





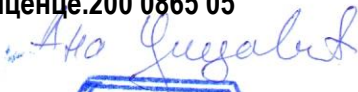



ALEXTRA DOO, PRIVREDNO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
11 000 BEOGRAD, NJEGOŠEVA 46/25, VI SPRAT  
TEL: +381 11 2442524, +381 11 3035675, +381 64 1708183  
TEKUĆI RAČUN: 200 – 2269650101033 – 73 BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA AD  
PIB: 105909804, MATIČNI BROJ: 20489162, ŠIFRA DELATNOSTI: 7112



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,  
СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс  
НА К.П.653 КО ЗЕМУН,  
УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН**

Београд, фебруар 2025. год.

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН
ЛОКАЦИЈА:	К.П. 653 КО Земун, Ул. Добановачка бр.17, Земун
ИНВЕСТИТОР:	Драган Меденица и Ана Меденица, Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд

ПРОЈЕКТИТ:	„ALEXTRA“ D.O.O. Ул. Његошева 46/25, 11000 Београд
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА:	дипл. инж. арх. Драган Кантар  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	дипл. инж. арх. Ана Цицовић бр.лиценце.200 0865 05  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	дипл. инж. арх. Драган Кантар бр.лиценце 300 7478 04  
МЕСТО И ДАТУМ:	Београд, фебруар 2025. год.

## СПИСАК ПРИЛОГА

### **A - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Лиценца одговорног пројектанта

### **Б – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

#### **Б.1.– ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

##### **1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

- 1.1. Повод израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
- 1.3. Обухват и граница Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији – Опис постојећег стања
- 1.5. Извод из планског основа

##### **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

- 2.1. Намена објекта и концепт уређења простора
- 2.2. Регулационо и нивелационо решење
- 2.3. Урбанистички параметри парцеле
- 2.4. Саобраћајне површине, приступ парцели и паркирање
- 2.5. Технички опис планираног објекта на парцели
- 2.6. Зелене површине и партерно уређење

##### **3. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

- 3.1. Прикључак на водоводну мрежу
- 3.2. Прикључак на канализациону мрежу
- 3.3. Прикључак на електродистрибутивну мрежу
- 3.4. Прикључак на телекомуникациону мрежу
- 3.5. Прикључак на даљински систем грејања

##### **4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

- 4.1. Услови заштите културних добара
- 4.2. Урбанистичке мере за заштиту и унапређење животне средине
- 4.3. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље
- 4.4. Инжењерско геолошки услови за уређење терена
- 4.5. Мере за енергетску ефикасност изградње
- 4.6. Услови за приступачност простора

##### **5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

## **Б.2. – ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **Б.2.1.– УРБАНИСТИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКАТ**

1.	Ортофото са границом Урбанистичког пројекта	P 1 : 500
2.	Шира диспозиција – планирана намена површина са спровођењем	P 1 : 500
3.	Катастарско – топографски план са границом Урбанистичког пројекта	P 1 : 250
4.	Регулационо – нивелациони план – основа приземља	P 1 : 200
5.	Регулационо – нивелациони план – основа подземне етаже	P 1 : 200
6.	Регулационо – нивелациони план – основа крова	P 1 : 200
7.	Волуметријски приказ објекта	P 1 : 200
8.	Синхрон план инсталација	P 1 : 200

### **Б.2.2.– АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО ПРОЈЕКТА**

1.	Ситуациони план са основом крова	P 1 : 200
2.	Ситуациони план са основом приземља	P 1 : 200
3.	Основа – подрума / гараже	P 1 : 100
4.	Основа - приземље	P 1 : 100
5.	Основа - 1. спрат	P 1 : 100
6.	Основа - 2. спрат	P 1 : 100
7.	Основа – повученог спрата	R 1 : 100
8.	Основа крова	R 1 : 100
9.	Пресек 1 - 1	R 1 : 100
10.	Пресек 2 - 2	R 1 : 100
11.	Пресек 3 - 3	R 1 : 100
12.	Пресек 4 - 4	R 1 : 100
13.	Улична фасада	R 1 : 100
14.	Бочна фасада	R 1 : 100
15.	Дворишна фасада	R 1 : 100
16.	Фасада ка суседу	R 1 : 100

## **Ц – ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. Информација о локацији IX – 14 број 350.1 – 1153/2021 од 04.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана К.П.653 КО Земун РГЗ, Служба за катастар непокретности Земун број 953-016-12527/2021 од 23.07.2021.год
3. Препис листа непокретности РГЗ број1927 КО Земун од 12.04.2021.год
4. КТП К.П.653 К.О. Земун
5. Копија катастарског плана водова РГЗ број 956-301-16038/2021 од 28.07.2021.год.
6. Мишљење на предложено саобраћајно решење, Секретаријата за саобраћај, IV – 08 број 344.6 – 116/2021 од 19.07.2021. год.
7. Услови ЈКП „Зеленило - Београд“ број.16087 од 13.08.2021.године.
8. Услови прикључка објекта на водоводну мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Е/727 од 26.07.2021. год.
9. Услови прикључка објекта на канализациону мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, З/293 од 03.08.2021. год.
10. Услови прикључка објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, ЕПС Дистрибуција доо Београд, СФ, 3750/21 од 08.09.2021. год.
11. Услови прикључак објекта на тк мрежу „Телеком Србије“, Дирекција за технику Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд број 325212/1-2021 од 27.07.2021. год.
12. Услови за прикључак на систем даљинског грејања, ЈКП „Београдске електране“ број РИДП-432/2 од 11.08.2020.године

## **А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Лиценца одговорног пројектанта



8006019734523

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

Матични / Регистарски број 20489162

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име PRIVREDNO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU ALEXTRA DOO BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име ALEXTRA DOO BEOGRAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина Београд-Врачар

Место Београд-Врачар

Улица Његошева

Број и слово 46/25

Спрат, број стана и слово / /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 31. децембар 2008

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 7112

**Назив делатности**

Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 105909804

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

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

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име	<input type="text" value="Драган"/>	Презиме	<input type="text" value="Кантар"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2708968710044"/>		
Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		
Остала ограничења у заступању	<input type="text" value="не постоје остала ограничења у заступању"/>		

**Директори / чланови одбора директора****Директори****Чланови одбора директора**

1. Име	<input type="text" value="Драган"/>	Презиме	<input type="text" value="Кантар"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2708968710044"/>		

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Име и презиме	<input type="text" value="Драган Кантар"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2708968710044"/>

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	<input type="text"/>

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR	<input type="text" value="22. децембар 2008"/>

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

**Основни капитал друштва****Новчани капитал**

Дана 14.05.2012. године у 12:20:32 часова

Страна 2 од 3

	<b>Уплаћени</b>
EUR	22. децембар 2008 250,00 EUR
<b>Учани капитал</b>	
<b>сани</b>	<b>Уплати</b>

**Забелешбе**

1	Тип	
	Датум	26. децембар 2008
	Текст	Привредно друштво је основано одлуком оснивача о промени правне форме предузетника Милице Васић ЈМБГ: 0110970306609 из Београда, Његошева 46/25 у PRIVREDNO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU ALEXTRA DOO BEOGRAD, NJEGOŠEVA 46/25

Регистратор, Миладин Маглов



На основу чл.126, 127 и 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/23). и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр. 32/19) донето је:

## РЕШЕЊЕ

о именовану одговорних лица на изради урбанистичко - техничке документације:

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН

Инвеститора: Меденице Драгана и Меденице Ане, Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд.  
именује се за:

#### ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

дипл.инж.арх.Ана Цицковић  
бр. лиценца 200 0865 05

#### ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКАНТА

дипл. инж арх Драган Кантар  
бр. лиценце 300 7478 04

Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају најновијих прописа, стандарда као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи:

- Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/23).,
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/19),
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник РС” бр.22/15)
- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I – XIX („Сл. лист града Београд“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

Наведена стручна лица поседују овлашћења за пројектовање – личне лиценце и испуњавају услове у погледу стручне спреме, радног искуства и стручног испита.

У Београду,  
Фебруар 2025.

Одговорно лице пројектанта:  
дипл. инж. арх. Драган Кантар



На основу чл.38. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/23). и чл.27.Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр. 32/19) дата је следећа:

## **ИЗЈАВА** одговорног урбанисте

Овим одговорно изјављујемо да је предметни:

### **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН**

инвеститора Меденице Драгана и Меденице Ане, Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд

израђен у скалду са прописима и стандардима, као и законским и подзаконским актима, правилника и одлука које уређују ову област а у свему према важећој планској регулативи:

- Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/19),
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник РС” бр.22/15)
- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I – XIX (“Сл. лист града Београд“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

У Београду,  
Фебруар 2025.

Одговорни урбаниста:  
дипл.инж.арх. Ана Цицовић  
бр. лиценце200 0865 05

*Ана Цицовић*





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

**Ана С. Цицовић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2712968795012

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0865 05



У Београду,  
06. октобра 2005. Године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-21971  
Београд, 20.09.2024. 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 Ана С. Цицковић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

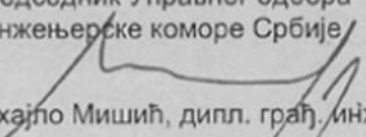
**200 0865 05**

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом 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 06.10.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

  
Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Драган Ј. Кантар**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2708968710044

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 7478 04



У Београду,  
19. фебруара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-7007  
Београд, 21.03.2024. 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 Драган Ј. Кантар, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**300 7478 04**

**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 19.02.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

**Б – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

## **Б.1.– ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

- 1.1. Повод израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
- 1.3. Обухва и граница Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији – Опис постојећег стања
- 1.5. Извод из планског основа

### **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

- 2.1. Намена објекта и концепт уређења простора
- 2.2. Регулационо и нивелационо решење
- 2.3. Урбанистички параметри парцеле
- 2.4. Саобраћајне површине, приступ парцели и паркирање
- 2.5. Технички опис планираног објекта на парцели
- 2.6. Зелене површине и партерно уређење
- 2.7. Услови за евакуацију отпада

### **3. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

- 3.1. Прикључак на водоводну мрежу
- 3.2. Прикључак на канализациону мрежу
- 3.3. Прикључак на електродистрибутивну мрежу
- 3.4. Прикључак на телекомуникациону мрежу
- 3.5. Прикључак на даљински систем грејања

### **4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

- 4.1. Услови заштите културних добара
- 4.2. Урбанистичке мере за заштиту и унапређење животне средине
- 4.3. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље
- 4.4. Инжењерско геолошки услови за уређење терена
- 4.5. Мере за енергетску ефикасност изградње
- 4.6. Услови за приступачност простора

### **5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**



## 1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

### 1.1. Повод израде Урбанистичког пројекта

Катастарска парцела број 653 КО Земун налази се у границама План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I – XIX ( „Сл. лист града Београд“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) у површинама остале намене – површине за становање (зона „С1“ - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града), којим је спровођење плана предвиђено непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

**Циљ израде** урбанистичког пројекта је пренамена простора, у циљу рационалнијег и квалитетнијег искоришћења простора и хуманијег естетског обликовања што подразумева урбанистичко-архитектонско решење планираног стамбено – пословног објекта на датој локацији тј, планско уређење захваћеног подручја и ближе утврђивање урбанистичко-техничких услова за лоцирање, обликовање и изградњу планских садржаја, као и њихово повезивање са ширим окружењем а све у складу са важећим планом.

### 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

#### Правни основ

- **Члан 60. - 64.** 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, 52/2021 и 62/23)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019)

#### Плански основ

Плански основ за израду предметног пројекта представља:

- План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I – XIX („Сл. лист града Београд“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – у даљем тексту ПГР.

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом, према важећем ПГР-у, припада целини VII, у површинама С1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града са ознаком начина спровођења „7.С1.3“ у којој је висина објекта дефинисана максималном висином венца објекта (9.0m), висином слемена (12.5m) и оријентационом спратношћу (П+1+Пк/Пс).

У циљу дефинисања спратности планираног објекта у односу на изграђене објекте у непосредној близини предметне локације, а све у оквиру планом задатих параметара за вертикалну регулацију објекта (висина венца, висина објекта) чиме би се формирао јединствен улични фронт дуж Добановачке улице на 98. седници Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане, 12.12.2024. године, чланови Комисије једногласно су закључили да је могуће у складу са одредбом члана 60. став 6. и 7. „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, 52/2021 и 62/23), израдити Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пс, на катастарској парцели број 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун уз напомену обрађивачу: да је потребно израдити геолошки елаборат.

### 1.3. Обухват и граница подручја Урбанистичког пројекта

Пројектом парцелације обухваћена је катастарска парцела катастарска парцела број 653 К.О. Земун уписана у листа непокретности бр. 1927 К.О. Земун. Парцела према евиденцији РГЗ-а СКН налази се у оквиру земљишта у грађевинском подручју у приватној својини

**Табела бр.1. – Приказ катастарске парцеле обухваћене Урбанистичким пројектом са подацима о земљишту**

К.П. број	КО	Врста земљишта	Облик својине	Начин коришћења	Површина
653	Земун	градско грађевинско	приватна	1. земљиште под зградом објектом	170m <sup>2</sup>
				2. земљиште под зградом објектом	99m <sup>2</sup>
				3. земљиште под зградом објектом	57m <sup>2</sup>
				4. земљиште под зградом објектом	14m <sup>2</sup>
				5. земљиште уз зграду и др. објекат	244 m <sup>2</sup>
					<b>584 m<sup>2</sup></b>

Укупна површина подручја обухваћеног урбанистичким пројектом износи 584m<sup>2</sup>.

Граница Урбанистичког пројекта представља границу постојеће катастарске парцеле и дефинисана је са северне стране јавном парцелом број 2300/1, катастарском парцелом Добановачке улице, са источне стране катастарским парцелама број 654 и 655, са јужне катастарском парцелом број 657 и са западне катастарском парцелом број 652 све КО Земун. Граница Урбанистичког пројекта је дата је у свим графичким прилозима који су саставни део овог пројекта.

### 1.4. Подаци о локацији – Опис постојећег стања

Предметна локација се налази северозападно од центра Београда, на територији општине Земун у Добановачкој улици.

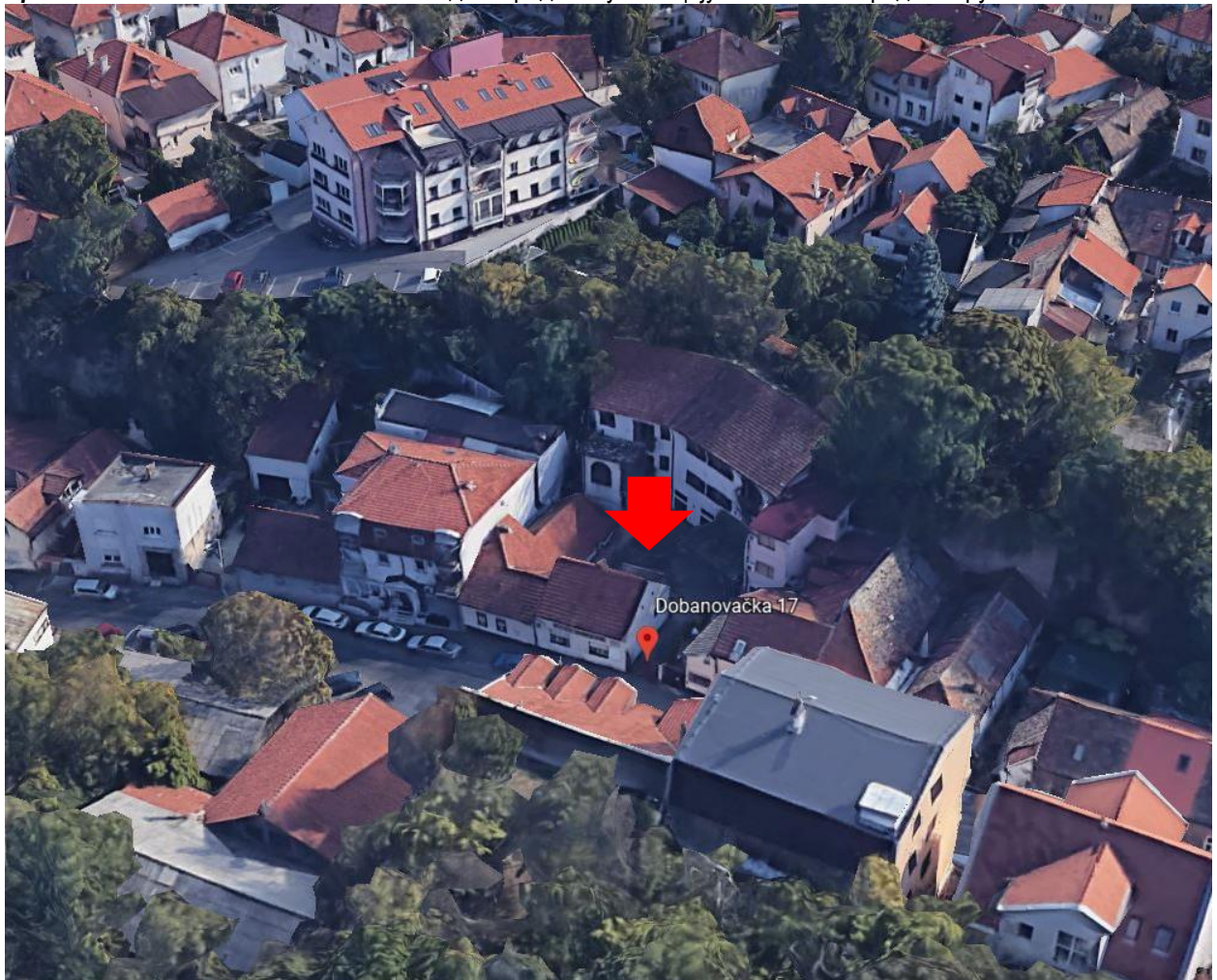
Катастарска парцела 653 КО Земун је неправилног облика површина 584,00 m<sup>2</sup>, ширине фронта око 17.72m, и поседује директан приступ са јавне саобраћајне површине, Добановачке улице, и као таква представља грађевинску парцелу обзиром да је њена површина већа од 150 m<sup>2</sup> и да је улични фронт већи од 6.00m што је условљено правилима за парцелацију и препарцелацију за предметну зону важећим ППР-ом.

Терен предметне парцеле је већим делом у благом паду ка улици са денivelацијом до 1,61m са потпорним зидом у јужном делу парцеле висине од око 10m.

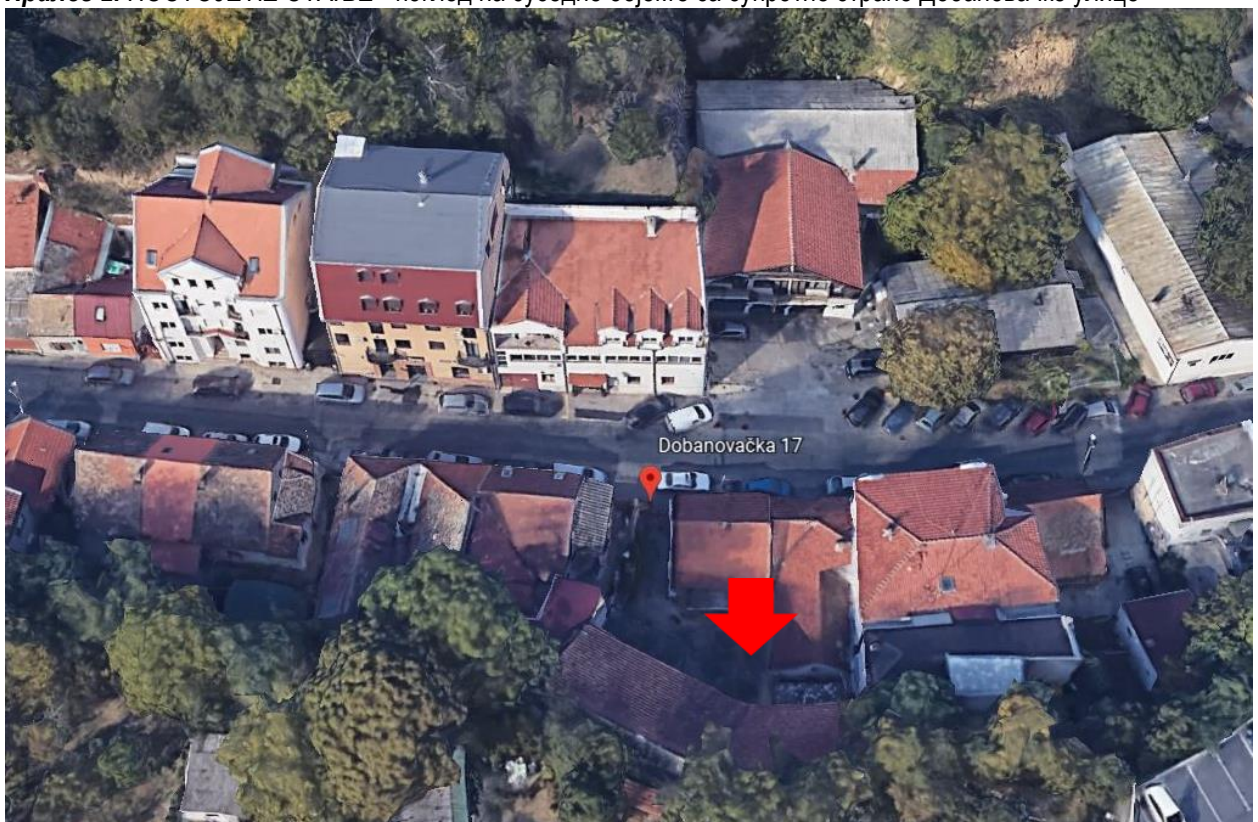
На предметној парцели налази се низ објеката са посебним улазима:

- Објекат бр.1 - породична стамбена зграда, уписане површине 170m<sup>2</sup>, спратности П објекат преузет из земљишних књига,
- Објекат бр.2 - помоћна зграда, уписане површине 99m<sup>2</sup>, спратности П објекат изграђен без одобрења за градњу,
- Објекат бр.3 - помоћна зграда, уписане површине 57m<sup>2</sup>, спратности П објекат изграђен без одобрења за градњу,
- Објекат бр.4 - помоћна зграда, уписане површине 14m<sup>2</sup>, спратности П објекат изграђен без одобрења за градњу

**Прилог 1.** ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - поглед на предметну локацију и њено непосредно окружење



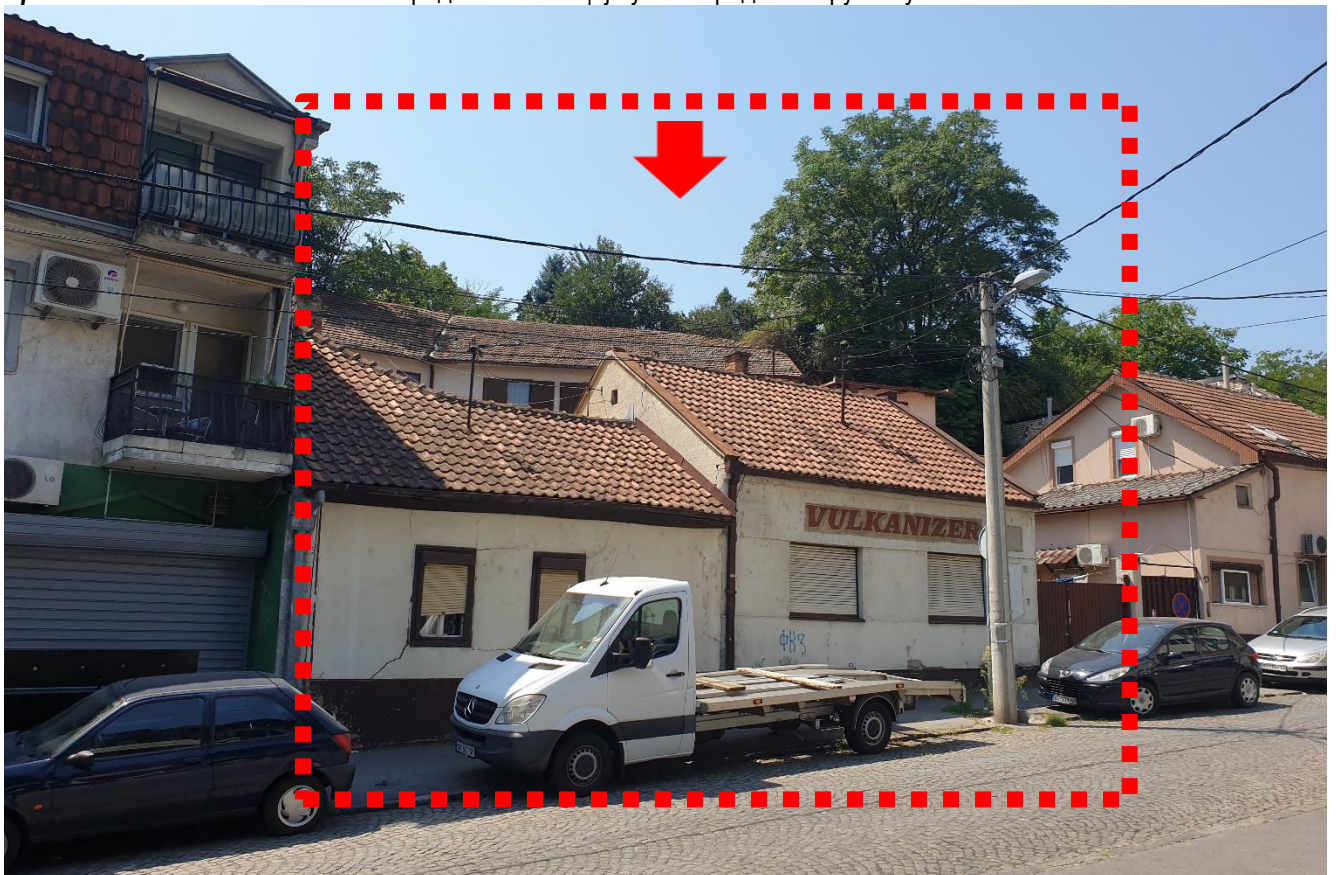
**Прилог 2.** ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - поглед на суседне објекте са супротне стране Добановачке улице



**Прилог 3.** ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - Добановачка улица



**Прилог 4.** ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - Предметна локација у непосредном окружењу



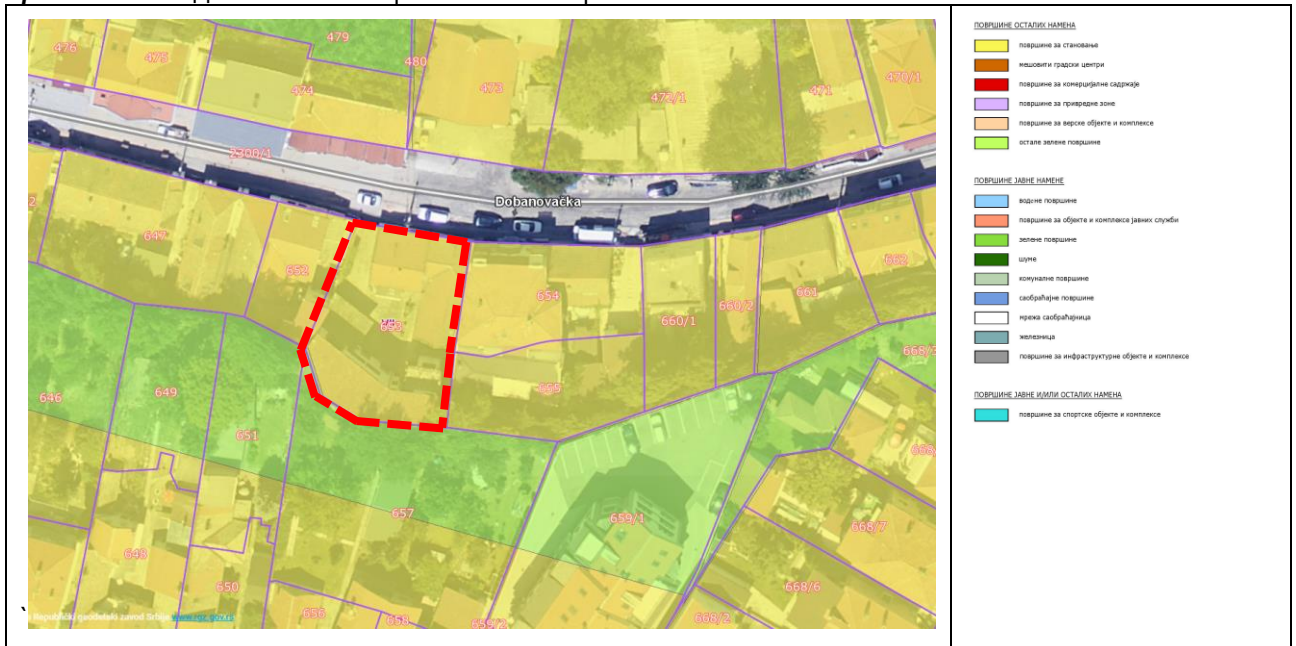
## 1.5. Извод из планског основа

Стеченом урбанистичком обавезом за захваћено подручје урбанистичког пројекта сматрају се важећи урбанистички планови, у овом случају ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), („Сл. лист града Београд“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

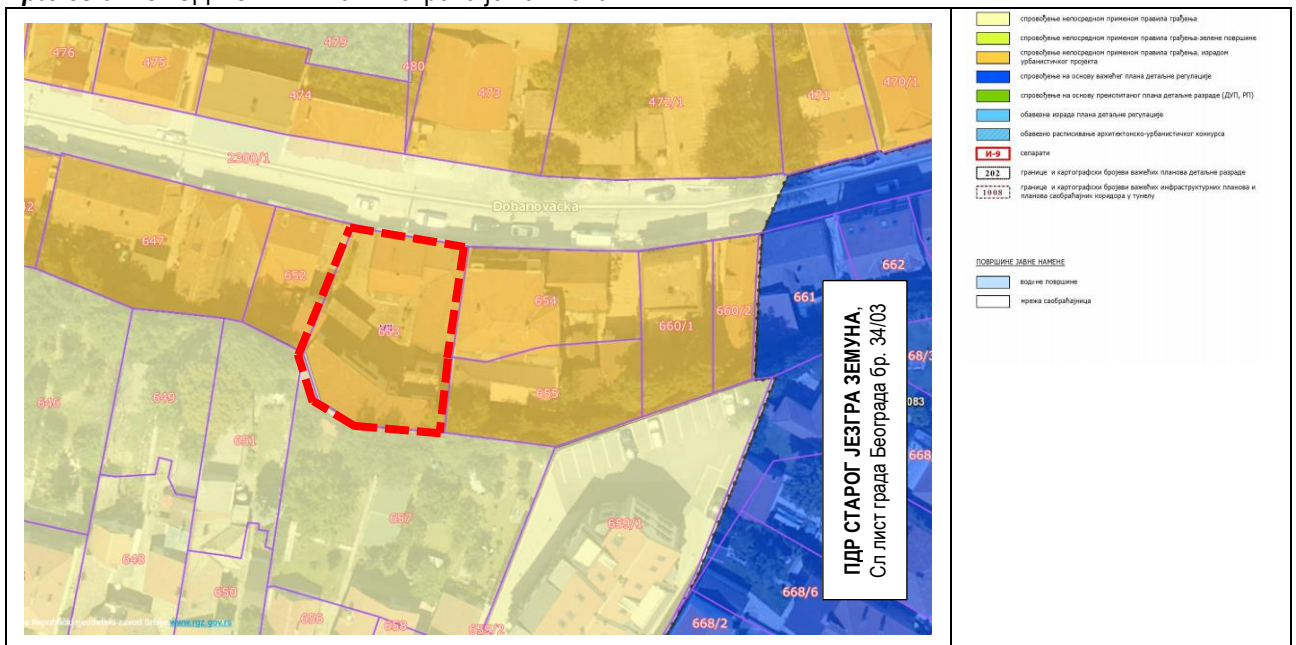
Подручје обухваћено урбанистичким пројектом, према важећем ПГР-у, припада целини VII, у површинама С1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града са ознаком начина спровођења 7.С1.3 зоне.

Спровођење се врши непосредном применом правила грађења изградом Урбанистичког пројекта.

