:1000), приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система: цевовод Ø150mm од азбеста у Улици цара Душана, са леве стране, и цевоводи Ø400mm од азбеста и Ø100mm од ливено гвозденог материјала, са супротне-десне стране улице.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Генералит урбанистички планот Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 11/16)
- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I -XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17) – целина VII-Центар Земун, Горњи Земун, Велико ратно острво и
- Планом детаљне регулације (ПДР) простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земун-Прегревица, општина Земун ("Сл. лист града Београда", бр. 52/2014) којим се у Улици цара Душана планира реконструкција постојећег цевовода Ø400mm (нови Ø400mm је планиран са супротне стране улице у односу на постојећи (да се трасира поред постојећег Ø150mm од азбеста)); изградња новог дистрибутивног цевовода Ø150mm поред трасе постојећег Ø400mm (који се укида); реконструкција постојећег Ø100mm у већи пречник Ø150mm



ПДР ("Сл. лист града Београда", бр. 52/14)

ЗА 13200000 010/08



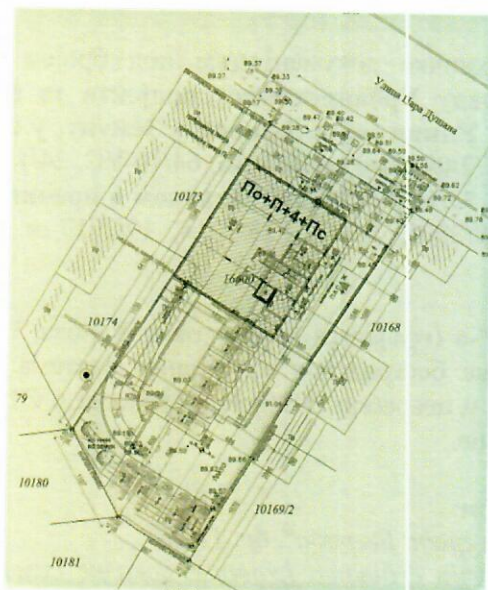
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Будући стамбено-пословни објекат на к.п. 16600 КО Земун, у Улици цара Душана бр. 191-193, планиран је као двострано узидан, ка северозападној и југоисточној граници парцеле у дужини од максимално 17,0м од грађевинске линије. Висина објекта (венца) је 15,0м. Спратност објекта је  $P_0+P+4+P_c$ , БРГП = 2399,62м<sup>2</sup>. Површина парцеле износи 968,0м<sup>2</sup>.

На парцели се тренутно, према подацима РГЗ, налази 7 објеката предвиђених за рушење.

У објекту је укупно планирано 14 стамбених јединица, 2 апартмана, 1 локал, као и станарске оставе и 10 паркинг места на нивоу  $P_0$ . 12 паркинг места је планирано на отвореном тако да је укупан број ПМ 22.

Колски и пешачки прилаз објекту планиран је из Улице цара Душана. Грађевинска линија објекта је постављена на 5,0м од линије уличне регулације. У плану је да се објекат греје помоћу електричних котлова, а потребе у води су: санитарна потрошња воде за стамбени део:  $Q_{сан,ст} = 2,5$  l/s; санитарна потрошња за пословни део:  $Q_{сан,пос} = 0,9$  l/s; противпожарна потрошња воде за унутрашњу хидр. мр. је  $Q_{пп,ун} = 5,0$  l/s. Због потенцијално недовољног притиска у мрежи, достављеним идејним решењем предвиђена је уградња хидрофорског постројења за унутрашњу противпожарну хидрантску мрежу.



Ситуација ИДР



ДКП

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима и потребама објекта.

Са постојећег уличног цевовода Ø150mm у Улици цара Душана могуће је остварити максимални пречник прикључка Ø100mm (максималне димензије водомера Ø80mm).

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцеле 16600 КО Земун. дефинисати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења....

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5м од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање. За различите категорије потрошача предвидети посебне водомере ( санитарна стамбена, санитарна пословна, пп мрежа). За сваку пословну јединицу (локал, атеље), предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси Улица цара Душана бр. 191 и 193 постоји прикључак и водомер Ø20mm, (рег.бр.

**ЗА 13200000 010/08**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

34255/0, бр.водомера 1137370) носиоца Фер градња д.о.о., Београд. Водомер је у шахту, не читава се редовно, спој је из 1964.године.

Услови се издају на захтев предузећа за пројектовање и извођење грађевинских и занатских радова „ФЕР ГРАДЊА“ доо, Улица сремских бораца 2т, Земун, Београд, на основу приложене Информације о локацији, КТП-а, Копије плана, КТП-а водова, Овлашћења за предузеће „ФЕР ГРАДЊА“ од стране предузећа „Стовариште Јаковљевић“ доо, Ул. Љиљане Крстић 15а, Земун, издато дана 31.12.202. године и Идејног решења (достављено уз Захтев у штампаном облику).

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

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

прилог и напомена:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:1000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК:

обрађивач :

Јелена Мариф, дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08



7451300

7451400

Ситуациони план постојеће водоводне мреже  
подаци из ГИС-а, Р 1:1000  
графички прилог уз Услове J-15

4968475

4968475

4968400

4968400

4968325

4968325

кп 16600

ЛЕГЕНДА:

постојећа водоводна мрежа  
оријентациони приказ локације УП-а

Београдски водовод и канализација  
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
ОБРАДНО Марић.  
ДАНА 21.01.2022  
ШЕФ СЛУЖБЕ [Signature]

7451300

7451400

1:1,000

0 4.75 9.5 19 Meters



ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)



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

### обједињена процедура

## ЈКП "Београдски водовод и канализација"

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

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

у графичком делу Идејног решења приказати:

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

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

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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
е-mail:  
Датум 20.01.2022.



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

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

М/9

„Фер градња“ д.о.о.  
Сремских бораца 2т  
Земун, Београд

**Предмет: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана 191-193 на катастарској парцели 16600 КО Земун, у Београду**

У вези Вашег захтева, заведеног у Служби техничке документације под бр.М/9 од 14.01.2022. године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта у улици Цара Душана 191-193 на катастарској парцели 16600 КО Земун, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019) обавештавамо вас следеће:

У улици Цара Душана, у зони предметне парцеле на којој је планирана градња, постоји атмосферска канализациона мрежа АБ250, док постојеће фекалне канализације **нема**. Канализација, на широј локацији, припада Централном систему београдске канализације, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл.лист града Београда“, бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17).

Део улице Цара Душана, где се планира изградња објекта, у обухвату је Плана детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна-Прегревица, општина Земун ( Службени лист града Београда бр. 52/14)

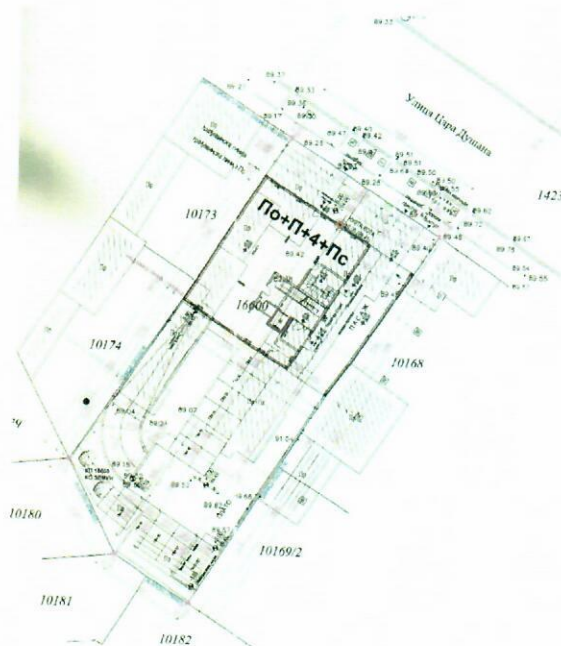
Урбанистичким пројектом планира се изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта на к.п.16600 КО Земун, спратности По+П+4+Пс, укупне БРГП 2399,62м². Парцела је неправилног облика и има површину 968м².На парцели постоји 7 објеката предвиђених за рушење. Планирано је 14 стамбених јединица, 3 пословна простора и 22 паркинг места. У гаражи је предвиђено 10 паркинг места, а на отвореном 12. Колски и пешачки приступ је из улице Цара Душана. Грађевинска линија објекта је удаљена 5m од линије уличне регулације. Приземље је на коти 89,43mm, а најнижа етажа је на коти 86,53mm. Планирани начин грејања објекта је на електричну енергију.

Проток кишних и фекалних вода није достављен.

**ЗА 13200000 010/08**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

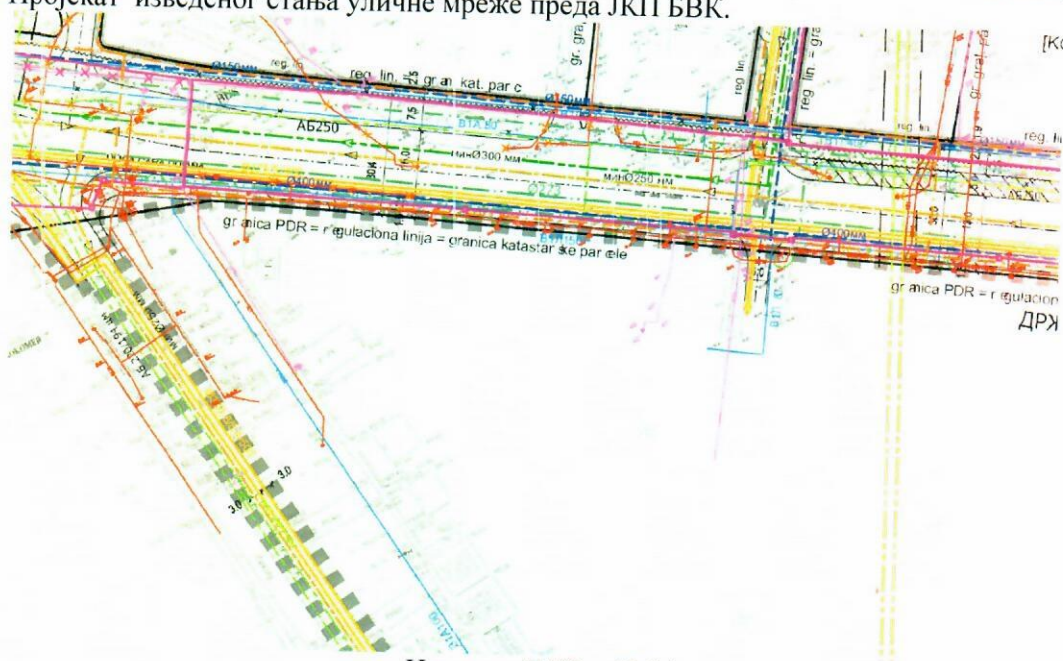


За потребе изградње стамбено-пословног објекта потребно је Урбанистичким пројектом у Улици Цара Душана предвидети нову уличну кишну и фекалну канализациону мрежу, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији.

Планом детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна-Прегревица, општина Земун ( Службени лист града Београда бр. 52/14) у улици Цара Душана предвиђена је кишна канализација минималног пречника  $\varnothing 300\text{mm}$  и фекална канализација мин.  $\varnothing 250\text{mm}$ . Реципијент планиране фекалне канализације је постојећи колектор 90/157 у Угриновачкој улици, а планиране кишне је постојећи колектор АБ220/194 са изливом у Дунав. Постојећа кишна канализација АБ250 се задржава.

Пројектовање и извођење уличне канализационе мреже је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват будућег пројекта у складу са начином канализања вода и постојећим реципијентима.

Реализација прикључења биће могућа када се канализациона мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања уличне мреже преда ЈКП БВК.



Извод из ПДР-а 52/14

ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

Кишни и фекални прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом будуће уличне канализације.

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

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

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

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

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

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

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

Услови се издају на захтев инвеститора, на основу копије катастарског плана, копије плана водова, регулационо нивелационог плана-ситуационог решења са основом приземља и Информације о локацији IX-06 бр. 350.1-7509/2021 од 29.12.2021 .године.

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

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

**ЗА 13200000 010/08**

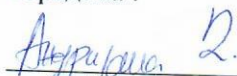


ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

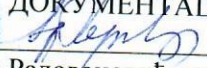
прилог:

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

обрадила :

  
Андрејана Драгишић

  
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

  
Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

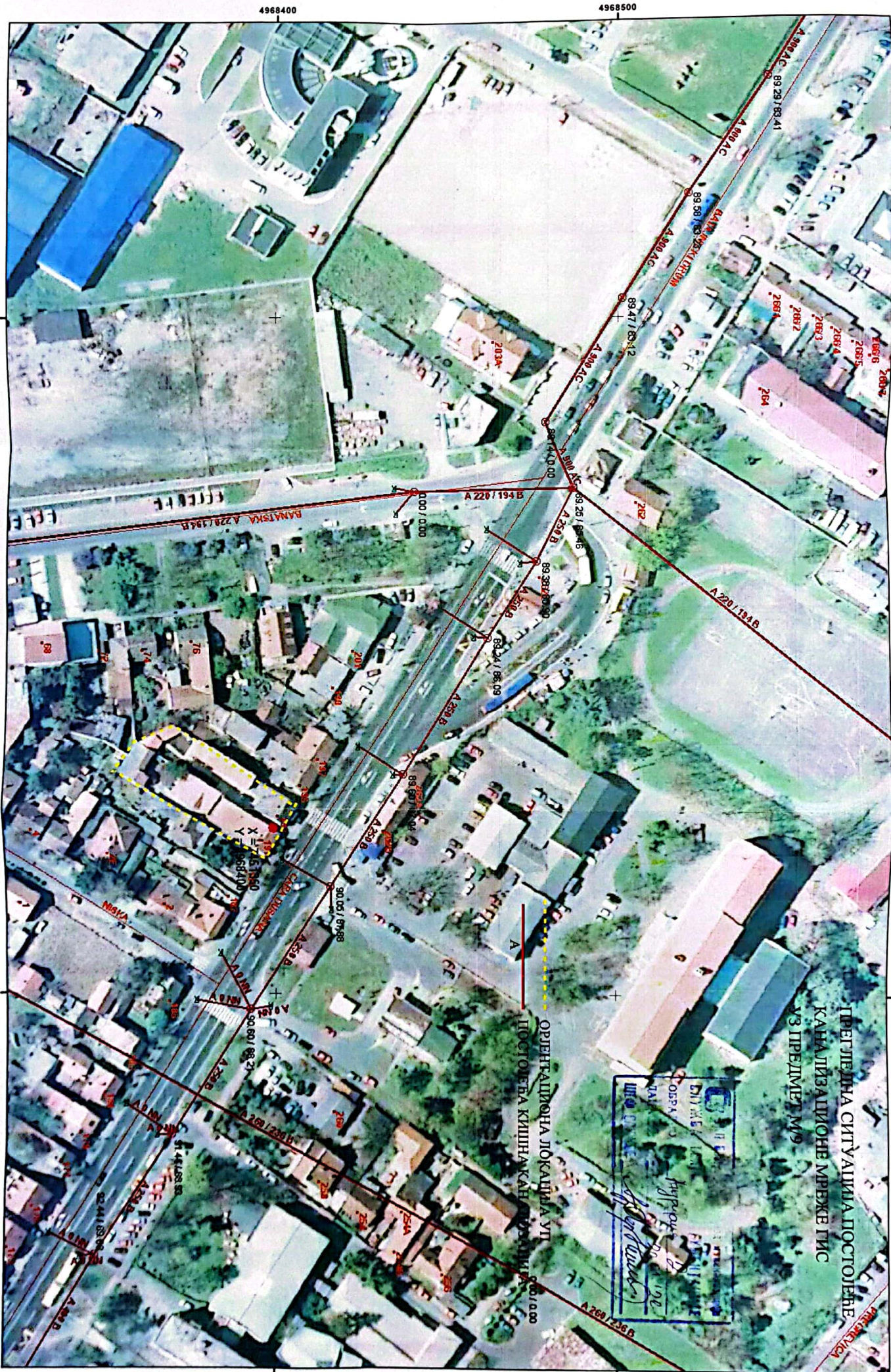
ЗА 13200000 010/08



ПРЕГЛЕДНА СИТУАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ  
КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ ГИС  
УЗ ПРЕДМЕТ М/9



ОРИЕНТАЦИОНА ЛОКАЦИЈА УП  
ПОСТОЈЕЋА КИШНИКАНАЛОСЦИЈА М/9







Огранак „Земун“, Кеј ослобођења 15  
Деловодни број:

Наш знак и број: 82110,СФ ,Е-132/22

Датум: 14.03.2022.

„FER GRADNJA“ д.о.о.

Сремски бораца бр.2т

11080 Земун

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Земун, Кеј ослобођења 15 (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев „FER GRADNJA“ д.о.о. (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14 и 95/2018), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. \_\_\_\_\_), Одлуке директора „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ доноси се:

#### УСЛОВИ

за израду техничке документације за стамбено-пословног објекта са једним улазом, за 14 станова, 1 путничким лифтом, 1 хидроцилом, 1 гаражом, 1 локалом, 2 апартмана и 2 опште потрошње у Београду-Земуну на адреси Цара Душана бр.191 и 193, к.п. 16600 К.О. Земун.

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

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

На основу увида у захтев бр. Е-132/22 од 14.01.2022., обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: стамбени

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

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

Приближне димензије усвојених типова КПК:

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





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

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

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

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити вод максималног пресека 6 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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

## **2. Технички опис прикључка**

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: постојећа ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-167 Руска 22, Земун.

Проводником ХР 00 – АS(J) 3 x 150+70,1кВ, од ТС10/0,4кВ рег.бр. Z-167 Руска 22, Земун до КПК на фасади предметног објекта.

За потребе "путничког лифта" и "хидроцила" предвидети засебну КПК и напојити је из будуће





КПК на том објекту истог типа и пресека.

Постојећи прикључак који напаја предметне објекте на адреси Цара Душана бр. 191 и 193 укинати, а равном кабловском спојницом спојити постојећи 1кВ вод тако да се оствари нова галванска веза од Цара Душана 189 ка 195.

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

**Размештај мерних и заштитних уређаја**

| РБ          | Намена        | Ком. | Максимална<br>снага (kW) | Осигурачи            |                | Бројило/мерна група    |
|-------------|---------------|------|--------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
|             |               |      |                          | Тип                  | Ном.струја (А) |                        |
| 1.          | Стан          | 10   | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 2.          | Стан          | 4    | 27,6                     | аутоматски прекидачи | 3x40           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 3.          | Зајед.потр.   | 2    | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 4.          | Путнички лифт | 1    | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 5.          | Хидроцил      | 1    | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 6.          | Локал         | 1    | 43,47                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 7.          | Гаража        | 1    | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x63           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| 8.          | Апартман      | 2    | 17,25                    | аутоматски прекидачи | 3x25           | Бројило 5 - $\geq 60A$ |
| Укупно ком: |               | 22   |                          |                      |                |                        |

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

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

**3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења**

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

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

- исходавања локацијских услова,
  - израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта,
  - исходавања грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова,
- у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

6. Ови Услови не ослобађају странку прибављања **Одобрења за прикључење**, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

7. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у





супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

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

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

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


**ПРИЛОЗИ:**

Доставити :

1. Наслову
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

  
Владан Бален дипл.ел.инг.





# Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

|          |       |          |  |
|----------|-------|----------|--|
| Ваш знак |       | Ваш број |  |
| Наш знак | ЈА/ЂР | Наш број |  |

21-9244/22

10 FEB 2022

Датум: 09.02.2022.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

**FER GRADNJA d.o.o.**

Preduzeće za projektovanje i izvođenje  
građevinskih i zanatskih radova

Сремских бораца 2т  
11080 Београд

Поступајући по захтеву број **STE-2818/2022** од **14.01.2022.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 16600, КО Земун, у улици Цара Душана 191-193 у Земуну**, а у складу са **Законом 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, 37/2019, 09/2020 и 52/2021)** и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

## У С Л О В Е

Јавно комунално предузеће „Београдске електране“ снабдевање потрошача топлотном енергијом обавља у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система (Службени лист града Београда бр. 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства, Прилог 6: Техничка упутства за режим рада система даљинског грејања.



## **I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:**

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје:

ТО „Горњи Земун“

Магистрала:

МЗ

## **II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:**

### Пројектни параметри дистрибутивног система:

- повезивање корисника: индиректно,  
преко измењивачких топлотних подстанца;
- потрошачи: грејање, вентилација,  
БЕЗ припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне,

### Примарни део инсталације:

грејање:

- температура:

120 / 55 °C;

- називни притисак:

NP 25;

### Секундарни део инсталације:

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

## **III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:**

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

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



#### IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

##### Постојећи топоводи (у границама парцеле):

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар граница **катастарске парцеле 16600, КО Земун**, не налази се изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топоводна инфраструктура налази дуж улице Цара Душана, конкретно дистрибутивни топовод пречника **φ273.0/400**.

##### Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објект на к.п. 16600, КО Земун, у улици Цара Душана бр. 191-193, **постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања** на постојећи дистрибутивни топовод **φ273.0/400** у улици Цара Душана, изградњом прикључног топовода до места предвиђеног за подстаницу.

Цртеж са уцртаним позицијама **постојећег топовода** дат је у прилогу дописа.

##### Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта и Информације о локацији **IX-14 бр. 350.1-7509/2021 од 29.12.2021.** године,, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **По+П-4+Пс**, укупне планиране надземне **БРГП=1.950,99m<sup>2</sup>**, могуће је након изградње предизолованог прикључног топовода пречника **DN50**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=125kW**.

Од места уласка примарног топовода у комплекс, планирани топовод се може водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

#### V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем топоводу.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са *Правилима о раду дистрибутивних система*. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.



## VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

После потврде урбанистичког пројекта доставити ЈКП „Београдске електране“ потписан — оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

У накнадном поступку прибављања локацијских услова ЈКП „Београдске електране“ издаће инвеститору „Техничке услове за пројектовање и прикључење објекта“.

У Идејном решењу **потребно је уцртати положај планиране просторије за топлотну подстанцију.**

Техничким условима биће одређени услови за израду техничке - пројектне документације за прикључење објекта на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП „Београдске електране“.

## VII. НАПОМЕНА:

У складу са Одлуком органа управљања ЈКП „Београдске електране“ бр. I-10290/10 од 30.05.2012.године о усвојеном Ценовнику услуга, накнада трошкова за израду Техничких услова износи **11.881,20** динара (са ПДВ-ом).

Уплата износа се врши на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-013/22**.

Рачун ће доставити Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, Цара Душана 141, Земун.

Контакт: телефон: 011/222-4753, 011/222-4634;  
e-mail: [snabdevanje@bgdel.rs](mailto:snabdevanje@bgdel.rs)

Ови урбанистичко-технички услови важе **годину дана** од дана издавања.

У прилогу овог дописа дат је цртеж у размери **R 1:500** са уцртаном позицијом **постојећег топловода** у односу на предметну локацију.

### Прилог:

- Ситуација R 1:500

### Доставити:

- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Сектору за пројектовање
- Архиви

ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ  
Извршни директор



Небојша Стојковић, дипл.маш.инж.



# Катастарско - топографски план

локација: кат. парцела број 16600

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Земун  
К.О. Земун

4  
968  
436

4  
968  
436

Ø273.0/400

Улица Цара Душана

14231/1

10173

По+П+4+Пс

16600

10168

10174

10179

10180

10181

10182

10169/2

легенда:

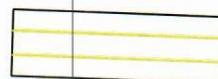
катастарско стање  
фактичко стање

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а) прецизна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

Размера 1 : 500

Израдио:  
Агенција "Гео СЛАЈ"

ЛЕГЕНДА



ПОСТОЈЕЋИ ТОПЛОВОД

R 1:500



**"ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.****Ул. Сремских бораца бр. 2т  
11080 Земун  
ПАК 200661**

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 06-07-4/170/1Датум: 15. 03. 2022**РН 57/22**

**Предмет: Услови за израду техничке документације за изградњу објекта и услови за извођење радова у заштитном појасу гасовода у циљу издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана бр. 191-193 у Земуну**

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду техничке документације за изградњу објекта и услова за извођење радова у заштитном појасу гасовода у циљу издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана број 191-193 у Земуну, обавештавамо Вас:

ЛП "Србијагас" на предметној парцели нема изграђених гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода који би требало да буду садржани у техничкој документацији.

На предметном подручју је изграђен и у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетилетнских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника DN125 mm, у Ул. Цара Душана (к.п. бр.14231/1 КО Земун),

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода дате у прилогу су информативног карактера и за израду документације користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација из надлежног катастра и катастра подземних вода. Због могућег одступања података из катастра подземних вода од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.



## **Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП „Србијас“:-а:**

С обзиром на то да се у захтеву Инвеститор није изјаснио да је заинтересован за прикључење на дистрибутивни гасоводни систем овим документом нису обрађени исти. Уколико се Инвеститор одлучи на прикључење на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "Србијас", може се обрадити посебним захтевом за добијање услова о прикључењу.

При изради пројектно – техничке документације и изградњи потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

### **Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:**

#### **1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar**

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:



|  | Минимално дозвољено растојање (m) |                  |
|--|-----------------------------------|------------------|
|  | Укрштање                          | Паралелно вођење |
| Гасоводи међусобно   | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до водовода и канализације   | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до вреловода и топловода   | 0,30                              | 0,50             |
| Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода  | 0,50                              | 1,00             |
| Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова   | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова   | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида   | 0,20                              | 0,60             |
| Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | -                                 | 5,00             |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>  | -                                 | 3,00             |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>             | -                                 | 6,00             |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>  | -                                 | 15,00            |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>   | -                                 | 5,00             |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>                         | -                                 | 10,00            |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>   | -                                 | 15,00            |
| Од гасовода до шахтова и канала.   | 0,20                              | 0,30             |
| Од гасовода до високог зеленила  | -                                 | 1,50             |
| * растојање се мери до габарита резервоара   |                                   |                  |

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

## 2. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода МОР 4 bar на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.



2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
6. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

С поштовањем,

**Прилог:** као у тексту

**Копије:**

- Сектору за Развој
- Архиви

**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ  
ДИРЕКТОР**

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2  
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 16356/2-2022  
ДАТУМ: 24.01.2022.  
ИНТЕРНИ БРОЈ:  
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31  
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ  
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ  
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД  
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

## ФЕР ГРАДЊА д.о.о.

Сремских бораца 2т, 11080 Земун

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана број 191-193 у Земуну на к.п.16600 КО Земун.

( Број 16356/1-2022

ИБ 21 /22 А.Ј. )

Разматрајући захтев инвеститора, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д., издају се следећи технички подаци и услови. Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објекат припада подручју МСАН Нишка 14 кабл 2.

### ❖ Прикључење на тк мрежу

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

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

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

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.



- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме потребно је обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

У улазу објекта у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман ОДО оријентационих димензија 55x50x20cm.

Инвеститор је у обавези да од места концентрације телекомуникационе опреме ( простор предвиђен за смештај тк опреме ) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем PE цеви 1xØ50mm.

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T стандарду G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

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

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стан.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16A са разводне табле у стану/локалу



- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x D)

Од предвиђене просторије/простора са ТК опремом у згради, уградити интерну тк вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта.

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

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

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.Потребно је изградити кабловско тк окно X димензија 60x60x100mm на граници предметне парцеле.Од новопроектваног тк окна X положити тк канализацију капацитета 1 цеви PVC(PEHD)Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

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

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

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



## Општи услови:

Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи тк објекти не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, као и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат.

Заштиту, обезбеђење и измештање постојећих тк објекта треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих тк објекта.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл.).

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

У случају евентуалног оштећења постојећих тк објекта или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида тк саобраћаја).

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

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

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

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

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

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

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

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би Предузеће преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.



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

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

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац одељења за оперативну подршку

Горан Матић, дипл. мен.

Goran Matić Digitally signed by  
Goran Matić  
100088521-0 100088521-020296  
2029667101 6710146  
46 Date: 2022.01.24  
13:53:01 +01'00'



локација: кат. парцела број 16600

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Земун  
К.О. Земун



катастарско стање  
фактичко стање

☒ USLOVJE NO TU OKNO

PVC USLOVLJENJE PVC CEV

— POSTOJEĆI TK KABL  
U TK KANALIZACIJI

## ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) прецизна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

Размера 1 : 500

Израдио:  
Агенција "Гео СЛАЈ"

Goran  
Matić

100088521  
020296671  
0146

Digitally signed  
by Goran Matić  
100088521-020  
2966710146  
Date: 2022.01.24  
13:52:04 +01'00'



|               |  |
|---------------|--|
| НЕТО површине |  |
| становање     |  |
| пословање     |  |
| комуникације  |  |
| пом. простор  |  |
| гаража        |  |
| бпл           |  |
| НЕТО СВЕГА    |  |







ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

„ФЕР ГРАДЊА“ д.о.о.

11080 Земун, ул. Сремских бораца бр.2т

„СТОВАРИШТЕ ЈАКОВЉЕВИЋ“ д.о.о.

11080 Земун, ул. Љиљане Крстић бр.15а

наш знак: 468 /2

датум: 18.01.2022.год.

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 16600 КО Земун, у ул. Цара Душана бр.191-193, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију ком. отпада из планираног објекта на предметном простору, а према подацима у прилогу, инвеститор је у обавези да набави **два метална контејнера**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у **оквиру граница парцеле** намењене за његову изградњу, у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се, у зеленом појасу између регулационе и грађевинске линије са десне стране пасажа и пешачког приступа објекту, избетонирати плато или изградити ниша оивичена зеленилом - живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима локала у приземљу, а према замисли инвеститора/пројектанта.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника (тротоар се обавезно ради са обореним ивичњаком) и оно износи максимум 15m од њихове позиције до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У Идејном решењу приказана је позиција једног контејнера на препорученој локацији, али поменути контејнер неће задовољити услове за одлагање смећа из предметног објекта. Потребан број контејнера одређује се према важећем нормативу: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине објекта, не узимајући у обзир гаражни простор.

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

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

Обрадила: *ам.*  
Александра Милески

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



Директор  
правних, кадровских и општих послова

*Милан Бањац*  
Милан Бањац



Република Србија  
**ГРАД БЕОГРАД**  
Градска управа града Београда  
**Секретаријат за јавни превоз**  
Ул. 27. марта 43-45  
11000 Београд  
XXXIV – 03 Бр. 346.8 – 4/2022  
10.03.2022.



**„ФЕР ГРАДЊА“ Д.О.О.**  
**Ул. Сремских бораца бр. 2т**  
**11000 Београд - Земун**

Поштовани,

На основу захтева „ФЕР ГРАДЊА“ Д.О.О. за достављањем услова за потребе израде "Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Улици Цара Душана број 191-193 у Земуну (к.п. 16600 КО Земун)", Секретаријат за јавни превоз у складу са планским поставкама и смерницама развоја јавног линијског превоза (у даљем тексту ЈЛП) издаје следеће саобраћајно-техничке услове:

1. Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће трасе аутобуских линија ЈЛП-а 17, 73, 84, 704, 705, 706, 707, 706Е дуж Улице Цара Душана у оба смера, и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, променом вида превоза, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.
2. Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације улице Цара Душана којом саобраћају возила јавног линијског превоза и позиције планираних стајалишта из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА, САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6, ЛЕСНОГ ОДСЕКА ДУНАВА, ЗЕМУНСКОГ ГРОБЉА И ГРАНИЦЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА - ПРЕГРЕВИЦА, ОПШТИНА ЗЕМУН, Службени лист града Београда бр. 52/14. У зони планираних стајалишта планирано је задржавање пешачког прелаза у зони предметне катастарске парцеле.
3. Колски приступ предметном објекту планирати из улице Цара Душана преко упуштеног ивичњака, што ближе уз границу са к.п. 10168 КО Земун.
4. Геометријске елементе на улазу/излазу планираног колског приступа пројектовати према техничким карактеристикама меродавних возила и на начин да се омогући прописно и безбедно скретање меродавног возила које ће приступати предметном објекту, тако да приликом уласка/изласка истих не ометају кретање возила јавног превоза, не прелазе у суседну саобраћајну траку и не угрожавају функционисање јавног превоза у улици Цара Душана.
5. Планирати пешачке комуникације у континуитету дуж траса кретања пешака од предметног објекта до позиције стајалишног платоа и пешачких прелаза у функцији обезбеђења неопходног нивоа безбедности пешака и корисника јавног линијског превоза.
6. Пешачке комуникације за особе са посебним потребама пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр. 22/2015).
7. Предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са предметне парцеле.
8. Контејнере за смеће планирати ван коловоза тако да не ометају функционисање јавног линијског превоза.

#### Стајалишта ЈЛП-а:

9. Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће позиције аутобуског стајалишта „Земун (Горњи град)" у Улици Цара Душана, у смеру ка Горњем граду, у постојећим димензијама у непосредној зони предметне парцеле све до изградње стајалишта на планираним позицијама према "ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА, САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6, ЛЕСНОГ ОДСЕКА ДУНАВА, ЗЕМУНСКОГ ГРОБЉА И ГРАНИЦЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА - ПРЕГРЕВИЦА, ОПШТИНА ЗЕМУН, Службени лист града Београда бр. 52/14".
10. Задржава се постојећа опрема на стајалишту пројектована према КАТАЛОГУ УРБАНЕ ОПРЕМЕ за уређење и опремање јавних површина на делу територије Града Београда обухваћене Генералним урбанистичким планом у оквиру „Одлука о комуналном реду, Службени лист Града Београда, бр. 10/11, 60/12, 51/14, 92/14, 2/15, 11/15, 61/15, 75/16, 19/17, 50/18, 92/18, 118/18, 26/19, 52/19, 60/19, 17/20, 89/20, 106/20, 138/20, 152/20, 40/21, 94/21, 101/21, 111/21 и 120/21".
11. Микролокације стајалишта су опредељене у зависности од пружања траса линија, поштујући принципе препоручених међустаничних растојања за предметну зону града, постојећих центара атракције и растер уличне мреже, у функцији



обезбеђења максималне проточности возила ЈЛП-а и осталог динамичког саобраћаја и обезбеђења неопходног нивоа безбедности корисника Јавног линијског превоза.

12. Прихватање и одводњавање површинских вода са предметне парцеле мора бити адекватно решено и усклађено са системом одводњавања предметне саобраћајнице.
13. Пре почетка извођења радова на предметној локацији, инвеститор или извођач радова је дужан да од Секретаријата за јавни превоз обезбеди Сагласност за посебну организацију и измену режима саобраћаја током извођења радова у циљу обезбеђења континуираног и безбедног функционисања јавног линијског превоза.

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- а/а

**Заменик начелника Градске управе града Београда -  
Секретар Секретаријата за јавни превоз**



*[Handwritten signature]*  
**др Јовица Васиљевић**



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја и  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.5–25/2022  
08.02.2022. године



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

**Фер градња д.о.о.**  
Ул. Др. Сремских бораца бр. 2Т  
Земун

У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 16600 К.О. Земун, у улици Цара Душана бр. 191-193, у Београду, Секретаријат за саобраћај вам, на основу приложене документације, доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из важећег планског документа за наведено подручје – Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Сл.лист града Београда“, бр.20/16, 97/16 и 69/17)) и из Плана детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна - Прегревица, општина Земун, („Сл.лист града Београда“, бр. 52/14)
2. Могуће је пројектовати колски приступ предметној катастарској парцели из улице Цара Душана, ширине од по 3,0÷3,5m.
3. Колски приступ пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету.
4. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за свако путничко возило.
5. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
6. Колску рампу за приступ гаражи, пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе). Рампу у правцу (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75m. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака (мин. ширина саобр. траке 3,5m).  
За мале гараже (до 30 возила) на којима се планира дуготрајно задржавање са малом изменом возила, могуће је планирати колску рампу са ширином за једносмерно кретање возила. За рампу која се пројектују са ширином за једносмерно кретање возила пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампе.
7. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативу, минимум:
  - становање: 1,1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу;
  - пословање: 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
  - пословне јединице: – 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.
8. За стамбене и стамбено – пословне објекте са десет и више стамбених јединица, од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ - 3,7m x 4,8m). У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер ПМ-10 не испуњава горе наведени услов.



9. Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.
10. Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
11. Управна паркинг (гаражна) места (под углом од  $90^\circ$ ) пројектовати са димензијама не мањим од  $2,5\text{m} \times 5,0\text{m}$ , а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од  $5,0\text{m}$  (за паркирање ходом уназад), односно  $7,4\text{m}$  (за паркирање ходом унапред), а у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године). Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од  $90^\circ$ , могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од  $6\text{m}$  (без обзира на начин паркирања, односно за сва паркинг места пројектовати маневарски простор ширине  $6\text{m}$ ).
12. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од  $90^\circ$ ) пројектовати са максималним нагибом до  $5\%$ , осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално  $2\%$ .
13. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од  $2,2\text{m}$ .
14. Када се планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему паркирања тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе са гаражног места. Димензије механизованих система планирати према стандарду произвођача (димензије система, приступ платформи и сл.), тако да платформа изабраног система буде са димензијама мин.  $2,50\text{m} \times 5,0\text{m}$ .
15. 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).
16. Места за смештај контејнере за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист 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). Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст.инж.саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.**





Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Сектор за планирање саобраћаја  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–167/2022  
22.11.2022. године



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

**"Фер градња" д.о.о.**  
Ул. Сремских бораца бр. 2Т  
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 16600 КО ЗЕМУН, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата за саобраћај из пројекта архитектуре бр.:01, 04, 05 и 09: „Ситуација приземље“, „Основа подрума“, „Основа приземља“, „Пресек 1-1“ и технички опис, оверени у Секретаријату за саобраћај.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст. инж. саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**





## 1.4. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### ТЕХНИЧКИ ОПИС

#### ЛОКАЦИЈА И УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Предметни објекат ће се налазити у улици Цара Душана бр. 191 и 193, у Земуну, на грађевинској парцели која одговара габаритом и површином катастарској парцели 16600, К.О. Земун. Парцела је неправилног облика: петоугаоник приближан правоуганику зарубљеног дворишног угла са површином од 968м<sup>2</sup> и ширине фронта од 19,98м. Може се сматрати готово равном, а оријентисана је својом дужином међом у правцу приближном југозапад - североисток. Својом уличном међом, оријентисаном у правцу југоисток – северозапад, ослања се на улицу Цара Душана са које је могућ пешачки и колски приступ објекту, као и инфраструктурни прикључци.

На парцели се тренутно, према подацима РГЗ, налази 7 објеката предвиђених за рушење, укупне површине габарита 482м<sup>2</sup>.

Пројектовани објекат је двострано узидан и постављен је унутар задатих грађевинских линија. Ослања се на грађевинску линију блока према Цара Душана, која је удаљена 5м од регулационе. Читавом својом висином бочно је узидан на северозападну и југоисточну међу парцеле на максимално дозвољених 17,0м од грађевинске линије, одакле се у нивоу подрума и приземља развија дворишни тракт удаљен на мање од 1/2 висине тог дела објекта од бочних међа (на 3.87 и 5.30м) као и на мање од 2/3 висине тог дела објекта од задње међе (на 14.21 до 20.16м). Ка улици Цара Душана је за 1.0м преко грађевинске линије избачен еркер, и то на 1/3 дужине фасаде, а на 4м од нулте коте до коте пода повученог спрата (21.55% површине уличне фасаде). Повучени спрат је формиран на последњој етажи повлачењем за 1.5м од главне уличне фасадне равни која лежи на грађевинској линији, док је ка дворишту у вертикалној равни осталих етажа, тј. на 17м од грађевинске линије.

Идејно решење објекта је урађено на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22), и то за целину VII и зону 7.M5.1.

Сви урбанистички показатељи се налазе унутар дозвољених параметара, што је приказано у поглављу " 1.3. Нумеричка документација, у првој табели "Остварени урбанистички параметри".

Постигнута спратност објекта је По+П+3+Пс.

Нулта кота (пресек тежишне линије уличне фасаде и терена) је ±0,00 (89,43мнв).

Кота венца је на +15,00 (104,43мнв), а кота кровног венца на +18,00 (107,43мнв).

Спратна висина приземља је 4.35м, стамбених етажа 3.10м, а гараже 2.9 - 3.0м.

Улазни плато је на коти ±0,00 (89,43мнв).

Под приземља стамбеног и пословног дела је на коти +0,10 (89,53мнв),

Под подрума је на коти -2,90 (86,53мнв),

#### АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА

Планирани стамбено-пословни објекат је двострано узидан на своје бочне међе - северозападну и југоисточну међу, постављен на грађевинску линију 5м од регулационе линије.

Из Улице Цара Душана обезбеђен је пешачки и колски приступ парцели.



Пасаж кроз објекат, који је постављен бочно уз југоисточну међу, има ширину од 5.0 до 5.52м и чисту висину 3.8м од коте пода која се налази на  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Кроз пасаж се крећу возила ка дворишту и својим паркинг местима комуникацијом минималне ширине 3.5м, као и станари који са стазе ширине 1.5 имају приступ ветробрану и степенишној вертикали са лифтом (+0.10), али и дворишту.

Паркирање возила, после приступа са улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара и проласка кроз пасаж, предвиђено је на дворишном паркингу (7ПМ) и, даље, преко грејане колске рампе (нагиб 14.36%,  $L=20.20\text{m}$  ширина 3.6м) у подруму (10ПМ). Укупно је предвиђено 17ПМ, од којих је једно димензионисано за инвалида и лоцирано у подруму. Сва ПМ су прописаних или већих димензија од минималних 2.5/5м, док је дворишни и подрумски простор за манипулацију возила минималне ширине 6м. Дворишни паркинг је на  $\pm 0.00$  (89.43мнв), док је под подрума на -2.90 (86.53мнв). Пешачки приступ подруму обезбеђен је путем спољног степеништа у дворишту или путничког лифта из зграде. Поред наведених површина, подрум садржи и низ помоћних просторија (оставе, техничке просторије, лифтовски предпростор, просторију са надпритиском ка гаражи...).

Број паркинг места је обрачунат према нормативу ПГР:

| ПЛАНИРАНА НАМЕНА      | ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ  |
|-----------------------|--|
| становање             | • 1.1 ПМ по стану  |
| комерцијални садржаји | • 1ПМ / $60\text{m}^2$ НГП административног или пословног простора |

Обрачун потребног броја паркинг места:

| намена                                       | норматив                    | јединица или П         | број ПМ |
|--|-----------------------------|------------------------|---------|
| - становање:                                 | 1,1ПМ / 1 стан,             | 12 станова,            | 13ПМ,   |
| - администрација:                            | 1,0ПМ / $60\text{m}^2$ НГП, | $P=266.30\text{m}^2$ , | 4ПМ,    |
| - Укупно потребно и остварено ПМ на парцели: |                             |                        | 17ПМ,   |

Нето површина подземне гараже, обрачуната у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Службени лист СЦГ бр. 31/2005), износи 283,94 м<sup>2</sup>, што је сврстава у мале гараже.

Локал, који заузима највећи део приземља, има прилаз директно са улице, преко пешачког платоа на коти  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Под локала је на коти +0.10, а чиста висина овог простора је 3.85м.

Други део приземља је стамбени улаз са ветробраном, оријентисаним ка пасажу. Степенишни хол има директну везу са просторијом за одржавање хигијене, смештеној наспрам лифта, испод првог степенишног крака. Објекат има 4 стамбене етаже (I, II, III и Пс) са укупно 12 стамбених јединица различитих структура и површина, од којих се на свакој етажи налазе по 3 стана.

Степенишни хол повученог спрата има плафонски излаз на кров, опремљен пењалицама и кровним капком.

Слободне и зелене површине парцеле усклађене су са правилима грађења ПГР.

Уз пешачку стазу, уз регулацију и унутар парцеле, предвиђена је ниша за 2 стандардна контејнера за мешовити отпад.



Одговорни пројектант:

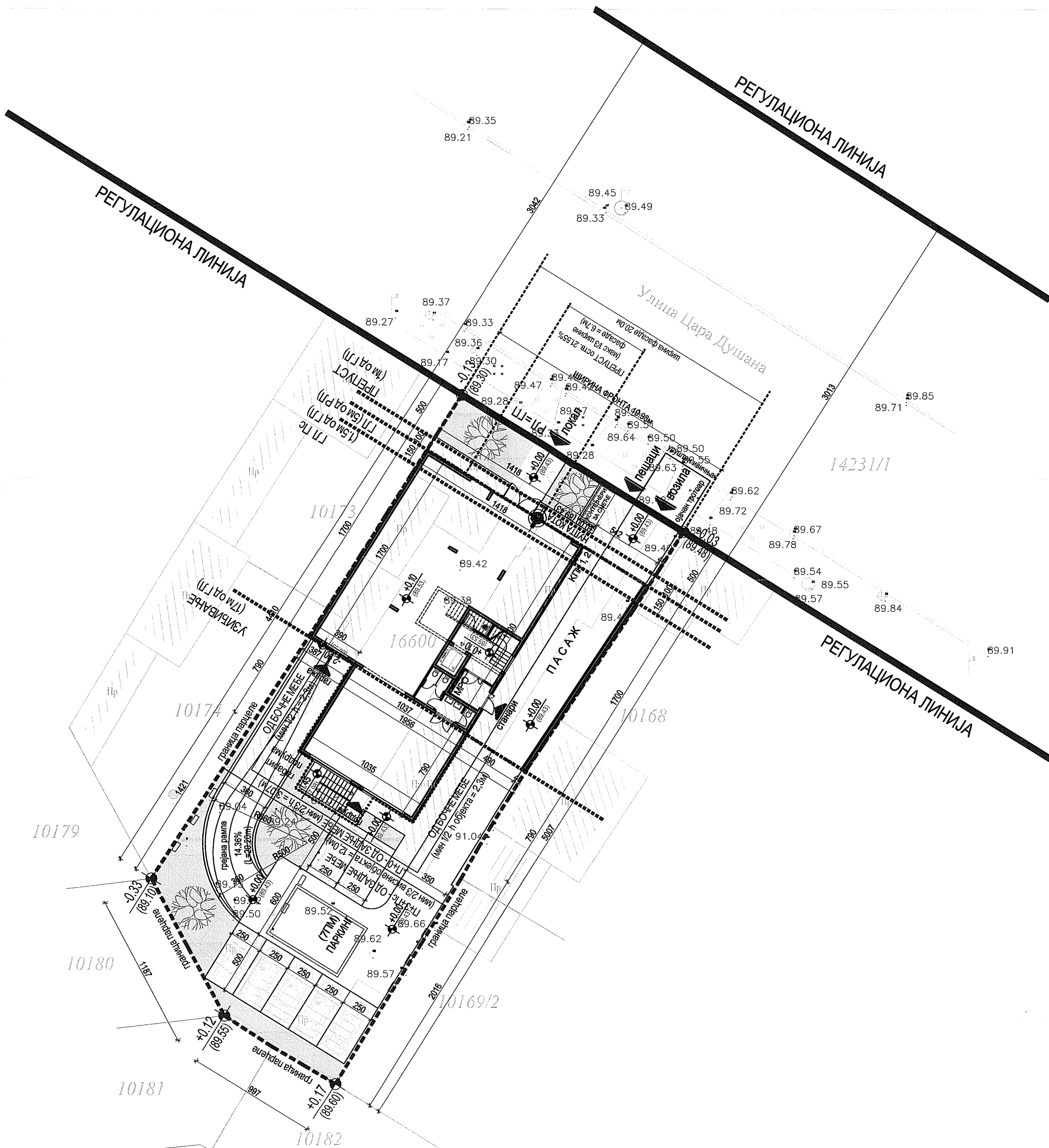
Саид Талић, д.и.а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Земун  
К.О. Земун

# Катастарско - топографски план

локација: кат. парцела број 16600



ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а) прештна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

Размера 1 : 500

Изradio:  
Агенција "Гео СЛАЈ"

## ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

|                               | ПГР (7.М5.1)   | УП (ИДР)  |
|-------------------------------|--|---|
| катастарска парцела:          |  | к.п. 16600  |
| површина катастарске парцеле: |  | 968 m <sup>2</sup>  |
| БРГП надземно:                |  | 1695.08 m <sup>2</sup>  |
| БРГП подземно:                |  | 431.57 m <sup>2</sup>   |
| БРГП укупно:                  |  | 2126.65 m <sup>2</sup>  |
| НЕТО укупно:                  |  | 1824.24 m <sup>2</sup>  |
| БРГП приземља:                |  | 330.26 m <sup>2</sup>   |
| заузетост (надземна):         | 60%  | 43.87% (424.64 m <sup>2</sup> )   |
| заузетост (подземна):         | 85%  | 44.58% (431.57 m <sup>2</sup> )   |
| спратност:                    | П+3+Пк/Пс  | По+П+3+Пс   |
| број функционалних јединица:  |  | локал 1<br>станови 12<br>једноетажна гаража 1                                       |
| становање : пословање:        | 0-80% : 20-100%  | 80% : 20%<br>(1065.18 m <sup>2</sup> : 266.30 m <sup>2</sup> )                      |
| број паркинг места (ПМ):      | 1.1 ПМ / 1 стан<br>1 ПМ / 60 НГП локала<br>(5% РМ за инвалиде) | гаража 10 ПМ<br>дворишни паркинг 7 ПМ<br>укупно на к.п. 17 ПМ<br>(1 ПМ за инвалида) |
| зелене површине:              | у контакту са тлом 15%   | 15.04% (145.96 m <sup>2</sup> )   |
| слободне површине:            | 40%  | 65.88% (637.74 m <sup>2</sup> )   |
| нулта кота:                   |  | ±0.00 (89.43 m <sup>nnv</sup> )   |
| висина венца:                 | 15.0 m od ±0.00  | 15.0 m (104.43 m <sup>nnv</sup> )   |
| висина слемена:               | 18.0 m ±0.00   | 18.0 m (107.43 m <sup>nnv</sup> )   |
| објекти за рушење:            |  | 7 објекта (482 m <sup>2</sup> )   |

## ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА :

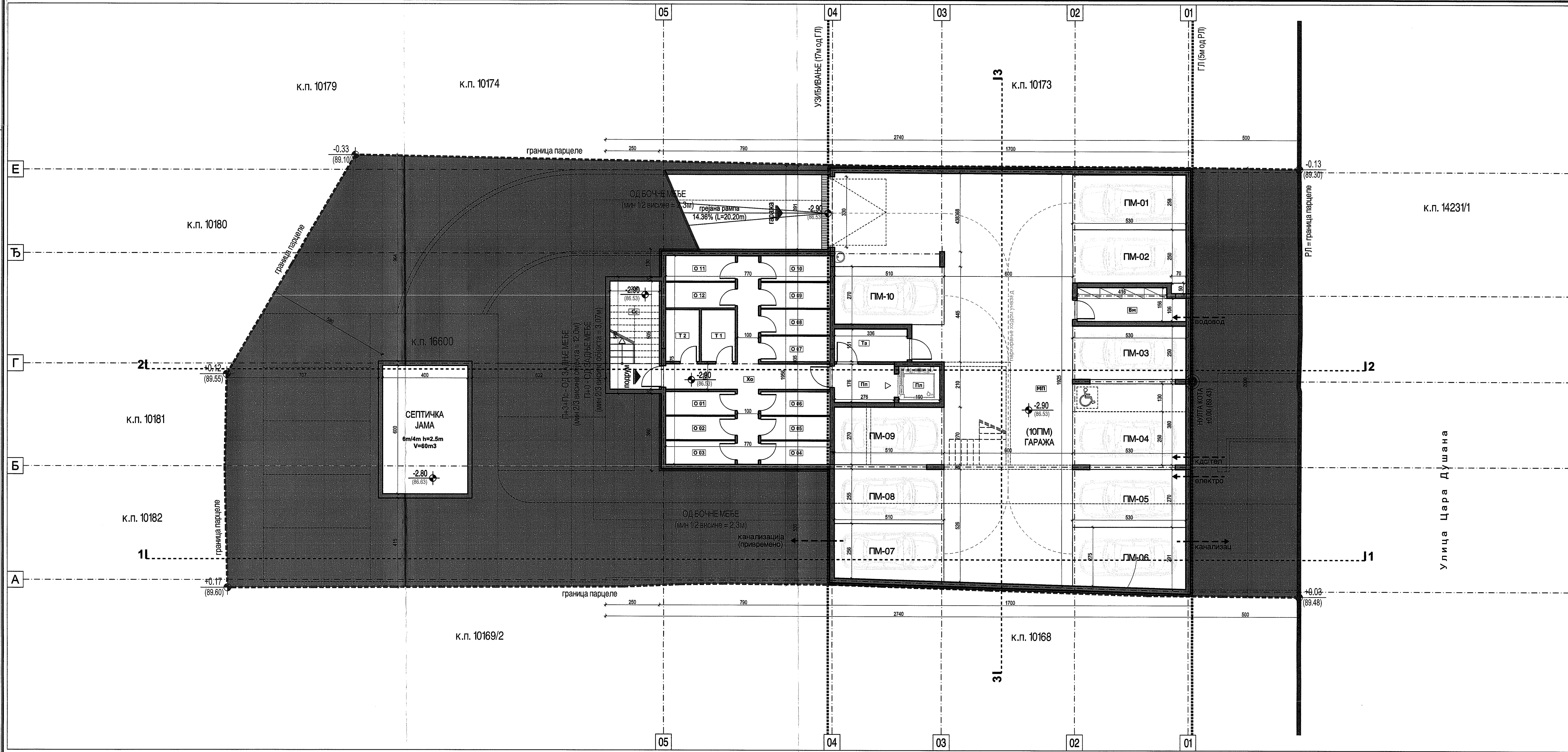
| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА :   | ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА : |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
|--|--|---------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|---|----------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------|-----------------------|--------|------------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|-----------|------------------------|
| <table><tr><td>ПОДРУМ</td><td>нето површина: 383.96 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 431.57 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (0 %) : 0.00 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>             | ПОДРУМ                                   | нето површина: 383.96 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 431.57 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (0 %) : 0.00 m <sup>2</sup>     |  | <table><tr><td>СТАН 1</td><td>78.02 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 2</td><td>62.86 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 3</td><td>126.33 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 4</td><td>78.02 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 5</td><td>62.86 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 6</td><td>126.33 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 7</td><td>78.02 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 8</td><td>62.86 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 9</td><td>126.33 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 10</td><td>74.09 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 11</td><td>62.86 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАН 12</td><td>126.38 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>СТАНОВАЊЕ</td><td>1065.18 m<sup>2</sup></td></tr></table> | СТАН 1                                      | 78.02 m <sup>2</sup> | СТАН 2    | 62.86 m <sup>2</sup>   | СТАН 3    | 126.33 m <sup>2</sup> | СТАН 4       | 78.02 m <sup>2</sup>  | СТАН 5             | 62.86 m <sup>2</sup> | СТАН 6 | 126.33 m <sup>2</sup> | СТАН 7 | 78.02 m <sup>2</sup>   | СТАН 8 | 62.86 m <sup>2</sup> | СТАН 9 | 126.33 m <sup>2</sup> | СТАН 10 | 74.09 m <sup>2</sup> | СТАН 11 | 62.86 m <sup>2</sup> | СТАН 12 | 126.38 m <sup>2</sup> | СТАНОВАЊЕ | 1065.18 m <sup>2</sup> |
| ПОДРУМ   | нето површина: 383.96 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 431.57 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (0 %) : 0.00 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 1   | 78.02 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 2   | 62.86 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 3   | 126.33 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 4   | 78.02 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 5   | 62.86 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 6   | 126.33 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 7   | 78.02 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 8   | 62.86 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 9   | 126.33 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 10  | 74.09 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 11  | 62.86 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАН 12  | 126.38 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАНОВАЊЕ  | 1065.18 m <sup>2</sup>                   |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>ПРИЗЕМЉЕ</td><td>нето површина: 287.46 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 330.26 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (100 %) : 330.26 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>       | ПРИЗЕМЉЕ                                 | нето површина: 287.46 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 330.26 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (100 %) : 330.26 m <sup>2</sup> |  | <table><tr><td>ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА :</td><td></td></tr><tr><td>ЛОКАЛ</td><td>266.30 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>ПОСЛОВАЊЕ</td><td>266.30 m<sup>2</sup></td></tr></table>  | ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА :    |                      | ЛОКАЛ     | 266.30 m <sup>2</sup>  | ПОСЛОВАЊЕ | 266.30 m <sup>2</sup> |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ПРИЗЕМЉЕ   | нето површина: 287.46 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 330.26 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (100 %) : 330.26 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА :   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ЛОКАЛ  | 266.30 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ПОСЛОВАЊЕ  | 266.30 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>1. СПРАТ</td><td>нето површина: 289.12 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (100 %) : 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>       | 1. СПРАТ                                 | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup> |  | <table><tr><td>ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ :</td><td></td></tr><tr><td>СТАНОВАЊЕ</td><td>1065.18 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>ПОСЛОВАЊЕ</td><td>266.30 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>КОМУНИКАЦИЈЕ</td><td>146.65 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ</td><td>62.17 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>ГАРАЖА</td><td>283.94 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>УКУПНО</td><td>1824.24 m<sup>2</sup></td></tr></table>  | ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ : |                      | СТАНОВАЊЕ | 1065.18 m <sup>2</sup> | ПОСЛОВАЊЕ | 266.30 m <sup>2</sup> | КОМУНИКАЦИЈЕ | 146.65 m <sup>2</sup> | ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ | 62.17 m <sup>2</sup> | ГАРАЖА | 283.94 m <sup>2</sup> | УКУПНО | 1824.24 m <sup>2</sup> |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| 1. СПРАТ   | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ :  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| СТАНОВАЊЕ  | 1065.18 m <sup>2</sup>                   |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ПОСЛОВАЊЕ  | 266.30 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| КОМУНИКАЦИЈЕ   | 146.65 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ   | 62.17 m <sup>2</sup>                     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ГАРАЖА   | 283.94 m <sup>2</sup>                    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| УКУПНО   | 1824.24 m <sup>2</sup>                   |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>2. СПРАТ</td><td>нето површина: 289.12 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (100 %) : 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>       | 2. СПРАТ                                 | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup> |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| 2. СПРАТ   | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>3. СПРАТ</td><td>нето површина: 289.12 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (100 %) : 342.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>       | 3. СПРАТ                                 | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup> |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| 3. СПРАТ   | нето површина: 289.12 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 342.88 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (100 %) : 342.88 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>ПОВУЧЕНИ СПРАТ</td><td>нето површина: 285.46 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 336.18 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП (100 %) : 336.18 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table> | ПОВУЧЕНИ СПРАТ                           | нето површина: 285.46 m <sup>2</sup>  | грађевинска бруто површина: 336.18 m <sup>2</sup>  |  | БРГП (100 %) : 336.18 m <sup>2</sup> |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ   | нето површина: 285.46 m <sup>2</sup>     |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 336.18 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП (100 %) : 336.18 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| <table><tr><td>УКУПНО</td><td>нето површина: 1824.24 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>грађевинска бруто површина: 2126.65 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>БРГП : 1695.08 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>              | УКУПНО                                   | нето површина: 1824.24 m <sup>2</sup> | грађевинска бруто површина: 2126.65 m <sup>2</sup> |  | БРГП : 1695.08 m <sup>2</sup>        |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| УКУПНО   | нето површина: 1824.24 m <sup>2</sup>    |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| грађевинска бруто површина: 2126.65 m <sup>2</sup>   |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |
| БРГП : 1695.08 m <sup>2</sup>  |  |                                       |  |  |                                      |  |   |   |                      |           |                        |           |                       |              |                       |                    |                      |        |                       |        |                        |        |                      |        |                       |         |                      |         |                      |         |                       |           |                        |

## ЛЕГЕНДА:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА              |
|  | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ                 |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА              |
|  | ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - директно на тлу   |
|  | СТАЗЕ, ТРОТОАРИ, ПАРКИНГ, РАМПА |
|  | РАСТИЊЕ - на тлу                |
|  | ОБЈЕКАТ                         |
|  | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА            |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)     |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)          |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Одговорни пројектант:<br> | Инвеститор:<br>"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,<br>Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун)<br>Објект: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+3+Пс)<br>Проект: ИДР<br>Фаз: А<br>Датум: март 2022.<br>Размера: Р=1:100<br>Лист: 01 |
| Ситуација<br>ПРИЗЕМЉЕ     | Ситуација<br>ПРИЗЕМЉЕ  |





ПОДРУМ

КОМУНИКАЦИЈЕ

| бр.     | назив просторије : | нето (m2): |
|---------|--------------------|------------|
| Нп      | НАДПРИТИСАК        | 5.07       |
| Пп      | ПРЕДПРОСТОР        | 4.86       |
| Лт      | ЛИФТ               | 1.44       |
| Хо      | ХОДНИК             | 17.09      |
| Сс      | СПОЉНО СТЕПЕНИШТЕ  | 11.62      |
| укупно: |                    | 40.08      |

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ

| бр.     | назив просторије : | нето (m2): |
|---------|--------------------|------------|
| Вм      | ВОДОМЕРИ           | 7.44       |
| Т1      | ТЕХНИКА 1          | 3.81       |
| Т2      | ТЕХНИКА 2          | 3.81       |
| о1      | ОСТАВА 1           | 3.58       |
| о2      | ОСТАВА 2           | 3.58       |
| о3      | ОСТАВА 3           | 3.58       |
| о4      | ОСТАВА 4           | 3.58       |
| о5      | ОСТАВА 5           | 3.58       |
| о6      | ОСТАВА 6           | 3.58       |
| о7      | ОСТАВА 7           | 3.90       |
| о8      | ОСТАВА 8           | 3.90       |
| о9      | ОСТАВА 9           | 3.90       |
| о10     | ОСТАВА 10          | 3.90       |
| о11     | ОСТАВА 11          | 3.90       |
| о12     | ОСТАВА 12          | 3.90       |
| укупно: |                    | 59.94      |

КОМУНИКАЦИЈЕ - нето:

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ - нето:

ГАРАЖА - нето:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| нето површина:              | 383.96 m2 |
| грађевинска бруто површина: | 431.57 m2 |
| БРГП (0.00 %):              | 0.00 m2   |

УРЕДБА ЗА ГРАДЊА

11.2022

ЛЕГЕНДА:

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - директно на тлу

СТАЗЕ, ТРОТОАРИ, ПАРКИНГ, РАМПА

РАСТИЊЕ - на тлу

ОБЈЕКАТ

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)

Одговорни проектант:

САЈДА

М. Талић

дипл. инж. арх.