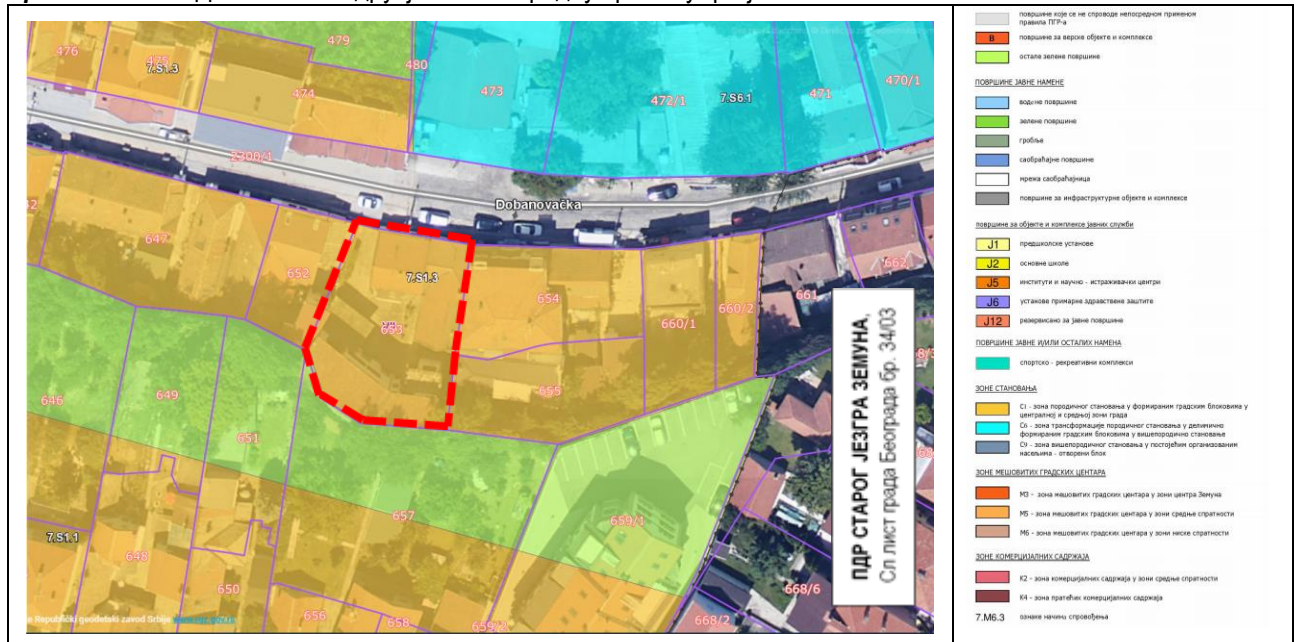
### Прилог 5. ИЗВОД ИЗ ПГР - Планирана намена површина



### Прилог 6. ИЗВОД ИЗ ПГР - Начин спровођења плана



**Прилог 7. ИЗВОД ИЗ ПГР - Подручје за непосредну примену грађења**



**Tabela br.2. ИЗВОД ИЗ ПГР – Приказ првила грађења**

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА 7.С1.3
<b>основна намена површина</b>	- <b>породично становање</b>
<b>компатибилност намене</b>	- са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина - Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.
<b>број објеката на парцели</b>	- на свакој грађевинској парцели, осим стамбеног, могућа је изградња још једног стамбеног или пословног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, тако да је укупни број станова на парцели 4. - у оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- 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 <b>12.0m</b> и минималну површину <b>300m<sup>2</sup></b> - дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине. - изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5m и за двосмерни приступ минимално 5.0m (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до <b>25.0m</b> , његова ширина може бити <b>3.5m</b> (без окретнице). - за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута

<p><b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>- објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0m.</li> <li>- у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију.</li> <li>- Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до <b>0.4m</b>, на висини већој од <b>4.0m</b>, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.</li> <li>- Уколико је грађевинска линија удаљена више од <b>3m</b> од регулационе, дозвољен је препуст ширине <b>1m</b>, на висини већој од <b>4m</b>, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. <b>1m</b> од граница суседних парцела.</li> <li>- За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле.</li> </ul>
<p><b>растојање од бочне границе парцеле</b></p>	<p>Објекти су једнострано узидани. Објекат се поставља на ону бочну границу парцеле на којој већ постоје објекти. Објекат може бити постављен и на другу бочну страну уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. Објекат може бити и двострано узидан у дубини максимално <b>10m</b>, рачунајући од грађевинске линије уколико на суседној парцели постоји узидан објекат.</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је <b>0m</b>.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је <b>0m</b>.</li> <li>- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално <b>1.6m</b>, од бочних граница парцеле у овој зони је <b>1.5m</b>.</li> <li>- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је <b>4.0m</b>,</li> </ul> <p>За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
<p><b>растојање од задње границе парцеле</b></p>	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је према условима геомеханичког елабората, а минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од <b>25m</b>,</li> <li>- <b>1/2</b> висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m,</li> <li>- изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15m, али само са отворима помоћних просторија,</li> <li>- тракт објекта може бити постављен и на задњу границу парцеле, уз лесни одсек, али тако да је максимална висина слемена нижа од нивелете лесног платоа 2.0m, а потпорни зид виши од нивелете платоа <b>1.0m</b>. Улази у лагуме морају бити ван објекта и приступачни</li> </ul>
<p><b>растојање помоћних објеката од граница парцеле</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте</li> <li>- помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат</li> </ul>
<p><b>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина вишег објекта, а од помоћних објеката 1/2 висине вишег објекта</li> </ul>
<p><b>индекс заузетости парцеле (“З”)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 40%</li> </ul>

<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална висина венца објекта је <b>9.0m</b>, а висина слемена <b>12.5m</b>, што дефинише оријентациону планирану спратност <b>П+1+Пк/Пс</b>.</li> <li>- максимална висина венца помоћних објеката је <b>4.0m</b>, а слемена максимално <b>6.0m</b>, што дефинише оријентациону планирану спратност <b>П</b>.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кота приземља стамбеног дела објекта је највише <b>1.6m</b> виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално <b>0.2m</b> виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално <b>1.6m</b> виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>- постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> <li>- За постојеће објекте који се уклапају у максималну оријетантациону спратност за зону а имају велике спратне висине па се не могу уклопити у максималну висину венца дозвољена је изградња поткровља са максималним назитком <b>1.2m</b>.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимални проценат слободних површина на парцели је <b>50%</b>.</li> <li>- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи <b>30%</b></li> <li>- у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до <b>10%</b> зелених површина</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима за одређивање потребног броја паркингу места дефинисаним у <b>Табела br.3. ИЗВОД ИЗ ПГР – Нормативи за одређивање потребног броја паркингу места</b></li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>- последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова.</li> <li>- висина назитка поткровне етаже износи највише <b>1.60m</b> рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је <b>45 степени</b>.</li> <li>- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи <b>2.2m</b> од коте пода поткровља.</li> <li>- прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>- повучени спрат се повлачи минимално <b>1.5m</b> у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до <b>15 степени</b>) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>услови за оградивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од <b>0.90m</b> (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од <b>1.40m</b>.</li> </ul>



<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Зону грађења у зони лесног одсека дефинисати детаљним геолошким истраживањима</li> <li>- Пожељно је пројектовати подрумске просторије</li> <li>- Трасе воровода и канализације планирати ка улици никако ка лесном одсеку</li> <li>- Косине лесног одсека заштитити разгранатим растињем са дубоким кореновитим системом</li> <li>- Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</li> <li>- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96)</li> </ul>

**Tabela br.3. ИЗВОД ИЗ ПГП – Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места**

<b>ПЛАНИРАНА НАМЕНА</b>	<b>ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА</b>
становање	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1 ПМ по стану</li> <li>- Кроз израду ПДР-а или УП-а у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању („Службени гласник РС“, бр. 72/09) за социјално и непрофитно становање</li> <li>- 1.3 ПМ по стану за територију целине I и II овог плана</li> </ul>
комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>- 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>- 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>- 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>- 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета</li> <li>- 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1 ПМ на 25m<sup>2</sup> кафеа/ресторана + 1 ПМ на 0.5 радна места на линији за прање или негу возила</li> <li>- 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup></li> </ul>
привредне зоне и привредни паркови	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 100m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1 ПМ на 4 једновремено запослених</li> <li>- 1 ПМ на 100m<sup>2</sup> БРГП производних објеката, магацина или на 3 једновремено запослена</li> </ul>
мешовити градски центри	<ul style="list-style-type: none"> <li>- применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра</li> </ul>
јавне службе	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 3 једновремено запослена /или 1 групу/ или 100m<sup>2</sup> НГП за предшколске установе ван парцеле</li> <li>- 1 ПМ на 6 једновремено запослених /или 1 учионицу/ за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели</li> <li>- 1 ПМ на 6 једновремено запослена /или 1 учионицу/ за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели</li> <li>- 1 ПМ на 3 једновремено запослена за факултете и више школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели</li> <li>- 1 ПМ на 4 једновремено запослена за установе примарне здравствене заштите</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 3.5 једновремено запослена /или 4-6 болничких постеља/ за установе специјализоване здравствене заштите</li> <li>- 1 ПМ на 10 кревета за домове за стара лица</li> <li>- 1 ПМ на 8 једновремено запослених за домове за заштиту деце</li> <li>- 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> БРГП за установе културе</li> <li>- 1 ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта</li> <li>- 1 ПМ на 7 једновремено запослених у музејима</li> <li>- 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> БРГП простора државне администрације</li> <li>- 1 ПМ на 3 једновремено запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војне комплексе и сл.) уз потребан број паркинг места за специјална возила</li> <li>- 1 ПМ на 1 групу деце за депадансе, у оквиру припадајуће парцеле</li> </ul>
спортски објекти и комплекси	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ПМ на 2 једновремено запослена + 1 ПМ на сваког играча и члана управе</li> <li>+1ПМ на 10 седишта, за стадионе и спортске хале</li> <li>- за аутобусе, у оквиру комплекса, у складу са потребама али не мање од 2 ПМ</li> <li>- 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> БРГП површине спортског центра</li> </ul>
комплекси јавних зелених површина	- посебна саобраћајна анализа кроз детаљну планску разраду
инфраструктурни објекти и комплекси	- на припадајућој парцели у зависности од технолошког процеса
јавне комуналне површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 80m<sup>2</sup> БРГП продајног простора пијаце</li> <li>- 1 ПМ на 0,25ha површине гробља</li> </ul>
верски објекти	- 2 ПМ по објекту
саобраћајне површине	- 0.4 – 0.5 ПМ за сваки вез у маринама и пристаништима

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Урбанистичким пројектом дато је детаљно урбанистичко – архитектонско решење, предметне парцеле, предвиђене за изградњу стамбено - пословног објекта. Дефинисан је положај и димензије објекта, приступи парцели и објекту, како пешачког тако и колског, положај и потребан број стационарног саобраћаја, партерно уређење слободних површина на парцели, као и услови прикључења објекта на мрежу инфраструктуре.

### 2.1. Намена објекта и концепт уређења простора

На предметној катастарској парцели број 653 КО. Земун налази се низ изграђених објеката, стамбене и пословне намене, који се руше и парцела се приводи намени у складу са важећим ПГР-ом, планираном изградњом објекта у функцији породичног становања са комерцијалним садржајем (становање: пословање 63.57% : 11.35%)

Пројектом је планиран стамбено - пословни објекат једнострано узидан у оквиру грађевинских линија и граница парцела према суседима. Објекат је постављен на предњу грађевинску линију, уједно и регулациону линију саобраћајнице, као наставак формирања уличног фронта уз Добановачку улицу док је у задњем, дворишном делу, површина партерно уређена као простор за миран одмор.

Новопланирани објекат је пројектован као јединствена целина, спратности По+П+2+Пс, (подрум + приземље + два спрата + повучени спрат), са равним непроходним кровом, укупне БРГП (по СРПС-у) 1 267.10 m<sup>2</sup>, од чега је 915.10m<sup>2</sup> надземно а 352.00m<sup>2</sup> подземно. Подземна етажа објекта намењена је паркирању возила, техничким просторијама и стамбеним оставама, приземље искључиво пословању док је на спратовима планирано становање. У објекту су планиране 3 стамбене јединице и 3 пословна простора.

Пешачки прилаз објекту предвиђен је директно са Добановачке улице, катастарске парцеле број 2300/1 КО Земун. Приступи просторима са различитом наменом, стамбеном и пословном, јасно су раздвојени. Улаз у пословне просторе бр.1 и бр.2 су директно са тротоара Добановачке улице док је улаз у пословни простор бр.3 са бочне стране објекта директно са приступне пешачке стразе на парцели. Улаз у стамбеном део објекта планиран је са задње стране објекта са уређеног платоа, дворишног дела парцеле.

Колски прилаз парцели / објекту обезбеђен је директно са јавне саобраћајне површине, катастарске парцеле број 2300/1 КО Земун, парцеле Добановачке улице, преко преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Обраде површина партерног уређења условљена је наменом и потребама објекта а у складу са параметрима зоне тако да на парцели осим површина под објектом и саобраћајем, остварено је 60.02% површине парцеле као слободне површине са 30.14% зеленила у директном контакту са тлом.

### 2.2. Регулационо и нивелационо решење

ПГР-ом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе града Београда (целине I-XIX), ( „Сл. лист града Београд“ бр.20/16, 97/16, 69/17 и 97/17 ) за предметну зону 7.С1.3. дефинисана је зона грађења предњом грађевинском линијом, бочним границама парцеле, удаљењем од задњом границе парцеле а висина објекта, висином венца и слемена и оријентационом спратношћу.

#### Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и њиховим положајем у односу на границе парцеле.

По типологији, објекат је једнострано узидан и планиран је у оквиру грађевинских линија, задатим удаљењима важећег плана.

Предња грађевинска линија, ка Добановачкој улици, поклапа се са регулационом линијом.

Објекат је у односу на бочну границу парцеле са стране узиданог објекта, ка катастарској парцели број 654 КО Земун, постављен на самој граници катастарске парцеле формирајући фронт уз Добановачку улицу док је са стране КП 652 КО Земун на минималном удаљењу од 3.23m, својим најистуренијим делом, а делом објекта на коме су планирани отвори стамбених просторија на удаљењу већем од 4.00m.

Удаљење објекта од задње границе парцеле је на минималном растојању од 12.68m што задовољава задато удаљење важећим планом ( *уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m - цела висина објекта*), с обзиром на то да је висина објекта 12.50m.

Грађевинска линија подземне етаже, ка регулационој линији саобраћајнице и бочним границама парцеле, поклапа се са надземном грађевинском линијом приземља, док је задња грађевинска линија, повучена у односу на грађевинску линију приземља ка задњој граници парцеле, граници са КП 657 КО Земун за 11.93m, на минималном растојању од 0.80m од исте, чиме је постигнута заузетост подземном етажом од 60.27 % површине парцеле.

Спратови прате основу приземља без испада.

Зона грађења са свим удаљењима дата је у графичким прилозима број 04 -06 урбанистичког пројекат.

### **Вертикална регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је постављена на средини фронта парцеле ка јавној саобраћајној површини. За нулту коту, тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници у овом случају улици Добановачкој усвојена је кота -0.10 / 91.90 а.к.

Висином венца објекта 9.00m (+8.90 / 100.90 а.к) и висином објекта (висином венца повученог спрата) од 12.50m (+12.40 / 104.40 а.к.) постигнута је спратност објекта, По+П+2+Пс. Наведеним вредностима испоштоване су максималне висине венца и објекта, задате важећим планом за предметну зону.

### **Нивелација**

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена и дато је у табели у релативним и апсолутним котама.

За нулту коти узета је кота -0,10 / 91.90 а.к.

**Табела br.4.- Приказ нивелета приступа објекту**

<b>НУЛТА КОТА</b>	<b>-0.10р.к. = 91.90а.к.</b>
<b>КОТА НИВЕЛЕНТЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / кота пешачког приступа</b>	<b>+0.23р.к. = 92.23а.к.</b>
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА - СТАНОВАЊЕ</b>	<b>±0.00р.к. = 92.00а.к.</b>
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА - ПОСЛОВАЊЕ</b>	<b>±0.00р.к. = 92.00а.к.</b>
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.1	-0.31р.к. = 91.69а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.2	-0.14р.к. = 91.86а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.3	-0.10р.к. = 89.90а.к.
<b>КОТА НИВЕЛЕНТЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / колски улаз</b>	<b>-0.45р.к. = 91.55а.к.</b>
<b>КОТА ПОДРУМА - ГАРАЖА</b>	<b>-2.83р.к. = 89.17а.к.</b>

Предложено нивелационо решење са падовима саобраћајних и других површина обезбеђује сабирање свих атмосферских падавина ка унутрашњости парцеле и зеленим површинама.

### 2.3. Урбанистички параметри парцеле

**Табела br.5. - Преглед НЕТО површина новопланираног објекта**

р.б.	ЕТАЖА	НЕТО ( $m^2$ )
01	ПОДРУМ / ГАРАЖА	318.20
02	ПРИЗЕМЉЕ	200.60
03	1.СПРАТ	202.10
04	2.СПРАТ	202.10
05	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	182.40
<b>УКУПНО НЕТО:</b>		<b><math>\Sigma</math> 1 105.40 <math>m^2</math></b>

• <b>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</b>	<b>659.35<math>m^2</math> (67.90%)</b>
• <b>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА</b>	<b>127.85<math>m^2</math> (13.17%)</b>
• <b>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПАРКИНГ ПРОСТОРА</b>	<b>183.80<math>m^2</math> (18.93%)</b>

**Табела br.6.- Преглед БРУТО површина новопланираног објекта**

р.б.	ЕТАЖА	БРГП по СРПС ( $m^2$ )
01	ПОДРУМ / ГАРАЖА	352.00
02	ПРИЗЕМЉЕ	233.50
03	1.СПРАТ	233.50
04	2.СПРАТ	233.50
05	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	214.60
<b>УКУПНО БРУТО:</b>		<b>1 267.10</b>

• <b>УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО ПО СРПС-у</b>	<b>915.10<math>m^2</math></b>
• <b>УКУПНА БРГП ПОДЗЕМНО ПО СРПС-у</b>	<b>352.00<math>m^2</math></b>
• <b>УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА ПО СРПС-у</b>	<b>1 267.10<math>m^2</math></b>

**Табела br.7. – Преглед остварених параметара Урбанистичким пројектом**

01	Површина парцеле ( $m^2$ )	<b>584.00<math>m^2</math></b>
02	Површина под објектом ( $m^2$ )	<b>233.50 <math>m^2</math></b>
03	Заузетост подземном етажом ( $m^2$ )	<b>60.27% (352.00 <math>m^2</math>)</b>
04	Индекс заузетости на парцели „З“	<b>39.98% (233.50 <math>m^2</math>)</b>
05	Спратност објекта ( $m^2$ )	<b>По+П+2+Пс</b>
06	БРГП површина објекта ( $m^2$ ):	<b><math>\Sigma</math> 1 267.10<math>m^2</math></b>
	БРГП подземно ( $m^2$ )	<b>352.00<math>m^2</math></b>
	БРГП надземно ( $m^2$ )	<b>915.10 <math>m^2</math></b>
07	НЕТО површина објекта:	<b><math>\Sigma</math> 1 105.40<math>m^2</math></b>
	НЕТО површина станбеног дела објекта	<b>659.35<math>m^2</math> (67.90%)</b>
	НЕТО површина станова	<b>544.15 (80.97%)</b>
	НЕТО пословног дела објекта	<b>127.85 <math>m^2</math> (13.17%)</b>
	НЕТО површина паркинг простора	<b>183.80 <math>m^2</math> (18.93%)</b>
08	Укупан број стамбених јединица (ком)	<b>3</b>
09	Укупан број пословних јединица (ком)	<b>3</b>
10	Укупан број паркинг места (ком)	<b><math>\Sigma</math> 6</b> (127.85/60+3*1.1)
11	Слободне и зелене површине	<b>60.02% (350.50 <math>m^2</math>)</b>
12	Зелене површине у директном контакту са тлом	<b>30.14% (176.00 <math>m^2</math>)</b>

**Tabela br.8.** – Преглед планираних и остварених урбанистичких параметара (ПГР / УП)

	<b>ПЛАНСКИ – ПГР - ом</b>	<b>ОСТВАРЕНО – УП - ом</b>
Основна намена површине	<b>Зона 7.С1.3 – породично становање</b>	<b>стамбено - пословни објекат</b>
Број објеката на парцели	више објеката у оквиру дозвољених параметара	<b>један</b>
Површина парцеле	<b>постојеће</b> min површина парцеле - <b>150m<sup>2</sup></b> min ширина фронта – <b>6.00m</b> <b>новоформиране</b> min површина парцеле - <b>300m<sup>2</sup></b> min ширина фронта - <b>12.00m</b>	<b>постојећа</b> П парцеле - <b>584.00 m<sup>2</sup></b> Ширина фронта – <b>17.72m</b>
Положај објекта на парцели	<b>од регулационе линије – 0.00m</b>	<b>од регулационе линије – 0.00m</b>
	<b>од бочне границе парцеле</b> <u>Једнострано узидани објекти</u> (на границу парцеле на којој већ постоје објекат) <b>0.00m</b> - без отвора на фасади <b>1.50m</b> - са отворима помоћних просторија паркета, min 1.6 m <b>4.00m</b> - са отворима стамбених просторија	<b>од бочне границе парцеле</b> - ка К.П.654 – <b>0.00m</b> - ка К.П.652 – min <b>3.24m</b> ( <b>4.00m</b> - са отворима стамбених просторија)
	<b>од задње границе парцеле</b> <b>Н објекта</b> - дубина парцеле ≥ 25.00m - Н објекта - 12.50 m - удаљење <b>12.50m</b>	<b>- min 12.68 m</b>
Индекс заузетости „З“ на парцели	<b>"З" max 40%</b> <b>P = 584.00 x 0.40 = 233.60m<sup>2</sup></b>	<b>"З" - 39.98% (P = 233.50 m<sup>2</sup>)</b> <b>заузетост подземном етажом</b> "З"подземно - 60.27% (352.00m <sup>2</sup> )
Висина објекта	- Н венца - <b>max 9.00m</b> - Н слемена - <b>max 12.50m</b> - оријентациона спратност - <b>П+1+Пк / Пс</b>	- Н венца - <b>9.00m (а.к.100.90)</b> - Н слемена - <b>12.50m (а.к.104.40)</b> - спратност - <b>По+П+2+Пс</b>
Кота приземља	<b>стамбена намена - max 1,60m</b> <b>нестамбена намена - max 0,2m</b> * у односу на највишу коту приступне саобраћајнице / НУЛТУ КОТУ	<b>НУЛТА КОТА -0.10 (91.90 а.к.)</b> <b>стамбена намена - max 0.10m</b> <b>нестамбена намена - max 0.10m</b>
Слободне и зелене површине	<b>слободне површине - min 50%</b> <b>584.00 x 0.5 = 292.00m<sup>2</sup></b> <b>у дир. контакту са тлом - min 30%</b> <b>584.00 x 0.30 = 175.20m<sup>2</sup></b> - стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина	<b>слободне површине</b> <b>60.02 % (350.50m<sup>2</sup>)</b> <b>у директном контакту са тлом</b> <b>30.14% (176.00m<sup>2</sup>)</b>
Број функционалних јединица	<b>4 стамбене јединице</b>	<b>3 стамбене јединице</b> <b>3 пословна простора</b>
Паркинг места	<b>1.1ПМ / стамбеној јединици</b> 3 С.Ј. x 1.1 = 3.3 ПМ <b>1ПМ / 60m<sup>2</sup> НЕТО П.П. (администр. и пословни простори)</b> 127.85m <sup>2</sup> / 60m <sup>2</sup> = 2.13ПМ	<b>Σ 6 ПМ</b> (1ПМ за возило особа са инвалидитетом)

#### 2.4. Саобраћајне површине, приступ парцели и паркирање

Предметна катастарска парцела број 653 КО Земун, налази се са непарне стране Добановачке улице, на средини блока између Цара Душана и Новоградске, у Земуну.

Добановачка улица, важећим планом, припада секундарној уличној мрежи и планирана је у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2300/1 КО Земун. У попречном смислу садржи једносмерни коловоз и обостране тротоаре. Услед променљиве ширине катастарске парцеле улице, променљива је и ширина регулације дуж трасе, а самим тим и ширина коловоза и тротоара.

У зони локације разрађене Урбанистичким пројектом, ширина регулације Добановачке улице износи приближно 12.20m.

Колски прилаз парцели предвиђен директно са јавне саобраћајне површине, катастарске парцеле број 2300/1 КО Земун, парцеле Добановачке улице, на коти -0.45 / 91.55 а.к преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Стационарни саобраћај у оквиру предметне парцеле, планиран је у оквиру објекта, као подземна гаража у једном нивоу, на коти -2.83 / 89.17 а.к.

Приступ гаражи је омогућен преко надкривене једносмерне рампе ширине 3.00m дужине 16.05m, нагиба 15%. Поседује један улаз тј УЛАЗ / ИЗЛАЗ што задовољава услове за мале гараже. Ради повећења безбедности на приступној рампи код улаза у гаражу постављена је светлосна сигнализација.

Број паркинг места планиран је на основу задатих норматива из плана:

$$1.1\text{ПМ} / \text{стамбеној јединици} = 3 \text{ С.Ј.} \times 1.1 = 3.3 \text{ ПМ}$$

$$1\text{ПМ} / 60\text{m}^2 \text{ НЕТО П.П. (администр. и пословни простори)} = 127.85\text{m}^2 / 60\text{m}^2 = 2.13\text{ПМ.}$$

Корисна површине гараже износи 183.80 m<sup>2</sup> са укупно 6 паркинг места, од којих је 5 димензија од 2.50 x 5.13m до 2.70 x 5.13m и једним паркинг местом планираним за паркирање возила особе са инвалидитетом, димензија 4.42 x 5.25m.

За потребе израде Урбанистичког пројекта а на основу Идејног решења издата је сагласност на позицију и ширину колског приступа као и на решење за стационарање возила на предметној парцели од стране Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја бр IV – 08 бр. 344.6 – 116/2021 од 19.07.2021.год. и приложено је у документацији Урбанистичког пројекта.

Нивелете решења приступа пешачког и колског саобраћаја дате се у графичком прилогу бр. 05. Регулационо - нивелациони план - основа подземне етаже.

## 2.5. Технички опис планираног објекта на парцели

### Функција:

Објекат је испројектован као стамбено - пословни спратности По+П+2+Пс.

### **Подрум**

Овај ниво је делом планиран за гаражу, део површине намењен је заједничке просторије и део техничке просторије у функцији објекта.

Гаража износи 183.80m<sup>2</sup> НЕТО површине и поседује укупно 6 паркинг места.

Техничке просторије, топлотна станица, централни бојлер и РЕК соба заузимају 30.60m<sup>2</sup> НЕТО површине.

Остали део подрума, укупно 183.08m<sup>2</sup>, сачињавају заједничке просторије, степенишни простор са лифтом, предпростор ка гаражи, трокадеро, станарске оставе и ходник.

**Укупна НЕТО површина подрума износи 318.20m<sup>2</sup>.**

### **Приземље**

Овај ниво је намењен претежно пословању а остали део површине чине улаз у стамбени део објекта и улаз у гаражу / приступна рампа.

Укупна НЕТО површина пословног простора износи 127.85m<sup>2</sup> и сачињава га три пословна простора са засебним и директним улазима:

- пословни простор бр.1 површине 34.00m<sup>2</sup>, оријентисан ка улици
- пословни простор бр.2 површине 39.40m<sup>2</sup>, оријентисан ка улици
- пословни простор бр.3 површине 54.45m<sup>2</sup>, оријентисан ка приступној стази ка дворишту

Остали део приземља, укупно 72.75m<sup>2</sup> површине, чине заједничке просторије: ветробран, степенишни простор са лифтом, електро просторија, остава алата и рампа / улаз у гаражу.

Централним степеништем и лифтом омогућен је приступ свим подземним и надземним етажама објекта.

**Укупна НЕТО површина приземља износи 200.60m<sup>2</sup>.**

### **1.спрат**

На овој етажи смештен је стан бр.1, по структури петособан, укупне нето површине стамбеног простора 187.95 m<sup>2</sup>.

Осталу површину 1.спрата чини степенишни простор са лифтом, 14.15m<sup>2</sup>.

**Укупна НЕТО површина 1.спрата износи 202.10 m<sup>2</sup>:**

### **2.спрат**

На овој етажи смештен је стан бр.2, по структури петособан, укупне нето површине стамбеног простора 187.95 m<sup>2</sup>.

Осталу површину 2.спрата чини степенишни простор са лифтом, 14.15m<sup>2</sup>.

**Укупна НЕТО површина 2.спрата износи 202.10 m<sup>2</sup>:**

### **Повучени спрат**

На овој етажи смештен је стан бр.3, по структури петособан, укупне нето површине стамбеног простора 168.25 m<sup>2</sup>.

Остала површина повученог спрата чини степенишни простор са лифтом, 14.15m<sup>2</sup>.

**Укупна НЕТО површина повученог спрата износи 182.40 m<sup>2</sup>:**

### **Конструкција**

За основни конструктивни систем је изабрана армирано бетонска скелетна конструкција са армирано бетонским језгром лифта и степеништа. Међуспратне таванице су пуне армирано бетонске плоче дебљине 16cm. Објекат је фундиран на армирано бетонској темељној плочи дебљине 40cm. Сви подрумски зидови су армирано бетонски дебљине 16 cm и 20 cm.

Сви спољни зидови и зидови између станова, као и између станова и степенишног простора су од гитер блока дебљине 20cm, обострано малтерисани. Унутрашњи преградни зидови су од гитер полублока дебљине 10cm, обострано малтерисане.

Кров је раван. Са последње етаже (Пс) у оквиру степенишног простора пењалицама преко капа димензија 1.00m x 1.00m омогућен је излат на кров.

### **Спољна обрада**

Завршна обрада највећег дела фасаде је тзв “демилт фасада” која се састоји од тврдо пресоване минералне вуне дебљине 10 cm, анкероване и причвршћене за зидове од гитер блока. Фасада је завршно обрађена мрежицом и грађевинским лепком и минералним малтером минималне дебљине у боји по избору пројектанта. Део фасаде ка улици је завршно обрађен листелама од опеке.

Кров је завршно обрађен рвс мембраном, постављеном преко слоја тврдо пресоване минералне вуне дебљине 26cm. У оквиру крова пројектован је отвор за монтажу прозора за одимњавање са куполом и комплетном пратећом опремом, у свему према спецификацији и упутству за уградњу дефинисану од стране произвођача. Прозор је смештен централно у односу на објекат у оквиру степенишног простора и исти служи и за излазак на кров.

Сва спољна столарија је израђена од алуминијумских профила и испуном од термо-стакла – троструким термоизолационим нискоемисионим стаклом (4+8+4+8+4 mm). Гуме за стакло су EPDM квалитета. Улазна врата у стамбени део објекта, као и излози и врата пословног простора је од пластифицираних алуминијумских профила са термичким прекидом и испуном од стакло пакета 4+8+6mm. Рукохвати на вратима су од цевастог Al профила пластифициран у сиву боју. Прозори и врата опремљена комплет оковом, шаркама. Врата и дипломатом за самозатварање на главном крилу и цилиндар бравом са три кључа (закључавање у три тачке). Улазна врата у објекат се отварају ка споља.

Сви остали лимарски радови предвиђени су од пластифицираног поцинкованог лима.

Браварски елементи су од челичних кутијастих профила



## Унутрашња обрада

Унутрашњи зидови изведени од гитер блока и гитер полублока, малтерисани и кречени полудисперзионом бојом. Зидови у санитарним чворовима обложени керамичким плочицама, у тоалетима до плафона, а у кухињама до висине од 1.5m.

Зидови и плафон подрумских етажа су од натур бетона.

Сви плафони су малтерисани и кречени полудисперзионом бојом.

Под у подрумској етажи објекта је фери бетон дебљине 10cm.

Сви подови степенисног простора и у пословном простору су завршно обрађени гранитном керамиком. Подови у стамбеном делу објекта су керамика у санитарним чворовима и кухињама и у собама храстов паркет С класе.

Унутрашња столарија је дрвена израђена од мдф-а у белој. Довратник и штелујући первајзи израђени од медијана фарбаног у мат белу полиуретанску боју са заштитним премазом и свим предрадњама. Крило врата израђено од чамовог рама са испуном од картонског саћа, обострано обложена са 6mm МДФ и бојеном мат белом полиуретанском бојом са заштитним премазом и свим предрадњама. Оков од чешљаног инокса са цилиндар бравом, три стандардне шарке по крилу, кваком и шилдовима у мат-хром варијанти.

Унутрашња столарија ветробрана је алуминијумска, од "хладних профила и испуном од стакла, елоксирана у природну боју алуминијума. Гуме за испуну су ЕПДМ квалитета. Врата опремљена комплет оковом, шаркама, дипломатом за самозатварање на крилу, квакама и цилиндар бравом са три кључа.

Врата између гаразног и степенисног простора и свих техничких просторија су противпожарна ознаке "ПП" дим.100/220cm, отпорних према пожару Ф60 и Ф90 мин. Врата морају поседовати обавезан Извештај о испитивању према стандарду СРПС У.Ј1.160 Дихтовање крила обезбедити противпожарном дихтунг траком по целом обиму плота. Врата су опремљена сигурносном каса бравом са двобрадним кључем одговарајућим сигурносним оковом, шарком са опругом за затварање врата. Лако отварање и затварање омогућити уградњом посебне шарке са куглицом. Врата морају бити завршно обојена и уједначена у белој боји. Окови, квака, браве и остали уградни елементи као и систем врата у целини, морају имати атест на противпожарност 90 мин у свему према важећим прописима и стандардима. Штокове треба прописно анкеровати за зид и испунити ватроотпорним материјалом. Противпожарна врата морају имати атест о тразеној сигурности и отпорности према пожару (90 минута) од овлашћене и надлежне институције, натписну плочицу са утиснутим подацима произвођача и фабрички број атеста.

### 2.6. Зелене површине и партерно уређење

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављени су услови ЈКП „Зеленило-Београд“, Београд, бр.16087 од 13. 08. 2021.године.

Прибављеним условима констатовано је да у регулацији Добановачке улице, у непосредној близини предметне локације, нису присутне јавне зелене површине, које су у надлежности ЈКП „Зеленило-Београд“, тако да као основ треба испоштовати правила дата ПГР-ом за предметну зону .