300532803

САЈДА

300 5328 03

Инвеститор:

Локација:

Објект:

Проектант:

Фаза:

Датум:

Размер:

Лист:

ОСНОВА ПОДРУМА

Фер градња

Фер градња д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун.

Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун)

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ

(По+П+З+Пс)

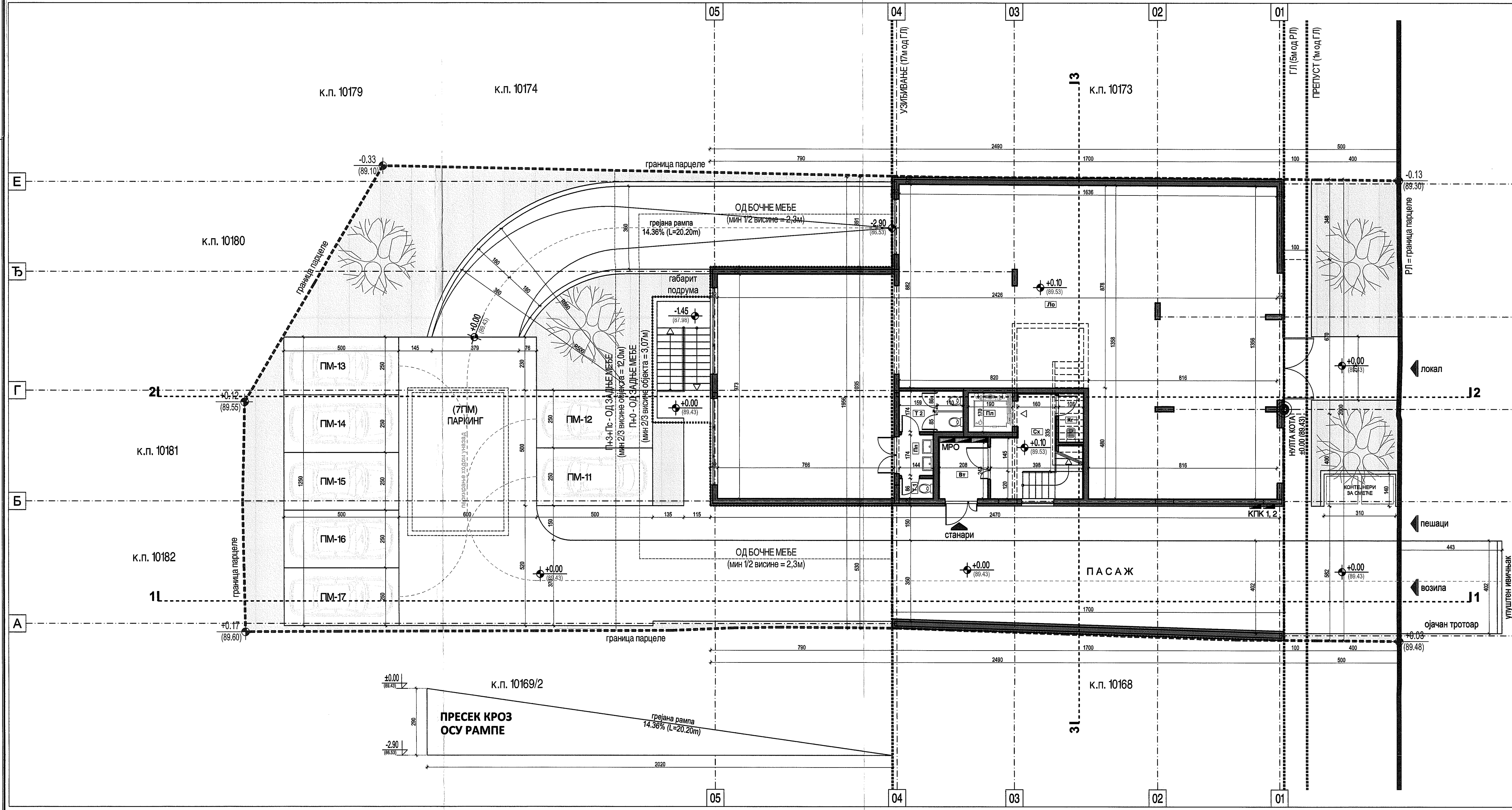
март 2022.

Р=1:100

04

95,0 / 36,421 cm





| ПРИЗЕМЉЕ     |                    |            |
|--------------|--------------------|------------|
| КОМУНИКАЦИЈЕ |                    |            |
| бр.          | назив просторије : | нето (м2): |
| Вт           | ВЕТРОБРАН          | 5.05       |
| Сх           | СТЕПЕНИШНИ ХОЛ     | 12.44      |
| Лт           | ЛИФТ               | 1.44       |
| укупно:      |                    | 18.93      |
| ПАРКИНГ      |                    |            |
| бр.          | назив просторије : | нето (м2): |
| 11           | ПАРКИНГ МЕСТО 11   | 12.50      |
| 12           | ПАРКИНГ МЕСТО 12   | 12.50      |
| 13           | ПАРКИНГ МЕСТО 13   | 12.50      |
| 14           | ПАРКИНГ МЕСТО 14   | 12.50      |
| 15           | ПАРКИНГ МЕСТО 15   | 12.50      |
| 16           | ПАРКИНГ МЕСТО 16   | 12.50      |
| 17           | ПАРКИНГ МЕСТО 17   | 12.50      |
| укупно:      |                    | 87.50      |

| ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                    |            |
|-----------------------|--------------------|------------|
| бр.                   | назив просторије : | нето (м2): |
| Хг                    | ХИГИЈЕНА ЗГРАДЕ    | 2.23       |
| укупно:               |                    | 2.23       |
| ПОСЛОВАЊЕ             |                    |            |
| бр.                   | назив просторије : | нето (м2): |
| Ло                    | ЛОКАЛ              | 257.81     |
| Пп                    | ПРЕДПРОСТОР        | 2.51       |
| Т1                    | ТОАЛЕТ 1           | 1.21       |
| Т2                    | ТОАЛЕТ 2           | 4.77       |
| укупно:               |                    | 266.30     |

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| КОМУНИКАЦИЈЕ - нето:              | 18.93 m2  |
| ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ - нето:     | 2.23 m2   |
| ПОСЛОВАЊЕ - нето:                 | 266.30 m2 |
| нето површина:                    | 287.46 m2 |
| грађевинска бруто површина:       | 330.26 m2 |
| БРГП (100.00 %):                  | 330.26 m2 |
| ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - у контакту са тлом: | 145.96 m2 |



| ЛЕГЕНДА: |                                 |
|----------|---------------------------------|
|          | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА              |
|          | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ                 |
|          | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА              |
|          | ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - директно на тлу   |
|          | СТАЗЕ, ТРОТОАРИ, ПАРКИНГ, РАМПА |
|          | РАСТИЊЕ - на тлу                |
|          | ОБЈЕКАТ                         |
|          | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА            |
|          | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)     |
|          | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)          |

Одговорни пројектант:

Инвеститор:

"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација:

Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун)

Објекат:

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Пројекат:

ИДР

Фазе:

А

Датум:

март 2022.

Размер:

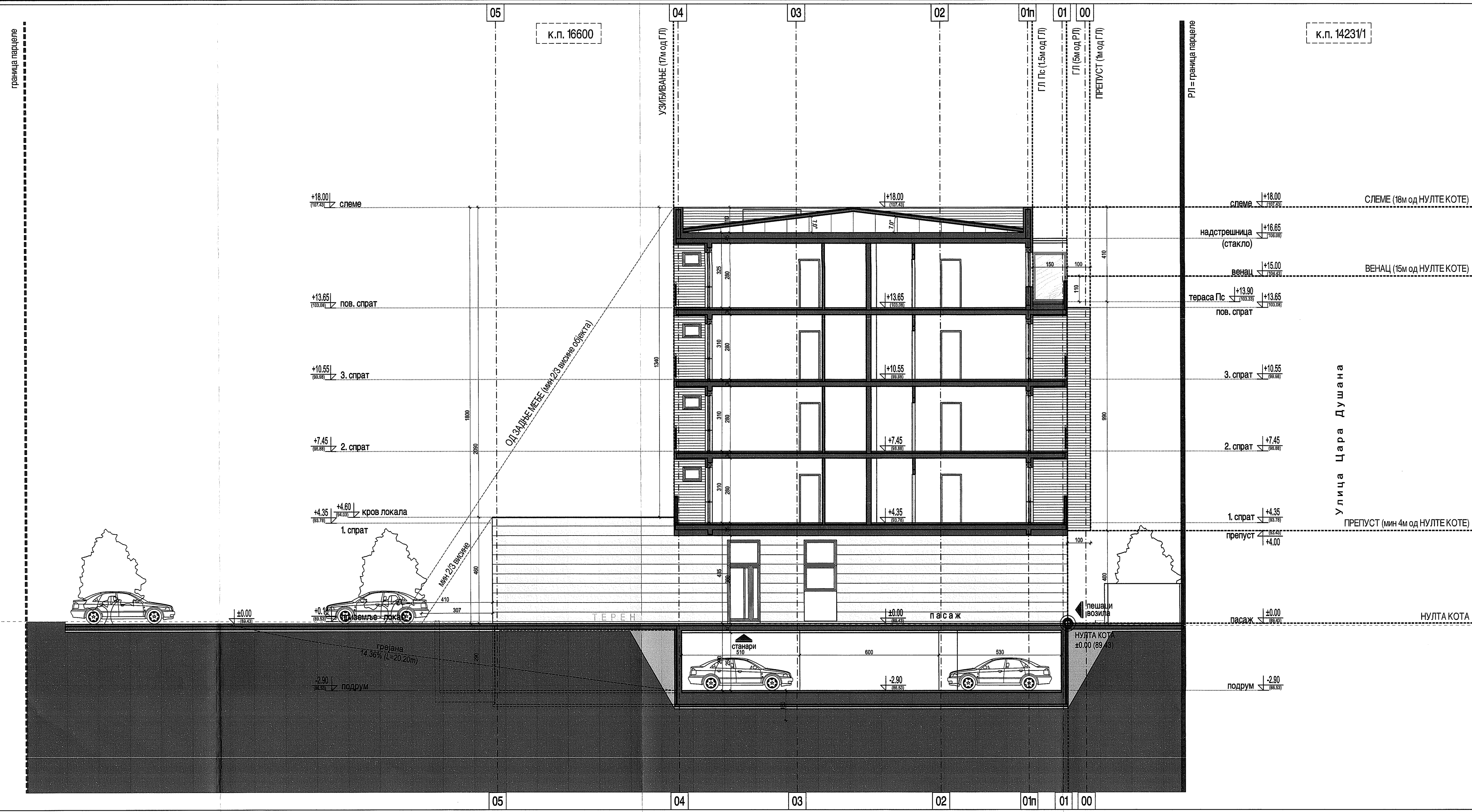
Р=1:100

Лист:

05

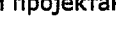
95,0 / 36,421 cm





| ЛЕГЕНДА: |                             |
|----------|-----------------------------|
|          | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА          |
|          | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ             |
|          | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА          |
|          | ЗЕМЉА                       |
|          | НАСИП                       |
|          | ОБЈЕКАТ                     |
|          | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА         |
|          | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће) |
|          | НИВЕЛЕТА (ново)             |

Одговорни пројектант:



ИЗДАЈСКА КОМПАНИЈА  
Савић  
М. Талић  
диз. инж. арх.  
300532803

Савић (300 5328 03)

**GRADJANJA**

Предузеће за пројектовање  
(извођење грађевинарских  
и занатлих делова др.)

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,  
Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)  
Објект: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ  
(По+П+3+Гс) Назив цртежа: **ПРЕСЕК 1-1**

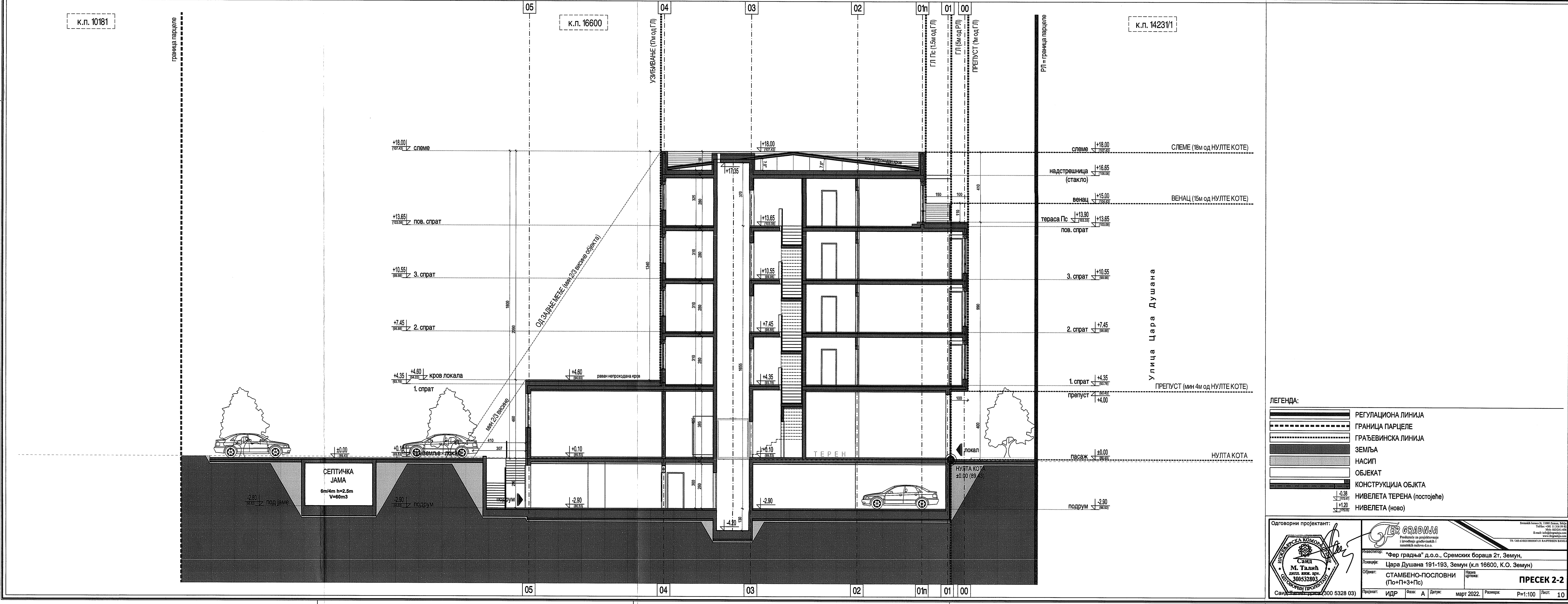
Пројекат: ИДР Фаза: А Датум: март 2022. Размера: Р=1:100 Лист: 09

Београдски београд, 11000 Београд, Србија  
Телефон: +381 11 316 59 90  
Моб. 602024645  
Е-пошта: info@gradjanja.com  
www.gradjanja.com

ТМ 250-4100-10000041-1-РАПРЕДНИЦИ БАНК



95,0 / 36,421 cm



- ЛЕГЕНДА:
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ЗЕМЉА
  - НАСИП
  - ОБЈЕКАТ
  - КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА
  - НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)
  - НИВЕЛЕТА (ново)

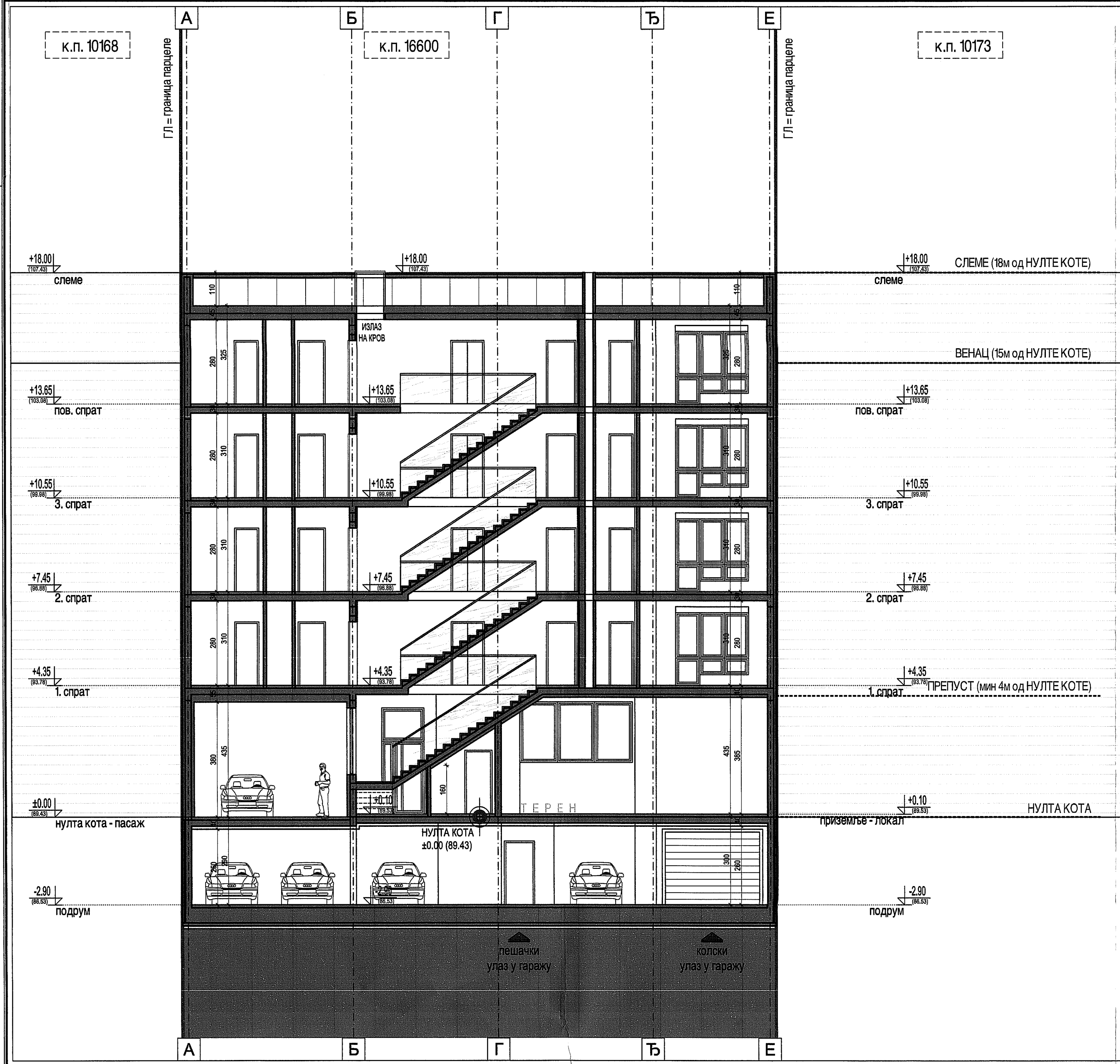
Одговорни пројектант:

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,  
Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун)  
Објекат: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)  
Проектант: ИДР  
Фаза: А  
Датум: март 2022.  
Размера: Р=1:100  
Лист: 10

ПРЕСЕК 2-2



58,0 / 36,421 cm



ЛЕГЕНДА:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА          |
|  | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ             |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА          |
|  | ЗЕМЉА                       |
|  | НАСИП                       |
|  | ОБЈЕКАТ                     |
|  | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА         |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће) |
|  | НИВЕЛЕТА (ново)             |

Одговорни пројектант:

Сайд М. Талић  
дипл. инж. арх.  
300532803

Сайд М. Талић - д.р.г. (300 5328 03)

Инвеститор:

"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација:

Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објекат:

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Проектат:

ИДР

Фаза:

А

Датум:

март 2022.

Размера:

Р=1:100

Лист:

11

ПРЕСЕК 3-3





JKP „Зеленило-Београд“  
Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд  
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506  
Матични број: 07066597  
ПИБ: 101511244  
е-mail: [info@zelenilo.rs](mailto:info@zelenilo.rs)  
web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 850

Датум: 01.03.2022.