- **min 50%** слободних површина од којих
- **min 30%** у директном контакту са тлом без подземних објеката и/или етажа

уз смернице за максимално искоришћење расположивих површина за формирање пратећих зелених површина поред партера, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони.

У складу са прибављеним техничким условима, као и условима уређења слободних и зелених површина према ПГР-у, урбанистичким пројектом дато је решење партерног уређења на парцели.

С обзиром да је објекат планиран на самој регулационој линији слободне површине на парцели су оријентисане на бочни и задњи део парцеле.

У партерном делу на парцели постоје три различите зоне:

- пешачка зона - приступна стаза ка улазима пословном и стамбеном делу објекта,
- зона за одмор - уређени плато, проширење испред улаза у стамбени део објекта и
- зелене зоне - озелењене површине са ниским и високим растињем.

С обзиром да је грађевинска линија подземне етаже, ка задњем делу дворишта, ван габарита објекта, горња ката плоче гараже је усклађена са котом терена, насута одговарајућим слојевима у форми кровног врта, и партерно уређена као јединствена целина са осталим делом дворишта ван габарита подземне етаже, пружајући визуелну и амбијенталну вредност простору а уједно и заштиту објекта од загађења и буке.

Оствареним минималним процентом слободних површина на парцели од 60.02% (350.50m<sup>2</sup>) уз минимум 30.14% (176.00m<sup>2</sup>) површине, у директном контакту са тлом (без подземних објеката или етажа), у потпуности је задовољен услов потребних слободних и зелених површина датих ПГР-ом за предметну зону.

Обрада пешачких површина планирана је у виду озелењених растер бетонских плоча што додатно оплемењује простор.

Зелене површине планиране су да се оплемене разним врстама садница које ће се дефинисати даљом разрадом партерног уређења.

Главним пројектима објекта и партерног уређења, детаљније ће се дефинисати начин поплочавања, начин обраде жардињера, клупа, све то са јединственом обрадом и материјалима

### **3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови за прикључење планираног вишепорордично стамбеног објекта, на комуналну инфраструктуру, од надлежних јавних и комуналних предузећа. На основу датих услова, прикључење предметног објекта на комуналну инфраструктуру планирано је према следећем:

#### **3.1. Прикључак на водоводна мрежа**

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословни објекат на КП 653, КО Земун, прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Е/727, од 26.07.2021. године.

Водоводна мрежа на предметној локацији припада I висинској зони београдског водоводног система са постојећом водоводном мрежом Ø100mm од ливеногвозденог материјала положене у улици Добановачкој, делом у коловозу, делом у тротоару, са непарне стране улице, са стране предметне локације.

На постојећу водоводну мрежу Ø100mm, могуће је остварити прикључак максималних димензија Ø80mm. С обзиром на то да за предметну деоницу Добановачке улице, важећим планом (ПГР-ом), није разрађена комунална инфраструктура, сагледана је шира локација са детаљнијом разрадом исте. Границом Измене и допуне ПДР старог језгра Земун на простору Трга Бранка Радичевића, Градска општина Земун („Службеног листа Града Београда“ бр.51/18), обухваћен је почетак Добановачке улице. Предметним планом предвиђена је измена постојеће водоводна мрежа Ø100mm са цевоводима минималне димензије Ø150mm. За реализацију прикључка стамбено – пословног објекта, већег пречника од Ø80mm, потребно је прво урадити пројекат наставка нове трасе водоводне мреже у Добановачкој улици, исти извести и пројекат изведеног стања предати ЈКП БВК.

У складу са планским решењима као и прибављеним техничким условим надлежног јавног комуналног предузећа, уређен је предлог решења прикључка планираног објекта у Добановачкој улици бр.17 на постојећу водоводну мрежу Ø100mm.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

#### **3.2. Прикључак на канализациону мрежа**

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословни објекат на КП 653, КО Земун, прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број З/293, од 03.08.2021. године.

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. Поред предметне локације у Добановачкој улици постоји градска канализациона мрежа и то: кишна канализација АК 300mm и фекална канализација ФК 200mm.

Према датим условима стамбено пословни објекат прикључити на постојећу кишну и фекални канализациону мрежу у Добаноцвачкој улици на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличних канала.

Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованог прикључка, директно на улични силаз са падом од 2-6% . Граничне ревизионе силазе са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60см, а максимална 300см) пројектовати тако да буде приступачни за одржавања и лоциран у припадајућој парцели до 1,5m од регулационе линије. Није дозвољено постављање ревизионог силаза на колском улазу у гаражу.

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

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење, у парцели пре ГРС.

Прикључење гараже, паркинга 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. Прикључење дренажних вода предвидети преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза на кишну канализацију.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градску 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, расхладне јаме, ретензије....) нису део надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

### 3.3. Прикључак на електродистрибутивну мрежу

Прикључење предметног објекта на градску електродистрибутивну мрежу планирано је, на основу услова, издатим од стране "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА", Огранак Електродистрибуција Земун број СФ, 3750/21 од 8.09. 2021. год.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0.4kV

Фактор снаге: изнад 0.95

#### **Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:**

Мерно разводни ормарсе састоји из прикључног (доњег) простора, мерног (средњег) простора и разводног (горњег) простора.

Мерни простор МРО се састоји од модуларних табли којих има онолико колико има бројила предвиђених за угрању у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја и једне резервне табле. У мерно разводном орману модули табле се слажу по хоризонтали (у реду) о 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.

#### **Остали услови који је странка обавезна да обезбеди за извиђење прикључка**

Ширина ходника испред мерно разводног ормара мора да буде најмање 1m. 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.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Заштиту од преоптерећења и пренапона водоба 1 kV извести на НН табли високоучинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем. У сигурносним системима спровести заштиту од индиректног додира без аутоматског искључења напајања при појави преве грешке. Струјна кола сигурносних система одвојити од других струјних кола тако да електрична грешка или било која интервенција или измена у једном систему не утиче на исправност рада другог система. Уколико се предвиди ИТ систем заштите у свим системима морају се предвидети уређаји за сталан надзор изолације који при појави прве грешке дају звучни и светлосни сигнал. Извршити неопходна мерења инсталација за примену предвиђених и прорачунатих система заштите од индиректног додира.

Услови постављања инсталација у објекту који је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:  
Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и изверсти у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни(четворожилни) вод одговарајућег пресека одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

## 2. Технички опис прикључка

Место прикључеља објекта: мерни орман, иза мерног уређаја.

Место везивања прикључка на систем: на постојећу кабловску прикључну кутију (КПК) на адреси Добановачка бр.10.

Опис прикључка до мерног места:

Изградити један 1kV вод типа и пресека XP 00 AS(J) 3x150+70mm<sup>2</sup> од постојеће кабловске прикључне кутије на адреси Добановачка бр.10 до предметног објекта на ком треба уградити кабловску прикључну кутију (КПК) за потребе ПП потрошача(путнички лифт) уградити засебну КПК коју треба напојити истог типа и пресека.

НАПОМЕНА: Постојећи прикључак и постојеће бројило на предметној адреси укинати.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

## 3.4. Прикључак на телекомуникациону мрежу

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови "Телеком Србија", Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Београд, бр. 325212/2-2021 од 02.08. 2021. год.

Постојећи тк објекти (тк канализациј и тк каблови) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију или слободно у земљу.

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

Препорука Телекома Србија је да се за нови стамбено-пословни објекат приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

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

За прикључење на тк мрежу предметног објекта планирати нову тк канализацију:

- планирати изградњу тк окна X димензија 60x60x100cm на граници
- планирати цев РЕ Ø50mm од планираног кабловског тк окна X до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат
- планирати демонтажу постојећег ваздушног тк кабла за постојећи објекат на предметној парцели

до предметног објекта. Планирати да се 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 ПЕ цеви 1xØ50mm.

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

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

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

Приликом даље разраде прикључка објекта на телекомуникациону мрежу и објекте радити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, као и упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), "Телеком Србија" ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Положај прикључка планиране инфраструктурне мреже дат је у графичком прилогу бр.06 - „Синхрон план“

### 3.5. Прикључак на даљински систем грејања

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови ЈКП "Београдске електране", бр. RIDP-432/2 од 11.08. 2021. год.

Унутар граница постојеће К.П.653 КО Земун, не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП "Београдске електране". Најближа изграђена топловодна мрежа у односу на предметну локацију налази се у Добановачкој улици, у зони стадиона ФК "Земун", конкретно дистрибутивни топловод  $\varnothing 168.3/250$ .

За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања након изградње недостајуће инфраструктуре, тј. дистрибутивног топловода дуж Добановачке улице у дужини од сса 520.00m од постојећег топловода  $\varnothing 168.3/250$ . у Добановачкој улици.

Прикључење планираног објекта на систем даљинског грејања могуће је изградњом прикључног предизолованог топловода DN40, предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта од  $Q=56kW$ .

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

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

Просторију ПС за смештај 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-пословног објекта, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.

После потврде УП-а доставити ЈКП "Београдске електране" потписан – оверен синхрон план инсталација у границама израде пројекта.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), ЈКП "Београдске електране" ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

До изградње дистрибутивног топловода дуж Добановачке улице у за снабдевање топлотном енергијом планирана је набавка и уградња топлотних пумпи за сваки стан што ће бити детаљније обрађено у пројектима инсталација.

## 4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

### 4.1. Мере заштите културних добара

Са аспекта заштите културних добара а у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закони) предметна локација није утврђена као културно добро, и не налази се у оквиру или непосредном окружењу просторне културно-историјске целине и не ужива статус предходне заштите.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежну институцију. Завод за заштиту споменика културе ће сачинити план и програм истраживања у складу са Законом о заштити културних добара.

### 4.2. Урбанистичке мере за заштиту и унапређење животне средине

Подручје које се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију "потенцијално угрожених делова животне средине". Закључак је да се изградњом и коришћењем истог, не угрожава животна средина, тако да инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите.

Обавеза инвеститора односи се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту Урбанистичког пројекта, а у даљем поступку и у будуће Главне пројекте и урбанистичке дозволе.

Захваћено подручје Пројекта по свом положају припада ужем градском центру, те је оптерећено повећаним саобраћајем, као и свим осталим елементима који прате градске центре (бука, прашина, загађење и тд.). Ради ублажавања свих ових пратећих негативних фактора који утичу на животну средину у градским насељима дате су смернице за озелењавање и уређење овог простора, чијом реализацијом ће се смањити утицај буке и загађења ваздуха.

### 4.3. Мере заштите од елементарних и других непогода

Ради заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о ванрадним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 111/09, 92/2011 и 93/2012).

#### **Заштита од потреса**

За задовољавање услова за заштиту од земљотреса потребно је применити мере још током израде техничке документације у смислу примене важећих прописа и норматива.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ", бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90), а код пројектовања планираних надградњи и доградњи одредби „Правилника о техничким нормативим за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње („Службени лист СФРЈ", број 52/85). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена.

#### **Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС", број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони). Објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ", број 3/18).

Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платоове за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ", број 8/95).

Објекат реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 – исп. и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ", број 11/96).

Обзиром да објекат поседује лифт мора се реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Сл. лист СФРЈ”, бр. 16/86, 28/89, и 22/92 „Сл. лист СФРЈ”, бр. 47/95 и 14/96).

Системе вентилације и климатизације изводити у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију (“Сл. лист СФРЈ”, бр. 38/89 и “Сл. гласник РС”, бр. 118/2014) као и Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ”, број 45/83).

Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације.

Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.

Гаражу у објекту реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ број 31/2005).

Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству (“Сл. лист СФРЈ” број 21/90).

Уколико се планира гасификација реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (“Сл. лист СФРЈ”, број 10/90 и 52/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно члан 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (“Сл. гласник СРС”, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и “Сл. гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон) Правилником о техничким нормативима и условима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (“Сл. лист СРЈ”, број 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (“Сл. лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77 - испр., 18/82 и 26/83) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (“Сл. лист СРЈ”, број 20/92 и 33/32).

При изради идејног решења гасовода потребно је прибавити услове, са аспекта мера заштите од пожара и експлозија, од стране надлежног органа Министарства унутрашњих послова, у складу са Уредбом о локацијским условима (“Сл. Гласник РС”, бр. 115/2020), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и “Службени гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 - др. закон и 54/2015 - др. закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (“Сл. Гласник РС”, бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара (“Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони). Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара (“Сл. Гласник РС”, бр. 86/15“.

#### 4.4. Инжењерско геолошки услови за уређење терена

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско геодетска истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања радити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС”, број 101/2015 и 95/2018 - др. закон) као и Правилник о садржини Пројекта геолошког истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Сл. Гласник РС”, број 51/96)

#### 4.5. Мере за енергетску ефикасност изградње

Енергетска ефикасност се везује за примену енергетски ефикасних уређаја који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Исто тако, области енергетске ефикасности припадају и обновљиви извори у оквиру потрошње енергије, односно они извори који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу, а користе се у сектору зградарства (биомаса, енергија ветра и сунчева енергија). То се пре свега односи на системе грејања и хлађења простора, као и загревање санитарне воде.

Основне мере за повећање о обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача зграде (кров, зидови, прозори), грејање објеката (котларница, подстаница), регулацију-положај (оријентацију) објекта и осветљење и слично.

За новопланирану изградњу, примењивати начин пројектовања и изградњу објекта са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих врста енергије (сунчева енергије, био маса, енергија ветра) за грејање објекта у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења.

Код градње нових објекта већ у фази идејног пројекта предвидети све што је неопходно да се добије квалитетан и оптималан енергетски ефикасан објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача објекта;
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити објекат од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије;
- одредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака;
- приликом пројектовања је такође груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу;
- обезбедити оптималну топлотну заштиту: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негријаном таванском простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњих температура.

Приликом пројектовања посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца, а решења која треба примењивати са циљем заштите од претераног осветљења су следећа:

- архитектонска геометрија: зеленило, тремови, стрехе, надстрешнице, балкони и др;
- елементи спољашње заштите од сунца: покретни и непокретни брисолеји, спољашње жалузине, ролетне, тенде итд,
- елементи унутрашње заштите од сунца: ролетне, жалузине, завесе;
- елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла: рефлектујућа стакла и фолије, стакло које усмерава
- светло, стаклене призме и др.

Планирану нову изградњу реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12 и 44/18-др.закон) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

#### 4.6. Услови за приступачност простора

Пешачка приступна стаза пословном делу (локалу бр.3) као и стамбеном делу објекта планирана је минималне ширине 2.0m са максималном денивелацијом површина од 33cm. Оваквим партерним решењем омогућено је постављање рампе, ширине 90cm са мањим нагибом од максимално дозвољеног за кратка растојања (до 6.0m) од 8.3% ( 1:12 ), како би се омогућио несметан приступ особама са инвалидитетом свим деловима објекта.

У оквиру самог објекта, из ветробрана се у истом нивоу приступа заједничким површинама намењеним хоризонталној и вертикалној комуникацији. Минималном ширином комуникација од 130 cm, омогућено је несметано кретање лица са инвалидитетом у самом објекту.

У оквиру гараже на нивоу -1, на коти -2.83 р.к. / 89.17 а.к., предвиђено је једно паркинг место димензија 4.42 x 5.25m за возило за особе са инвалидитетом. До гараже на нивоу -1 је могуће приступити надкривеном рампом са колски саобраћај, а пешачки степеништем и путничким лифтом са свих етажа објекта.

Даљом разрадом, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр 22/15).



## 5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Предметни Урбанистички пројекат урађен је у складу са чл. 60 – 63 Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/23). и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чл. 53.а истог закона.

Београд  
Фебруар 2025.год.

одговорни урбаниста  
Цицковић Ана д-ца  
лиценца бр. 200 0865 05

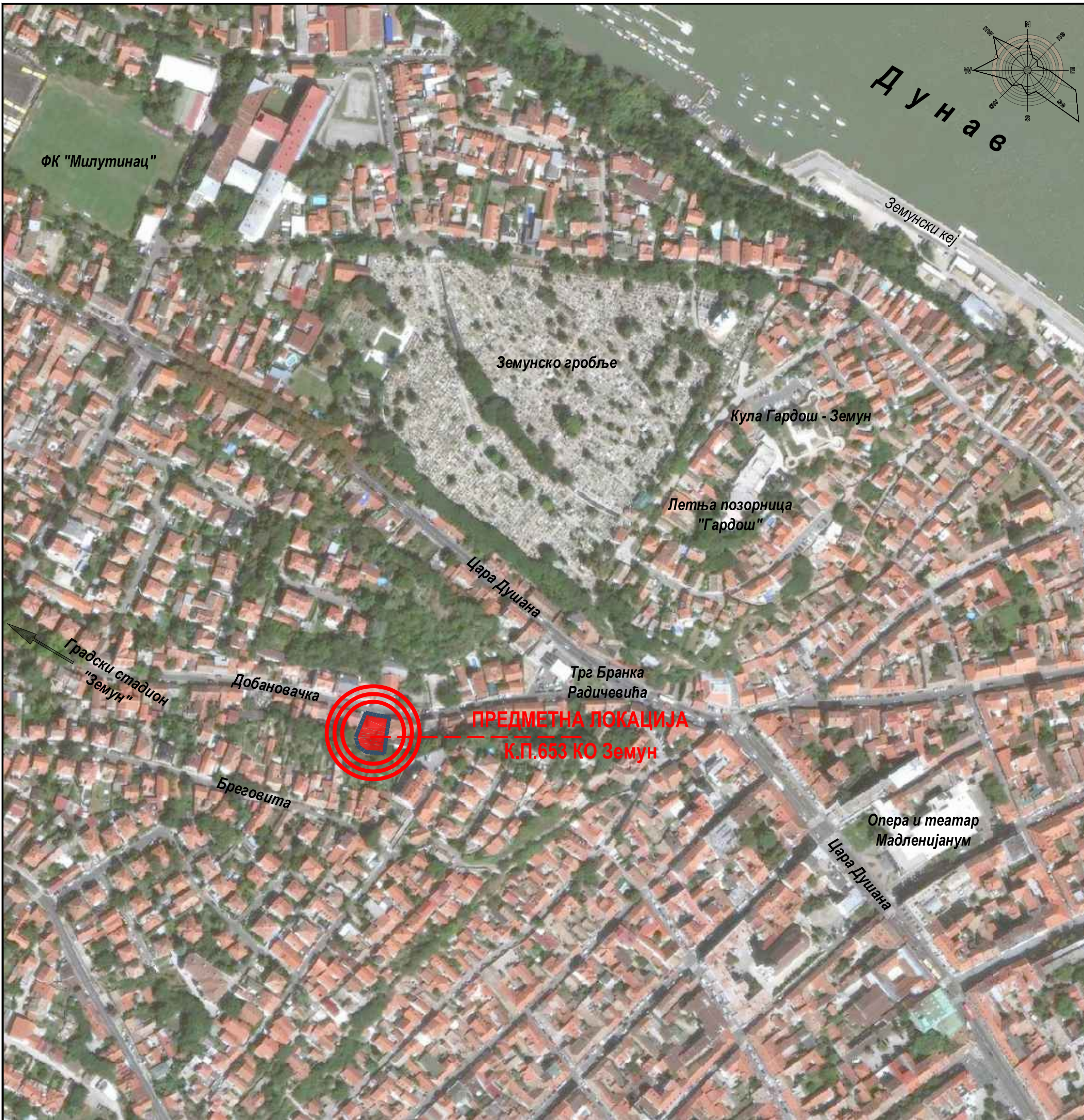
*Ана Цицковић*



Б II - ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## **Б.2.1.– УРБАНИСТИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКАТ**

1.	Ортофото са границом Урбанистичког пројекта	P 1 : 500
2.	Шира диспозиција – планирана намена површина са спровођењем	P 1 : 500
3.	Катастарско – топографски план са границом Урбанистичког пројекта	P 1 : 250
4.	Регулационо – нивелациони план – основа приземља	P 1 : 200
5.	Регулационо – нивелациони план – основа подземне етаже	P 1 : 200
6.	Регулационо – нивелациони план – основа крова	P 1 : 200
7.	Волуметријски приказ објекта	P 1 : 200
8.	Синхрон план инсталација	P 1 : 200



**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

инвеститор	Драган Меденица и Ана Меденица Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд
локација	К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун

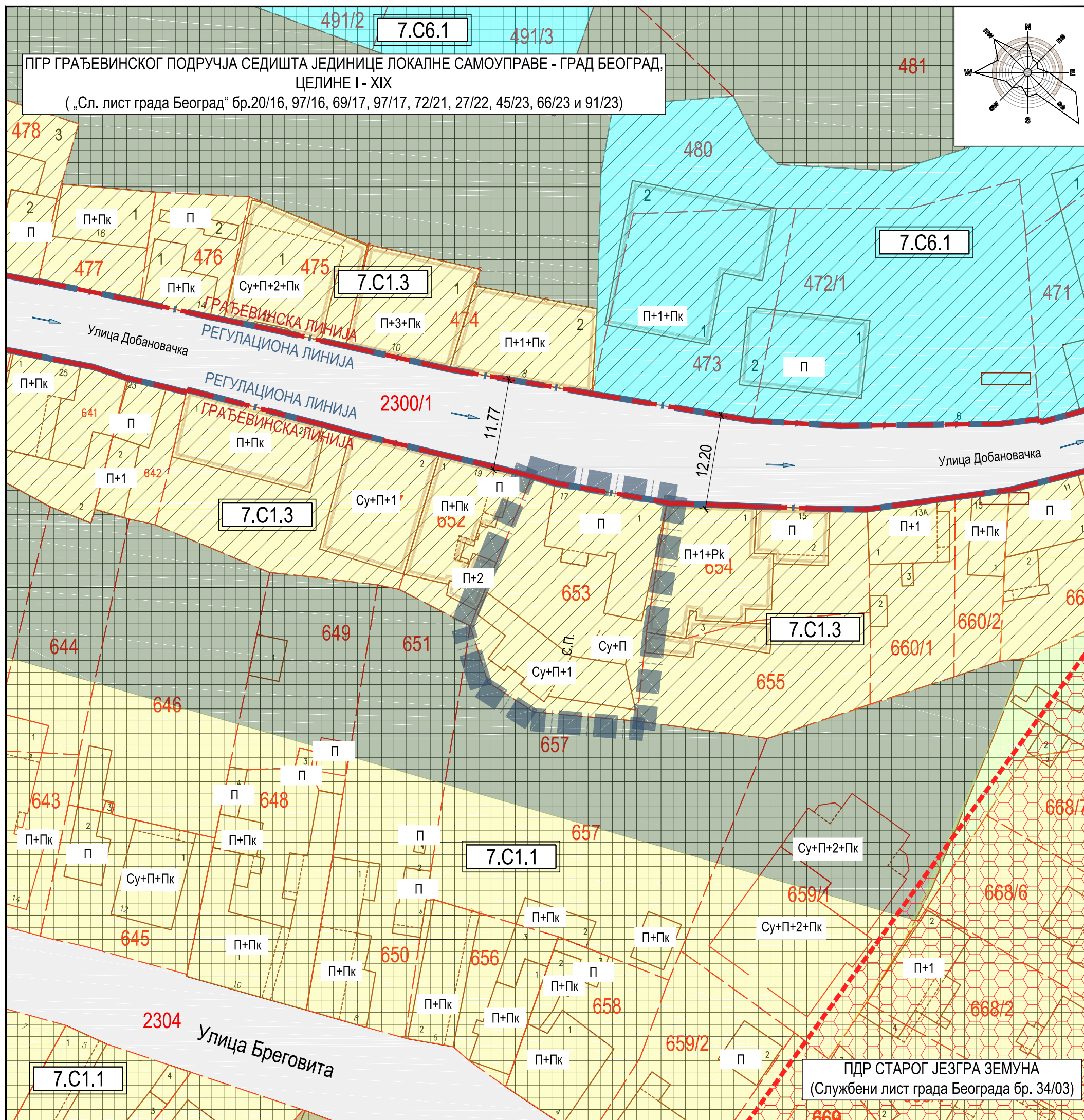
урб.-техничка документација	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

назив графичког прилога	ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
размера	1:5000	бр. прилога 01

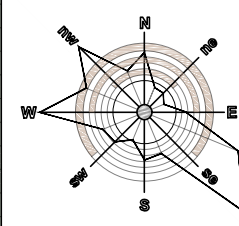
одговорни урбаниста	Цицковић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05	потпис <i>Ана Цицковић</i>
одговорни пројектант	Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04	печат



датум	Фебруар 2025.
-------	---------------



ПГР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД,  
ЦЕЛИНЕ I - XIX  
(„Сл. лист града Београд“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)



- ЛЕГЕНДА**
- Граница урбанистичког пројекта
  - Граница и број катастарске парцеле
  - Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
  - Мрежа саобраћница
  - ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**
  - ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
  - C1 - Зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
  - C6 - Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
  - ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
  - СПРОВОЂЕЊЕ**
  - Спровођење непосредном применом правила грађења
  - Спровођење непосредном применом правила грађења, израдом УП
  - Ознака начина спровођења
  - ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**
  - Културна добра од великог значаја

**ALEXTRA DOO**  
**PREDUŽEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU**  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

инвеститор Драган Меденица и Ана Меденица  
 Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд  
 локација К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун

урб.-техничка документација **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА**  
**ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,**  
**СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН,**  
**УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН**

назив графичког прилога **шира диспозиција**  
**ПЛАНИРАНА НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА СПРОВОЂЕЊЕМ**  
 размера **1:500** | бр. прилога **02**

одговорни урбаниста Цицковић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05 | потпис  
 одговорни пројектант Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04 | печат

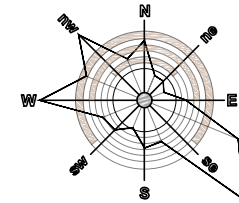


датум **Јун 2024.**

ПДР СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА  
(Службени лист града Београда бр. 34/03)

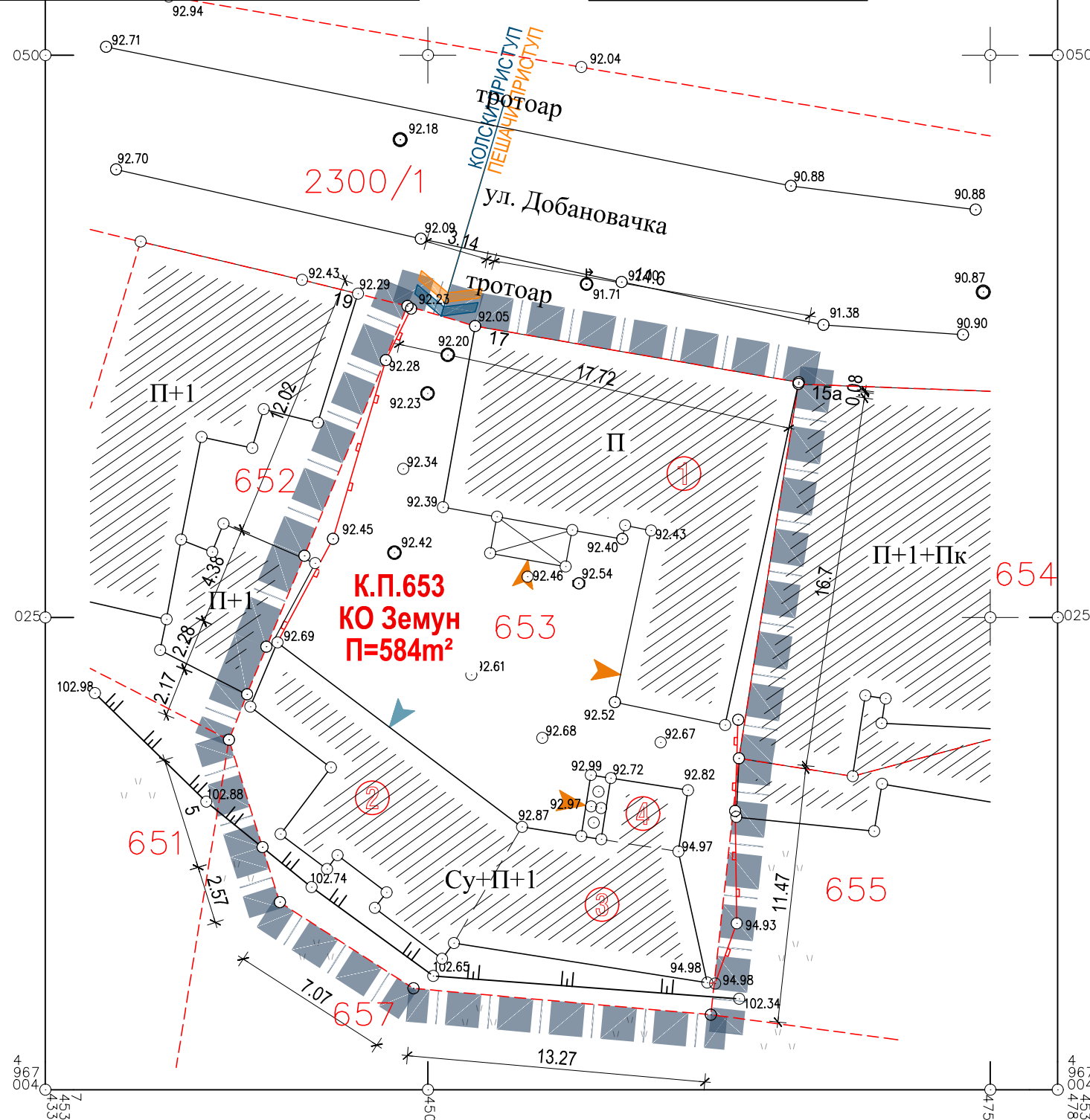
# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

## Локација: КП 653, К.О. ЗЕМУН



ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА ОБУХВАЋЕНИХ ПРОЈЕКТОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ						
К.П. број	КО	Улица / потес	Врста земљишта	Облик својине	Имаоци права на парцели	P = m <sup>2</sup>
653	Земун	Добановачка	градско грађевинско	приватна	Меденица (Миодраг) Драган Меденица (Ранђел) Ана	
Подаци о делу парцеле						
1 - Земљиште под зградом и др. објектом						170m <sup>2</sup>
2 - Земљиште под зградом и др. објектом						99m <sup>2</sup>
3 - Земљиште под зградом и др. објектом						57m <sup>2</sup>
4 - Земљиште под зградом и др. објектом						14m <sup>2</sup>
5 - Земљиште уз зграду и други објекат						244m <sup>2</sup>
						<b>584.00m<sup>2</sup></b>

ЛЕГЕНДА:	
	Фактичко стање
	Катастарско стање
	Координате у државном систему
	Кота венца је 100,90 м



Датум: Фебруар 2025. год.

РАЗМЕРА 1:250  
ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а. Прелизна тахиметрија Мај 2024. год.