02 MAR 2022

„ФЕР ГРАДЊА“ д.о.о.  
Сремских бораца 2т  
11080 Земун

предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Улици цара Душана број 191-193 у Земуну ( КП 16600 КО Земун )

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
Мирјана Шехлић, дипл.инж.пејз.арх.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање





## Постојеће стање

У Улици цара Душана у контактної зони са предметним катастарским парцелама, налази се травна баштица са високом вегетацијом и припада јавним зеленим површинама – зелене површине у регулацији саобраћајнице (IV категорија одржавања по Програму редовног одржавања ЈКП „Зеленило – Београд“, Београд). Стабла су доброг здравственог стања и естетског квалитета. Сва постојећа вегетација се штити у потпуности.

## Услови

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама Урбанистичког пројекта и контактної зони.
- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели је 40%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%; уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.*
- Приступе парцели - колске, ускладити са позицијама травних баштица и присутном вегетацијом у склопу истих у Улици цара Душана.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина ( партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама, предност дати партерном типу озелењавања.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- За слободне зелене површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања, декоративног карактера.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микрокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.





- Обезбедити адекватну засену планираних паркинг простора дрворедним садницама, и то формирањем касета у склопу паркинга или травних трака. Распоред и број стабала ускладити са експозицијом и избором врста. У оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд", Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник:

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.



18.01.2002. *Uzdris*

K0120 MC

# FER GRADNJA

Preduzeće za projektovanje  
i izvođenje građevinskih i  
zanatskih radova d.o.o.

Sremskih boraca 2t, 11080 Zemun, Srbija  
Tel/fax: +381 11 316 59 82, 26 16 372  
Mob. 063/241-458  
E-mail: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com

T.R. / 265-6100310000047-31 RAIFFEISEN BANKA

Подносилац захтева:

"ФЕР ГРАДЊА" д.о.о.

Сремских бораца 2т, 11080 Земун

14 JAN 2002  
11/1 850

ЈКП „Зеленило Београд“  
Београд, Мали Калемегдан 8

Предмет: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекат у улици Цара Душана број 191-193 у Земуну (КП 16600 КО Земун)

Молимо вас да нам издате услове из ваше надлежности за предметну локацију на којој је планирана изградња стамбено-пословног објекат следећих капацитета:

| Урбанистички параметри                 | ПГР                                       | УП  |
|--|---|---|
| Катастарска парцела                    | КП 16600                                  | КП 16600                                    |
| Катастарска општина                    | КО Земун                                  | КО Земун                                    |
| Грађевинска парцела                    | -   | ГП - 1                                      |
| Површина грађевинске парцеле (м²)      | Мин. 150                                  | 968,00                                      |
| Положај објекта на парцели             | Двострано узидан                          | Двострано узидан                            |
| Оријентација објекта                   | Према улици Цара Душана                   | Према улици Цара Душана                     |
| Спратност објекта                      | П+3+Пк/Пс                                 | По+П+4+Пс                                   |
| Приступ објекту                        | Из улице Цара Душана                      | Из улице Цара Душана                        |
| Основна намена површина                | Становање-пословање                       | Становање-пословање                         |
| Компатибилност намене                  | Становање : пословање<br>0-80% : 20%-100% | Становање :<br>пословање<br>79,08% : 20,92% |
| Индекс заузетости надземних етажа (%)  | 60% БРГП                                  | 35,56%                                      |
| Индекс заузетости надземних етажа (м²) | Дозв. 580,80м²                            | 344,22м²                                    |



|   |                            |                       |
|---|----------------------------|-----------------------|
| Индекс заузетости подземних етажа (%)                       | 85%                        | 46,35%                |
| Индекс заузетости подземних етажа (м <sup>2</sup> )         | 822,80м <sup>2</sup>       | 448,63м <sup>2</sup>  |
| Слободне површине (%)                                       | 40% БРГП                   | 65,29%                |
| Слободне површине (м <sup>2</sup> )                         | Дозв. 387,20м <sup>2</sup> | 632,04м <sup>2</sup>  |
| Зелене површине незастрте (%)                               | 15%                        | 16,62%                |
| Зелене површине незастрте (м <sup>2</sup> )                 | 145,20м <sup>2</sup>       | 160,84м <sup>2</sup>  |
| Зелене површине-укупно (м <sup>2</sup> )                    | 145,20м <sup>2</sup>       | 166,94м <sup>2</sup>  |
| Укупна БРГП подземних етажа (м <sup>2</sup> )               | -                          | 448,63м <sup>2</sup>  |
| Укупна БРГП надземних етажа (м <sup>2</sup> )               | -                          | 1950,99м <sup>2</sup> |
| Укупна БРГП подземних и надземних етажа (м <sup>2</sup> )   | -                          | 2399,62м <sup>2</sup> |
| Проценат заступљености доминантне намене - становање (%)    | 0 – 80%                    | 79,08%                |
| Проценат заступљености остале намене - становање (%)        | 20 – 100%                  | 20,92%                |
| Укупна НЕТО доминантне намене - становање (м <sup>2</sup> ) | -                          | 1181,79м <sup>2</sup> |
| Укупна НЕТО остале намене - пословање (м <sup>2</sup> )     | -                          | 312,72м <sup>2</sup>  |
| Укупан број стамбених јединица                              | -                          | 14                    |
| Укупан број пословних јединица                              | -                          | 3                     |
| Укупан број колских приступа                                | 1                          | 1                     |
| Укупан број пешачких приступа                               | 1                          | 1                     |
| Број паркинг места на нивоу По                              | -                          | 10ПМ                  |
| Укупан број паркинг места на отвореном                      | -                          | 12ПМ                  |
| Укупан број паркинг места на парцели                        |                            | 22ПМ                  |
| Број паркинг места за лица са посебним потребама            | 5%                         | 1                     |
| Висинска кота приступа                                      |                            | 89,43мнв              |
| Нулта кота  |                            | 89,43мнв              |
| Висина венца објекта  |                            | 15,00 / 104,43мнв     |
| Висина венца повученог спрата објекта                       |                            | 18,00 / 107,43мнв     |

Урбанистички пројект ће бити урађен у свему у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени 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) и осталом законском регулативом предвиђеном за израду ове врсте документације.



Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 16600 КО Земун, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП-1 оријентисану ка улици Цара Душана, са кућним бројем у улици Цара Душана 191 и 193, на територији ГО Земун у Београду, огледа се у следећој регулативи:

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

Простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) налази се у зони 7.М5.1 - у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности, где се као намена подразумева комбинација комерцијалних садржаја са становањем у следећем односу: становање : пословање 0-80% : 20-100%.

Инвеститори су Фер градња д.о.о. из Земуна, улица Сремских бораца 2т и „Стовариште Јаковљевић“ д.о.о. из Земуна, улица Љиљане Крстић 15а, Земун.

Молимо вас да предрачун/рачун за ваше услуге доставите на име и адресу инвеститора Фер Градња д.о.о. Сремских бораца 2т, Земун или на мејл [miljinka@fergradnja.com](mailto:miljinka@fergradnja.com).

За сва допунска обавештења можете се обратити пројектанту - особа за контакт је Миљинка Балаж дипл.инж.арх, тел. 060-477-40-23, e-mail: [miljinka@fergradnja.com](mailto:miljinka@fergradnja.com).

С поштовањем,

"ФЕР ГРАДЊА д.о.о."  
  
Предраг Марковић  
директор

Прилози:

- Информација о локацији,
- Катастарско-топографски план
- Копија плана,
- Копија катастарског плана водова,
- Овлашћење
- Идејно решење



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
број 217- 19/ 2022 од 14.1.2022. године  
Дана 18.1.2022. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4  
[upravazavsbq@mup.gov.rs](mailto:upravazavsbq@mup.gov.rs)  
Т: 2741-361, 2741-362

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву "FER GRADNJA" д.о.о., Сремских бораца бр.2т, Београд од 14.01.2022. године издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Цара Душана бр 191-193 у Земуну КП 16600 КО Земун, Београд.

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

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

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

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

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

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА  
УПРАВЕ  
руководник полиције

Миле Јовичић











Preduzeće za projektovanje  
i izvođenje građevinskih i  
zanatskih radova d.o.o.

Sremskih boraca 2t, 11080 Zemun, Srbija  
Tel/fax: +381 11 316 59 82, 26 16 372  
Mob. 063/241-458  
E-mail: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com

T.R / 265-6100310000047-31 RAIFFEISEN BANKA

## 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ - ИДР ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: „Фер градња“ д.о.о.  
Сремских бораца 2т, Земун

Објекат: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+3+Пс  
Цара Душана 191-193, Земун  
К.П. 16600, К.О. Земун

Врста техничке документације: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

За грађење / извођење радова: НОВА ГРАДЊА

Пројектант: „ФЕР ГРАДЊА“ Д.О.О.,  
ул. Сремских бораца бр. 2т  
Београд-Земун

Одговорно лице: МАРКОВИЋ ПРЕДРАГ  
Печат: Потпис:



Одговорни пројектант: САИД ТАЛИЋ, д.и.а.  
Број лиценце: 300 5328 03  
Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: ИДР-01/22-А  
Место и датум: Београд, март 2022.



## 1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

|      |   |
|------|---|
| 1.1. | Насловна страна   |
| 1.2. | Садржај   |
| 1.3. | Нумеричка документација <ul style="list-style-type: none"><li>○ Остварени урбанистички параметри</li><li>○ Табеларни приказ површина објекта</li><li>○ Табеларни приказ паркинг места</li><li>○ Табеларни приказ нето површина и броја функционалних јединица са потребним комуналним капацитетима</li></ul>  |
| 1.4. | Текстуална документација <ul style="list-style-type: none"><li>○ Технички опис</li></ul>  |
| 1.5. | Графичка документација <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ситуација - приземље Р 1:250</li><li>2. Ситуација - кров Р 1:250</li><li>3. Микролокација - окружење (3D)</li><li>4. Основа подрума Р 1:100</li><li>5. Основа приземља Р 1:100</li><li>6. Основа типског спрата (I, II и III) Р 1:100</li><li>7. Основа повученог спрата Р 1:100</li><li>8. Основа крова Р 1:100</li><li>9. Пресек 1-1 Р 1:100</li><li>10. Пресек 2-2 Р 1:100</li><li>11. Пресек 2-3 Р 1:100</li><li>12. Изглед објекта - СИ Р 1:100</li><li>13. Изглед објекта - ЈИ Р 1:100</li><li>14. Изглед објекта - ЈЗ Р 1:100</li><li>15. Изглед објекта- СЗ Р 1:100</li><li>16. Перспективни приказ објекта</li></ol> |



### 1.3. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Инвеститор:

„Фер градња“ д.о.о.  
Сремских бораца 2т, Земун

Објект:

**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+3+Пс**  
**Цара Душана 191-193, Земун**  
**К.П. 16600, К.О. Земун**

#### Остварени урбанистички параметри:

|                              | ПГР (7.М5.1)   | УП (ИДР):  |
|------------------------------|--|--|
| Катастарска парцела:         |  | к.п. 16600   |
| Површина к.п.:               |  | 968 м <sup>2</sup>   |
| БРГП надземно:               |  | 1695.08 м <sup>2</sup>   |
| БРГП подземно:               |  | 431.57 м <sup>2</sup>  |
| БРГП укупно:                 |  | 2126.65 м <sup>2</sup>   |
| НЕТО укупно:                 |  | 1824.24 м <sup>2</sup>   |
| БРГП приземља:               |  | 330.26 м <sup>2</sup>  |
| Заузетост (надземна):        | 60%  | 43.87% (424.64 м <sup>2</sup> )  |
| Заузетост (подземна):        | 85%  | 44.58% (431.57 м <sup>2</sup> )  |
| Спратност                    | П+3+Пк/Пс  | По+П+3+Пс  |
| Број функционалних јединица: |  | Локал 1<br>Станова 12<br>Једноетажна гаража 1                              |
| Становање : пословање        | 0-80% : 20-100%  | 80% : 20%<br>(1065.18 м <sup>2</sup> : 266.30 м <sup>2</sup> )             |
| Број паркинг места (ПМ)      | 1.1 ПМ / 1 стан<br>1.0 ПМ / 60 м <sup>2</sup> НГП<br>(5% ПМ за инвалиде) | Гаража 10ПМ<br>Двориште 7 ПМ<br>Укупно на к.п. 17 ПМ<br>(1 ПМ за инвалиде) |
| Зелене површине:             | У контакту са тлом 15%   | 15.04% (145.96 м <sup>2</sup> )  |
| Слободне површине:           | 40%  | 65.88% (637.74 м <sup>2</sup> )  |
| Нулта кота:                  |  | ±0.00 (89.43 мнв)  |
| Висина венца:                | 15.0 м од ±0.00  | 15.0 м (104.43 мнв)  |
| Висина слемена:              | 18.0 м од ±0.00  | 18.0 м (107.43 мнв)  |
| Објекти за рушење            |  | 7 објеката (482 м <sup>2</sup> )   |

Одговорни пројектант:

Саид Талић, д.и.а.





## Табеларни приказ површина објекта:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објекта мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере свих ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Прорачун површина је урађен у складу са СРПС У.Ц2.100.2002 (Сл. Лист СРЈ бр.32/02).

### ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА :

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| П О Д Р У М                 |                       |
| нето површина:              | 383.96 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 431.57 m <sup>2</sup> |
| БРГП (0 %) :                | 0.00 m <sup>2</sup>   |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| П Р И З Е М Љ Е             |                       |
| нето површина:              | 287.46 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 330.26 m <sup>2</sup> |
| БРГП (100 %) :              | 330.26 m <sup>2</sup> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. С П Р А Т                |                       |
| нето површина:              | 289.12 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 342.88 m <sup>2</sup> |
| БРГП (100 %) :              | 342.88 m <sup>2</sup> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 2. С П Р А Т                |                       |
| нето површина:              | 289.12 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 342.88 m <sup>2</sup> |
| БРГП (100 %) :              | 342.88 m <sup>2</sup> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 3. С П Р А Т                |                       |
| нето површина:              | 289.12 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 342.88 m <sup>2</sup> |
| БРГП (100 %) :              | 342.88 m <sup>2</sup> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| П О В У Ч Е Н И С П Р А Т   |                       |
| нето површина:              | 285.46 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 336.18 m <sup>2</sup> |
| БРГП (100 %) :              | 336.18 m <sup>2</sup> |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| У К У П Н О                 |                        |
| нето површина:              | 1824.24 m <sup>2</sup> |
| грађевинска бруто површина: | 2126.65 m <sup>2</sup> |
| БРГП :                      | 1695.08 m <sup>2</sup> |

### ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА :

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| СТАН 1    | 78.02 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 2    | 62.86 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 3    | 126.33 m <sup>2</sup>  |
| СТАН 4    | 78.02 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 5    | 62.86 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 6    | 126.33 m <sup>2</sup>  |
| СТАН 7    | 78.02 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 8    | 62.86 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 9    | 126.33 m <sup>2</sup>  |
| СТАН 10   | 74.09 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 11   | 62.86 m <sup>2</sup>   |
| СТАН 12   | 126.38 m <sup>2</sup>  |
| СТАНОВАЊЕ | 1065.18 m <sup>2</sup> |

### ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА :

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| ЛОКАЛ     | 266.30 m <sup>2</sup> |
| ПОСЛОВАЊЕ | 266.30 m <sup>2</sup> |

### ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ :

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| СТАНОВАЊЕ          | 1065.18 m <sup>2</sup> |
| ПОСЛОВАЊЕ          | 266.30 m <sup>2</sup>  |
| КОМУНИКАЦИЈЕ       | 146.65 m <sup>2</sup>  |
| ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ | 62.17 m <sup>2</sup>   |
| ГАРАЖА             | 283.94 m <sup>2</sup>  |
| УКУПНО             | 1824.24 m <sup>2</sup> |

Одговорни пројектант:

Саид Талић, д.и.а.





**Табеларни приказ паркинг места:**

| ГАРАЖА  |                    |            |
|---------|--------------------|------------|
| бр.     | назив просторије : | нето (m2): |
| 01      | ГАРАЖНО МЕСТО 01   | 13.73      |
| 02      | ГАРАЖНО МЕСТО 02   | 13.60      |
| 03      | ГАРАЖНО МЕСТО 03   | 13.25      |
| 04      | ГАРАЖНО МЕСТО 04   | 20.14      |
| 05      | ГАРАЖНО МЕСТО 05   | 14.31      |
| 06      | ГАРАЖНО МЕСТО 06   | 14.99      |
| 07      | ГАРАЖНО МЕСТО 07   | 13.44      |
| 08      | ГАРАЖНО МЕСТО 08   | 13.01      |
| 09      | ГАРАЖНО МЕСТО 09   | 13.77      |
| 10      | ГАРАЖНО МЕСТО 10   | 13.77      |
| укупно: |                    | 144.01     |

| ПАРКИНГ |                    |            |
|---------|--------------------|------------|
| бр.     | назив просторије : | нето (m2): |
| 11      | ПАРКИНГ МЕСТО 11   | 12.50      |
| 12      | ПАРКИНГ МЕСТО 12   | 12.50      |
| 13      | ПАРКИНГ МЕСТО 13   | 12.50      |
| 14      | ПАРКИНГ МЕСТО 14   | 12.50      |
| 15      | ПАРКИНГ МЕСТО 15   | 12.50      |
| 16      | ПАРКИНГ МЕСТО 16   | 12.50      |
| 17      | ПАРКИНГ МЕСТО 17   | 12.50      |
| укупно: |                    | 87.50      |

Одговорни пројектант:

Саид Талић, д.и.а.





**Табеларни приказ површина и броја функционалних јединица  
са потребним комуналним капацитетима:**

| Надземне етаже  | Јединице             | НЕТО површина          |
|-----------------|----------------------|------------------------|
| Приземље:       | 1 локал              | 266.30 м <sup>2</sup>  |
| Први спрат:     | 3 стана              | 267.21 м <sup>2</sup>  |
| Други спрат:    | 3 стана              | 267.21 м <sup>2</sup>  |
| Трећи спрат:    | 3 стана              | 267.21 м <sup>2</sup>  |
| Повучени спрат: | 3 стана              | 263.55 м <sup>2</sup>  |
| Укупно:         | 1 локал и 12 станова | 1065.18 м <sup>2</sup> |

| Потребни комунални капацитети                              |   |
|--|---|
| Прикључак  | Капацитет   |
| Фекална канализациона мрежа                                | 8.98 l/s  |
| Кишна канализациона мрежа                                  | 14.25 l/s   |
| Водоводна мрежа  | Санитарна 2.70 l/s<br>Хидрантска 5.00 l/s   |
| Електроенергетска мрежа                                    | Локал P <sub>j</sub> = 40.0 kW<br>Станови P <sub>j</sub> = 221.49 kW<br>Заједн. P <sub>j</sub> = 86.25 kW |
| Топловодна мрежа<br>(појединачно грејање електродотловима) | 120 kW  |
| Телекомуникациона мрежа                                    | 15.0 kom  |
| КДС мрежа  | 3.0 kom   |

Одговорни пројектант:

Саид Талић, д.и.а.





## 1.4. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### ТЕХНИЧКИ ОПИС

#### ЛОКАЦИЈА И УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Предметни објекат ће се налазити у улици Цара Душана бр. 191 и 193, у Земуну, на грађевинској парцели која одговара габаритом и површином катастарској парцели 16600, К.О. Земун. Парцела је неправилног облика: петоугаоник приближан правоуганику зарубљеног дворишног угла са површином од 968м<sup>2</sup> и ширине фронта од 19,98м. Може се сматрати готово равном, а оријентисана је својом дужином међом у правцу приближном југозапад - североисток. Својом уличном међом, оријентисаном у правцу југоисток – северозапад, ослања се на улицу Цара Душана са које је могућ пешачки и колски приступ објекту, као и инфраструктурни прикључци.

На парцели се тренутно, према подацима РГЗ, налази 7 објеката предвиђених за рушење, укупне површине габарита 482м<sup>2</sup>.

Пројектовани објекат је двострано узидан и постављен је унутар задатих грађевинских линија. Ослања се на грађевинску линију блока према Цара Душана, која је удаљена 5м од регулационе. Читавом својом висином бочно је узидан на северозападну и југоисточну међу парцеле на максимално дозвољених 17,0м од грађевинске линије, одакле се у нивоу подрума и приземља развија дворишни тракт удаљен на мање од 1/2 висине тог дела објекта од бочних међа (на 3.87 и 5.30м) као и на мање од 2/3 висине тог дела објекта од задње међе (на 14.21 до 20.16м). Ка улици Цара Душана је за 1.0м преко грађевинске линије избачен еркер, и то на 1/3 дужине фасаде, а на 4м од нулте коте до коте пода повученог спрата (21.55% површине уличне фасаде). Повучени спрат је формиран на последњој етажи повлачењем за 1.5м од главне уличне фасадне равни која лежи на грађевинској линији, док је ка дворишту у вертикалној равни осталих етажа, тј. на 17м од грађевинске линије.

Идејно решење објекта је урађено на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) - (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22), и то за целину VII и зону 7.M5.1.

Сви урбанистички показатељи се налазе унутар дозвољених параметара, што је приказано у поглављу " 1.3. Нумеричка документација, у првој табели "Остварени урбанистички параметри".

Постигнута спратност објекта је По+П+3+Пс.

Нулта кота (пресек тежишне линије уличне фасаде и терена) је ±0,00 (89,43мнв).

Кота венца је на +15,00 (104,43мнв), а кота кровног венца на +18,00 (107,43мнв).

Спратна висина приземља је 4.35м, стамбених етажа 3.10м, а гараже 2.9 - 3.0м.

Улазни плато је на коти ±0,00 (89,43мнв).

Под приземља стамбеног и пословног дела је на коти +0,10 (89,53мнв),

Под подрума је на коти -2,90 (86,53мнв),

#### АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА

Планирани стамбено-пословни објекат је двострано узидан на своје бочне међе - северозападну и југоисточну међу, постављен на грађевинску линију 5м од регулационе линије.

Из Улице Цара Душана обезбеђен је пешачки и колски приступ парцели.



Пасаж кроз објекат, који је постављен бочно уз југоисточну међу, има ширину од 5.0 до 5.52м и чисту висину 3.8м од коте пода која се налази на  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Кроз пасаж се крећу возила ка дворишту и својим паркинг местима комуникацијом минималне ширине 3.5м, као и станари који са стазе ширине 1.5 имају приступ ветробрану и степенишној вертикали са лифтом (+0.10), али и дворишту.

Паркирање возила, после приступа са улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара и проласка кроз пасаж, предвиђено је на дворишном паркингу (7ПМ) и, даље, преко грејане колске рампе (нагиб 14.36%,  $L=20.20\text{m}$  ширина 3.6м) у подруму (10ПМ). Укупно је предвиђено 17ПМ, од којих је једно димензионисано за инвалида и лоцирано у подруму. Сва ПМ су прописаних или већих димензија од минималних 2.5/5м, док је дворишни и подрумски простор за манипулацију возила минималне ширине 6м. Дворишни паркинг је на  $\pm 0.00$  (89.43мнв), док је под подрума на -2.90 (86.53мнв). Пешачки приступ подруму обезбеђен је путем спољног степеништа у дворишту или путничког лифта из зграде. Поред наведених површина, подрум садржи и низ помоћних просторија (оставе, техничке просторије, лифтовски предпростор, просторију са надпритиском ка гаражи...).

Број паркинг места је обрачунат према нормативу ПГР:

| ПЛАНИРАНА НАМЕНА      | ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ  |
|-----------------------|--|
| становање             | • 1.1 ПМ по стану  |
| комерцијални садржаји | • 1ПМ / 60м <sup>2</sup> НГП административног или пословног простора |

Обрачун потребног броја паркинг места:

| намена                                       | норматив                      | јединица или П           | број ПМ |
|--|-------------------------------|--------------------------|---------|
| - становање:                                 | 1,1ПМ / 1 стан,               | 12 станова,              | 13ПМ,   |
| - администрација:                            | 1,0ПМ / 60м <sup>2</sup> НГП, | П=266.30м <sup>2</sup> , | 4ПМ,    |
| - Укупно потребно и остварено ПМ на парцели: |                               |                          | 17ПМ,   |

Нето површина подземне гараже, обрачуната у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Службени лист СЦГ бр. 31/2005), износи 283,94 м<sup>2</sup>, што је сврстава у мале гараже.

Локал, који заузима највећи део приземља, има прилаз директно са улице, преко пешачког платоа на коти  $\pm 0.00$  (89.43мнв). Под локала је на коти +0.10, а чиста висина овог простора је 3.85м.

Други део приземља је стамбени улаз са ветробраном, оријентисаним ка пасажу. Степенишни хол има директну везу са просторијом за одржавање хигијене, смештеној наспрам лифта, испод првог степенишног крака. Објекат има 4 стамбене етаже (I, II, III и Пс) са укупно 12 стамбених јединица различитих структура и површина, од којих се на свакој етажи налазе по 3 стана.

Степенишни хол повученог спрата има плафонски излаз на кров, опремљен пењалицама и кровним капком.

Слободне и зелене површине парцеле усклађене су са правилима грађења ПГР.

Уз пешачку стазу, уз регулацију и унутар парцеле, предвиђена је ниша за 2 стандардна контејнера за мешовити отпад.

## КОНЦЕПЦИЈА КОНСТРУКЦИЈЕ

Предвиђени конструктивни систем је АБ скелет са крутим АБ језгром лифта и потребним АБ зидним платнима. Међуспратна конструкција је пуна АБ плоча са скривеним гредама, ослоњеним на АБ стубове који пролазе кроз све етаже, од подрума до крова и ослањају се на темељну АБ плочу.



Испуна су преградни зидови од опекарских блокова: фасадни термо-блок 20цм, унутрашњи преградни зидови 19, 10 или 7цм. Између станова су предвиђени "сендвич" зидови који задовољавају акустичке прописе.

Кровна конструкција над стамбеним делом је дрвена, формирана од рогова, рожњача и венчаница адекватних димензија.

Обезбеђење ископа темељне јаме је предвиђено кампадном израдом АБ зидова ка суседним парецлама, док се ка улици и дворишту предвиђа широки ископ завршен адекватним шкарпама.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Стамбени део објекта покривен је косим лименим кровом прописаног нагиба од 7°, смештеним иза кровног назитка. Над дворишним трактом локала налази се непроходан раван кров покривен ПВЦ хидроизолационом мембраном нагиба до 2%. На нивоу пода повученог спрата ка улици, изнад еркера, пројектован је раван, непроходан кров, покривен лимом.

Фасадни зидови су махом контактна фасада - термоблок 20цм обложен каменом вуном дебљине 10цм и малтерисан фасадним декоративним малтером.

Ограде лођа и степеништа су од сигурносног (каљеног стакла).

Унутрашња столарија је дрвена, а спољна алуминијумска са испуном од 3-слојног термопан стакла. Сви спољни отвори станова опремљени су алу ролетнама

Подови локала, степенишног хола, спољног степеништа, кухиња, купатила и лођа, обложени су неклизацијом гранитном керамиком, док је у свим стамбеним просторијама предвиђен паркет.

Зидови и плафони су малерисани, глетовани и бојени.

Објектат је термо и хидроизолиран, опремљен вештачком вентилацијом за природно неветрене просторије, хоризонталним и вертикалним олуцима, окапницама...

Озелењавање парцеле остварује се формирањем травњака на свим предвиђеним и означеним деловима дворишта, као и одређеним бројем стабала, жбунова, засада цвећа и сл. Слободне површине (стазе, платои, колске површине и сл) биће обрађене неклизацијом бетонским плочама или асфалтом. Парцела ће у дворишном делу бити ограђена прописаном зиданом, малтерисаном и бојеном оградом висине до 1.4м, док се према улици не предвиђа било каква ограда, већ само партерно уређење простора између регулационе и грађевинске линије.

Боје и текстуре одабраних материјала за завршну обраду објекта приказане су у графичким прилозима овог пројекта.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом су предвиђене инсталације водовода и канализације, електроинсталације, термотехничке инсталације и инсталације електричног путничког лифта, а кроз даљу разраду ће бити израђене у складу са важећим нормама, стандардима и прописима за пројектовање појединих инсталација.

Водовод - Инсталације водовода ће бити прикључене на улични јавни вод, према условима надлежног ЈКП.

Канализација – Инсталације фекалне канализације ће бити прикључене на уличну јавну канализациону мрежу, према условима надлежног ЈКП. Инсталације кишне



канализације ће бити прикључене на уличну јавну канализациону мрежу, према условима надлежног ЈКП.

Електроинсталације – Објекат ће имати све неопходне инсталације јаке и слабе струје са мерном групом која ће се налазити у приземљу уз улаз објекта. На графичким прилозима (ситуације и основе приземља) обележена је позиција КПК, МРО и ТФ.

Термотехничке инсталације – Грејање станова и локала вршиће се на електричну енергију, појединачним електро котловима, чија је потрошња ушла у обрачун неопходних капацитета објекта за електричном енергијом.

Лифт – У објекту ће се налазити електрични путнички лифт у бетонском возном окну, носивости 630kg / 8 особа.

Одговорни пројектант:

Саид Талић, д.и.а.





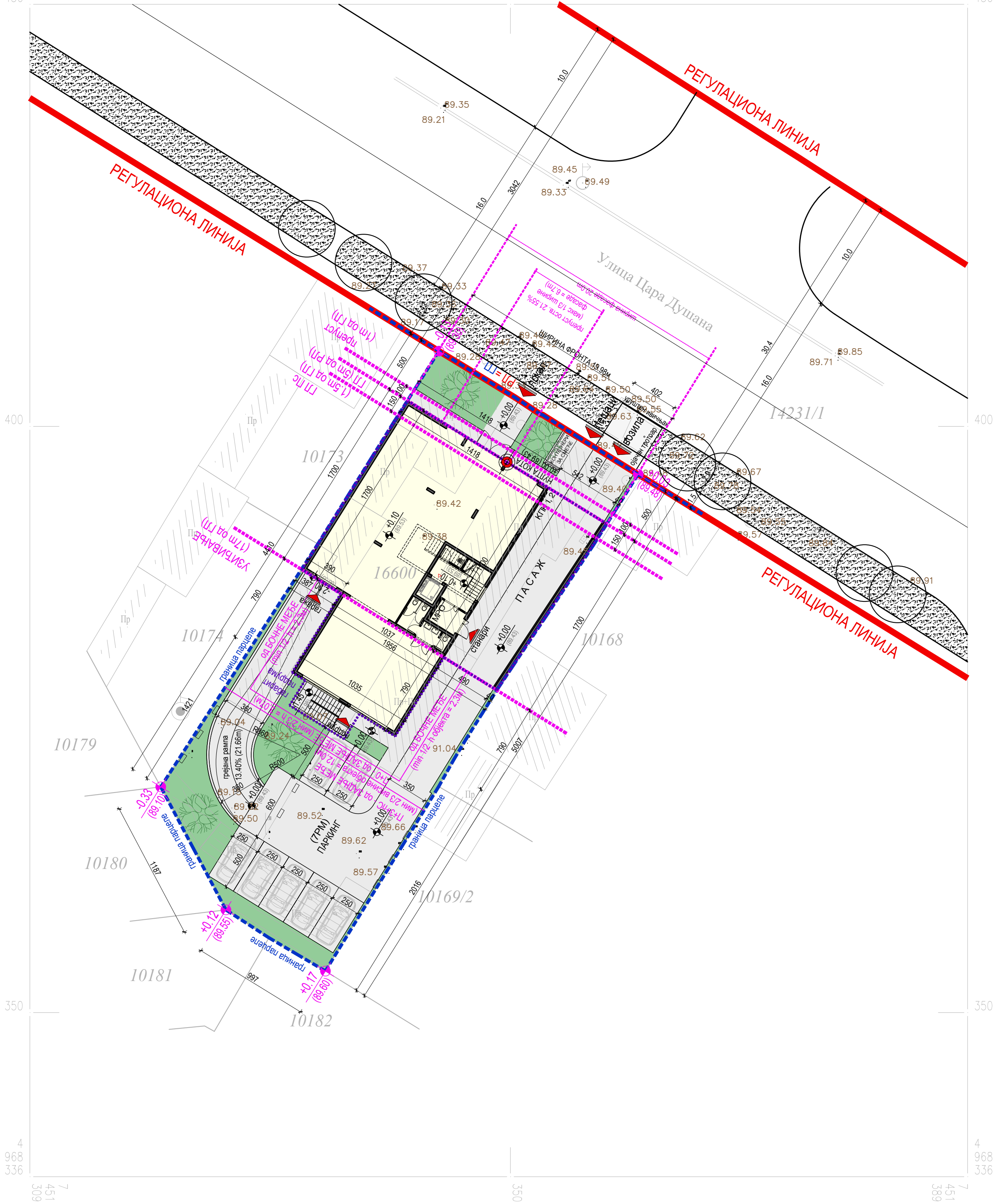
## 1.5. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Катастарско - топографски план

локација: кат. парцела број 16600

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Земун  
К.О. Земун



ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

|                               | ПГР (7.М5.1)   | УП (ИДР)   |
|-------------------------------|--|--|
| катастарска парцела:          |  | к.п. 16600   |
| површина катастарске парцеле: |  | 968 m <sup>2</sup>   |
| БРГП надземно:                |  | 1695.08 m <sup>2</sup>   |
| БРГП подземно:                |  | 431.57 m <sup>2</sup>  |
| БРГП укупно:                  |  | 2126.65 m <sup>2</sup>   |
| НЕТО укупно:                  |  | 1824.24 m <sup>2</sup>   |
| БРГП приземља:                |  | 330.26 m <sup>2</sup>  |
| заузетост (надземна):         | 60%  | 43.87% (424.64 m <sup>2</sup> )  |
| заузетост (подземна):         | 85%  | 44.58% (431.57 m <sup>2</sup> )  |
| спратност:                    | П+3+Пк/Пс  | По+П+3+Пс  |
| број функционалних јединица:  |  | локал 1<br>станови 12<br>једноетажна гаража 1<br>(1065.18 m <sup>2</sup> : 266.30 m <sup>2</sup> ) |
| становање : пословање:        | 0-80% : 20-100%  | 80% : 20%  |
| број паркинг места (ПМ):      | 1.1 ПМ / 1 стан<br>1 ПМ / 60 НГП локала<br>(5% РМ за инвалиде) | гаража 10 ПМ<br>дворишни паркинг 7 ПМ<br>укупно на к.п. 17 ПМ<br>(1 ПМ за инвалида)                |
| зелене површине:              | у контакту са тлом 15%   | 15.04% (145.96 m <sup>2</sup> )  |
| слободне површине:            | 40%  | 65.88% (637.74 m <sup>2</sup> )  |
| нулта kota:                   |  | ±0.00 (89.43 m <sup>nnv</sup> )  |
| висина венца:                 | 15.0 m од ±0.00  | 15.0 m (104.43 m <sup>nnv</sup> )  |
| висина спемена:               | 18.0 m ±0.00   | 18.0 m (107.43 m <sup>nnv</sup> )  |
| објекти за рушење:            |  | 7 објекта (482 m <sup>2</sup> )  |

ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА :

| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД<br>ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА : |            |
|---|------------|
| ПОДРУМ                                  |            |
| нето површина:                          | 383.96 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 431.57 m2  |
| БРГП (0 %) :                            | 0.00 m2    |
| ПРИЗЕМЉЕ                                |            |
| нето површина:                          | 287.46 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 330.26 m2  |
| БРГП (100 %) :                          | 330.26 m2  |
| 1. СПРАТ                                |            |
| нето површина:                          | 289.12 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 342.88 m2  |
| БРГП (100 %) :                          | 342.88 m2  |
| 2. СПРАТ                                |            |
| нето површина:                          | 289.12 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 342.88 m2  |
| БРГП (100 %) :                          | 342.88 m2  |
| 3. СПРАТ                                |            |
| нето површина:                          | 289.12 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 342.88 m2  |
| БРГП (100 %) :                          | 342.88 m2  |
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ                          |            |
| нето површина:                          | 285.46 m2  |
| граѓевинска бруто површина:             | 336.18 m2  |
| БРГП (100 %) :                          | 336.18 m2  |
| УКУПНО                                  |            |
| нето површина:                          | 1824.24 m2 |
| граѓевинска бруто површина:             | 2126.65 m2 |
| БРГП :                                  | 1695.08 m2 |

| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО<br>ПОВРШИНА СТАНОВАЌА : |            |
|---|------------|
| СТАН 1                                      | 78.02 m2   |
| СТАН 2                                      | 62.86 m2   |
| СТАН 3                                      | 126.33 m2  |
| СТАН 4                                      | 78.02 m2   |
| СТАН 5                                      | 62.86 m2   |
| СТАН 6                                      | 126.33 m2  |
| СТАН 7                                      | 78.02 m2   |
| СТАН 8                                      | 62.86 m2   |
| СТАН 9                                      | 126.33 m2  |
| СТАН 10                                     | 74.09 m2   |
| СТАН 11                                     | 62.86 m2   |
| СТАН 12                                     | 126.38 m2  |
| СТАНОВАЌЕ                                   | 1065.18 m2 |

| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО<br>ПОВРШИНА ПОСЛОВАЌА : |           |
|---|-----------|
| ЛОКАЛ                                       | 266.30 m2 |
| ПОСЛОВАЌЕ                                   | 266.30 m2 |

| ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО<br>ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ: |            |
|---|------------|
| СТАНОВАЌЕ                                     | 1065.18 m2 |
| ПОСЛОВАЌЕ                                     | 266.30 m2  |
| КОМУНИКАЦИЈЕ                                  | 146.65 m2  |
| ПОМОЌНЕ ПРОСТОРИЈЕ                            | 62.17 m2   |
| ГАРАЖА  | 283.94 m2  |
| УКУПНО  | 1824.24 m2 |

ЛЕГЕНДА:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА              |
|  | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ                 |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА              |
|  | ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - директно на тлу   |
|  | СТАЈЕ, ПРОТОАРИ, ПАРКИНГ, РАМПА |
|  | РАСТИЊЕ - на тлу                |
|  | ОБЈЕКАТ                         |
|  | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА            |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)     |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)          |

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) прецизна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

Размера 1 : 500

Израдио:  
Агенција "Гео СЛАН"

|   |  |
|---|--|
| Одговорни пројектант:<br>                   | Инвеститор:<br>"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,<br>Локација:<br>Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун) |
| Објект:<br>СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ<br>(По+П+3+Пс) | Назив цртежа:<br><b>СИТУАЦИЈА ПРИЗЕМЉЕ</b>   |
| Проект:<br>ИДР                              | Фаза:<br>А   |
| Датум:<br>март 2022.                        | Размера:<br>Р=1:100  |
| Лист:<br>01                                 |  |

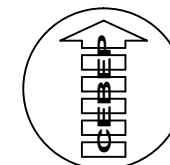


локација: кат. парцела број 16600


Израдио:  
Агенција "Гео СЛАЈ"

а) прецизна тахиметрија  
Октобар 2021. год.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА  
 ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ  
 ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА  
 КРОВНЕ РАВНИ  
 НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)  
 НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)



Инженерская Комора Республики Беларусь  
Сайд  
М. Талий  
дипл. инж. арх.  
300532803  
ОЦЕВОРНИ ПРОЕКТАНТ

|  |  |  |                           |          |
|--|--|--|---------------------------|----------|
|  <p> <b>FER GRADNJA</b><br/>         Produčewe za projektovanje<br/>         i izvođenje građevinskih i<br/>         zamatskih radova d.o.o.       </p> | Sremaski bevan 22, 11000 Zemun, Srebija<br>Tel/fax: +381 11 316 590<br>Mob: 987 254 141<br>E-mail: info@fergradnja.co.rs<br>www.fergradnja.co.rs | TR / 265-61003 (000000473) RAIFFEISEN BANK |                           |          |
|  | Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,  |  |                           |          |
|  | Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)   |  |                           |          |
|  | Објекат: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ<br>(По+П+З+Пс)  | Назив цртежа:                              | <b>СИТУАЦИЈА<br/>КРОВ</b> |          |
| Пројекат: ИДР  | Фаза: А  | Датум: МАРТ 2022.                          | Размера: Р=1:250          | Лист: 02 |

Sremskih boraca 2t, 11080 Zemun, Srbija  
Tel/fax: +381 11 316 59 11  
Mob: 063/241-4111  
E-mail: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com

## СИТУАЦИЈА КРОВ

Лист: 02



- МИКРОЛОКАЦИЈА - ОКРУЖЕЊЕ -




постојеће стање

- МИКРОЛОКАЦИЈА - ОКРУЖЕЊЕ -




планирано стање

Одговорни пројектант:



Саид  
М. Талић  
дипл. инж. арх.  
300532803



Stevanich bence 2, 11080 Zemun, Srbija  
Tel/fax: +381 (1) 316 59 82  
Mob: 663241458  
E-mail: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com  
TR / 265-61003/000047531 RAIFFEISEN BANKA

Инвеститор:  
Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објект:  
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ  
(По+П+3+Пс)

Назив  
цртежа:  
МИКРОЛОКАЦИЈА  
ОКРУЖЕЊЕ

Пројекат: ИДР

Фаза: А

Датум: март 2022.