ПЛАН ИЗРАДИО:

XYZ ENGINEERING DOO

ЛЕГЕНДА	
	Граница урбанистичког пројекта
	Граница и број катастарске парцеле
	Фактичко стање
	Постојећи објекти на парцели
	Ознака објекта
	Спратност објекта
	Пешачки приступ парцели
	Колски приступ парцели
	Приступ стамбеном делу објекта
	Приступ пословном делу објекта

**ALEXTRA DOO**  
**PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU**  
**NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD**

инвеститор	Драган Меденица и Ана Меденица Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд
локација	К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун

урб.-техничка документација	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

назив графичког прилога	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
размера	1:250	бр. прилога 03

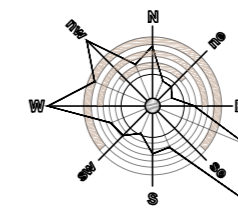
одговорни урбаниста	Цицковић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05	потпис	
одговорни пројектант	Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04	печат	



датум	Фебруар 2025.
-------	---------------

# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

## Локација: КП 653, К.О. ЗЕМУН



### ЛЕГЕНДА

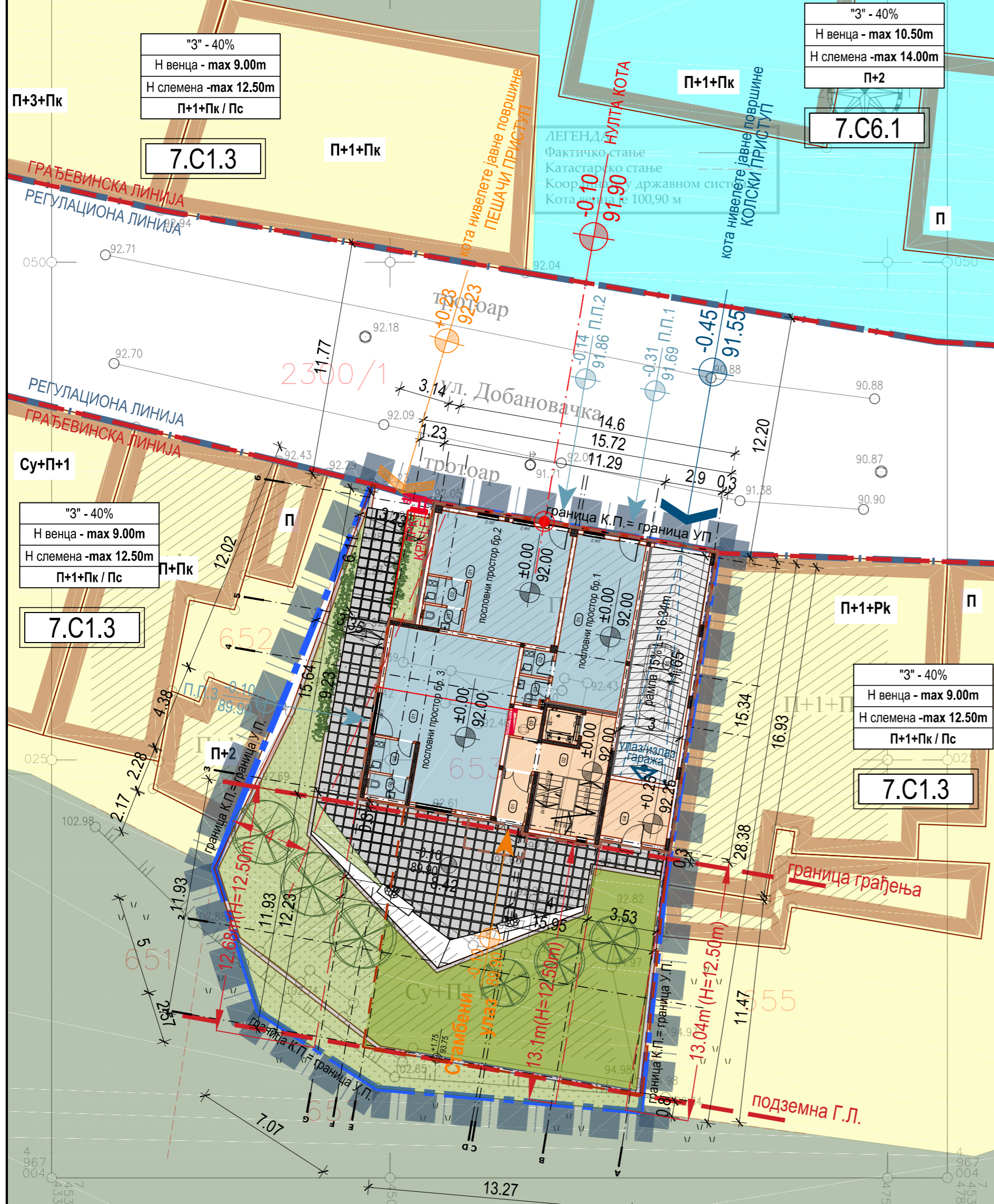
- Граница урбанистичког пројекта
- Граница и број катастарске парцеле
- Саобраћајнице и саобраћајне површине
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Стамбени део објекта - заједничке просторије
- Пословни део објекта
- Подземна линија објекта
- Надземна линија објекта
- Поплочане површине - растер коцка зеленило
- Зелене површине
- Зелене површине у директном контакту са тлом
- Колски приступ парцели
- Пешачки приступ парцели
- Приступ стамбеном делу објекта
- Приступ пословном делу објекта
- Суседни објекти
- Спратност објекта

НУЛТА КОТА	-0.10р.к. = 91.90а.к.
КОТА НИВЕLETTE ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / кота пешачког приступа	+0.23р.к. = 92.23а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - СТАНОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - ПОСЛОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.1	-0.31р.к. = 91.69а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.2	-0.14р.к. = 91.86а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.3	-0.10р.к. = 89.90а.к.
КОТА НИВЕLETTE ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / колски улаз	-0.45р.к. = 91.55а.к.
КОТА ПОДРУМА - ГАРАЖА	-2.83р.к. = 89.17а.к.

р.б.	ЕТАЖА	површина (m <sup>2</sup> )
01	ПОДРУМ / ГАРАЖА	318.20
02	ПРИЗЕМЉЕ	200.60
03	1.СПРАТ	202.10
04	2. СПРАТ	202.10
05	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	182.40
<b>УКУПНО</b>		<b>1105.40</b>
• УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА		<b>659.35m<sup>2</sup> (67.90%)</b>
• УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА		<b>127.85m<sup>2</sup> (13.17%)</b>
• УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПАРКИНГ ПРОСТОРА		<b>183.80m<sup>2</sup> (18.93%)</b>

р.б.	ЕТАЖА	површина (m <sup>2</sup> )
01	ПОДРУМ / ГАРАЖА	352.00
02	ПРИЗЕМЉЕ	233.50
03	1.СПРАТ	233.50
04	2. СПРАТ	233.50
05	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	214.60
<b>УКУПНО</b>		<b>1267.10</b>
• УКУПНА УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО ПО СРПС-У		<b>915.10m<sup>2</sup></b>
• УКУПНА БРГП ПОДЗЕМНО ПО СРПС-У		<b>352.00m<sup>2</sup></b>
• УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА ПО СРПС-У		<b>1267.10m<sup>2</sup></b>

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ		
01	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	584.00 m <sup>2</sup>
02	Површина под објектом (m <sup>2</sup> )	233.50 m <sup>2</sup>
03	Заузетост подземном етажом	60.27% (352.00 m <sup>2</sup> )
04	Индекс заузетости на парцели "З"	39.98% (233.50 m <sup>2</sup> )
05	Спратност објекта	По+П+2+Пс
06	БРГП површина објекта	Σ 1 267.10 m <sup>2</sup>
	БРГП подземно (m <sup>2</sup> )	352.00 m <sup>2</sup>
	БРГП надземно (m <sup>2</sup> )	915.10 m <sup>2</sup>
07	НЕТО површина објекта	Σ 1 105.40 m <sup>2</sup>
	НЕТО повр. стамбеног дела објекта	659.35m <sup>2</sup> (67.90%)
	НЕТО површина станова	544.15m <sup>2</sup> (80.97%)
	НЕТО повр. пословног дела објекта	127.85m <sup>2</sup> (13.17%)
	НЕТО повр. паркинг простора	183.80m <sup>2</sup> (18.93%)
08	Укупан број стамбених јединица (ком)	3
09	Укупан број пословних јединица (ком)	3
10	Укупан број паркинг места (ком)	Σ 6 (127.85 / 60 + 3 x 1.1)
11	Слободне и зелене површине	60.02% (350.50 m <sup>2</sup> )
12	Зелене површине у дир. контакту са тлом	30.14% (176.00 m <sup>2</sup> )



**ALEXTRA DOO**  
 ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИНЖЕНЈЕРИНГ, КОНСАЛТИНГ И ТРГОВИНУ  
 НЈЕГОШЕВА 46/25, БЕОГРАД

инвеститор: Драган Меденица и Ана Меденица  
 Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд

локација: К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун

урб.-техничка документација: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
 ЗА  
 ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,  
 СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН,  
 УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН

назив графичког прилога: РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН  
 - основа приземља -

размера: 1:200 бр. прилога 04

одговорни урбаниста: Цицовић Ана д.и.а.  
 лиценца бр. 200 0865 05

одговорни пројектант: Кантар Драган д.и.а.  
 лиценца бр. 300 7478 04

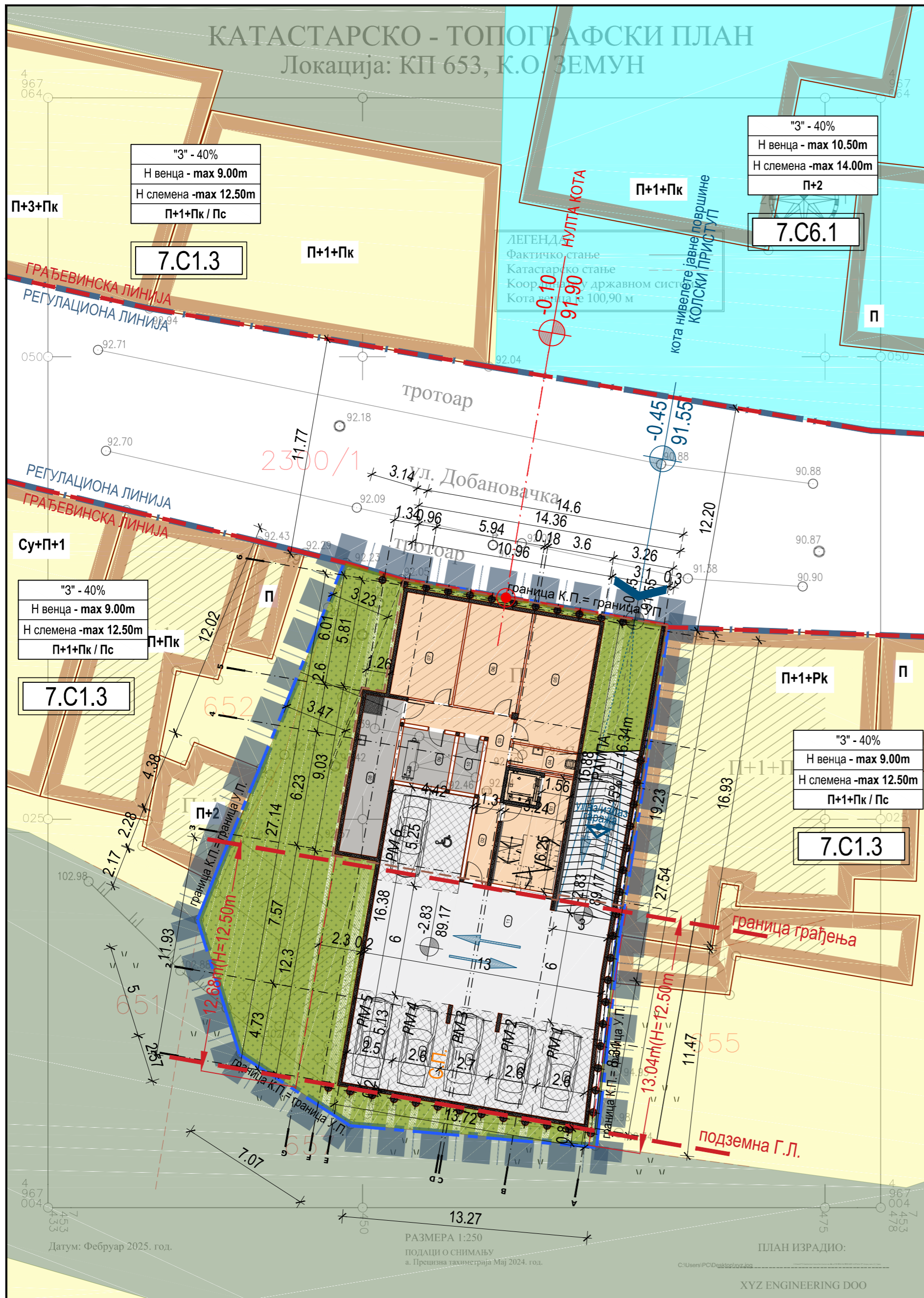
датум: Фебруар 2025.

попис: Ана Цицовић

печат: ЦИЦОВИЋ АНА С. ИНЖ. АРХ. 200 0865 05

# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: КП 653, К.О. ЗЕМУН



НУЛТА КОТА	-0.10р.к. = 91.90а.к.
КОТА НИВЕЛЕТЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / кота пешачког приступа	+0.23р.к. = 92.23а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - СТАНОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - ПОСЛОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.1	-0.31р.к. = 91.69а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.2	-0.14р.к. = 91.86а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.3	-0.10р.к. = 89.90а.к.
КОТА НИВЕЛЕТА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / колски улаз	-0.45р.к. = 91.55а.к.
КОТА ПОДРУМА - ГАРАЖА	-2.83р.к. = 89.17а.к.

ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ		
01	БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	352.00 m <sup>2</sup>
02	УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	318.20 m <sup>2</sup>
03	ЗАУЗЕТОСТ ПОДЗЕМНОМ ЕТАЖОМ	60.27%
04	НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ	183.80m <sup>2</sup>
05	УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА (ком)	Σ 6
06	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ВОЗИЛА ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ (ком)	1

Број паркинг места планиран је на основу задатих норматива из плана:  
 1.1ПМ / стамбеној јединици = 3 С.Ј. x 1.1 = 3.3 ПМ  
 1ПМ / 60m<sup>2</sup> НЕТО П.П. (администр. и пословни простори) = 127.85m<sup>2</sup>/60m<sup>2</sup> = 2.13ПМ.

## ЛЕГЕНДА

- Граница урбанистичког пројекта
- Граница и број катастарске парцеле
- Саобраћајнице и саобраћајне површине
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Стамбени део објекта - зајеничке просторије
- Пословни део објекта
- Саобраћајнице и саобраћајне површине
- Паркинг површине
- Колски приступ парцели
- Смер кретања возила
- Надземна линија објекта
- Суседни објекти
- Спратност објекта

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

инвеститор	Драган Меденица и Ана Меденица Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд	
локација	К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун	
урб.-техничка документација	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН	
назив графичког прилога	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - основа подземне етаже -	
размера	1:200	бр. прилога 05
одговорни урбаниста	Цицковић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05	потпис <i>Ана Цицковић</i>
одговорни пројектант	Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04	печат
датум	Фебруар 2025.	



Датум: Фебруар 2025. год.

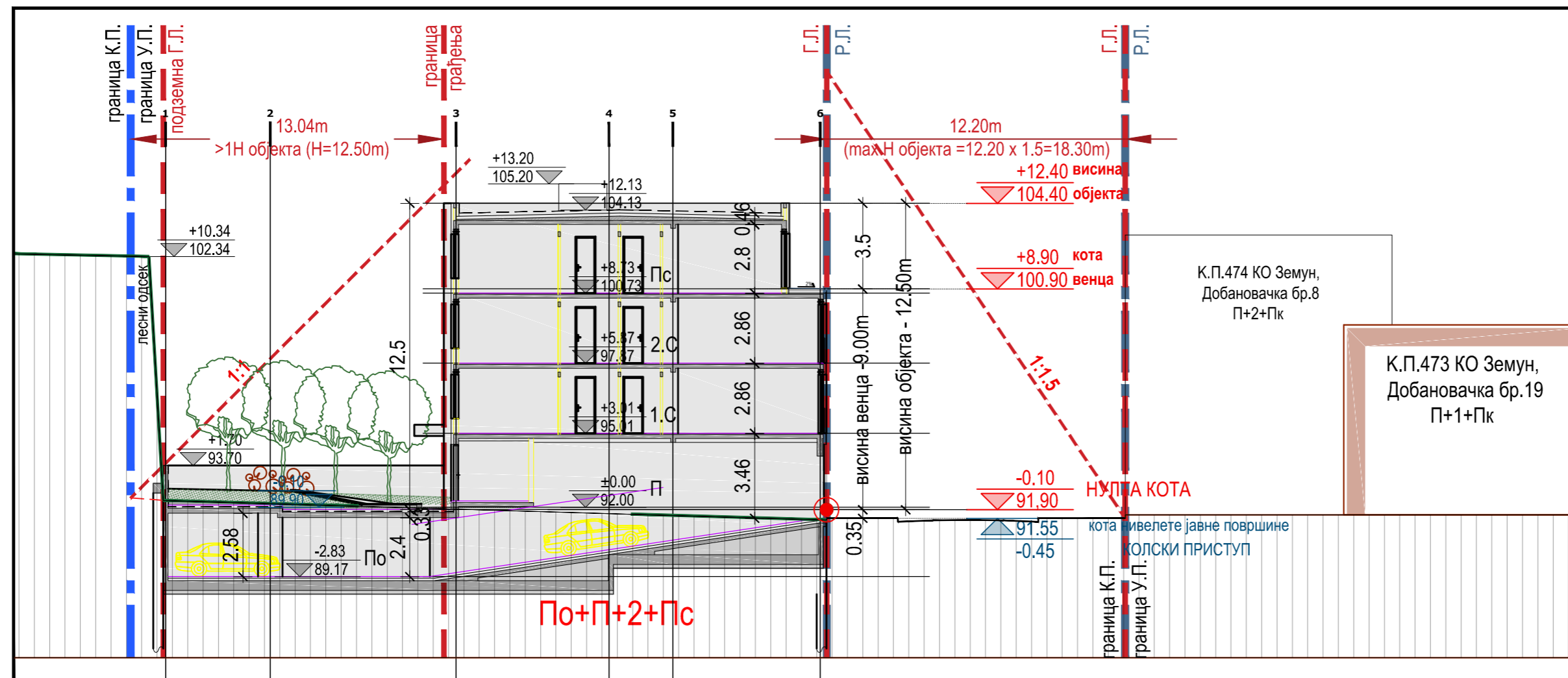
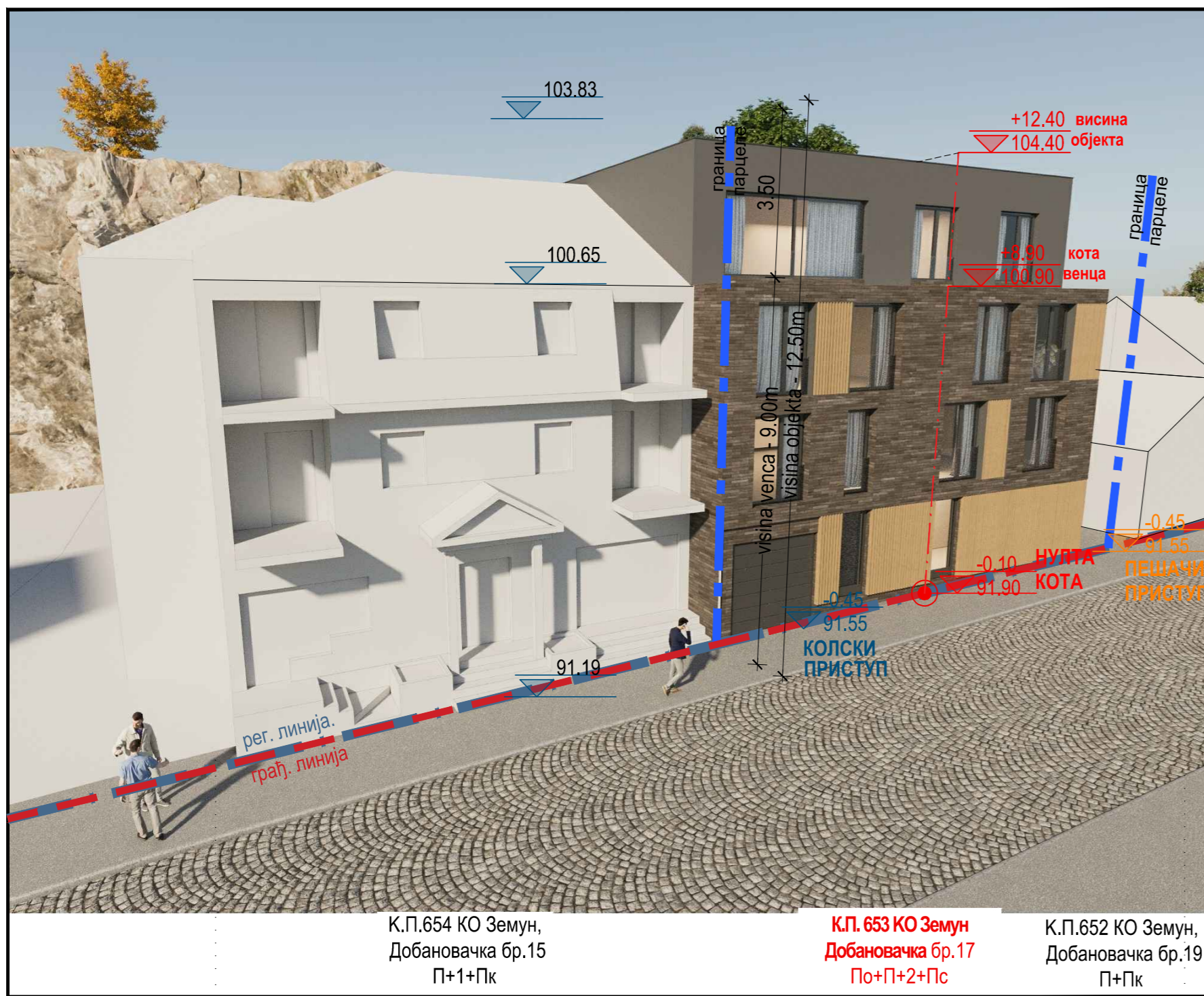
РАЗМЕРА 1:250  
 ПОДАЦИ О СНИМАЉУ  
 а. Прецизна тахеометрија Мај 2024. год.

ПЛАН ИЗРАДИО:

XYZ ENGINEERING DOO



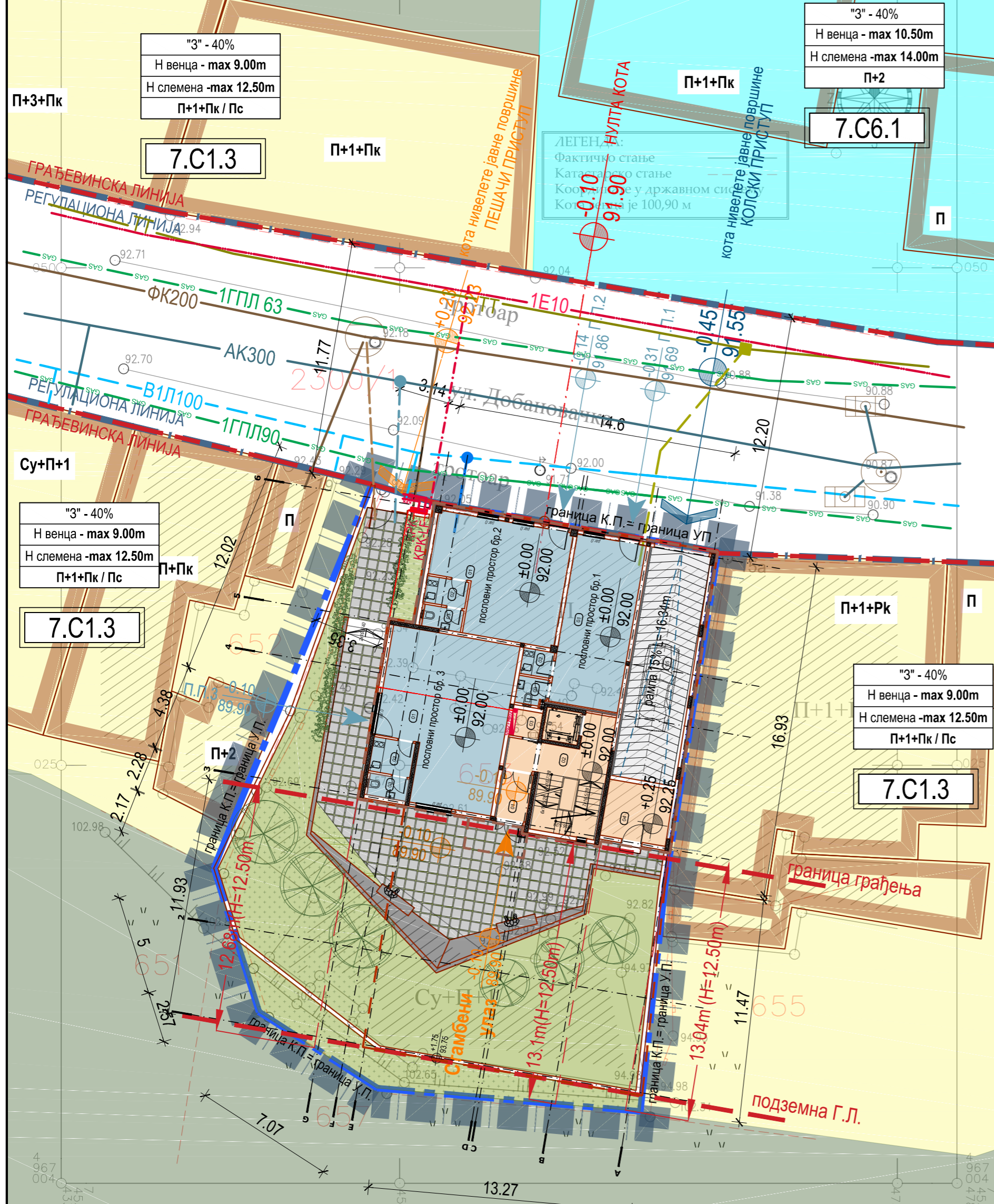




<p><b>ALEXTRA DOO</b> PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD</p>		
инвеститор	Драган Меденица и Ана Меденица Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд	
локација	К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун	
урб.-техничка документација	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН	
назив графичког прилога	<b>ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА</b>	
размера	1:200	бр. прилога 07
одговорни урбаниста	Цицковић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05	потпис <i>Ана Цицковић</i>
одговорни пројектант	Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04	печат 
датум	Фебруар 2025.	

# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: КП 653, К.О. ЗЕМУН

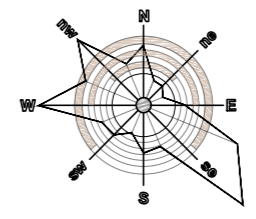


"3" - 40%  
Н венца - max 10.50m  
Н слемена -max 14.00m  
П+2

"3" - 40%  
Н венца - max 9.00m  
Н слемена -max 12.50m  
П+1+Пк / Пс

"3" - 40%  
Н венца - max 9.00m  
Н слемена -max 12.50m  
П+1+Пк / Пс

"3" - 40%  
Н венца - max 9.00m  
Н слемена -max 12.50m  
П+1+Пк / Пс



НУЛТА КОТА	-0.10р.к. = 91.90а.к.
КОТА НИВЕЛЕНТЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / колта пешачког приступа	+0.23р.к. = 92.23а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - СТАНОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИЗЕМЉА - ПОСЛОВАЊЕ	±0.00р.к. = 92.00а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.1	-0.31р.к. = 91.69а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.2	-0.14р.к. = 91.86а.к.
КОТА ПРИСТУПА - пословање - П.П.3	-0.10р.к. = 89.90а.к.
КОТА НИВЕЛЕНТЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ / колски улаз	-0.45р.к. = 91.55а.к.
КОТА ПОДРУМА - ГАРАЖА	-2.83р.к. = 89.17а.к.

- ### ЛЕГЕНДА
- Граница урбанистичког пројекта
  - Граница и број катастарске парцеле
  - Саобраћајнице и саобраћајне површине
  - Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - Површина под објектом
  - Површина под подземном етажом
  - Поплочане површине - растер коцка зеленило
  - Зелене површине
  - Зелене површине у директном контакту са тлом
  - Колски приступ парцели
  - Пешачки приступ парцели
  - Приступ стамбеном делу објекта
  - Приступ пословном делу објекта
- ### ИНФРАСТРУКТУРА
- Постојећа водовод
  - Планирана водоводну мрежа
  - Постојећа фекална канализација
  - Планирани прикључак на фекалну канализацију
  - Постојећа кишна канализација
  - Планирани прикључак на кишну канализацију
  - Постојећа електроенергет. траса 1kv
  - Планирана електроенергет. траса 1kv
  - Постојећа траса ТК мреже
  - Планирана траса ТК мреже

**ALEXTRA DOO**  
PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

инвеститор Драган Меденица и Ана Меденица  
Ул. Милована Маринковића бр.7, Београд  
локација К.П. 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун

урб.-техничка документација **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ П+П+2+Пс НА К.П.653 КО ЗЕМУН, УЛИЦА ДОБАНОВАЧКА БР.17, ЗЕМУН**

назив графичког прилога **СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА**  
размера **1:200** бр. прилога **08**

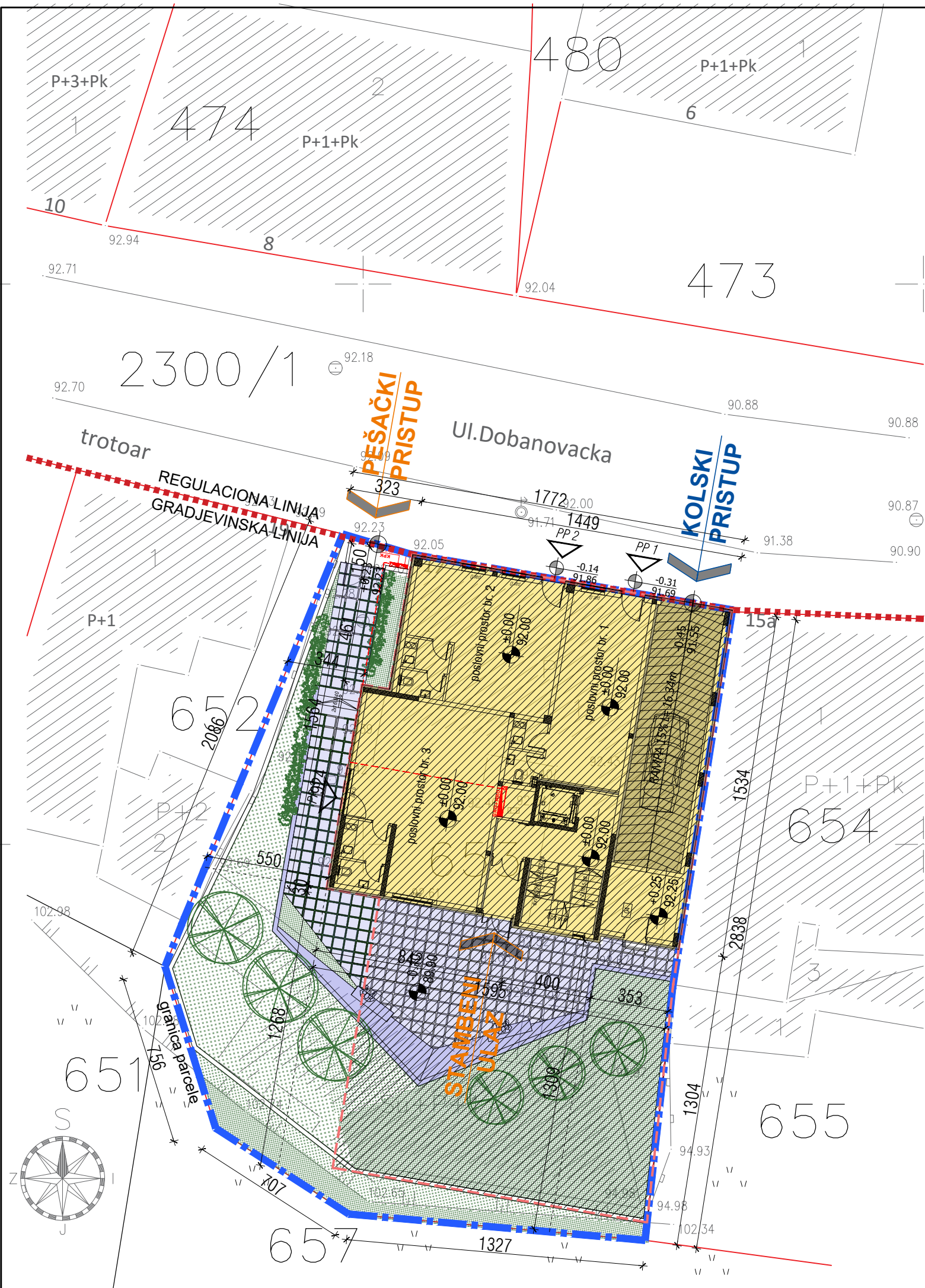
одговорни урбаниста Цицовић Ана д.и.а. лиценца бр. 200 0865 05  
одговорни пројектант Кантар Драган д.и.а. лиценца бр. 300 7478 04

лотис *Ана Цицовић*  
печат  
  
датум **Фебруар 2025.**

## Б.2.2.– АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО ПРОЈЕКТА

1.	Ситуациони план са основом крова	P 1 : 200
2.	Ситуациони план са основом приземља	P 1 : 200
3.	Основа – подрума / гараже	P 1 : 100
4.	Основа - приземље	P 1 : 100
5.	Основа - 1. спрат	P 1 : 100
6.	Основа - 2. спрат	P 1 : 100
7.	Основа – повученог спрата	R 1 : 100
8.	Основа крова	R 1 : 100
9.	Пресек 1 - 1	R 1 : 100
10.	Пресек 2 - 2	R 1 : 100
11.	Пресек 3 - 3	R 1 : 100
12.	Пресек 4 - 4	R 1 : 100
13.	Улична фасада	R 1 : 100
14.	Бочна фасада	R 1 : 100
15.	Дворишна фасада	R 1 : 100
16.	Фасада ка суседу	R 1 : 100





**TABELARNI PREGLED NETO PLOŠTINE**

ib	elaza	površina (m <sup>2</sup> )
01	PODRIJUM / GARAZA	318.20
02	PRIZEMLJE	200.60
03	1. SPRAT	202.10
04	2. SPRAT	202.10
05	POSLOVNI SPRAT	182.40
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>1,105.40</b>

- UKUPNA NETO PLOŠTINA STAMBENOG DELA OBJEKTA 659.35 m<sup>2</sup> (67.50%)
- UKUPNA NETO PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA 127.85 m<sup>2</sup> (13.17%)
- UKUPNA NETO PLOŠTINA PARKING PROSTORA 183.80 m<sup>2</sup> (18.83%)

**TABELARNI PREGLED BRUTO PLOŠTINE**

ib	elaza	obrascu po SRPS-u (m <sup>2</sup> )
01	PODRIJUM / GARAZA	352.00
02	PRIZEMLJE	233.50
03	1. SPRAT	233.50
04	2. SPRAT	233.50
05	POSLOVNI SPRAT	214.60
<b>UKUPNO BRUTO:</b>		<b>1,267.10</b>

- UKUPNA BRGP NAZEMNO PO SRPS-U 915.10 m<sup>2</sup>
- UKUPNA BRGP PODZEMNO PO SRPS-U 352.00 m<sup>2</sup>
- UKUPNA BRGP OBJEKTA PO SRPS-U 1,267.10 m<sup>2</sup>

**PREGLED OSTVARENIH PARAMETARA**

1.	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	584.00
2.	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	233.50
3.	UKUPNA BRGP (m <sup>2</sup> )	1,267.10
4.	BRGP FODZEMNO (m <sup>2</sup> )	352.00
5.	BRGP NAZEMNO (m <sup>2</sup> )	915.10
6.	NETO STANOVNI (m <sup>2</sup> )	544.15 (60.97%)
7.	NETO POSLOVNI PROSTOR (m <sup>2</sup> )	127.85 (19.03%)
8.	UKUPAN BROJ PARKING MESTA (kom)	6 (127.85/60 + 3*1.1)
9.	UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA (kom)	3
10.	UKUPAN BROJ POSLOVNIH PROSTORA (kom)	3
11.	UKUPNA PLOŠTINA SLOBODNIH PLOŠTINA (m <sup>2</sup> )	350.50 (60.02%)
11.	UKUPNA PLOŠTINA ZELENIH PLOŠTINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (m <sup>2</sup> )	176.00 (30.14%)

**UPOREDNI POKAZATELJI**

	po važećem planu orijentaciona P+1+Pk/Ps	ostvareno P+2+Ps
1.	SPRATNOST	P+2+Ps
2.	INDEKS ZAUZETOSTI	max 40% 39.98% (233.50m <sup>2</sup> )
3.	PROCENAT SLOBODNIH PLOŠTINA	min 60% 60.02% (350.50m <sup>2</sup> )
4.	PROCENAT OZELENJENIH PLOŠTINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min 30% 30.14% (176.00m <sup>2</sup> )
5.	PARKING MESTA	Poslovni prostor na 60m <sup>2</sup> neto površine / 1 PM Stambeni prostor na 1 stan / 1.1PM Σ 6PM (127.85/60 + 3*1.1)

**NAMENA I BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA**

1.	PARKING MESTO	6 – u podzemnoj garazi
2.	STAN	3
3.	POSLOVNI PROSTOR	3 – PP-lokali

**LEGENDA**

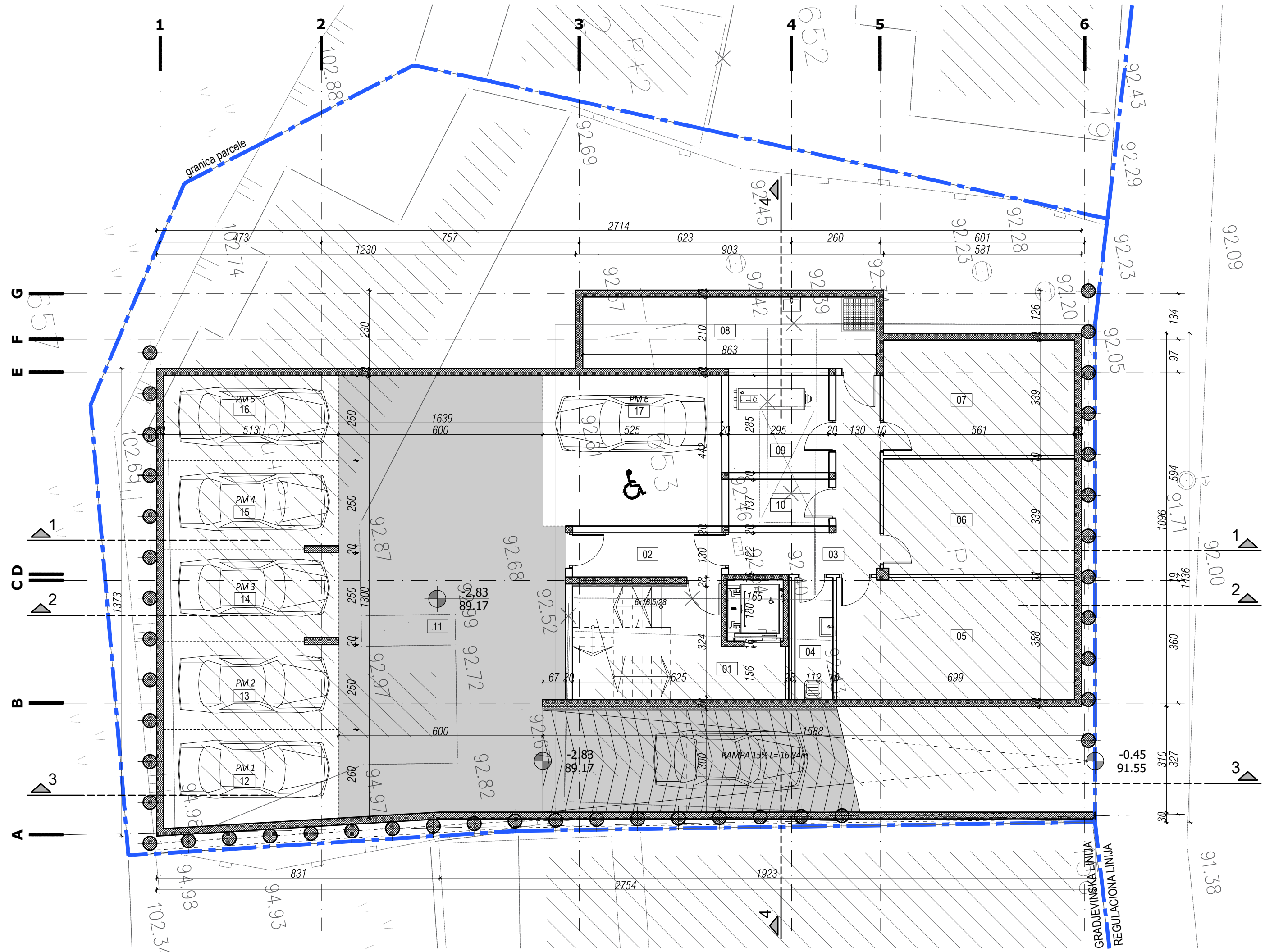
	KATASTARSKO STANJE		POPLOČANE POVRŠINE
	REGULACIONA LINIJA		ZELENE POVRŠINE
	GRAĐEVINSKA LINIJA		POVRŠINA POD OBJEKTOM
			POVRŠINA PODZEMNE ETAZE

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

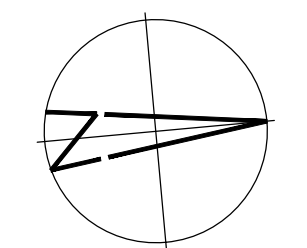
odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitori:	Dragan Medenica i Ana Medenica Beograd
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
mesto:	Dobanovacka 17, Zemun, beograd KP 653 KO Zemun
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
crtež:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA
datum:	razmera: 1:200
01. 2025.god.	broj crteža: 02



Ul. Dobanovacka

trottoar



oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
ZAJEDNIČKI PROSTOR	01	STEPENISNI PROSTOR SA LIFTOM	20.15
	02	PREDPROSTOR	5.60
	03	HODNIK	11.35
	04	TROKADERO	4.00
	05	STANARSKA OSTAVA	24.90
	06	STANARSKA OSTAVA	18.90
	07	STANARSKA OSTAVA	18.90
<b>UKUPNO NETO:</b>		103.80	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
TEHNIČKE PROSTORIJE	08	TOPLOTNA PODSTANICA	18.10
	09	CENTRALNI BOJLERI	8.40
	10	REK SOBA	4.10
<b>UKUPNO NETO:</b>		30.60	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
GARAZA	11	KOMUNIKACIJA SA DELOM RAMPE	93.10
	10	PARKING MESTO 1	14.20
	11	PARKING MESTO 2	13.30
	12	PARKING MESTO 3	13.70
	13	PARKING MESTO 4	13.30
	14	PARKING MESTO 5	12.90
	15	PARKING MESTO 6	23.30
<b>UKUPNO NETO:</b>		183.80	

<b>UKUPNO NETO POVRŠINA (m<sup>2</sup>):</b>	<b>318.20</b>
<b>BRUTO POVRŠINA PO SRPS-U (m<sup>2</sup>):</b>	<b>352.00</b>

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

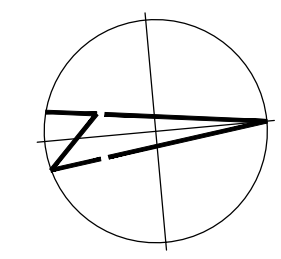
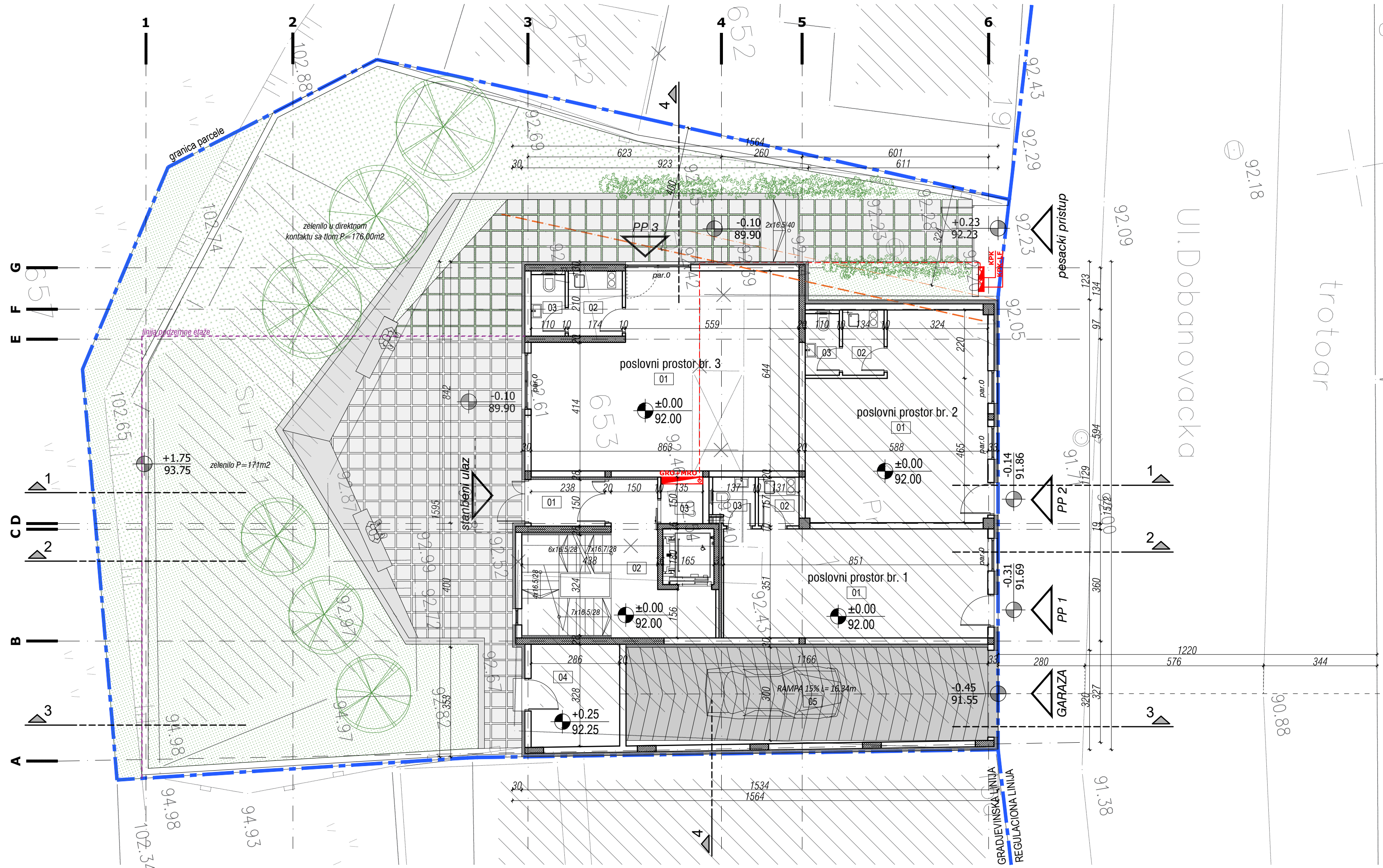
**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEKOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh.  
 licenca br. 300 7478 04

potpis: *Dragan Kantar*

projektanti saradnici: ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovacka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	OSNOVA PODRUMA / GARAZE	
datum:	razmera:	broj crteža:
01. 2025.god.	1:100	03



oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
ZAJEDNIČKI PROSTOR	01	VETROBRAN	3.60
	02	STEPENISNI PROSTOR SA LIFTOM	22.80
	03	ELEKTRO PROSTORIJA	2.00
	04	OSTAVA ALATA	9.40
	05	RAMPA / ULAZ U GARAZU	34.95
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>72.75</b>	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
PP 1	01	POSLOVNI PROSTOR	29.90
	02	OSTAVA / CAJNA KUHINJA	2.05
	03	TOALET	2.05
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>34.00</b>	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
PP 2	01	POSLOVNI PROSTOR	34.40
	02	OSTAVA / CAJNA KUHINJA	2.80
	03	TOALET	2.20
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>39.40</b>	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
PP 3	01	POSLOVNI PROSTOR	48.60
	02	OSTAVA / CAJNA KUHINJA	3.65
	03	TOALET	2.20
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>54.45</b>	

<b>UKUPNO NETO POVRŠINA (m<sup>2</sup>):</b>	<b>200.60</b>
<b>BRUTO POVRŠINA PO SRPS-U (m<sup>2</sup>):</b>	<b>233.50</b>

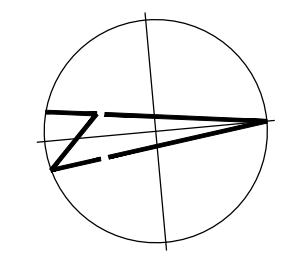
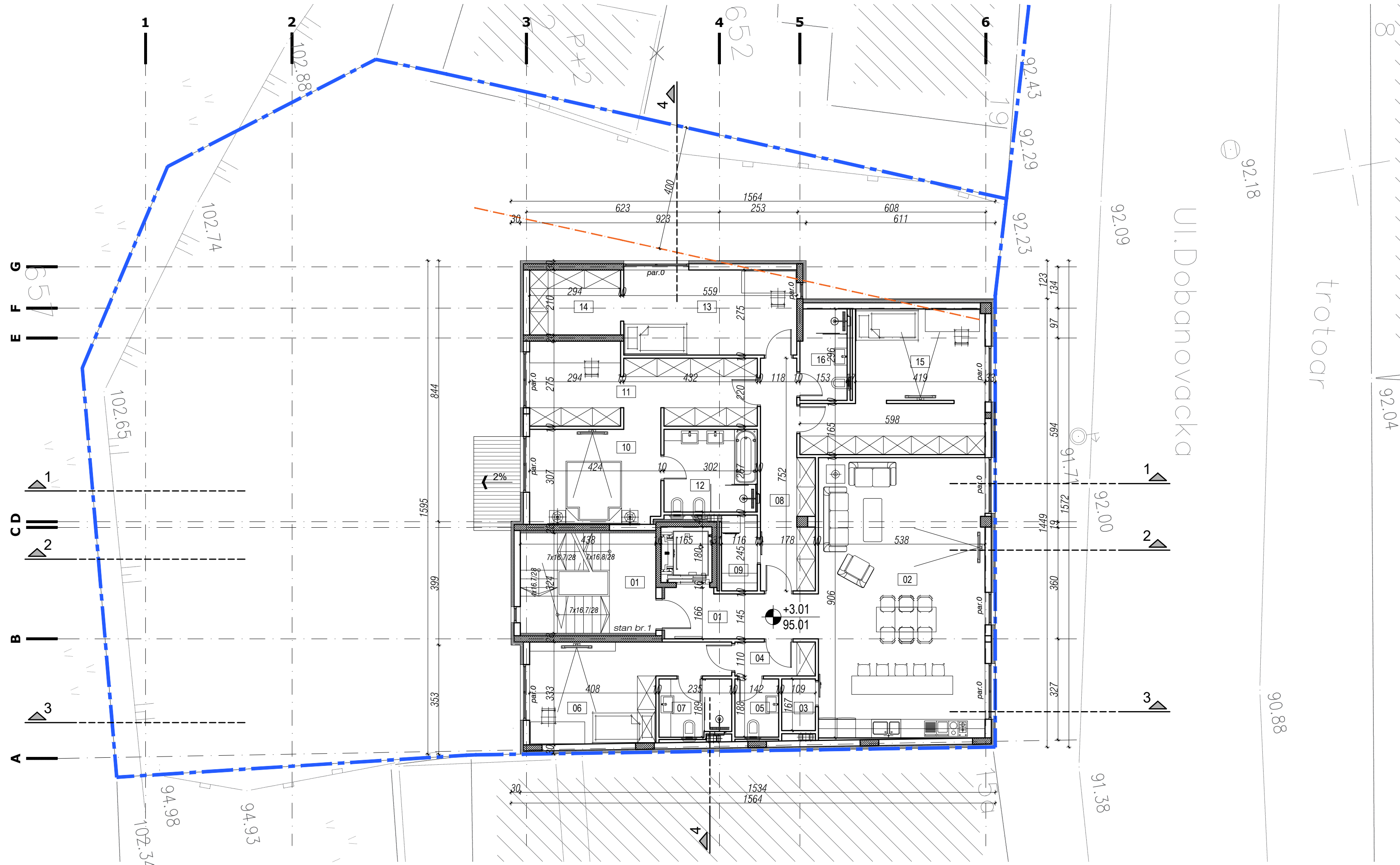
KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEKOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	<i>Dragan Kantar</i>
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovacka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	OSNOVA PRIZEMLJA	
datum:	razmera:	broj crteža:
01. 2025.god.	1:100	04





oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
ZAJEDNIČKI PROSTOR	01	STEPENISNI PROSTOR	14.15
	UKUPNO NETO:		14.15

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
STAN BR. 1 / petosoban	01	ULAZNI HOL SA LIFTOM	10.50
	02	DN.SOBA / KUHINJA / TRPEZARIJA	48.70
	03	OSTAVA	1.80
	04	DEGAZMAN	2.80
	05	TOALET	2.70
	06	SPAVACA SOBA	16.10
	07	KUPATILO	4.25
	08	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	11.20
	09	PERIONICA / SUSIONICA	2.85
	10	SPAVACA SOBA	13.75
	11	GARDEROBA	16.90
	12	KUPATILO	8.05
	13	SPAVACA SOBA	15.40
	14	GARDEROBA	6.15
	15	SPAVACA SOBA SA GARDEROBOM	22.40
	16	KUPATILO	4.40
UKUPNO NETO:		187.95	

UKUPNO NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ):	202.10
BRUTO POVRŠINA PO SRPS-U (m <sup>2</sup> ):	233.50

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEKOŠEVA 46/25, BEOGRAD

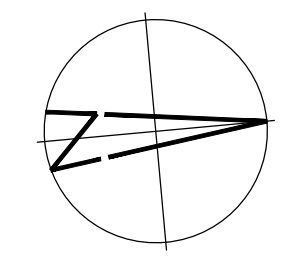
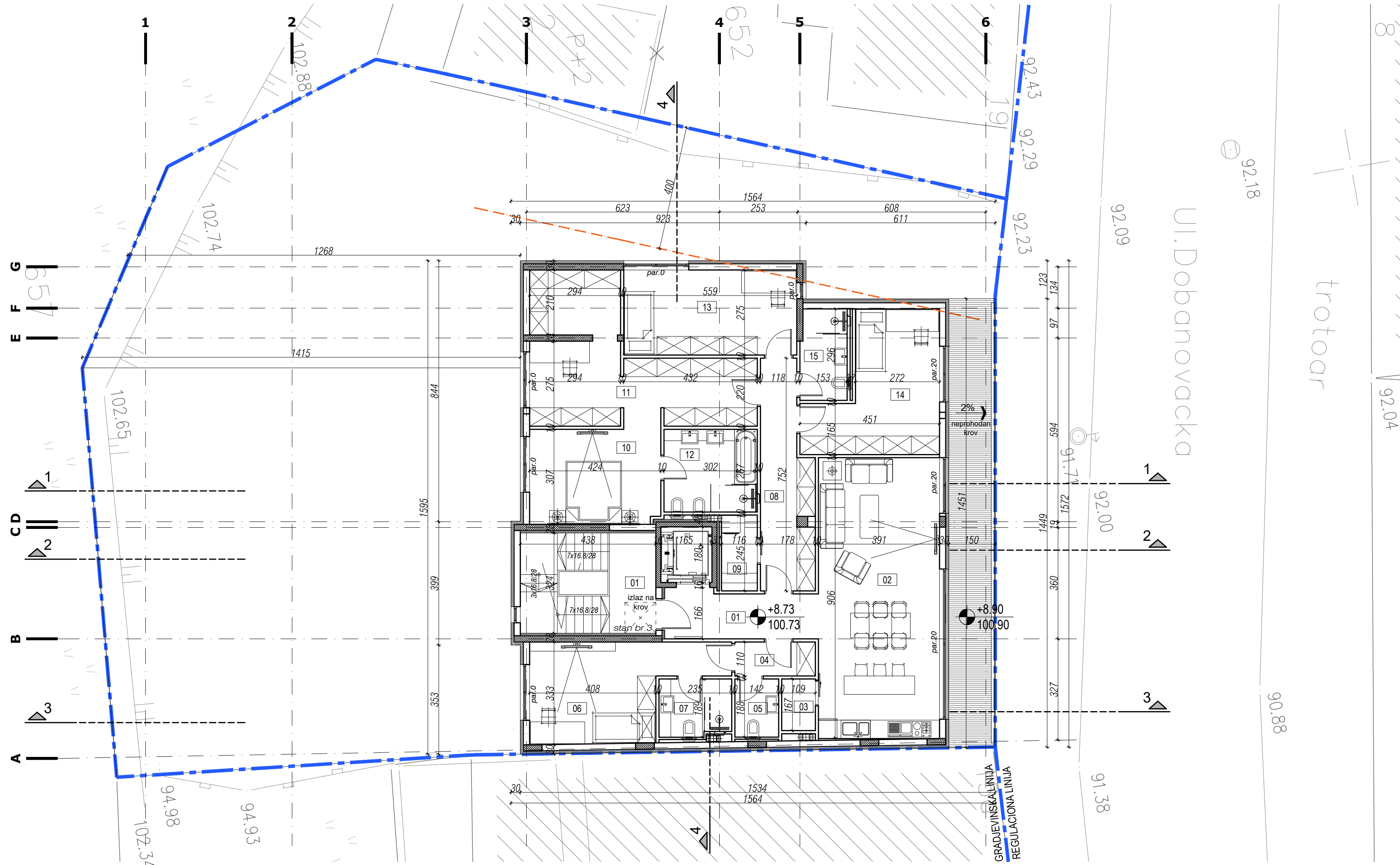
odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh.  
 licenca br. 300 7478 04

potpis: *Dragan Kantar*

projektanti saradnici: ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	OSNOVA 1. SPRATA	
datum:	razmera:	broj crteža:
01. 2025.god.	1:100	05





oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
ZAJEDNIČKI PROSTOR	01	STEPENISNI PROSTOR	14.15
<b>UKUPNO NETO:</b>		14.15	

oznaka prostorije	naziv	površina (m <sup>2</sup> )	
STAN BR. 3 / petosoban	01	ULAZNI HOL SA LIFTOM	10.50
	02	DN.SOBA / KUHINJA / TRPEZARIJA	35.50
	03	OSTAVA	1.80
	04	DEGAZMAN	2.80
	05	TOALET	2.70
	06	SPAVACA SOBA	16.10
	07	KUPATILO	4.25
	08	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	11.20
	09	PERIONICA / SUSIONICA	2.85
	10	SPAVACA SOBA	13.75
	11	GARDEROBA	23.20
	12	KUPATILO	8.05
	13	SPAVACA SOBA	15.40
	14	SPAVACA SOBA	15.75
	15	KUPATILO	4.40
<b>UKUPNO NETO:</b>		168.25	

<b>UKUPNO NETO POVRŠINA (m<sup>2</sup>):</b>	<b>182.40</b>
<b>BRUTO POVRŠINA PO SRPS-U (m<sup>2</sup>):</b>	<b>214.60</b>

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

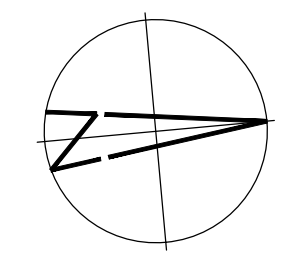
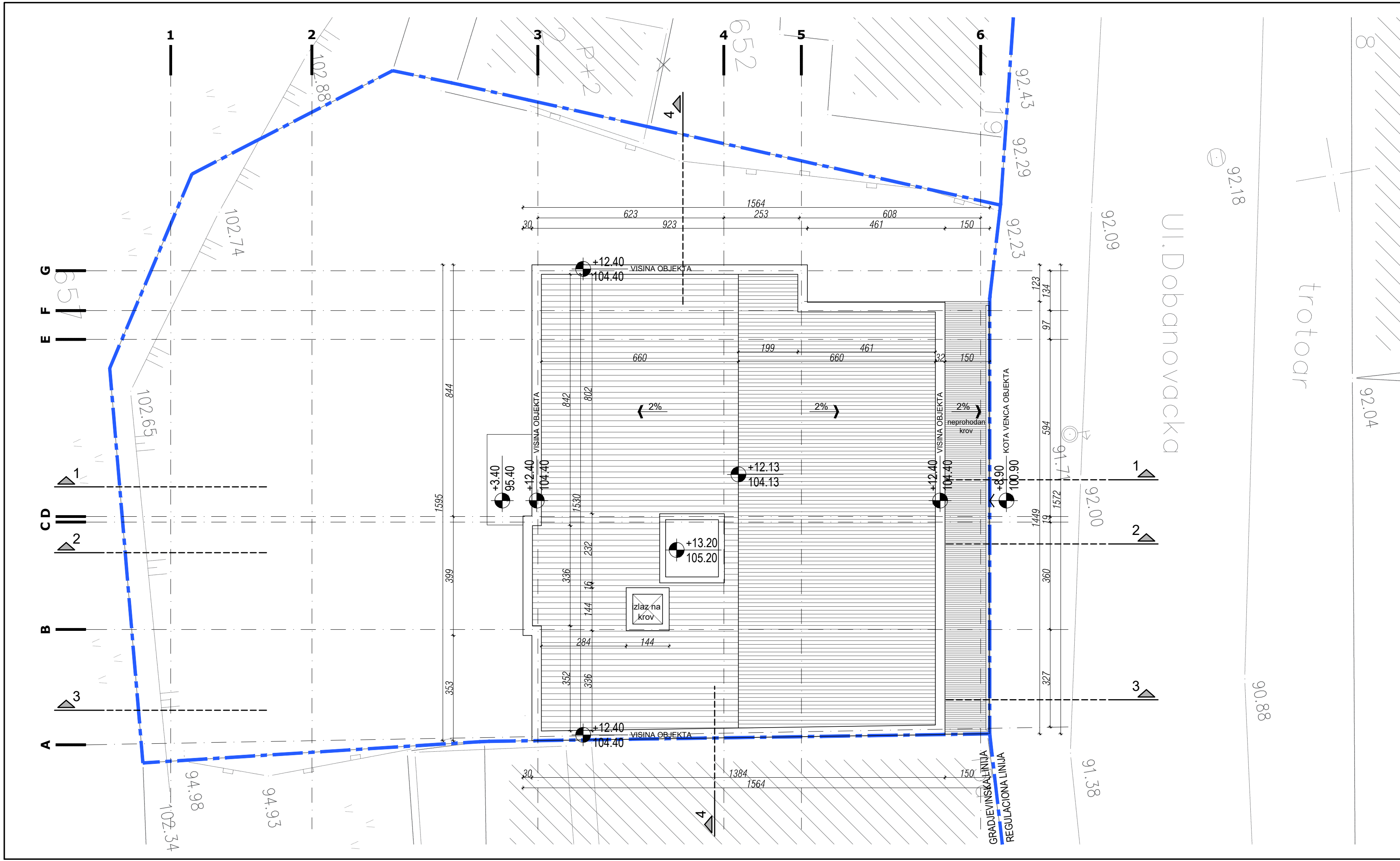
**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEKOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh.  
 licenca br. 300 7478 04



potpis: *Dragan Kantar*

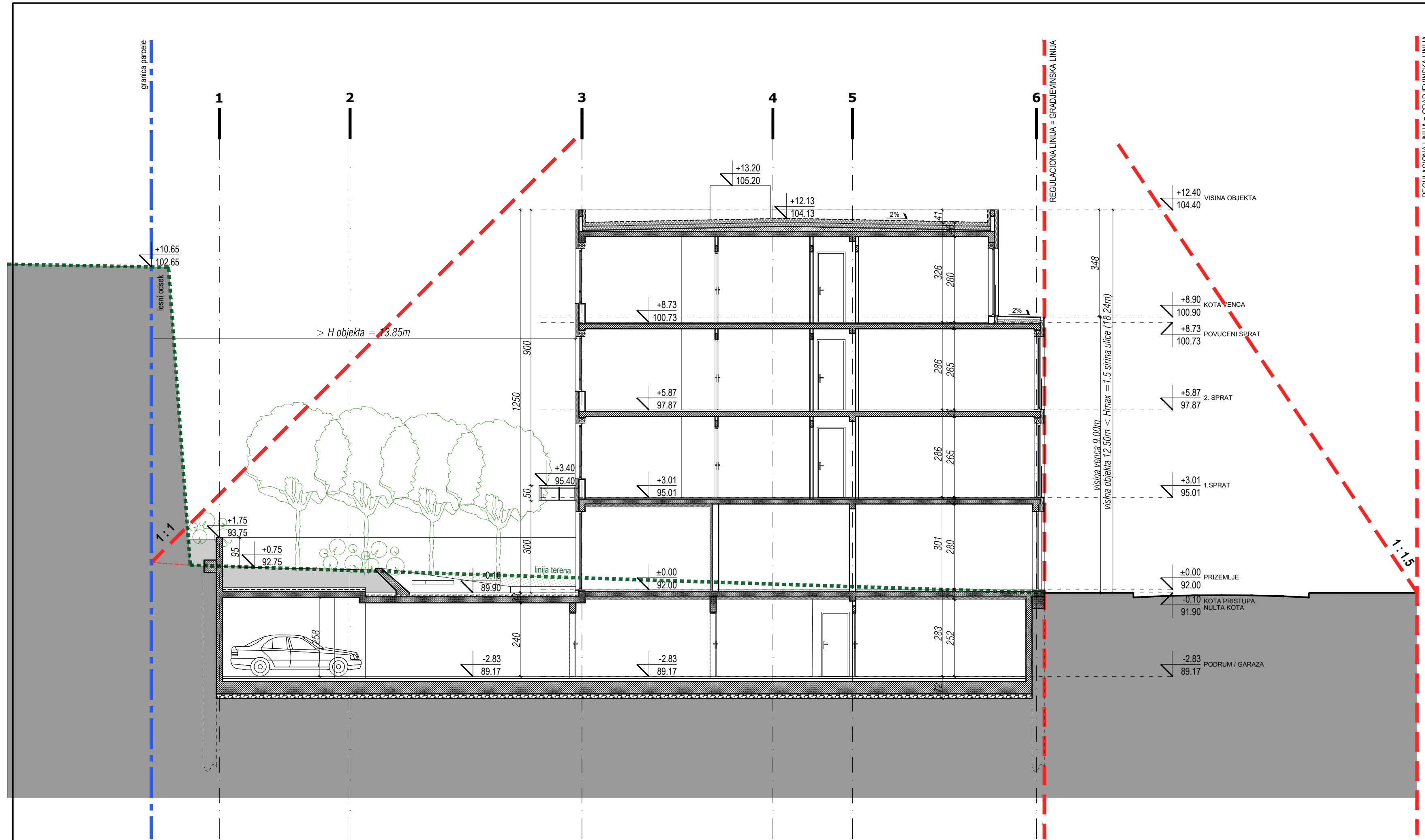
projektanti saradnici: ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovacka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	OSNOVA POVUCENOG SPRATA	
datum:	razmera:	broj crteža:
01. 2025.god.	1:100	07



KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRSSINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRSSINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

 <b>ALEXTRA DOO</b> PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU NJEKOŠEVA 46/25, BEOGRAD		investitor: Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd
		objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
		mesto: Dobanovacka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun
		vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR - idejno resenje</b>
		naziv projekta: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
		crtež: <b>OSNOVA KROVA</b>
odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04	potpis: 	datum: 01. 2025.god.
projektanti saradnici: ANA CICOVIC dipl.ing.arh.	razmera: <b>1:100</b>	broj crteža: <b>08</b>