Размера:

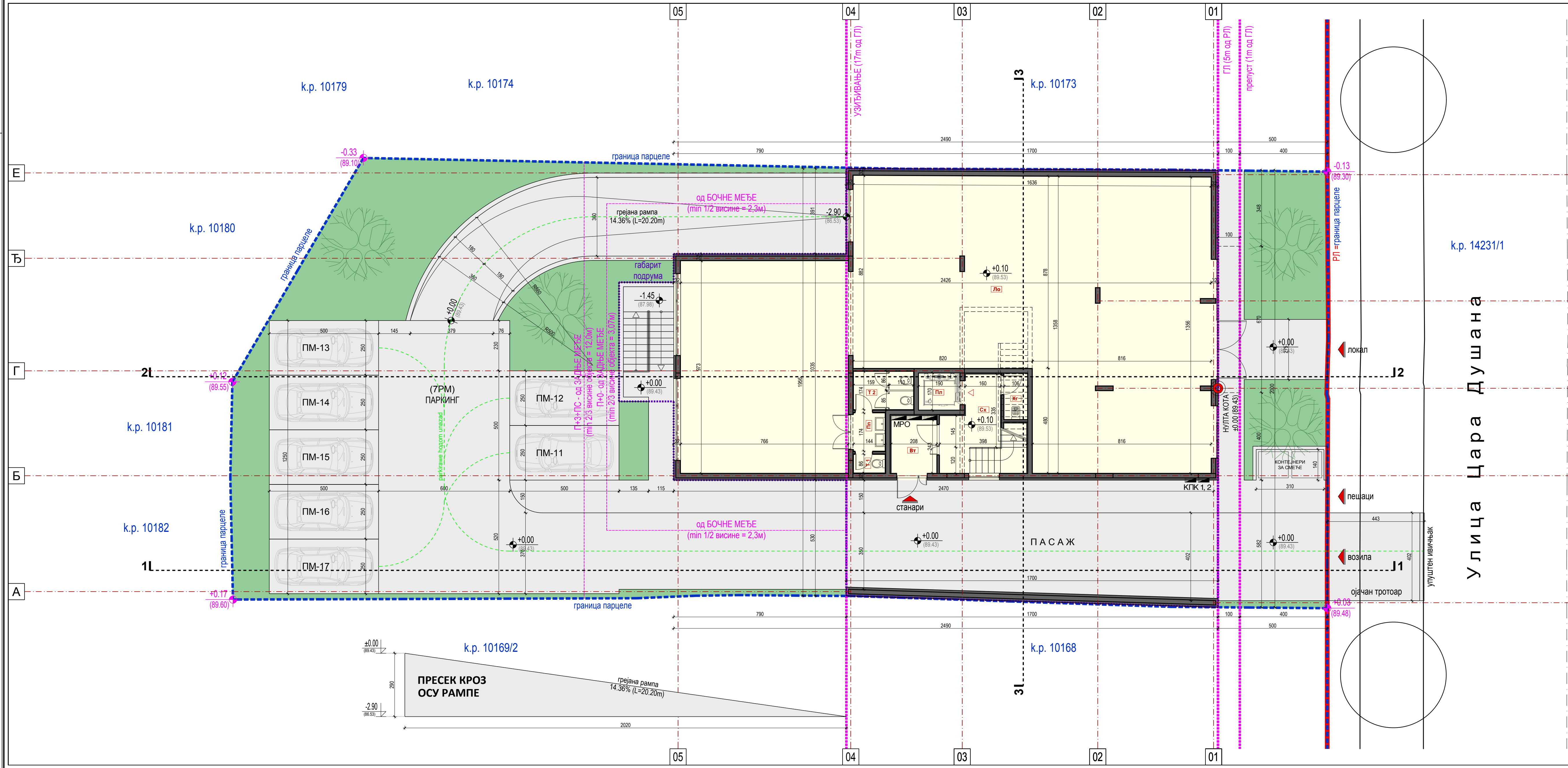
Лист: 03







95,0 / 36,421 cm



**ПРИЗЕМЉЕ**

| КОМУНИКАЦИЈЕ |                    |            |
|--------------|--------------------|------------|
| бр.          | назив просторије : | нето (m2): |
| <b>Вт</b>    | ВЕТРОБРАН          | 5.05       |
| <b>Сх</b>    | СТЕПЕНИШНИ ХОЛ     | 12.44      |
| <b>Лт</b>    | ЛИФТ               | 1.44       |
| укупно:      |                    | 18.93      |

| ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ |                    |            |
|-----------------------|--------------------|------------|
| бр.                   | назив просторије : | нето (m2): |
| <b>Хг</b>             | ХИГИЈЕНА ЗГРАДЕ    | 2.23       |
| укупно:               |                    | 2.23       |

| ПОСЛОВАЊЕ |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| бр.       | назив просторије : | нето (m2): |
| <b>Ло</b> | ЛОКАЛ              | 257.81     |
| <b>Пп</b> | ПРЕДПРОСТОР        | 2.51       |
| <b>Т1</b> | ТОАЛЕТ 1           | 1.21       |
| <b>Т2</b> | ТОАЛЕТ 2           | 4.77       |
| укупно:   |                    | 266.30     |

| КОМУНИКАЦИЈЕ - нето:          |  | 18.93 m2  |
|-------------------------------|--|-----------|
| ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ - нето: |  | 2.23 m2   |
| ПОСЛОВАЊЕ - нето:             |  | 266.30 m2 |

| нето површина:              |  | 287.46 m2 |
|-----------------------------|--|-----------|
| грађевинска бруто површина: |  | 330.26 m2 |
| БРГП (100.00 %) :           |  | 330.26 m2 |

| ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - у контакту са тлом: |  | 145.96 m2 |
|-----------------------------------|--|-----------|
|-----------------------------------|--|-----------|

| ПАРКИНГ   |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| бр.       | назив просторије : | нето (m2): |
| <b>11</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 11   | 12.50      |
| <b>12</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 12   | 12.50      |
| <b>13</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 13   | 12.50      |
| <b>14</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 14   | 12.50      |
| <b>15</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 15   | 12.50      |
| <b>16</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 16   | 12.50      |
| <b>17</b> | ПАРКИНГ МЕСТО 17   | 12.50      |
| укупно:   |                    | 87.50      |

**ЛЕГЕНДА:**

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - директно на тлу

СТАЗЕ, ТРОТОАРИ, ПАРКИНГ, РАМПА

РАСТИЊЕ - на тлу

ОБЈЕКАТ

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)

пешаци

возила

ојачан тротоар

упуштен ивичњак

Одговорни пројектант:

Инженерска Комора

Сайд М. Талић

дипл. инж. арх.

300532803

Инвеститор:

"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација:

Цара Душана 191-193, Земун (к.п. 16600, К.О. Земун)

Објект:

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Назив цртежа:

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

Пројекат:

ИДР

Фаз:

А

Датум:

март 2022.

Размера:

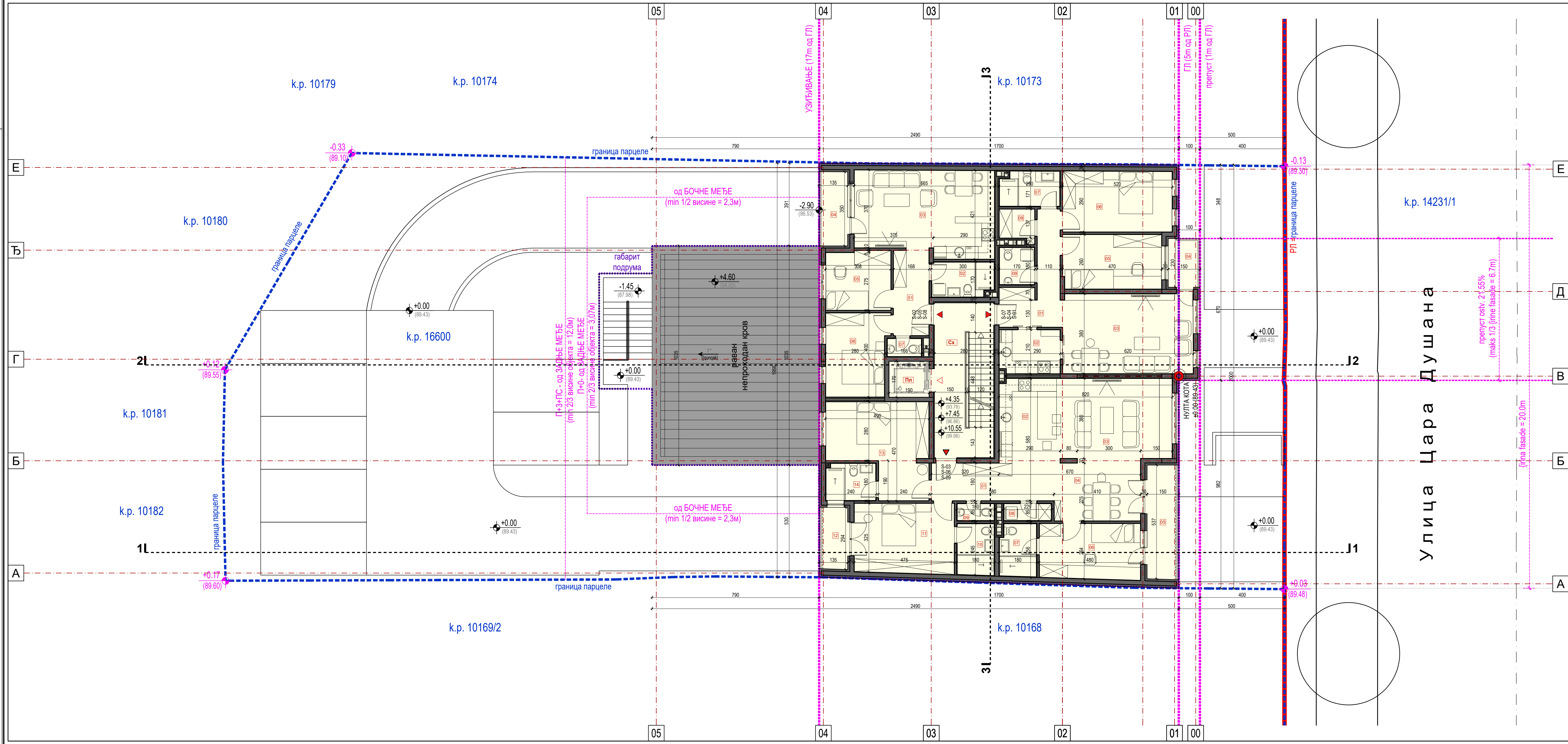
Р=1:100

Лист:

05



95,0 / 36,421 cm



ТИПСКИ СПРАТ (I, II и III)

| КОМУНИКАЦИЈЕ |                    |            | СТАН 3, 6, 9 (4.0- собан) |                    |            |
|--------------|--------------------|------------|---------------------------|--------------------|------------|
| бр.          | назив просторије : | нето (m2): | бр.                       | назив просторије : | нето (m2): |
| Cx           | СТЕПЕНИШНИ ХОЛ     | 20.47      | 01                        | ХОДНИК             | 10.21      |
| Лт           | ЛИФТ               | 1.44       | 02                        | КУХИЊА             | 10.72      |
|              | укупно:            | 21.91      | 03                        | ДН. БОРАВАК        | 21.28      |
|              |                    |            | 04                        | ОБЕДОВАЊЕ          | 11.00      |
|              |                    |            | 05                        | ЛОЌА               | 8.09       |
|              |                    |            | 06                        | СОБА               | 12.37      |
|              |                    |            | 07                        | КУПАТИЛО           | 4.17       |
|              |                    |            | 08                        | ВЕШЕРНИЦА          | 1.76       |
|              |                    |            | 09                        | WC                 | 1.37       |
|              |                    |            | 10                        | КУПАТИЛО           | 4.20       |
|              |                    |            | 11                        | СОБА               | 15.45      |
|              |                    |            | 12                        | ЛОЌА               | 3.94       |
|              |                    |            | 13                        | СОБА               | 17.75      |
|              |                    |            | 14                        | КУПАТИЛО           | 4.02       |
|              | укупно:            | 78.02      |                           | укупно:            | 126.33     |

СТАН 1, 4, 7 (3.0- собан)

| бр. | назив просторије :      | нето (m2): |
|-----|-------------------------|------------|
| 01  | ХОДНИК                  | 9.16       |
| 02  | КУХИЊА                  | 5.81       |
| 03  | ДН. БОРАВАК + ОБЕДОВАЊЕ | 23.31      |
| 04  | ЛОЌА                    | 3.45       |
| 05  | СОБА                    | 11.87      |
| 06  | СОБА                    | 14.71      |
| 07  | КУПАТИЛО                | 4.51       |
| 08  | ОСТАВА                  | 2.35       |
| 09  | WC                      | 2.85       |
|     | укупно:                 | 78.02      |

СТАН 2, 5, 8 (2.5- собан)

| бр. | назив просторије :        | нето (m2): |
|-----|---------------------------|------------|
| 01  | ХОДНИК                    | 6.80       |
| 02  | КУПАТИЛО                  | 4.65       |
| 03  | ДН. БОР. + ОБЕД. + КУХИЊА | 25.63      |
| 04  | ЛОЌА                      | 4.73       |
| 05  | СОБА                      | 8.46       |
| 06  | СОБА                      | 11.25      |
| 07  | WC                        | 1.34       |
|     | укупно:                   | 62.86      |

КОМУНИКАЦИЈЕ - нето:

21.91 m2

СТАНОВАЊЕ - нето:

267.21 m2

|                             | нето површина: | 289.12 m2 |
|-----------------------------|----------------|-----------|
| граѓевинска бруто површина: | 342.88 m2      |           |
| БРГП (100.00 %) :           | 342.88 m2      |           |

ЛЕГЕНДА:

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРАЃЕВИНСКА ЛИНИЈА

КРОВНЕ РАВНИ

ОБЈЕКАТ

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)

Одговорни пројектант:

Инженерска Комора на Република Македонија

Санд М. Талић

дипл. инж. арх.

300532803

ОПШТИНСКИ ПРОЈЕКТАНТ

Инвеститор:

"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација:

Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објект:

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Назив цртежа:

ТИПСКИ СПРАТ (I, II и III)

Пројекат:

ИДР

Фаз:

А

Датум:

март 2022.

Размера:

P=1:100

Лист:

06

Сремска бораца 2т, 11000 Земун, Србија

Телефон: +381 11 216 79 82

Моб: 060 241 438

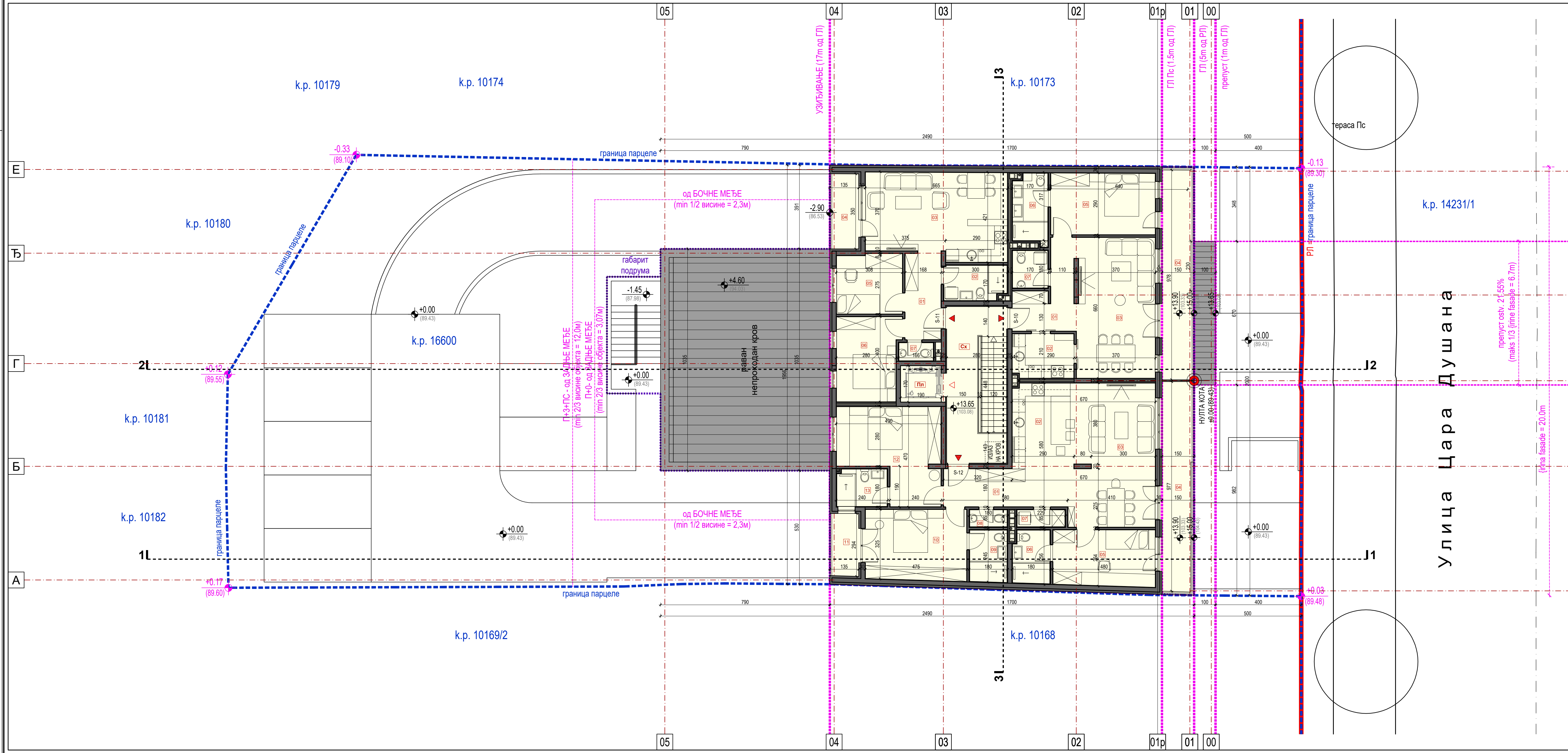
Email: info@fergradnja.com

www.fergradnja.com

TR: 265-61001000047-31 KAPITELSEN BANKA



95,0 / 36,421 cm



ПОВУЧЕНИ СПРАТ (IV)

| КОМУНИКАЦИЈЕ |                    |            |
|--------------|--------------------|------------|
| бр.          | назив просторије : | нето (m2): |
| <b>Cx</b>    | СТЕПЕНИШНИ ХОЛ     | 20.47      |
| <b>Лт</b>    | ЛИФТ               | 1.44       |
| укупно:      |                    | 21.91      |

| СТАН 10 (2.0- собан) |                         |            |
|----------------------|-------------------------|------------|
| бр.                  | назив просторије :      | нето (m2): |
| <b>01</b>            | ХОДНИК                  | 7.89       |
| <b>02</b>            | КУХИЊА                  | 5.81       |
| <b>03</b>            | ДН. БОРАВАК + ОБЕДОВАЊЕ | 24.11      |
| <b>04</b>            | ЛОЃА                    | 14.69      |
| <b>05</b>            | СОБА                    | 13.88      |
| <b>06</b>            | КУПАТИЛО                | 5.08       |
| <b>07</b>            | WC                      | 2.85       |
| укупно:              |                         | 74.31      |

| СТАН 2, 5, 8 (2.5- собан) |                           |            |
|---------------------------|---------------------------|------------|
| бр.                       | назив просторије :        | нето (m2): |
| <b>01</b>                 | ХОДНИК                    | 6.80       |
| <b>02</b>                 | КУПАТИЛО                  | 4.65       |
| <b>03</b>                 | ДН. БОР. + ОБЕД. + КУХИЊА | 25.63      |
| <b>04</b>                 | ЛОЃА                      | 4.73       |
| <b>05</b>                 | СОБА                      | 8.46       |
| <b>06</b>                 | СОБА                      | 11.25      |
| <b>07</b>                 | WC                        | 1.34       |
| укупно:                   |                           | 62.86      |

| КОМУНИКАЦИЈЕ - нето:        |  | 21.91 m2  |
|-----------------------------|--|-----------|
| СТАНОВАЊЕ - нето:           |  | 263.55 m2 |
| нето површина:              |  | 285.46 m2 |
| граѓевинска бруто површина: |  | 336.18 m2 |
| БРГП (100.00 %) :           |  | 336.18 m2 |

| СТАН 3, 6, 9 (4.0- собан) |                         |            |
|---------------------------|-------------------------|------------|
| бр.                       | назив просторије :      | нето (m2): |
| <b>01</b>                 | ХОДНИК                  | 10.21      |
| <b>02</b>                 | КУХИЊА                  | 10.72      |
| <b>03</b>                 | ДН. БОРАВАК + ОБЕДОВАЊЕ | 26.64      |
| <b>04</b>                 | ЛОЃА                    | 13.78      |
| <b>05</b>                 | СОБА                    | 12.37      |
| <b>06</b>                 | КУПАТИЛО                | 4.17       |
| <b>07</b>                 | ВЕШЕРНИЦА               | 1.76       |
| <b>08</b>                 | WC                      | 1.37       |
| <b>09</b>                 | КУПАТИЛО                | 4.20       |
| <b>10</b>                 | СОБА                    | 15.45      |
| <b>11</b>                 | ЛОЃА                    | 3.94       |
| <b>12</b>                 | СОБА                    | 17.75      |
| <b>13</b>                 | КУПАТИЛО                | 4.02       |
| укупно:                   |                         | 126.38     |

ЛЕГЕНДА:

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРАЃЕВИНСКА ЛИНИЈА

КРОВНЕ РАВНИ

ОБЈЕКАТ

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)

НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)

Одговорни пројектант:

ИНЖЕНЕРСКА КОМПАНИЈА

САИД

М. Талић

ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.