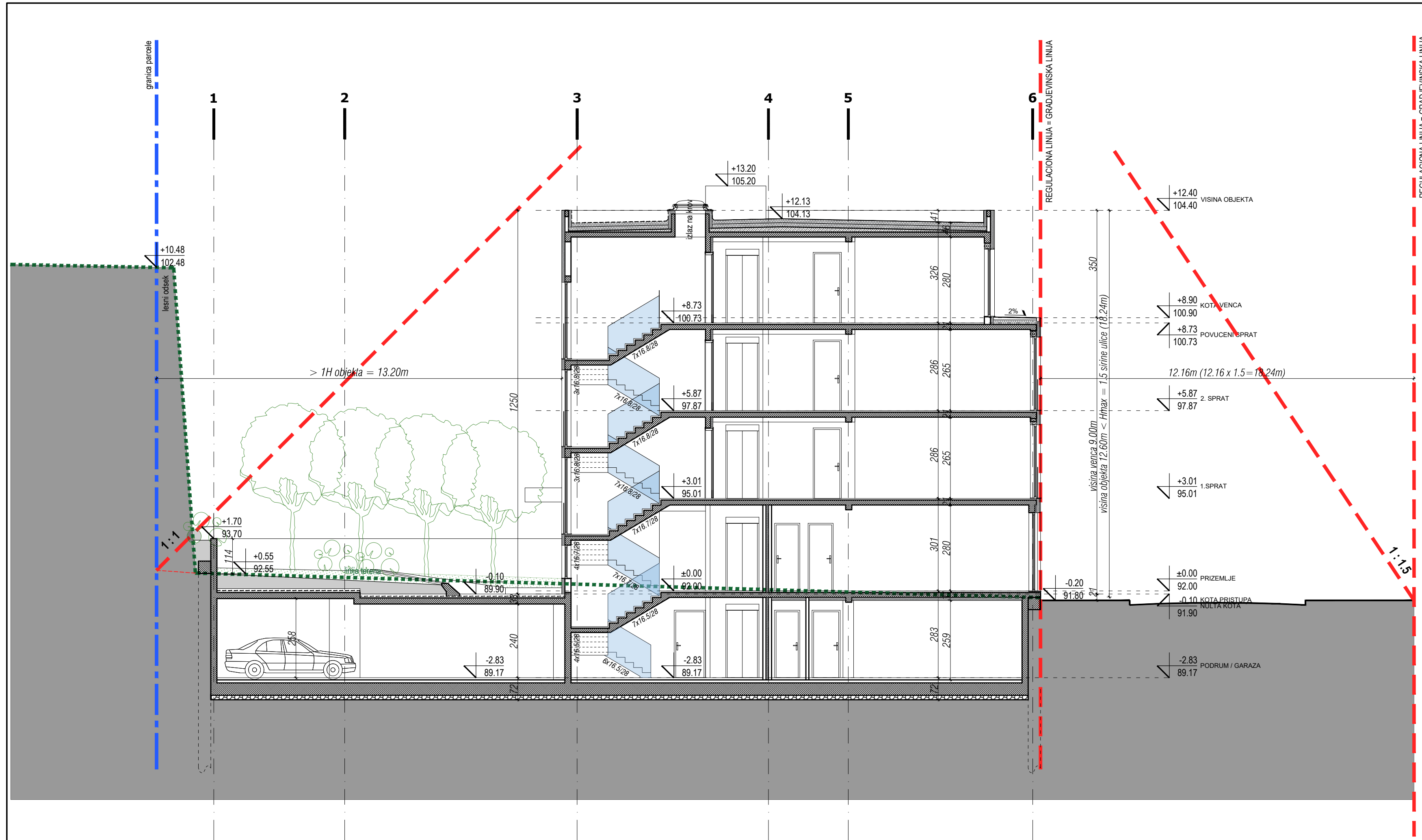


KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRISINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRISINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55



**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

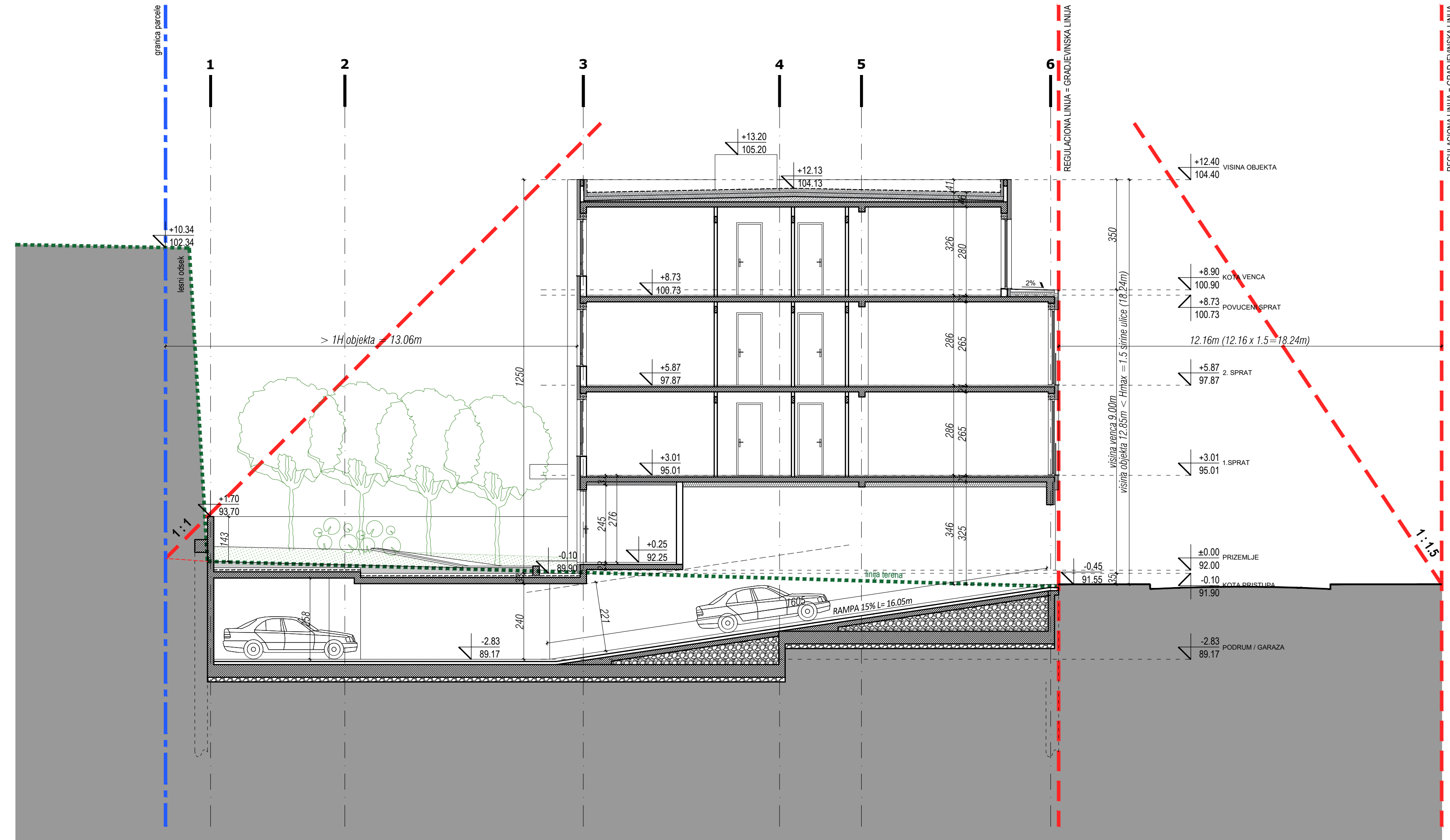
odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	<i>Dragan Kantar</i>
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
ortež:	PRESEK 1 - 1	
datum:	razmera:	broj orteža:
01. 2025.god.	1:100	09


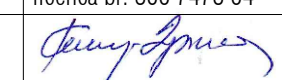


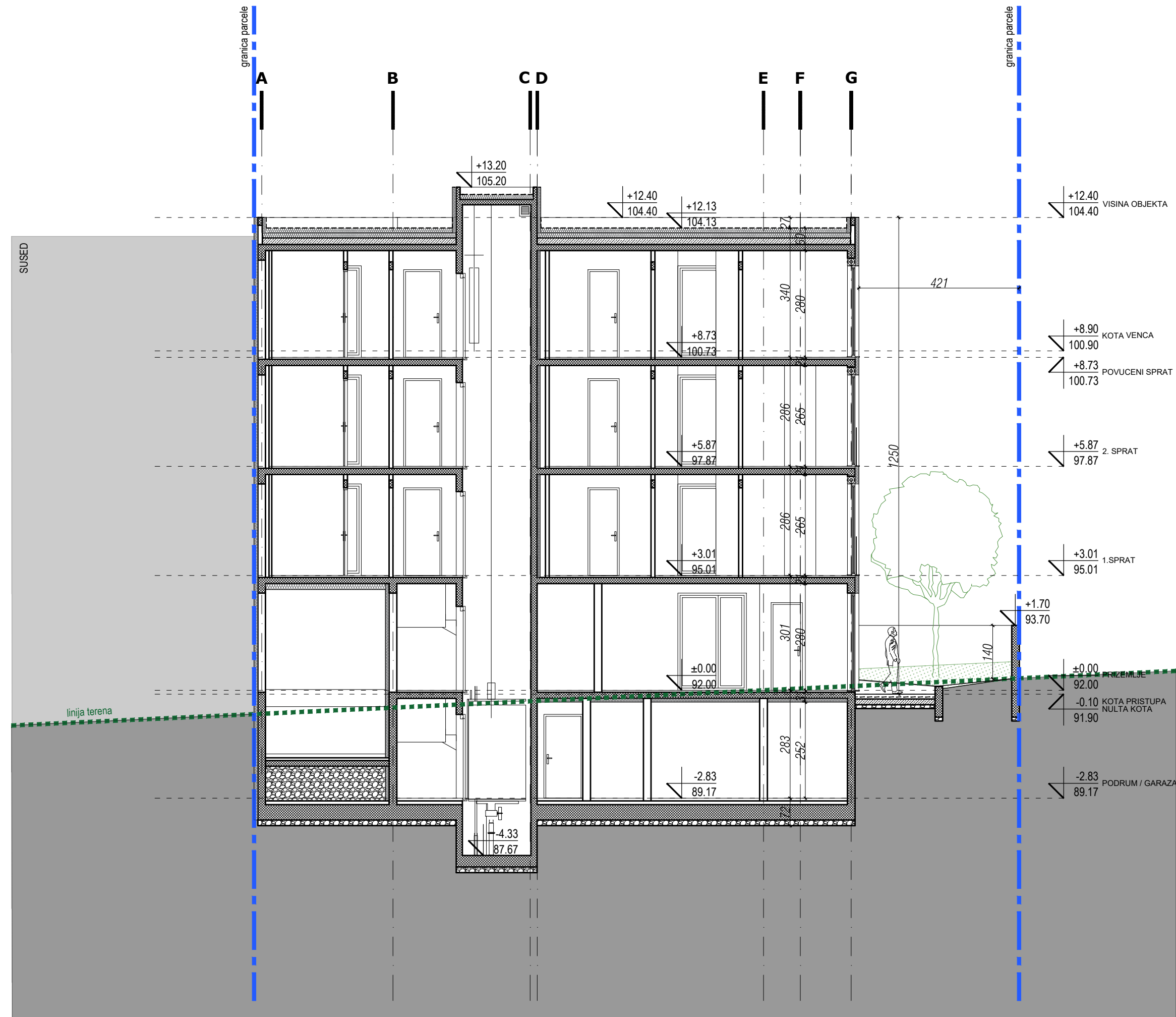
KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

 <b>ALEXTRA DOO</b> PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD		investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04	objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
potpis:		mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.	vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
		naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		ortež:	PRESEK 2 - 2	
		datum:	razmera:	broj crteža:
		01. 2025.god.	1:100	10



KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

 <b>ALEXTRA DOO</b> PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD		investitor: Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd
		objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
		mesto: Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun
odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04	vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR - idejno resenje</b>	
potpis: 	naziv projekta: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	
projektanti saradnici: ANA CICOVIC dipl.ing.arh.	crtež: <b>PRESEK 3 - 3</b>	
datum: 01. 2025.god.	razmera: <b>1:100</b>	broj crteža: <b>11</b>



KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRSSINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRSSINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	<i>Dragan Kantar</i>
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
ortež:	PRESEK 4 - 4	
datum:	razmera:	broj crteža:
01. 2025.god.	1:100	12





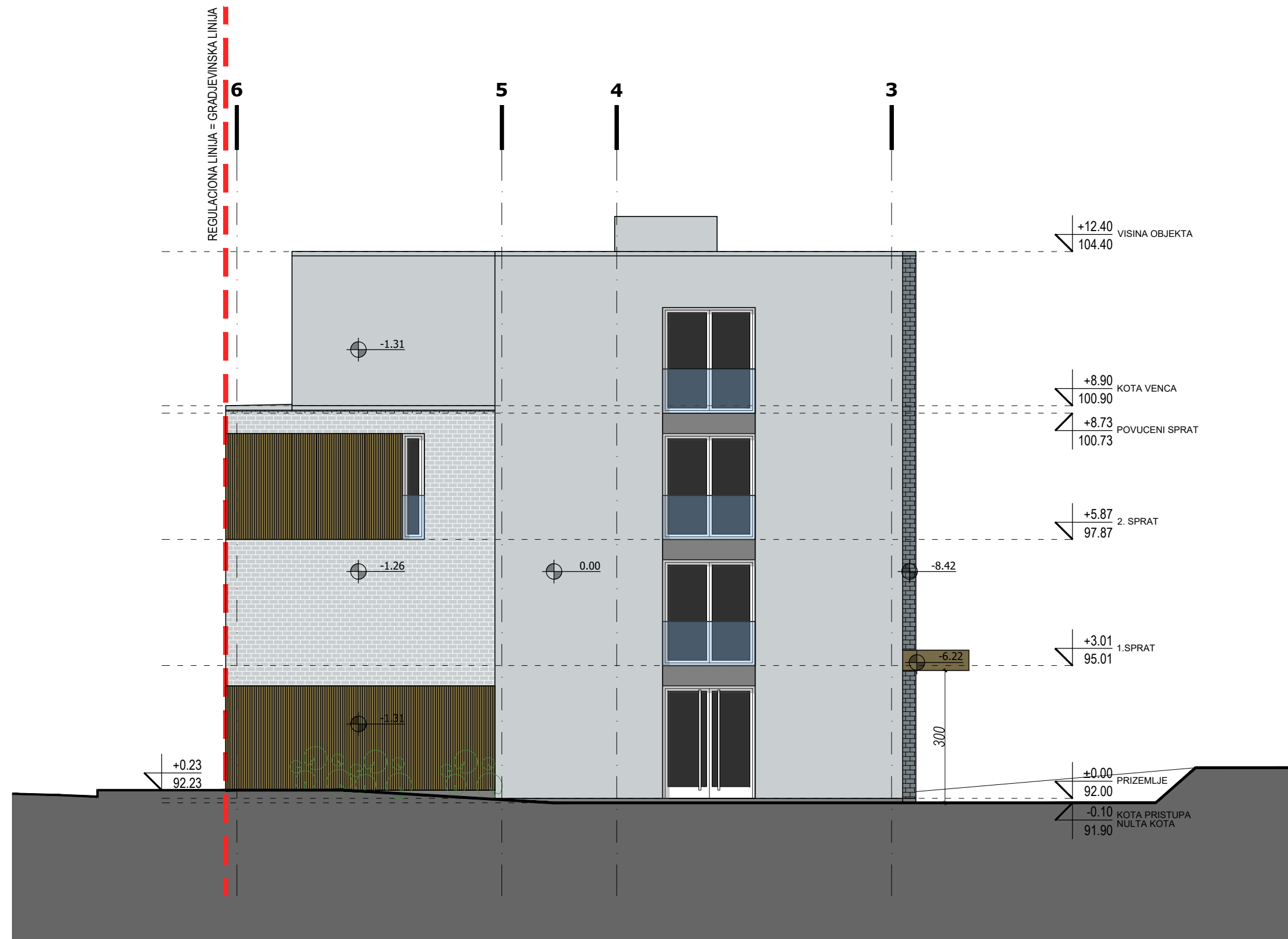
KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55



**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	<i>Dragan Kantar</i>
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	ULICNA FASADA	
datum: 01. 2025.god.	razmera: 1:100	broj crteža: 13



KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRISINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRISINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

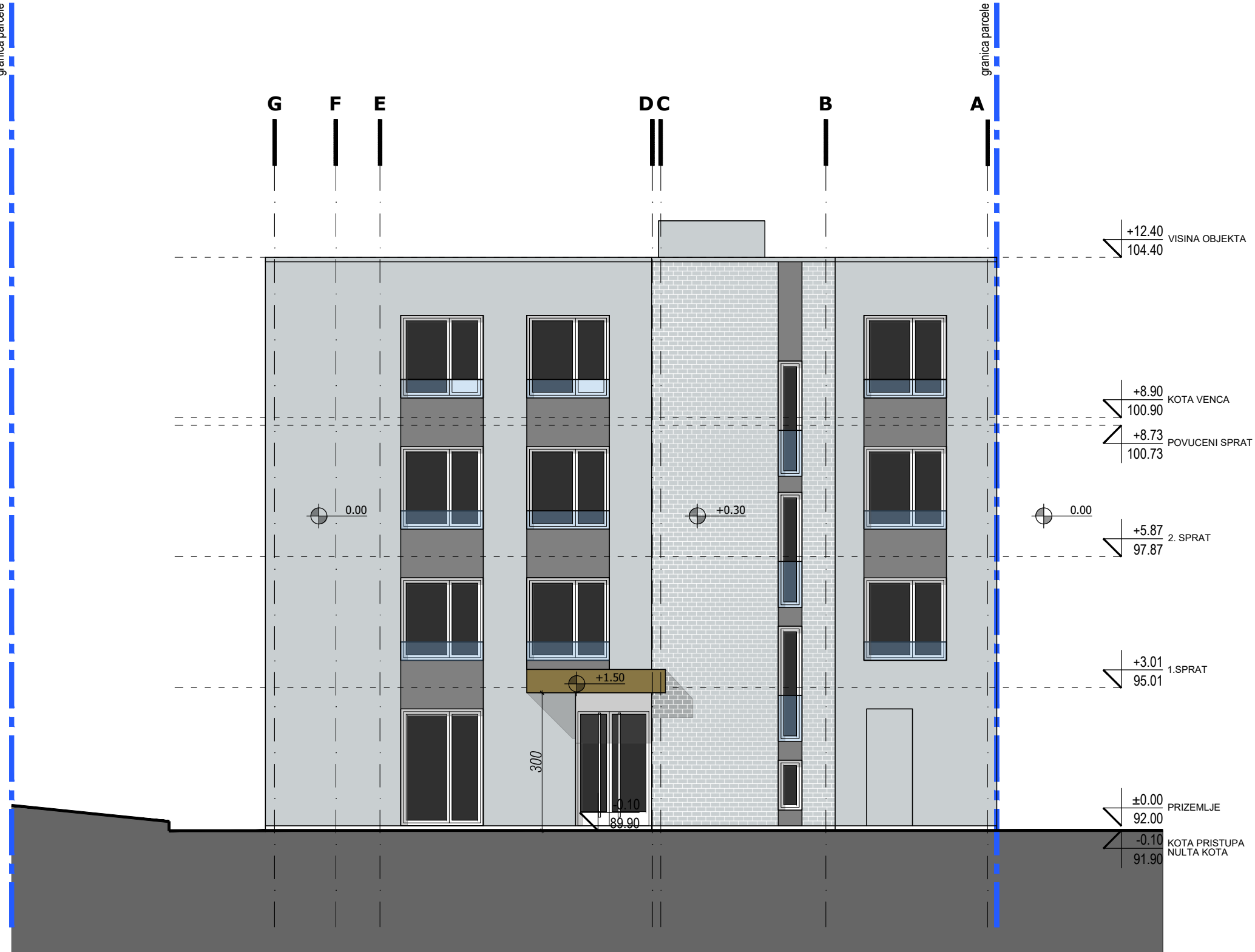


**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	BOCNA FASADA	
datum: 01. 2025.god.	razmera: 1:100	broj crteža: 14

granica parcele

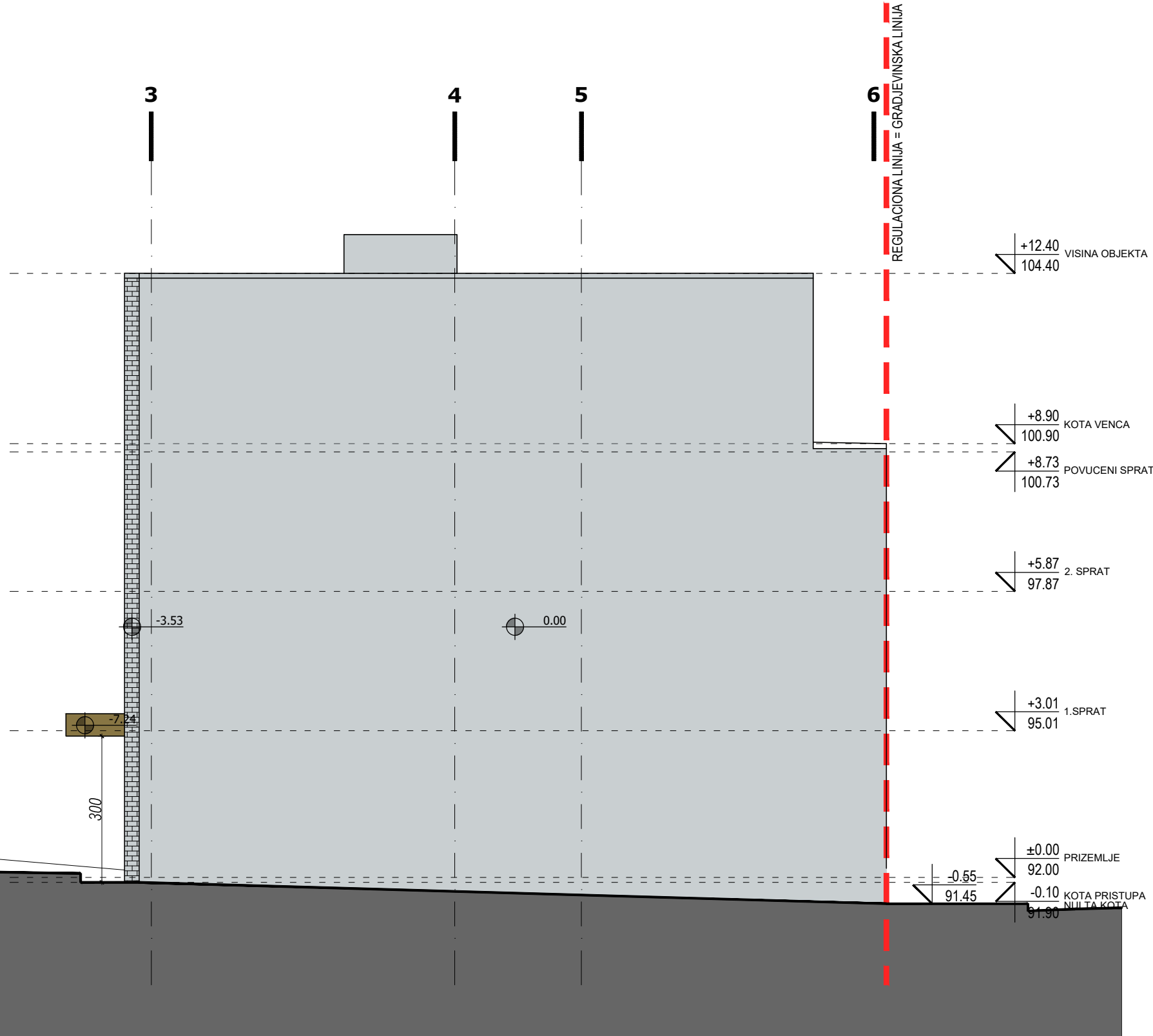


KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55



**ALEXTRA DOO**  
PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04	
potpis:		
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.	
investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	DVORISNA FASADA	
datum: 01. 2025.god.	razmera: 1:100	broj crteža: 15



KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55



**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant:	DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh. licenca br. 300 7478 04
potpis:	
projektanti saradnici:	ANA CICOVIC dipl.ing.arh.

investitor:	Dragan Medenica i Ana Medenica ul. Milovana Marinkovića 7, Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovačka 17, Zemun, Beograd KP 653 KO Zemun	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtež:	FASADA KA SUSEDU	
datum: 01. 2025.god.	razmera: 1:100	broj crteža: 16

## Ц – ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Информација о локацији IX – 14 број 350.1 – 1153/2021 од 04.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана К.П.653 КО Земун РГЗ, Служба за катастар непокретности Земун број 953-016-12527/2021 од 23.07.2021.год
3. Препис листа непокретности РГЗ број 1927 КО Земун од 12.04.2021.год
4. КТП К.П.653 К.О. Земун
5. Копија катастарског плана водова РГЗ број 956-301-16038/2021 од 28.07.2021.год.
6. Мишљење на предложено саобраћајно решење, Секретаријата за саобраћај, IV – 08 број 344.6 – 116/2021 од 19.07.2021. год.
7. Услови ЈКП „Зеленило - Београд“ број.16087 од 13.08.2021.године.
8. Услови прикључка објекта на водоводну мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Е/727 од 26.07.2021. год.
9. Услови прикључка објекта на канализациону мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, З/293 од 03.08.2021. год.
10. Услови прикључка објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, ЕПС Дистрибуција доо Београд, СФ, 3750/21 од 08.09.2021. год.
11. Услови прикључак објекта на тк мрежу „Телеком Србије“, Дирекција за технику Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд број 325212/1-2021 од 27.07.2021. год.
12. Услови за прикључак на систем даљинског грејања, ЈКП „Београдске електране“ број РИДП-432/2 од 11.08.2020.године

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информације о локацији  
ИХ-14 број 350.1-1153/2021  
Београд, 04.03.2021 године

Краљице Марије 1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Ана и Драган Меденица, ул. Милована Маринковића бр. 7, Београд  
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта и реконструкција постојећег објекта којом се мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација (чл. 53а).

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 653 КО Земун, ул. Добановачка бр. 17	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седмита јединица локална самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17).
НАМЕНА	Катастарска парцела 653 КО Земун, налази се у зони породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града 7.С1.3.
СПРОВОЂЕЊЕ	Непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА 7.С1.3</b>	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"><li>• Породично становање</li></ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"><li>• Са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>• На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</li><li>• Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.</li></ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"><li>• На свакој грађевинској парцели, осим стамбеног, могућа је изградња још једног стамбеног или пословног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, тако да је укупни број станова на парцели 4.</li><li>• У оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.</li></ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>• Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, не представљају парцеле на којима је могућа изградња.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0m и минималну површину 300m<sup>2</sup>.</li> <li>• Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.</li> <li>• Изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5m и за двосмерни приступ минимално 5.0m (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до 25.0m, његова ширина може бити 3.5m (без окретнице).</li> <li>• За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута.</li> </ul>
<p><b>Изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0m.</li> <li>• У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију.</li> <li>• Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>• Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија удаљена више од 3m од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.</li> <li>• За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле.</li> </ul>
<p><b>Растојање од бочне границе парцеле</b></p>	<p>Објекти су једнострано узидани. Објекат се поставља на ону бочну границу парцеле на којој већ постоје објекти. Објекат може бити постављен и на другу бочну страну уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. Објекат може бити и двострано узидан у дубини максимално 10m, рачунајући од грађевинске линије уколико на суседној парцели постоји узидан објекат.</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0 m.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 4.0m.</li> </ul> <p>За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>

Растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је према условима геомеханичког елабората, а минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m,</li> <li>• 1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25 m,</li> <li>• изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија,</li> <li>• тракт објекта може бити постављен и на задњу границу парцеле, уз лесни одсек, али тако да је максимална висина слемена нижа од нивелете лесног платоа 2.0 m, а потпорни зид виши од нивелете платоа 1.0 m. Улази у лагуме морају бити ван објекта и приступачни.</li> </ul>
Растојање помоћних објеката од граница парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.</li> <li>• Помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина вишег објекта, а од помоћних објеката 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 40%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс.</li> <li>• Максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>• За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима.</li> <li>• Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> <li>• За постојеће објекте који се уклапају у максималну оријентациону спратност за зону а имају велике спратне висине па се не могу уклопити у максималну висину венца дозвољена је изградња поткровља са максималним назитком 1.2m</li> </ul> <p>* Реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.</p>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимални проценат слободних површина на парцели је 50%.</li> <li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%.</li> </ul>

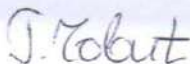


	<ul style="list-style-type: none"> <li>У оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базили до 10% зелених површина.</li> </ul>
<b>Решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже. <ul style="list-style-type: none"> <li>- за становање 1,1ПМ/1стану;</li> <li>- за трговину 1 ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора;</li> <li>- за пословање и администрацију 1 ПМ/60м<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова.</li> <li>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.</li> <li>Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>Услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40m.</li> </ul>
<b>Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> <li>До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.</li> </ul>
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зону грађења у зони лесног одсека дефинисати детаљним геолошким истраживањима.</li> <li>Пожељно је пројектовати подрумске просторије.</li> <li>Трасе водовода и канализације планирати ка улици никако ка лесном одсеку.</li> <li>Косине лесног одсека заштитити разгранатим растињем са дубоким кореновитим системом.</li> <li>Надзиђивање постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Доградња постојећих објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</li> <li>За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15 и 95/18) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

<b>ПРАВНИ ОСНОВ</b>	<p>Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20).  <b>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе</b> („Службени гласник РС“ бр. 3/10).</p>
<b>СМЕРНИЦЕ</b>	<p>Планом је дефинисано да је за предметну локацију потребно израдом Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чл. 60-64, Закона о планирању и изградњи, урбанистички и архитектонски дефинисати предметну локацију.</p> <p>За изградњу новог објекта и реконструкцију постојећег објекта којом се мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација (чл. 53а), према правилима и условима из плана, потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним планом.</p> <p><b>НАПОМЕНА:</b>  Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>

Обрадио:

Горан Човић, дипл.инж.арх.



Начелник одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.



Руководилац сектора:

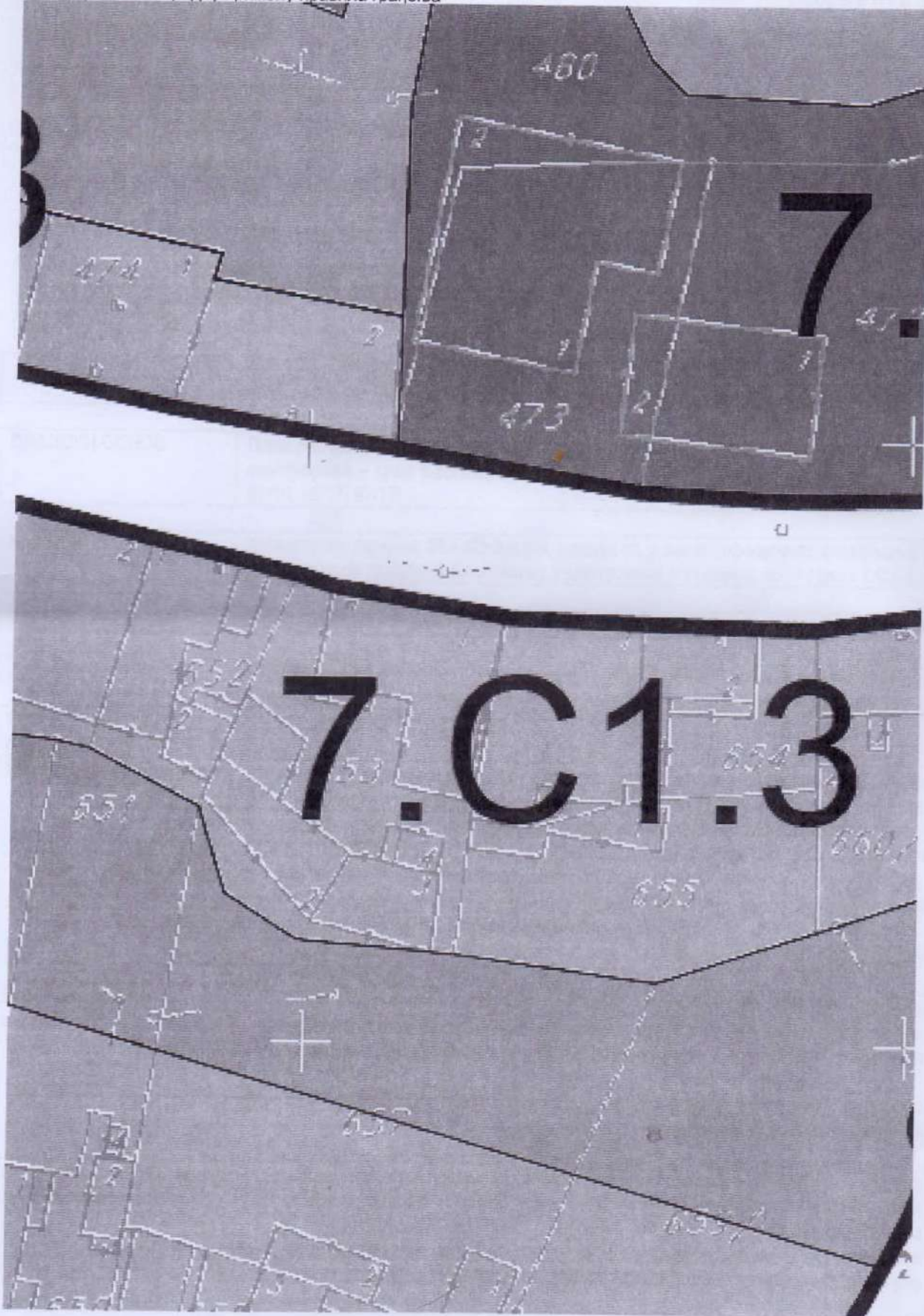
Смиљана Недић, дипл.инж.арх.