300532803

ОПШТИНСКИ ПРОЈЕКТАНТ

Инвеститор:

Локација:

Објект:

Проект:

ИДР

Фаз:

А

Датум:

март 2022.

Размер:

P=1:100

Лист:

07

ОСНОВА

ПОВУЧЕНОГ СПРАТА

Сремски бораца 2т, 11000 Земун, Србија

Телефон: +381 11 216 79 82

Моб: 060 241 438

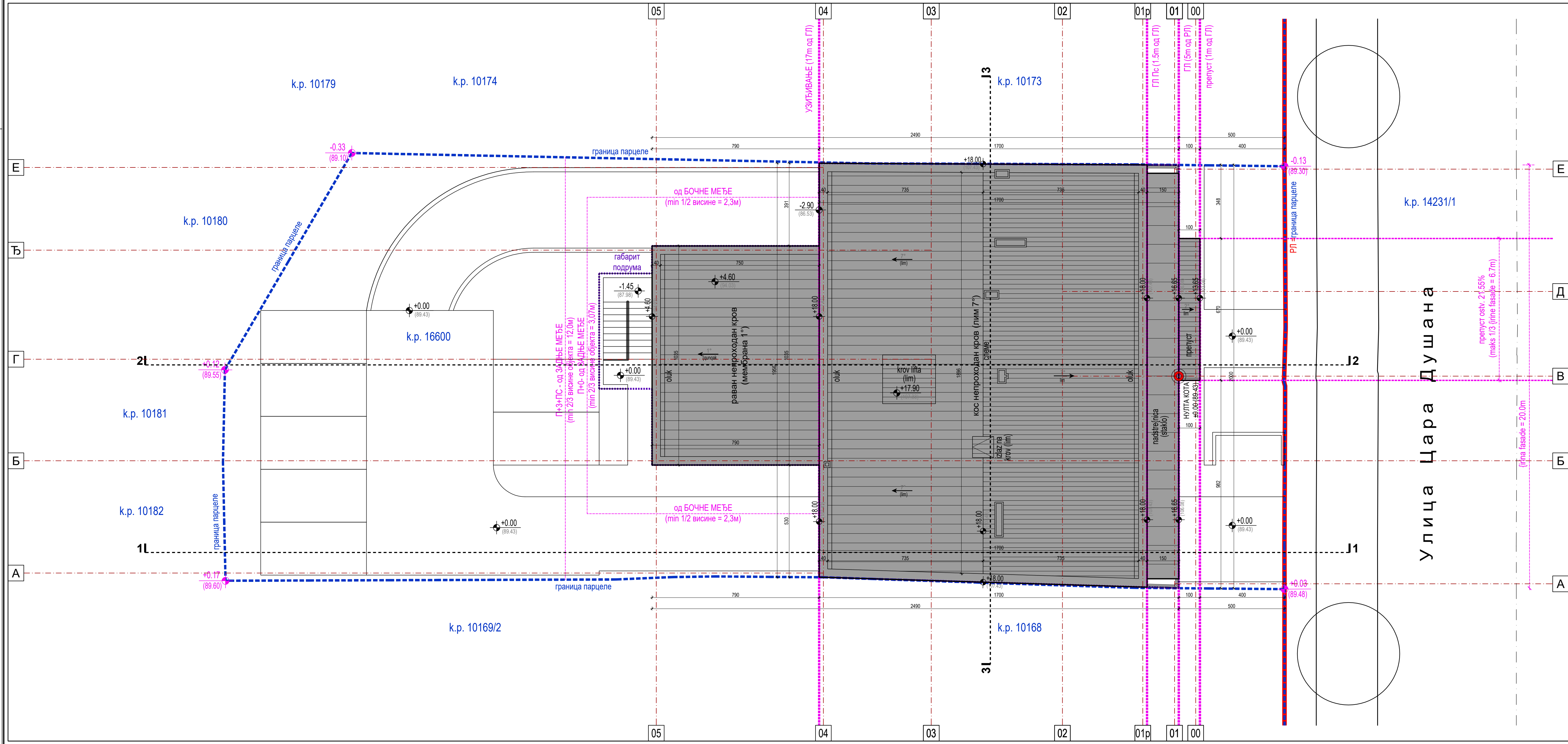
Email: info@fergradnja.com

www.fergradnja.com

TR: 265-610010000047-31 KAPITELNEN BANAK



95,0 / 36,421 cm



ЛЕГЕНДА:

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- КРОВНЕ РАВНИ
- НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће)
- НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (ново)

Одговорни пројектант:

Свајд М. Талић

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објекат: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Назив цртежа: ОСНОВА КРОВА

Пројекат: ИДР Фаз: А Датум: март 2022. Размера: Р=1:100 Лист: 08

Свајд М. Талић д.п.г. (300 5328 03)

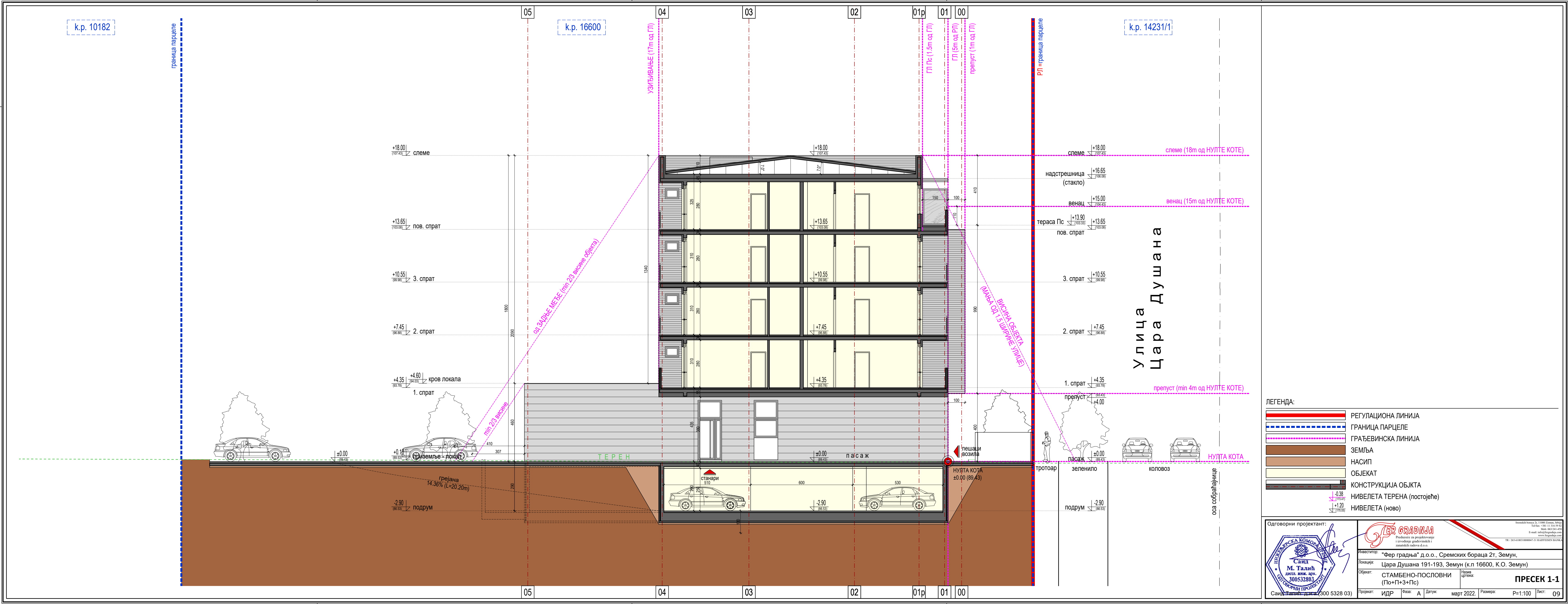
ФЕР GRADNJA

Projezure za projektovanje i izvođenje građevinskih i zemaljskih radova d.o.o.

Сремских бораца 2т, 11000 Земун, Србија  
Телефон: +381 11 316 79 82  
Моб: 060 241 438  
Email: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com  
TR: 265-6100310000047-31 KAPITELN BANKA



95,0 / 36,421 cm



ЛЕГЕНДА:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА          |
|  | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ             |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА          |
|  | ЗЕМЉА                       |
|  | НАСИП                       |
|  | ОБЈЕКАТ                     |
|  | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА         |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће) |
|  | НИВЕЛЕТА (ново)             |

Одговорни пројектант:

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објект: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1

Пројекат: ИДР Фазе: А Датум: март 2022. Размера: Р=1:100 Лист: 09

Сајд М. Талић д.п.г. (300 5328 03)

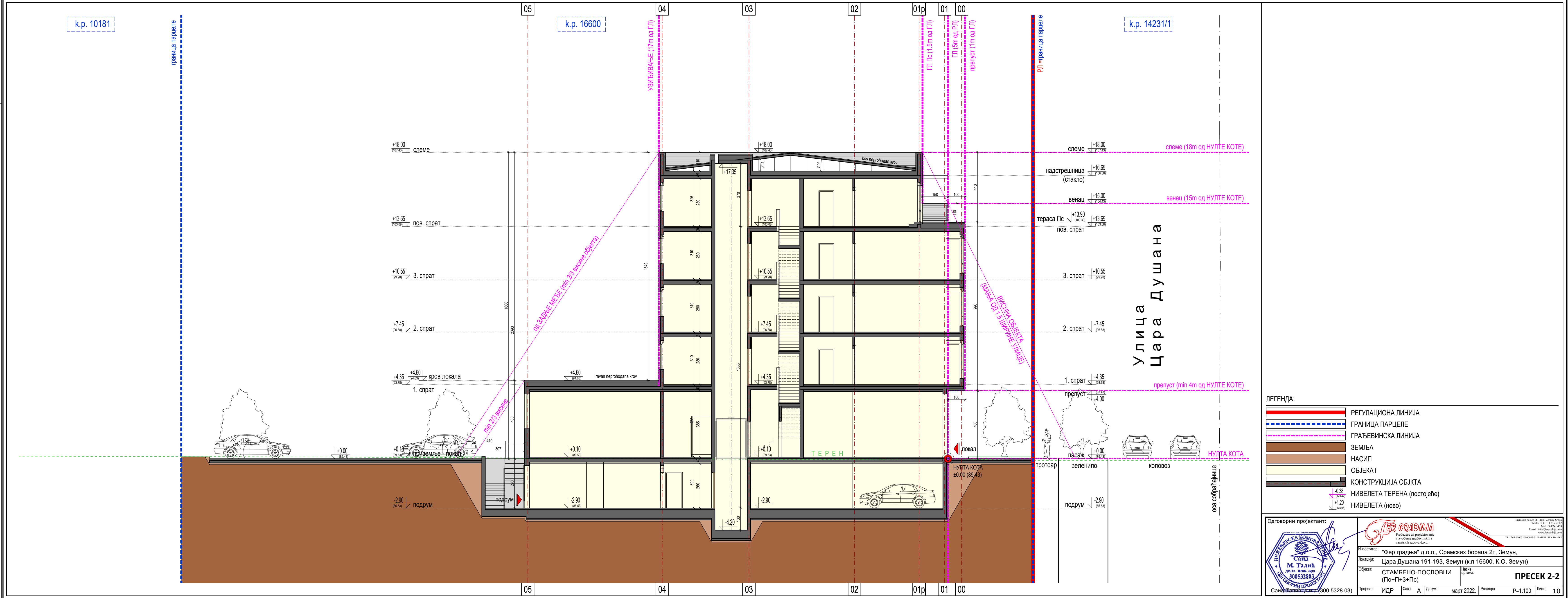
ФЕР ГРАДЊА

Произвођач за пројектовање и извођење грађевинских и земљишних радова д.о.о.

Сремских бораца 2т, 11000 Земун, Србија  
Телеф: +381 11 316 59 42  
Моб: 060 241 438  
Email: info@fergradnja.com  
www.fergradnja.com  
ТН: 265-610031000047-31 KAPITALEN BANKA



95,0 / 36,421 cm





58,0 / 36,421 cm



ЛЕГЕНДА:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА          |
|  | ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ             |
|  | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА          |
|  | ЗЕМЉА                       |
|  | НАСИП                       |
|  | ОБЈЕКАТ                     |
|  | КОНСТРУКЦИЈА ОБЈКТА         |
|  | НИВЕЛЕТА ТЕРЕНА (постојеће) |
|  | НИВЕЛЕТА (ново)             |

Одговорни пројектант:

Саид М. Талић

Инженерска комора

Саид М. Талић

дипл. инж. арх.

300532803

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Саид М. Талић д.и.а. (300 5328 03)

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

Објекат: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)

Назив цртежа: ПРЕСЕК 3-3

Пројекат: ИДР

Фаза: А

Датум: март 2022.

Размера: Р=1:100

Лист: 11

Сремских бораца 2т, 11080 Земун, Србија

Тел/факс: +381 11 316 59 82

Моб: 063 241 454

Е-маил: info@fergradnja.com

www.fergradnja.com

TR / 265-6100310000047-31 RAIFFEISEN BANKA



58,0 / 36,421 cm



Одговорни пројектант:

Саид Талић д.и.о. (300 5328 03)

Инвеститор:

Локација:

Објект:

Проект:

"Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,

Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ  
(По+П+З+Пс)

ИДР

Назив цртежа:

Датум:

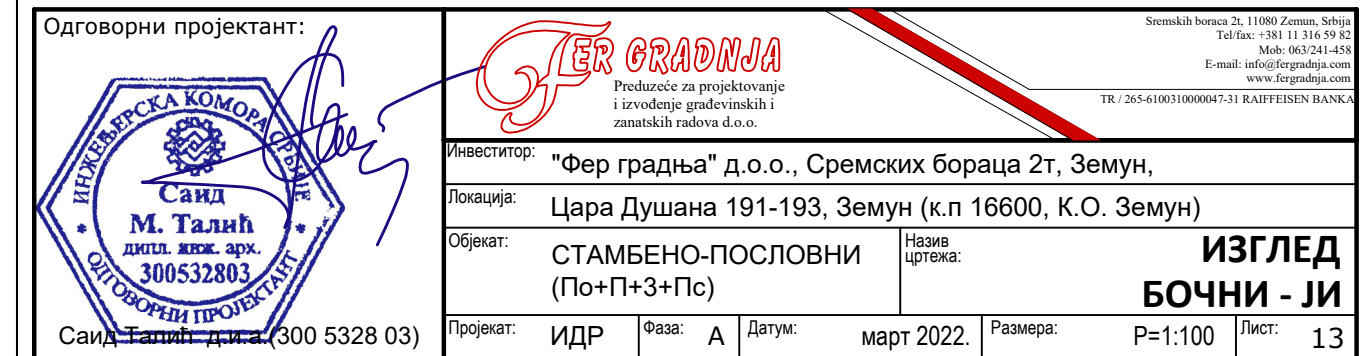
Размера:

ИЗГЛЕД  
УЛИЧНИ - СИ

Р=1:100

Лист: 12







58,0 / 36,421 cm



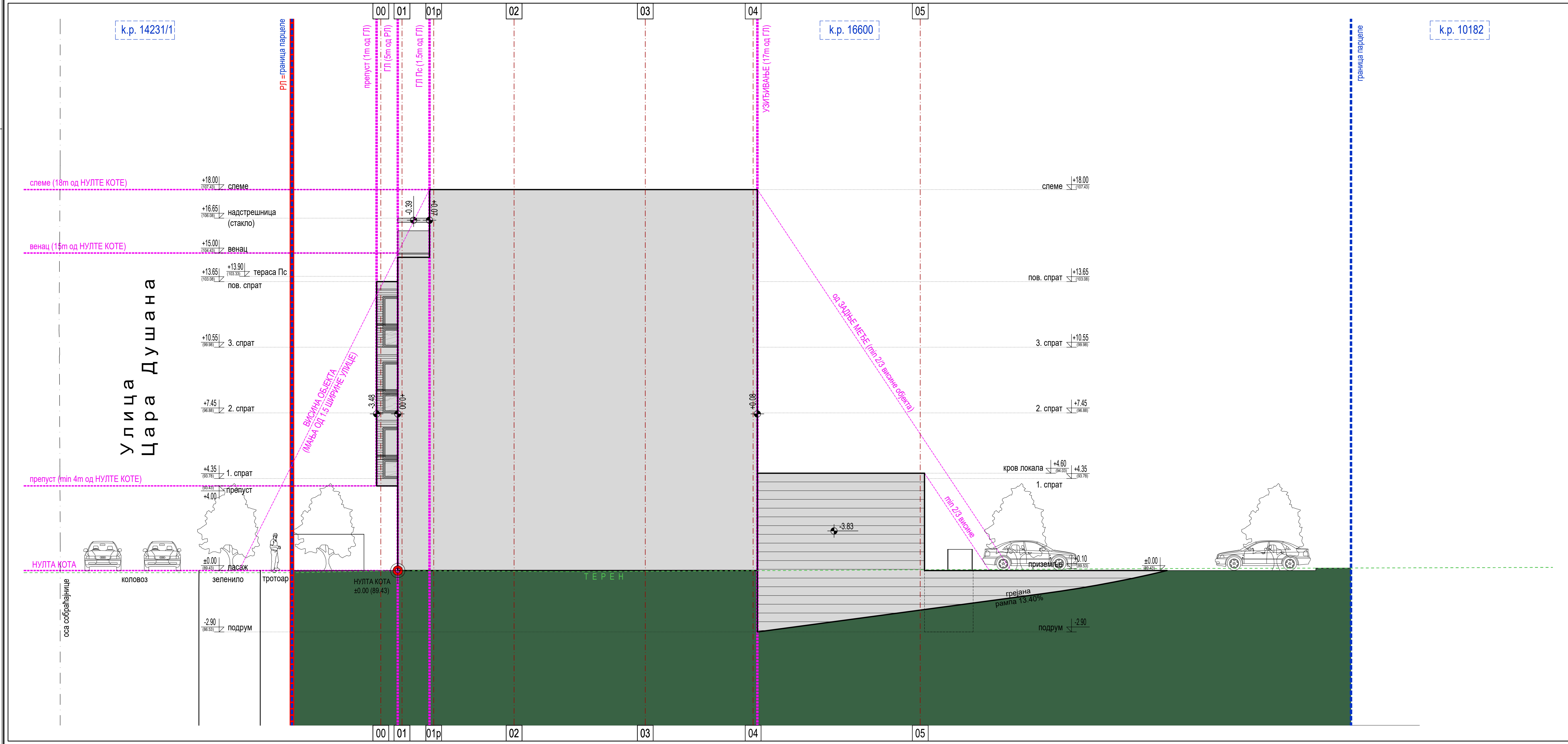
Одговорни пројектант:

Саида Талић д.и.о. (300 5328 03)

Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,  
Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)  
Објект: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)  
Назив цртежа: ИЗГЛЕД ДВОРИШНИ - ЈЗ  
Пројект: ИДР Фаза: А Датум: март 2022. Размера: Р=1:100 Лист: 14



95,0 / 36,421 cm





|                       |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|
| Одговорни пројектант: |  | Инвеститор:  |  |
|                       |  |  |  |
| Локација:             |  | "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,    |  |
| Објект:               |  | Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун) |  |
| Проект:               |  | СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+З+Пс)                      |  |
| ИДР                   |  | Фаз: А Датум: март 2022. Размера: Р=1:100 Лист: 15 |  |

ИЗГЛЕД БОЧНИ - СЗ





|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Одговорни пројектант:   |  | <br>Sremskih boraca 2b, 11080 Zemun, Srbija<br>Tel/fax: +381 11 316 59 82<br>Mobi: 603241458<br>E-mail: info@fergradnja.com<br>www.fergradnja.com |  |
|  |  | Инвеститор: "Фер градња" д.о.о., Сремских бораца 2т, Земун,  |  |
| Саид М. Талић (300 5328 03)   |  | Локација: Цара Душана 191-193, Земун (к.п 16600, К.О. Земун)   |  |
|   |  | Објект: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ (По+П+3+Пс)  |  |
|   |  | Назив цртежа: ПЕРСПЕКТИВНИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА  |  |
|   |  | Проект: ИДР Фаза: А Датум: март 2022. Размера: Лист: 16  |  |