в.д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд (целине VII, IX I X, општине Нови Београд, Земун и Сурчин)  
Подручје за непосредну примену правила грађења





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Земун

Keј ослобођења 29/II

Број: 953-016-12527/2021

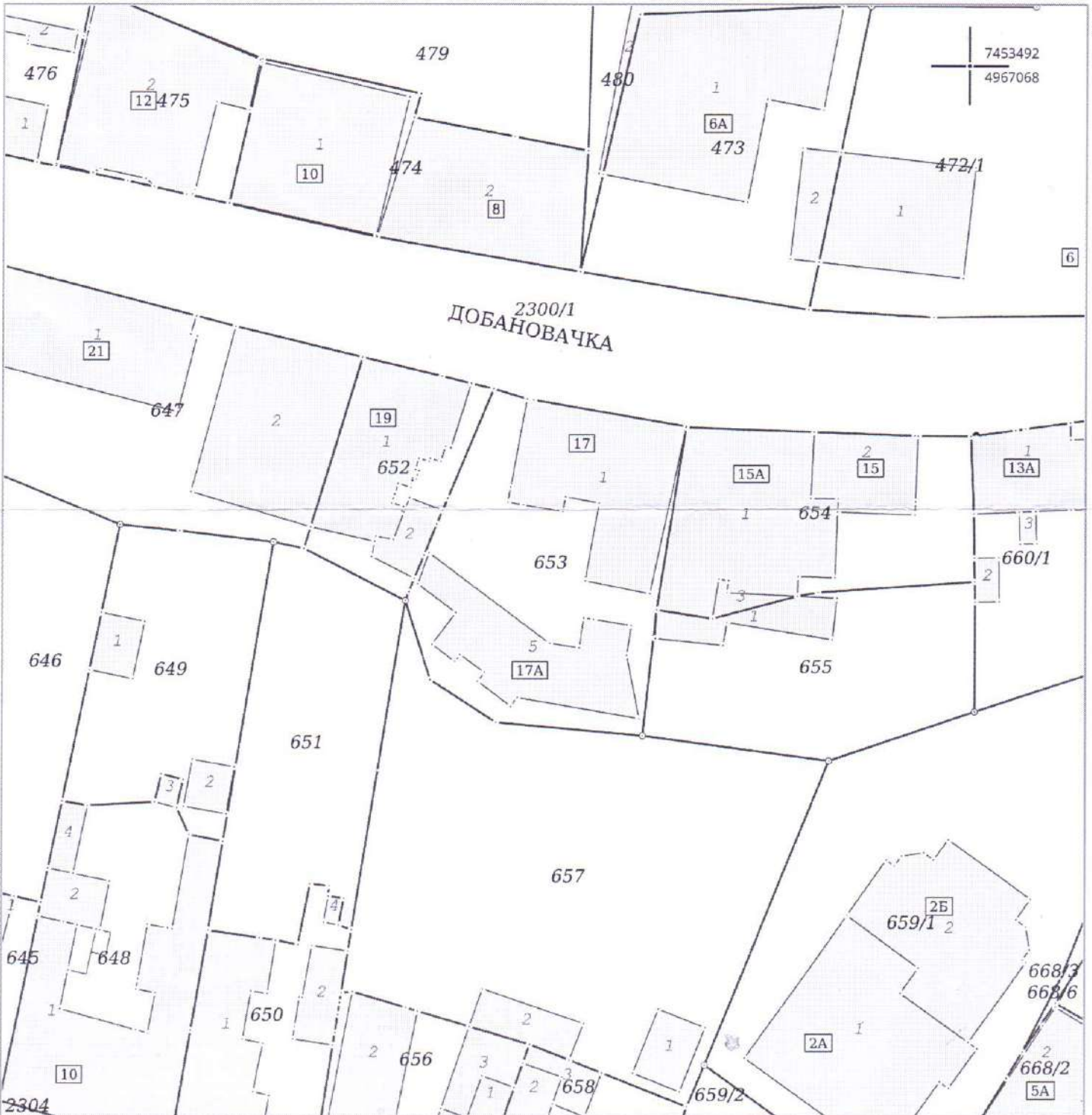
КО: Земун

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

653

Размера штампе: 1:500



**НАПОМЕНА:** Постоји решење које није коначно на парцели 653

Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1110,00 динара.

Датум и време издавања:

23.07.2021 године у 15:11



Овлашћено лице: Marina Drikić

26/07/2021 13:21:29

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



*Бранковић*

\* Број листа непокретности: 1927

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 12.04.2021. 07:39:18

Број захтева: 952-1/2021-310

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	d8ff5dab-71a9-4357-b0b1-bf8bb213196d
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716065
Катастарска општина:	ЗЕМУН
Датум ажурности:	09.04.2021. 13:57
Служба:	ЗЕМУН
Извор податка:	ЗЕМУН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОБАНОВАЧКА
Број парцеле:	653
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	584
Број листа непокретности:	1927

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	244

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



*Ђорђевић*

\* Број листа непокретности: 1927

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 12.04.2021. 07:38:51

Број захтева: 952-1/2021-310

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	dc6f9183-a986-429a-8ab1-ed18f216d888
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716065
Катастарска општина:	ЗЕМУН
Датум ажурности:	09.04.2021. 13:57
Служба:	ЗЕМУН
Извор податка:	ЗЕМУН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОБАНОВАЧКА
Број парцеле:	653
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	584
Број листа непокретности:	1927

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	57

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	ДОБАНОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m <sup>2</sup> :	57
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

---

**Имаоци права на објекту**

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	29.12.2009.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	

---

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



*Др. Јованка М. Милошевић*

\* Број листа непокретности: 1927

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 12.04.2021. 07:39:05

Број захтева: 952-1/2021-310

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	93923c5a-9285-4545-84a8-8e000054dc053
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716065
Катастарска општина:	ЗЕМУН
Датум ажурности:	09.04.2021. 13:57
Служба:	ЗЕМУН
Извор податка:	ЗЕМУН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОБАНОВАЧКА
Број парцеле:	653
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	584
Број листа непокретности:	1927

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	14

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	4
Назив улице:	ДОБАНОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	



Површина m<sup>2</sup>: 14  
Корисна површина m<sup>2</sup>: 0  
Грађевинска површина m<sup>2</sup>: 0  
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ  
Број етажа под земљом:  
Број етажа у приземљу: 1  
Број етажа над земљом:  
Број етажа у поткровљу:

---

**Имаоци права на објекту**

Назив: МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН  
Адреса: БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7  
Матични број лица: 2608957710366  
Врста права: ДРЖАЛАЦ  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/2  
Назив: МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА  
Адреса: БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7  
Матични број лица: 1405956715575  
Врста права: ДРЖАЛАЦ  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ  
Датум уписа: 29.12.2009.  
Трајање терета:  
Датум брисања:  
Опис терета:

---

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



*Ђорђевић*

\* Број листа непокретности: 1927

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 12.04.2021. 07:38:28

Број захтева: 952-1/2021-310

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>10e8499b-8a41-4d05-8f4e-29aaba11d20e</b>
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716065
Катастарска општина:	ЗЕМУН
Датум ажурности:	09.04.2021. 13:57
Служба:	ЗЕМУН
Извор податка:	ЗЕМУН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОБАНОВАЧКА
Број парцеле:	653
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	584
Број листа непокретности:	1927

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	99

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ДОБАНОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	99
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	0
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОМОЋНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа у приземљу:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа у поткровљу:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
<b>Матични број лица:</b>	2608957710366
<b>Врста права:</b>	ДРЖАЛАЦ
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2
<b>Назив:</b>	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
<b>Адреса:</b>	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
<b>Матични број лица:</b>	1405956715575
<b>Врста права:</b>	ДРЖАЛАЦ
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

<b>Врста терета:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
<b>Датум уписа:</b>	29.12.2009.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум брисања:</b>	
<b>Опис терета:</b>	

---

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



*Ђорђевић*

\* Број листа непокретности: 1927

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 12.04.2021. 07:38:06

Број захтева: 952-1/2021-310

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>95169106-311c-49aa-8b1b-901bf42036a1</b>
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716065
Катастарска општина:	ЗЕМУН
Датум ажурности:	09.04.2021. 13:57
Служба:	ЗЕМУН
Извор податка:	ЗЕМУН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОБАНОВАЧКА
Број парцеле:	653
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	584
Број листа непокретности:	1927

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	170

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ДОБАНОВАЧКА
Кућни број:	17
Кућни подброј:	

Површина m <sup>2</sup> :	170
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

---

**Имаоци права на објекту**

---

Назив:	МЕДЕНИЦА (МИОДРАГ) ДРАГАН
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	2608957710366
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЕДЕНИЦА (РАНЂЕЛ) АНА
Адреса:	БЕОГРАД, МИЛОВАНА МАРИНКОВИЋА 7
Матични број лица:	1405956715575
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

---

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Напомена (терет објекта)**

---

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: КП 653, К.О. ЗЕМУН

4  
967  
064

4  
967  
064



ЛЕГЕНДА:  
Фактичко стање —————  
Катастарско стање - - - - -  
Координате у државном систему  
Кота венца је 100,90 м

050

050

2300/1

тротоар

ул. Добановачка

тротоар

П+1

652

П

15a

П+1+Пк

654

П+1

653

651

Су+П+1

655

657

025

025

4  
967  
004

4  
967  
004

Датум: Фебруар 2025. год.

РАЗМЕРА 1:250

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а. Прецизна тахиметрија Фебруар 2025. год.

Vujadin  
in  
Petrović

Digitally signed by  
Vujadin Petrović  
Date:  
2025.02.10  
22:37:10  
+01'00'

ПЛАН ИЗРАДИО:



7  
453

450

475

7  
453

4  
967  
004

4  
967  
004

4  
967  
004



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

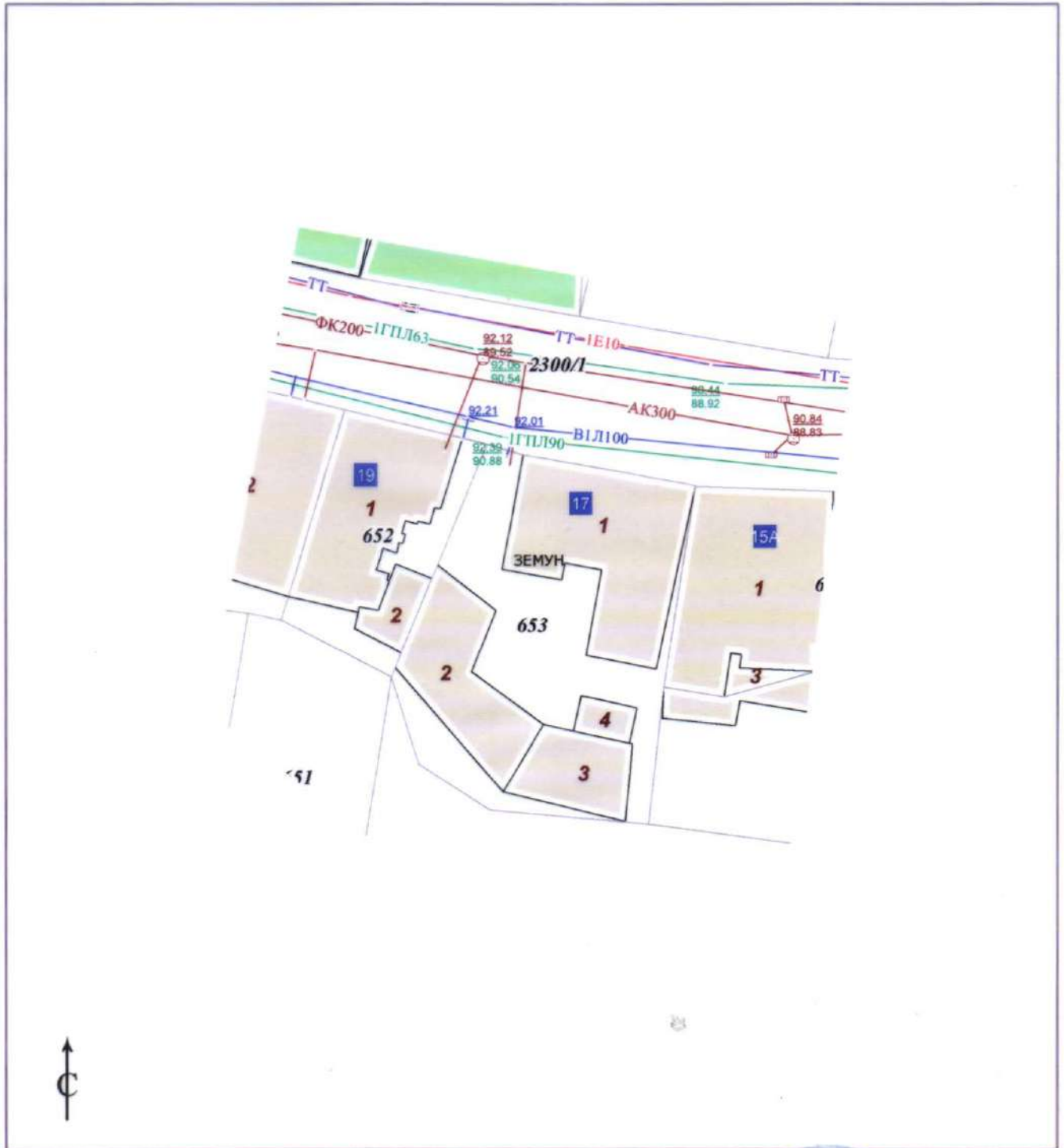
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-16038/2021

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

28.07.2021.године



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја и  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–116/2021  
19.07.2021. 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)

**Драган и Ана Меденица**  
ул. Милована Маринковића бр. 7  
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 653 К.О. ЗЕМУН, У УЛИЦИ ДОБАНОВАЧКА БР. 17, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Пројекат архитектуре) 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 Пројекта архитектурев ц бр. 03, 04, и 11: „Основа подрума/гараже“, „Основа приземља“, „Пресек 3-3“, и „Технички опис“.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст. инж. саобр.

ЈЕ  
заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.**





# TEHNIČKI OPIS

## UVODNE NAPOMENE

### Planski osnov

Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I-XIX (Sl.List grada Beograda br.20/16, 97/16,69/17,97/17).

Predmetni objekat se nalazi u ulici Dobanovačkoj br.17 U Zemunu, Beograd. Oblik građevinske parcele je nepravilan, a ista se sastoji od KP 653 KO Zemun. Povrsina građevinske parcele je 584.00 m<sup>2</sup>.

Objekat je projektovan kao jednostrano uzidani u okviru građevinskih linija. Spratnost objekta je Po+P+2+Ps, ukupne BRGP obračunato po SRPS-u 1,286.00 m<sup>2</sup>, od cega nadzemno 934.00 m<sup>2</sup> i podzemno 352.00m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj KP 653 KO Zemun u ulici Dobanovačka br.17 u Zemunu, nalazi se dva stambena objekta ukupne bruto površine 680.00 m<sup>2</sup> (objekat 1 - spratnosti P = 170m<sup>2</sup>, objekat 2 - spratnosti Su+P+1 = 99m<sup>2</sup>x3, objekat 3 - spratnosti Su+P+1 = 57m<sup>2</sup>x3, objekat 4 - spratnosti Su+P+1 = 14m<sup>2</sup>x3) sve upisano u List nepokretnosti 1927 KO Zemun. Objekti će biti porušeni pre izgradnje novoprojektovanog stambeno poslovnog objekta.

## LOKACIJA, DISPOZICIJA I NIVELACIJA

Parcela je ukupne površine 587.00 m<sup>2</sup>. Teren je u blagom nagibu ka ulici Dobanovačkoj. Parcela ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, ulicu Dobanovačku, preko KP 2300/1 KO Zemun.

Idejnim rešenjem predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Ps, kao jednostrano uzidani objekat.

Prilaz stambenom, kao i poslovnom delu objekta predviđen je sa ulične strane, iz ulice Dobanovačka, preko preko KP 2300/1 KO Zemun.

Kolski prilaz je predviđen sa ulične strane, preko preko KP 2300/1 KO Zemun.

Objekat je projektovan na građevinskoj liniji koja se poklapa sa regulacionom linijom ka ulici Dobanovačkoj.

Kota poda prizemlja je  $\pm 0.00 = 192.00$ .

Kota nivelete javne površine (pristup ka dvorištu i stambenom ulazu) je  $+0.28 = 192.28$

Kota nivelete stambenog ulaza je  $-0.10 = 191.90$

Kota nivelete javne površine (ulaz u podzemnu garažu) je  $-0.45 = 91.55$

Visina venca objekta je  $+8.90\text{m} = 100.90$

Visina objekta je  $+12.40 = 104.40$

## Horizontalna regulacija

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskom linijom i njihovim položajem u odnosu na granicu parcele. Po tipologiji objekat je jednostrano uzidani, postavljen na bočnu granicu parcele na kojoj postoji objekat, i planiran je u okviru građevinske linije i zadatih udaljenja prema važećim planu prema drugom bocnom susedu i ka zadnjoj granici parcele. Građevinska linija u odnosu na saobraćajnicu se poklapa sa regulacionom linijom.

Udaljenje objekat od suseda (bočna granica parcele) je svojim najisturenijim delom 3.24m, dok je od dela objekta sa otvorima stambenih prostorija udaljenje veće od 4.00m.

Rastojanje objekta od zadnje granice parcele je veće od cele visine objekta (visina objekta je 12.50m) i isto je od 12.68m do 14.15m.

Građevinska linija podzemne etaže poklapa se sa nadzemnom linijom prizemlja ka pristupnoj saobraćajnici. Spratovi prate osnovu prizemlja bez ispada.

## Vertikalna regulacija

Visina objekta je određena rastojanjem od nulte kote do kote venca (najviše tačke fasadnog platna).

Nulta kota je postavljena na sredini fronta parcele ka javnoj saobraćajnoj površini.

Za nultu kotu, tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici u ovom slučaju ulici Dobanovačkoj usvojena je kota -0.10 / 91.90 a.k.

Planiranom spratnosti objekta, Po + P + 2 + Ps, postignutom visinom venca objekta 9.50m (+8.90 / 100.90 a.k.) i visinom objekta (venca povucenog sprata) od 12.50m (+12.40 / 104.40 a.k.) ispoštovane su maksimalne visine uslovljene važećim planom.

## Nivelacija

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena. Predloženo nivelaciono rešenje sa padovima saobraćajnih i drugih površina obezbeđuje sabiranje svih atmosferskih padavina ka unutrašnjosti parcele i zelenim površinama.

## FUNKCIJA

Objekat je projektovan kao ugaoni slobodno stojeći. U okviru objekta planirana je izgradnja 25 stambenih jedinica, 2 poslovna prostora kao i smeštaj ukupno 30 parking mesta, od kojih jedno za osobe sa posebnim potrebama, sve u okviru podzemnih garaža u nivou podruma I suterena.

Prizemlje objekta je namenjeno isključivo poslovanju, dok su stanovi smesteni od 1. do 5.sprata.

U prizemlju su smeštena tri poslovna prostora, ukupne neto površine poslovnog prostora 127.85m<sup>2</sup>:

- Poslovni prostor br.1 površine 34.40m<sup>2</sup>
- Poslovni prostor br.2 površine 39.40m<sup>2</sup>
- Poslovni proctor br.3 površine 54.45m<sup>2</sup>

Na 1.spratu smešten je stan, ukupne neto površine stambenog prostora 187.95m<sup>2</sup>:

- Stan br.1 / petosoban, površine 187.95m<sup>2</sup>

Na 2.spratu smešten je stan, ukupne neto površine stambenog prostora 187.95m<sup>2</sup>:

- Stan br.2 / petosoban, površine 187.95m<sup>2</sup>

Na povučenom spratu smešten je stan, ukupne neto površine stambenog prostora 188.95m<sup>2</sup>:

- Stan br.3 / petosoban, površine 188.95m<sup>2</sup>

Ukupna neto površina poslovnog prostora je 127.85m<sup>2</sup>.

Ukupna neto površina stanova je 564.85m<sup>2</sup>.

Pešački prilaz stambenom i poslovnom delu objekta predviđen je sa ulične strane, iz ulice Dobanovačke, preko KP 2300/1 KO Zemun. Ulaz u poslovne prostore br.1 i br.2 su direktno sa ulice, dok je ulaz u poslovni prostor br.3 iz dvorišta, kao i ulaz u stambeni deo objekta.

Kolski prilaz je predviđen sa ulične strane, preko katastarske parcele KP 2300/1 KO Zemun, preko upustenog ivičnjaka i ojačanog trotoara.

Prilaz podzemnoj garaži koja je u nivou -1 ostvaruje se preko zasebne jednosmerne natkrivene rampe nagiba 15%, širine 300cm, sa kote -0.45 / 91.55 a.k. Radi povećanja bezbednosti na pristupnoj rampi kod ulaza u garažu postavljena je svetlosna signalizacija.

Stacionarni saobraćaj i parking površine planirane su u okviru objekta, u podzemnoj etaži u nivou -1. U okviru garaže predviđen je smeštaj 6 parking mesta. Stacionarni saobraćaj, odnosno broj parking mesta su planirane na osnovu zadatih normativa za 1 stan planirano je 1.1 parking mesto i za 60m<sup>2</sup> neto površine poslovnog prostora planirano je 1 parking mesto. Od ukupno potrebnog broja parking mesta 1PM je obezbeđeno za vozila osoba sa specijalnim potrebama.

## KONSTRUKCIJA:

Za osnovni konstruktivni sistem je izabrana armirano betonska skeletna konstrukcija sa armirano betonskim jezgrom lifta i stepeništa. Medjuspratne tavanice su pune armirano betonske ploče debljine 16cm. Objekat je fundiran na armirano betonskoj temeljnoj ploči debljine 40cm. Svi podrumski zidovi su armirano betonski debljine 16 cm i 20 cm.

Svi spoljni zidovi i zidovi izmedju stanova, kao i izmedju stanova i stepenisnog prostora su od giter bloka debljine 20cm, obostrano malterisani. Unutrašnji pregradni zidovi su od giter polubloka debljine 10cm, obostrano malterisane. Krov je ravan.

## SPOLJNA OBRADA:

Završna obrada najvećeg dela fasade je tzv "demit fasada" koja se sastoji od tvrdo presovane mineralne vune debljine 10 cm, ankerovane i pričvršćene za zidove od giter bloka. Fasada je završno obradjena mrežicom i građevinskim lepkom i mineralnim malterom minimalne debljine u boji po izboru projektanta. Deo fasade ka ulici je završno obradjen listelama od opeke.

Krov je završno obradjen pvc membranom, postavljenom preko sloja tvrdo presovane mineralne vune debljine 26cm. U okviru krova projektovan je otvor za montažu prozora za odimnjavanje sa kupolom i kompletnom pratećom

opremom, u svemu prema specifikaciji i uputstvu za ugradnju definisanu od strane proizvođača. Prozor je smešten centralno u odnosu na objekat u okviru stepenišnog prostora i isti služi i za izlazak na krov.

Sva spoljna stolarija je izradjena od aluminijskih profila i ispunom od termo-stakla – trostrukim termoizolacionim niskoemisionim staklom (4+8+4+8+4 mm). Gume za staklo su EPDM kvaliteta. Ulazna vrata u stambeni deo objekta, kao i izlozi i vrata poslovnog prostora je od plastificiranih aluminijskih profila sa termičkim prekidom i ispunom od staklo paketa 4+8+6mm. Rukohvati na vratima su od cevastog Al profila plastificiran u sivu boju. Prozori i vrata opremljena komplet okovom, šarkama. Vrata i diplomatom za samozatvaranje na glavnom krilu i cilindar bravom sa tri ključa (zaključavanje u tri tačke). Ulazna vrata u objekat se otvaraju ka spolja.

Svi ostali limarski radovi predviđeni su od plastificiranog pocinkovanog lima.

Bravarski elementi su od čeličnih kutijastih profila.

## UNUTRAŠNJA OBRADA:

Unutrašnji zidovi izvedeni od giter bloka i giter polubloka, malterisani i krečeni poludisperzionom bojom. Zidovi u sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama, u toaletima do plafona, a u kuhinjama do visine od 1.5m. Zidovi i plafon podrumskih etaža su od natur betona.

Svi plafoni su malterisani i krečeni poludisperzionom bojom.

Pod u podrumskoj etaži objekta je fero beton debljine 10cm.

Svi podovi stepenišnog prostora i u poslovnom prostoru su završno obradjeni granitnom keramikom. Podovi u stambenom delu objekta su keramika u sanitarnim čvorovima i kuhinjama i u sobama hrastov parket S klase.

Unutrašnja stolarija je drvena izradjena od mdf-a u belo. Dovratnik i štelujući pervajzi izradjeni od medijapana farbanog u mat belu poliuretansku boju sa zaštitnim premazom i svim predradnjama. Krilo vrata izradjeno od čamovog rama sa ispunom od kartonskog saća, obostrano obložena sa 6mm MDF i bojenog mat belom poliuretanskom bojom sa zaštitnim premazom i svim predradnjama. Okov od češljanog inoksa sa cilindar bravom, tri standardne šarke po krilu, kvakom i šildovima u mat-hrom varijanti.

Unutrašnja stolarija vetrobrana je aluminijska, od "hladnih profila i ispunom od stakla, eloksirana u prirodnu boju aluminijuma. Gume za ispunu su EPDM kvaliteta. Vrata opremljena komplet okovom, šarkama, diplomatom za samozatvaranje na krilu, kvakama i cilindar bravom sa tri ključa.

Vrata izmedju garaznog i stepenišnog prostora i svih tehnickih prostorija su protivpožarna oznake "PP" dim.100/220cm, otpornih prema požaru F60 i F90 min. Vrata moraju posedovati obavezan Izveštaj o ispitivanju prema standardu SRPS U.J1.160 Dihtovanje krila obezbediti protivpožarnom dihtung trakom po celom obimu plota. Vrata su opremljena sigurnosnom kasa bravom sa dvobradim ključem odgovarajućim sigurnosnim okovom, šarkom sa oprugom za zatvaranje vrata. Lako otvaranje i zatvaranje omogućiti ugradnjom posebne šarke sa kuglicom. Vrata moraju biti završno obojena i ujednačena u belo boji. Okovi, kvaka, brave i ostali ugradni elementi kao i sistem vrata u celini, moraju imati atest na protivpožarnost 90 min u svemu prema važećim propisima i standardima. Štokove treba propisno ankerovati za zid i ispuniti vatrootpornim materijalom. Protivpožarna vrata moraju imati atest o trazenoj sigurnosti i otpornosti prema požaru (90 minuta) od ovlašćene i nadležne institucije, natpisnu pločicu sa utisnutim podacima proizvođača i fabrički broj atesta.

Vrata između predprostora garaze i stepenišnog prostora su jednokrilna protivdimna. Protivdimna vrata dobro zadihtovana. Konstrukciju vrata radionički minimizirati i bojiti epoksidnom polieterskom bojom u tonu po izboru projektanta. Protivdimna vrata moraju imati atest prema SRPS U.J1.160.

#### INSTALACIJE:

U objektu su planirane sledeće instalacije: vodovod i kanalizacija, instalacija jake struje i gromobrana, instalacija slabe struje, instalacija grejanja, putnički lift nosivosti 630 kg i instalacija ventilacije garaze.



Dragan Kantar, dipl.ing.arh.

**TABELARNI PREGLED NETO POVRŠINA**

<i>rb</i>	<i>etaza</i>	<i>povrsina (m2)</i>
01	PODRUM / GARAZA	318.20
02	PRIZEMLJE	200.60
03	1. SPRAT	202.10
04	2. SPRAT	202.10
05	POVUČENI SPRAT	203.10
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>1,126.10</b>

● UKUPNA NETO POVRŠINA STAMBENOG DELA OBJEKTA	715.00 m2 (69.64%)
● UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	127.85 m2 (12.45%)
● UKUPNA NETO POVRŠINA PARKING PROSTORA	183.80 m2 (17.90%)

**TABELARNI PREGLED BRUTO POVRŠINA**

<i>rb</i>	<i>etaza</i>	<i>obracun po SRPS-u (m2)</i>
01	PODRUM / GARAZA	352.00
02	PRIZEMLJE	233.50
03	1. SPRAT	233.50
04	2. SPRAT	233.50
05	POVUČENI SPRAT	233.50
<b>UKUPNO BRUTO:</b>		<b>1,286.00</b>

● UKUPNA BRGP NADZEMNO PO SRPS-U	934.00 m2
● UKUPNA BRGP PODZEMNO PO SRPS-U	352.00 m2
● UKUPNA BRGP OBJEKTA PO SRPS-U	1,286.00 m2

## PREGLED OSTVARENIH PARAMETARA

1.	POVRŠINA PARCELE (m2)	
2.	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	584.00
3.	UKUPNA BRGP (m2)	233.50
4.	BRGP PODZEMNO (m2)	1,286.00
5.	BRGP NADZEMNO (m2)	352.00
6.	NETO STANOVANJE (m2)	934.00
7.	NETO POSLOVANJE (m2)	564.85 (81.54%)
		127.85 (19.46%)
8.	UKUPAN BROJ PARKING MESTA (kom)	6
		(127.85/60 + 3*1.1)
9.	UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA (kom)	3
10.	UKUPAN BROJ POSLOVNIH PROSTORA (kom)	3
11.	UKUPNA POVRŠINA SLOBODNIH POVRŠINA (m2)	350.50 (60.02%)
11.	UKUPNA POVRŠINA ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (m2)	176.00 (30.14%)

## UPOREDNI POKAZATELJI

1.	SPRATNOST	po važećem planu	ostvareno
2.	INDEKS ZAUZETOSTI	orijentaciona P + 1 + Pk/Ps	P + 2 + Ps
3.	PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	max 40%	39.98% (233.50m2)
		min 60%	60.02% (350.50m2)
4.	PROCENAT OZELENJENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min 30%	30.14% (176.00m2)
5.	PARKING MESTA	Poslovni prostor na 60m2 neto površine / 1 PM Stambeni prostor na 1 stan / 1.1PM	Σ 6PM (127.85/60 + 3*1.1)

## NAMENA I BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA

1.	PARKING MESTO	6 – u podzemnoj garazi
2.	STAN	3
3.	POSLOVNI PROSTOR	3 – PP-lokali

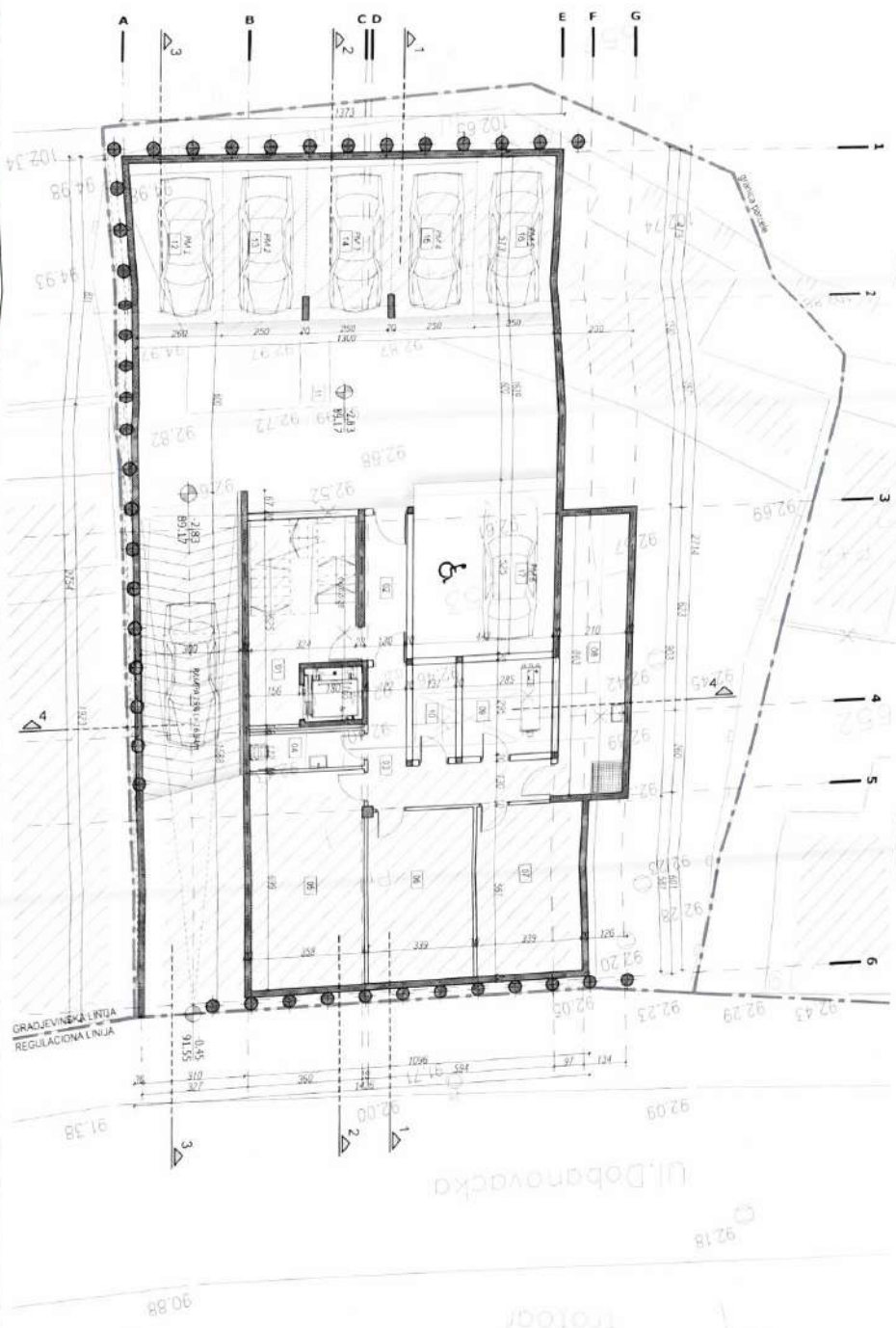


19.07.2021

10

Dragan Kantar, dipl.ing.arh.





U. Dobrovačka

trgovište

92.04

POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 31  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 31  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 31  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 31

POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU		
POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU
POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU
POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU
POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU
POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU	POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU



**KOTA NIVELETA JAVNE POVRŠINE** / KOTA PESAKOLIG PRISTUPA -0.28 - 92.26  
**KOTA NIVELETA JAVNE POVRŠINE** / KOŠKI ULIČZ -0.45 - 91.55

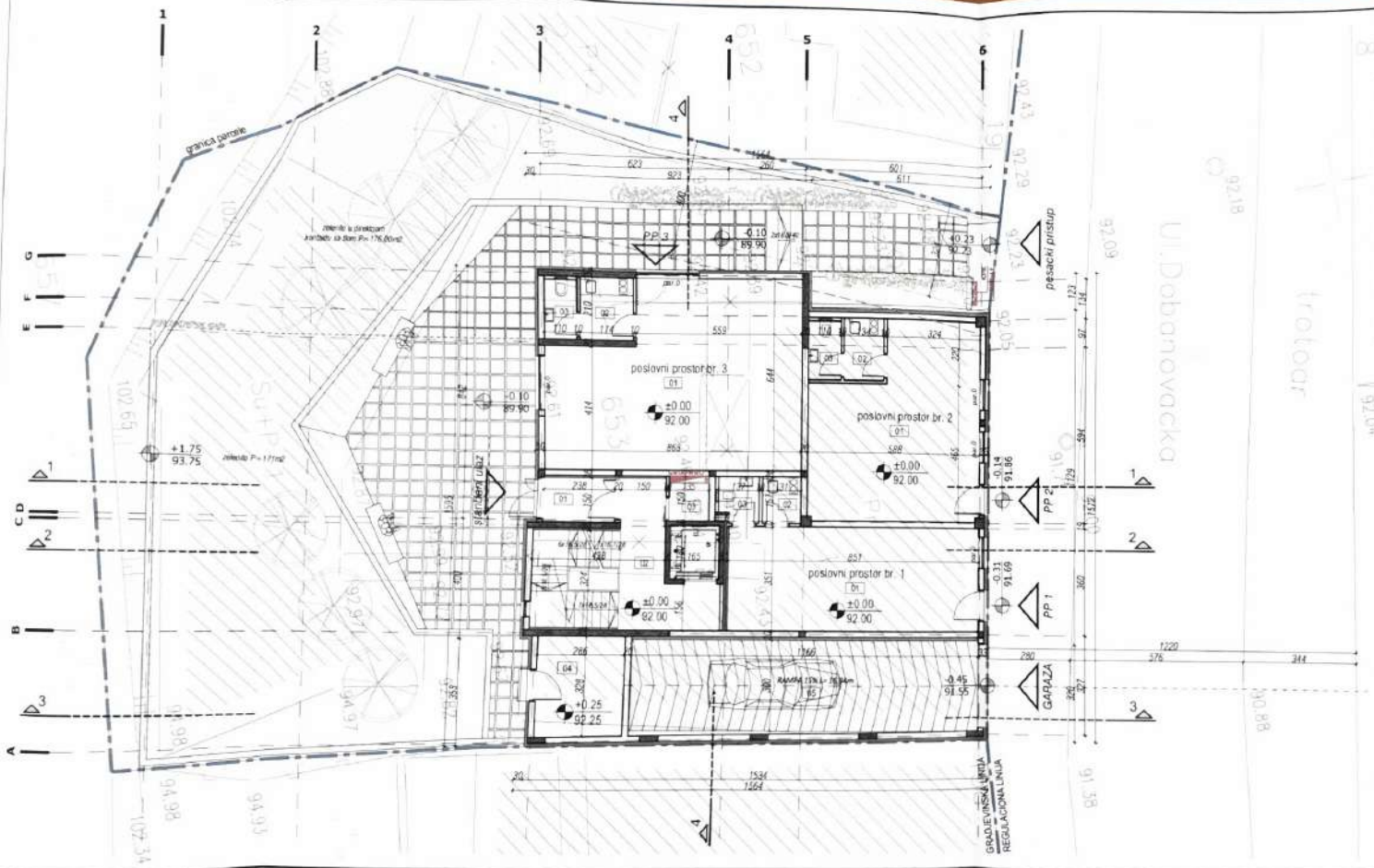
**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**  
**KOMERCIJALNO**  
**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**

**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**  
**KOMERCIJALNO**  
**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**

**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**  
**KOMERCIJALNO**  
**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**

**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**  
**KOMERCIJALNO**  
**POSREDOVANJE NEKRETNOSĆU**





vrsta prostora	naslov	površina (m <sup>2</sup> )
POSLOVNI PROSTOR	01 VETROBRAN	3,80
	02 STEPENISNI PROSTOR SA LIFTOM	22,80
	03 ELEKTRICNI PROSTOR ORG	2,00
	04 OSTAVA I CALNA KUPILNA	8,40
	05 ISPR. I ULAZ U GARAZU	34,85
UKUPNO NETO:		72,75

vrsta prostora	naslov	površina (m <sup>2</sup> )
PP 1	01 POSLOVNI PROSTOR	28,80
	02 OSTAVA I CALNA KUPILNA	2,00
	03 TOALET	2,00
UKUPNO NETO:		34,30

vrsta prostora	naslov	površina (m <sup>2</sup> )
PP 2	01 POSLOVNI PROSTOR	34,40
	02 OSTAVA I CALNA KUPILNA	2,80
	03 TOALET	2,20
UKUPNO NETO:		39,40

vrsta prostora	naslov	površina (m <sup>2</sup> )
PP 3	01 POSLOVNI PROSTOR	48,80
	02 OSTAVA I CALNA KUPILNA	3,80
	03 TOALET	2,20
UKUPNO NETO:		54,80

UKUPNO NETO POVRSHINE (m <sup>2</sup> )	200,60
BRUTO POVRSHINA PO SEKCIJAMA (m <sup>2</sup> )	233,50

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRSHINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRSHINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PROJEKCIJA I INZINERINJE, KONZALTING I TRGOVINO  
 KJESICEVA ALIJA, BEOGRAD

adresa:	Dragar Maticeva i Ana Maticeva ul. Beograd
zivot:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
naslov:	Dobanovacka 17, Zemun, Beograd KP 65.3 KD Zemun
vrsta usluge:	DR - idejno resenje
vrsta projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
vrsta:	OSNOVA PRIZEMLJA
datum:	06. 2023. god.
skala:	1:100
list:	04

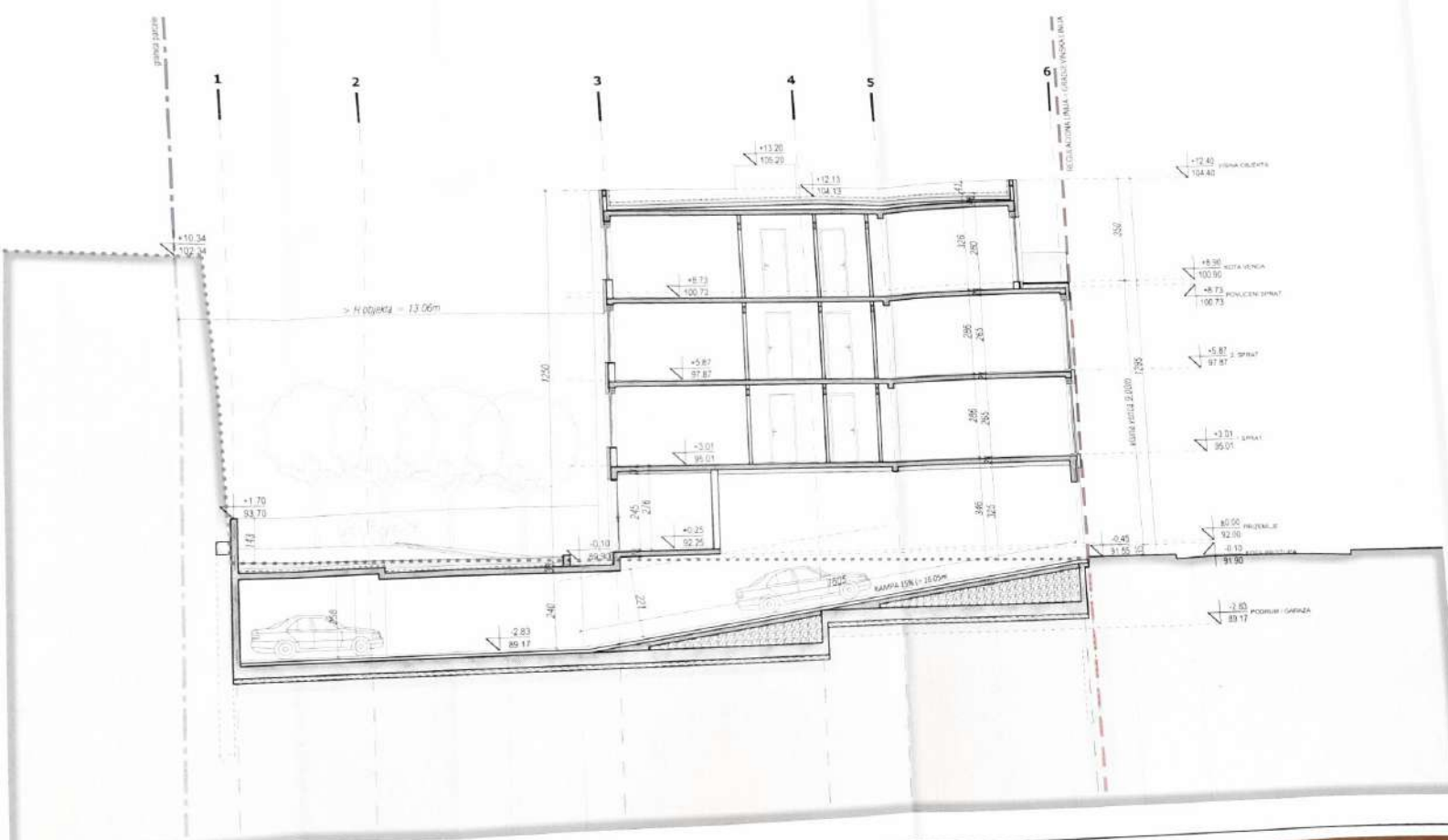
izvodilo projekat: DRACAN KANTAR dipl.ing. arh.  
 kancel. br. 300 7478 04

izvelo: *[Signature]* izvelo: K. Kostic

projektovali: ANA DOVIC dipl.ing. arh.

GRADJEVINSKA ULAGA  
 REGULACIONI ULAZ

VPS 12 AET  
 116.20011  
 21.12.2017  
 fe

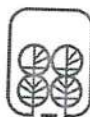


KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JAVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PROJEKCIJE ZA INŽINJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 44.25, BEOGRAD

Projekat: **DRUGI MEDAN - IZ OBLASTI BEOGRAD**  
 Broj: **STAMBENO POSLOVNI OBLAST**  
 Mesto: **Obilježje 11, Zvezda BEOGRAD**  
 Vrsta zemljišta: **KP 553 K2 Zvezda**  
 Vrsta zemljišta: **DR - drveće 050P1**  
 Naziv objekta: **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**  
 JAVNO: **PRESEK 3-3**  
 Datum: **11.12.2017**  
 Skala: **1:100**

Projekat: **DRUGI MEDAN - IZ OBLASTI BEOGRAD**  
 Broj: **STAMBENO POSLOVNI OBLAST**  
 Mesto: **Obilježje 11, Zvezda BEOGRAD**  
 Vrsta zemljišta: **KP 553 K2 Zvezda**  
 Vrsta zemljišta: **DR - drveće 050P1**  
 Naziv objekta: **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**  
 JAVNO: **PRESEK 3-3**  
 Datum: **11.12.2017**  
 Skala: **1:100**



Број: 16087 / 17

Датум: 13.08.2021.

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2+Пс, на КП 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17

#### Плански основ

- 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).

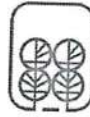
Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, припада целини VII, у оквиру зоне породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града Београда – 7.С1.3.

#### Планирана намена

Предмет ових Улова је изградња стамбено - пословног објекта, на катастарској парцели 653 КО Земун у Улици Добановачка бр.17.

#### Постојеће стање

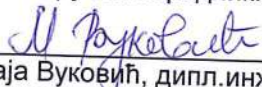
У Добановачкој улици у непосредној близини предметне катастарске парцеле 653 КО Земун нису забележене јавне зелене површине.



## Услови

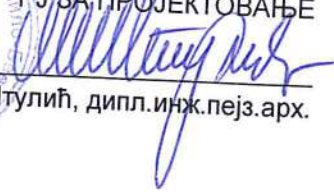
- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели је 50%; минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%.*
- 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.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд", Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

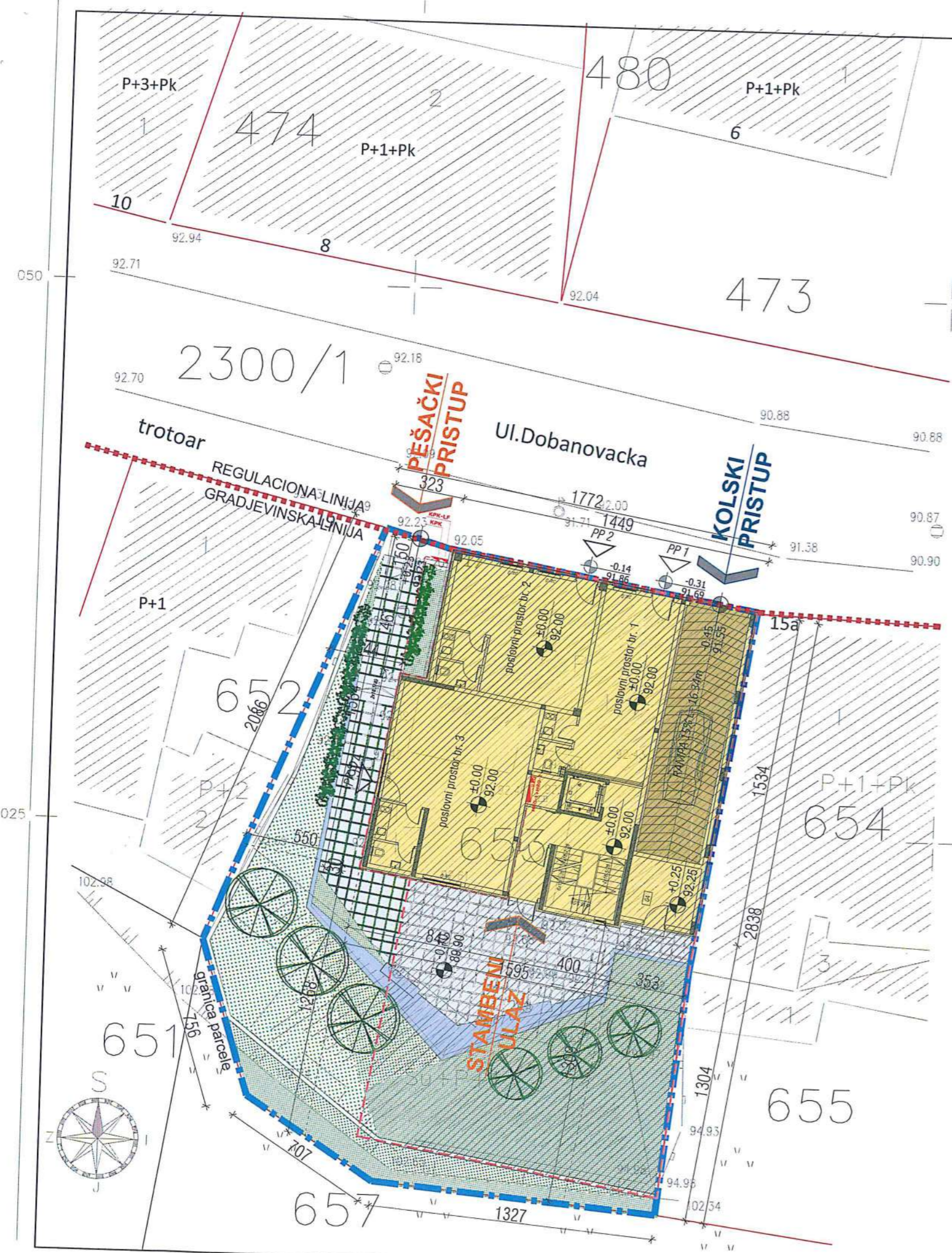
Стручни сарадник:

  
Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.



РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

  
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.



**TABELARNI PREGLED NETO PLOŠTINE**

id	etaza	površina (m <sup>2</sup> )
G1	PODOLNA / GARAZA	316.22
G2	PRIZEMLJE	200.69
G3	1. SPRAT	202.12
G4	2. SPRAT	202.12
G5	POKUPČEN SPRAT	202.12
<b>UKUPNO NETO:</b>		<b>1.126.10</b>

\* UKUPNA NETO PLOŠTINA STAMBENOG DELA OBJEKTA: 715.66 m<sup>2</sup> (63.64%)  
 \* UKUPNA NETO PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA: 127.85 m<sup>2</sup> (11.35%)  
 \* UKUPNA NETO PLOŠTINA PARSING PROSTORA: 182.59 m<sup>2</sup> (16.01%)

**TABELARNI PREGLED BRUTO PLOŠTINE**

id	etaza	obim po SPPS-u (m <sup>2</sup> )
G1	PODOLNA / GARAZA	362.00
G2	PRIZEMLJE	233.50
G3	1. SPRAT	233.50
G4	2. SPRAT	233.50
G5	POKUPČEN SPRAT	233.50
<b>UKUPNO BRUTO:</b>		<b>1.286.00</b>

\* UKUPNA BRUTO PLOŠTINA PO SPPS-u: 934.00 m<sup>2</sup>  
 \* UKUPNA BRUTO PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA: 352.00 m<sup>2</sup>  
 \* UKUPNA BRUTO PLOŠTINA PARSING PROSTORA: 1.286.00 m<sup>2</sup>

**PREGLED OSTVARENH PARAMETARA**

1.	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	584.00
2.	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	233.50
3.	UKUPNA BRGP (m <sup>2</sup> )	1.286.00
4.	BRGP PODZEMNO (m <sup>2</sup> )	352.00
5.	BRGP NADZEMNO (m <sup>2</sup> )	934.00
6.	NETO STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	564.85 (50.14%)
7.	NETO POSLOVANJE (m <sup>2</sup> )	127.85 (19.45%)
8.	UKUPAN BROJ PARSING MESTI (kom)	6
9.	UKUPAN BROJ STAMBENH JEDINICA (kom)	3
10.	UKUPAN BROJ POSLOVNIH PROSTORA (kom)	3
11.	UKUPNA POVRŠINA SLOBODNIH POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	350.50 (60.02%)
11.	UKUPNA POVRŠINA ZELENH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (m <sup>2</sup> )	176.00 (30.14%)

**UPOREDBNI POKAZATELJI**

1.	po važećem planu	
	orientaciona P+1+Pk/Ps	ostvareno P+2+Ps
2.	INDEKS ZAUZETOSTI	max 40%
3.	PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	min 60%
4.	PROCENAT OZELENIENH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min 30%
5.	PARSING MESTI	Poslovni prostor na 60m <sup>2</sup> neto površine / 1 PM Stambeni prostor na 1 stan / 1.1PM

**LEGENDA**

- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POPLOČANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINA POD OBJEKTOM
- POVRŠINA PODZEMNE ETAZE

JKP "ZELENILO - BEOGRAD"  
 USLOVI BR: 16087  
 00 13.08.2021. JUB

KOTA PRIZEMLJA ±0.00 = 92.00  
 KOTA NIVELETE JAVNE POVRŠINE / kota pesackog pristupa +0.28 = 92.28  
 KOTA NIVELETA JEVNE POVRŠINE / kolski ulaz -0.45 = 91.55

**ALEXTRA DOO**  
 PREDUZEĆE ZA INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU  
 NJEGOŠEVA 46/25, BEOGRAD

odgovorni projektant: DRAGAN KANTAR dipl.ing.arh.  
 licenca br. 300 7478 04

polpis: *[Signature]*

projektant saradnici: ANA ČIČOVIĆ dipl.ing.arh.

investitori:	Dragan Medenica i Ana Medenica Beograd	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
mesto:	Dobanovacka 17, Zemun, beograd KP 653 KO Zemun	
vista tehnicke dokumentacije:	IDR - idejno resenje	
naziv projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
crtez:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
datum:	razmera:	broj crteza:
06. 2021.god.	1:200	02

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: 26.07.2021.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

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

МЕДЕНИЦА ДРАГАН  
Ул. Милована Маринковића бр 7  
Београд

E/727

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 653 КО Земун, Ул. добановачка бр. 17, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем E/727, од 23.07.2021. године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 653 КО Земун у Улици добановачкој бр. 17, 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 пречишћавању и дистрибуцији воде („Службени лист града Београда“, бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „ГИС-а“, Р 1:500 приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система:

-Ø100mm од ливеногвозденог материјала.

Коте терена на предметној локацији износе око 94,00mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд /целине I–XIX/ („Сл.лист града Београда“, бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17).

Урбанистичким пројектом на парцели 653 без податка о површини парцеле, планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс, БРГП надземна=934,00m<sup>2</sup> и БРГПподземна=352,00m<sup>2</sup>, укупно БРГП=1286,00m<sup>2</sup>/нето пословног простора-3 локала =127,850m<sup>2</sup>.

У приземљу предвиђена три локала док су на првом, другом и повученом спрату планиране вишесобне стамбене јединице.

Максимална висина венца је +8,90m/100,90mm.

Грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом.

Колски и пешачки приступ је из Добановачке улице.

Захтевом нису дати подаци о начину, месту ни броју паркинг места, као ни о начину загревања објекта.

На парцели се налазе два стамбена објекта предвиђена за рушење.

Идејним решењем су достављени подаци о потребној количини воде:

-за санитар потрошњу станова ..... Q=2,00 l/s

-за санитарну потрошњу локала..... Q=0,5l/s

-за потребе ПП унутрашње хидрантске мреже.....Q=5,0 l/s,

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

На предметној локацији испред предметне парцеле постоји водоводна мрежа  $\varnothing 100\text{mm}$  са које може да се оствари прикључак максималних димензија  $\varnothing 80\text{mm}$ .

За реализацију прикључка већег пречника од  $\varnothing 80\text{mm}$  потребно је Урбанистичким пројектом предвидети нову водоводну мрежу у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем из важеће планске документације. Максимални пречник прикључка са мреже  $\varnothing 150\text{mm}$  је  $\varnothing 100\text{mm}$ .

Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

Пречник прикључка димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, што рационалније према потребама и против пожарним прописима. Количину воде, односно пречник прикључка, усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела, за ПП мрежу).

За водомере првенствено обезбедити водомерни шахт ван објекта до на 1,5m од регулационе линије са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа. У супротном, с обзиром да се регулациона и грађевинска линија поклапају, за смештај водомера обезбедити посебну просторију у објекту, прву на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на делу прикључка до водомера.

За сваку пословну јединицу-локал, пројектовати и хоризонтални индивидуални водомер.

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, за к.бр. 17 у Добановачкој улици регистровани корисник је Иван Ћосић, рег. бр. споја 32760/0 са водомером  $\varnothing 20\text{mm}$ .

Услови се издају на захтев Драгана Меденице, Ул. Милована Маринковића бр. 7, Београд, на основу ситуационог плана. Уз захтев није достављена Информација о локацији.

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

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

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р = 1 :500;
- потребни подаци за дефинисање услова водовода - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро.тех



Руководилац

Службе техничке документације:

Александра Тушуп, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06

7453400

4967000

7453400

0 5 10 20 Meters





# СИТУАЦИОНИ ПЛАН ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

Легенда

ПОСТ ВОДОВОД

ДОБАНОВАЦКА

DUŠANA VUKASOVIĆA  
139 P

E-727

Београдски водовод и канализација

СЛУЖБА ЗА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ДАНА 26.07.2021

ШЕФ СЛУЖБЕ

ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 3 606 606  
e-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)  
Датум: 03.08.2021.



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

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

**МЕДЕНИЦА ДРАГАН**  
Ул. Милована Маринковића бр. 7  
Београд

3/293

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 653 КО Земун, у Улици добановачка бр.17, у Београду**

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем 3/293, од 22.07.2021. године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 653 КО Земун, у Улици добановачка бр. 17, 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, 83/2018, 31/19, 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 74/2019) обавештавамо вас следеће:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. Поред предметне локације, у Улици добановачкој постоји градска канализациона мрежа и то: кишна канализација АК300mm и фекална канализација ФК 200mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља следећа документација:

-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, 96/17).

Минимални пречник уличне фекалне канализације је  $\varnothing 250\text{mm}$ .

Урбанистичким пројектом на парцели 653 без податка о површини парцеле, најнижој апсолутној коти, планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс, БРГПнадземно=934,00m<sup>2</sup> и БРГПподземно=352,00m<sup>2</sup>, укупно БРГП= 1286,00m<sup>2</sup>/нето пословног простора - 3 локала =127,850m<sup>2</sup>.

У приземљу предвиђена три локала док су на првом, другом и повученом спрату планиране вишесобне стамбене јединице. Максимална висина венца је +8,90m/100,90mm.

Грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом.

Колски и пешачки приступ је из Добановачке улице.

Захтевом нису дати подаци о начину, месту ни броју паркинг места, као ни о начину загревања објекта.

На парцели се налазе два стамбена објекта предвиђена за рушење.

Идејним решењем су достављени подаци о потребној количини кишних Q=10,00 l/s и фекалних вода Q=2,50 l/s.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбени објекат предвидети прикључење на постојећу кишну и фекалну канализациону мрежу у Улици добановачкој. Према извештају Сектора канализационе мреже установљено је да је поддимензионисана фекална канализација  $\varnothing 200\text{mm}$  у систему одржавања ЈКП БВК. Није регистрован постојећи фекални и кишни прикључак па је потребно предвидети нове прикључке.

Прикључке димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличних канала.

**ЗА 40103000 001/06**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и места прикључења будућег објекта, усаглашена са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле.

Прикључење објеката на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованих прикључака, на уличне силазе (постојећи или новопроектовани), падом од 2-6%. Граничне ревизионе силазе са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm), пројектовати тако да буду приступачани за одржавање и лоцирани у припадајућој парцели, до на 1,5m од регулационе линије, водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији објекта, које се поклапају. Није дозвољено постављање ревизионог силаза на колском улазу у гаражу.

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

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује шахт за умирење, у парцели пре ГРС.

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. Прикључење дренажних вода предвидети преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза на кишну канализацију.

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, таложнице, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на захтев Драгана Меденице, Ул.Милована Маринковића бр.7, Београд, на основу ситуационог плана. Уз захтев није достављена Информација о локацији.

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.

За израду услова канализације за издавање Локацијских услова, а по усвојеном Урбанистичком пројекту, обратите се надлежном органу, уз обавезу да се уз идејно решење објекта достави извод из Урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из Урбанистичког пројекта).

прилог:

- ситуација постојеће канализационе мреже, гис, Р 1:500;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Обрадила:

Мирјана Пеликан, хидро.тех.

Руководилац Службе техничке документације

Александра Тушуп, дипл.инж. грађ.

ЗА 40103000 001/06

кат.пар.653 КО Земун

Datum:

7453400

7453500

СИТУАЦИЈА: 3-293

— ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

P:1:500

П200/КНОВАСТА



X = 7453467  
Y = 4967035

X = 7453449  
Y = 4967038

X = 7453441  
Y = 4967019

X = 7453443  
Y = 4967012

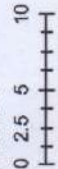
X = 7453463  
Y = 4967007

X = 7453450  
Y = 4967008

ЈКП Београдски водовод и канализација  
**СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**  
 ОСРАДНО  
 ДАНА 28.07.2021.  
 ШЕФ СЛУЖБЕ

7453400

7453500



Meters

1:500

4967000

4967050



Огранак Електродистрибуција  
Огранак Земун, Кеј Ослобођења 15

МЕДЕНИЦА ДРАГАН

Наш број: СФ, 3750/21

Милована Маринковић бр.7

Место, датум: Београд 08.09.2021. године

11000 Београд

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Земун, Кеј Ослобођења 15 (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев Меденице Драгана ул. Милована Маринковића бр.7 из Београда од дана 23.07.2021. године (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), 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 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17) и Одлуке о преносу овлашћења бр. 05.0.0.0.-08.01-147302/1-17 од 07.06.2017. године доносе се:

### УСЛОВИ

за израду техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта објекта ул. Добановачка бр.17, на кп бр. 653 КО Земун у Земуну.

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 ОДС, у складу са важећим прописима.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:**

Мерно разводни орман се састоји из прикључног (доњег) простора; мерног (средњег) простора и разводног (горњег) простора.

Мерни простор МРО се састоји од модуларних табли којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја и једне резервне табле. 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.

**Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:**

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

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:**

Заштиту од преоптерећења и пренапона водова 1 kV извести на НН табли високоучинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем. У

сигурносним системима спровести заштиту од индиректног додира без аутоматског искључења напајања при појави прве грешке. Струјна кола сигурносних система одвојити од других струјних кола тако да електрична грешка или било која интервенција или измена у једном систему не утиче на исправност рада другог система. Уколико се предвиди ИТ систем заштите у овим системима морају се предвидети уређаји за сталан надзор изолације који при појави прве грешке дају звучни и светлосни сигнал. Извршити неопходна мерења инсталација за примену предвиђених и прорачунатих система заштите од индиректног додира.

### Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

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 петожилни (четворожилни) вод одговарајућег пресека одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

### 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: на постојећу кабловску прикључну кутију (КПК) на адреси Добановачка бр. 10

Опис прикључка до мерног места:

Изградити 1 kV вод типа и пресека XP 00 AS(J) 3x150+70 mm<sup>2</sup>, од постојеће кабловске прикључне кутије на адреси Добановачка бр.10 до предметног објекта на ком треба уградити кабловску прикључну кутију (КПК), за потребе ПП потрошача (Путнички лифт) уградити засебну КПК коју треба напојити истог типа и пресека.

НАПОМЕНА: Постојећи прикључак и постојеће бројило на предметној адреси укинути.

Опис мерног места: мерно разводни ормани у свему према Интерним стандардима ЕДБ.

Мерни и заштитини уређаји:

РБ	Намена	Ком.	Инсталисана снага (kW)	Једноврeмена снага (kW)	Осигурачи		Бројило
					Тип	Ном. струја (А)	
1.	Стан	3	25	17,25	аутоматски прекидач 3×25	25	Бројило 5-60А,
2.	Локал	3	25	17,25	аутоматски прекидач 3×25	25	Бројило 5-60А
3.	Топлотна подстанција	1	25	17,25	Топљиви 3×25	25	Бројило 5-60А
4.	Заједничка потрошња	1	25	17,25	аутоматски прекидач 3×16	25	Бројило 5-60А
5.	Лифт путнички	1	25	17,25	Топљиви 3×25	25	Бројило 5-60А
6.	Гаража	1	25	17,25	аутоматски прекидач 3×25	25	Бројило 5-60А
7.	УКУПНО:	10	285	136			

**Мерни уређаји:** директна бројила

**Заштитни уређаји:** аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C) и топљиви осигурачи

**Управљачки уређај:** пријемник МТК

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 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

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.

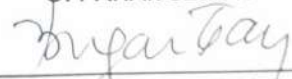
Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



М.П.

ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ  
СИСТЕМА „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“  
Д.О.О. БЕОГРАД  
ОГРАНАК ЗЕМУН



ВЛАДАН БАЛЕН,  
дипл.ел.инж.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 325212/2-2021

ДАТУМ: 02.08.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

## ДРАГАН МЕДЕНИЦА

11000 БЕОГРАД

Ул. Милована Маринковића бр. 7

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. Добановачкој бр. 17 на к.п. бр. 653 КО Земун

ВЕЗА број: 325212/1-2021 од 27.07.2021.год.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. Добановачкој бр. 17 на к.п. бр. 653 у КО Земун, достављамо вам услове из надлежности Предузећа "Телеком Србија" а.д..

Планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пс. Предвиђена је изградња 3 пословна простора и 3 стана.

❖ Постојеће стање тк објеката

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

- Служба за мрежне операције Београд Север:
- постојећа тк канализација
- постојећа ваздушна разводна тк мрежа

❖ Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нови стамбено-пословни објекат приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887



За прикључење на тк мрежу предметног објекта планирати нову тк канализацију:

- планирати изградњу кабловског тк окна X димензија 60x60x100cm на граници предметне парцеле, као што је приказано на ситуационом плану
- планирати 1 цев PE Ø50 mm од планираног кабловског тк окна X до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, као што је приказано на ситуационом плану у прилогу.
- планирати демонтажу постојећег ваздушног тк кабла за постојећи објекат на предметној парцели.

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

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

❖ Општи услови

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

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. Добановачкој бр. 17 на к.п. 653 КО Земун, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

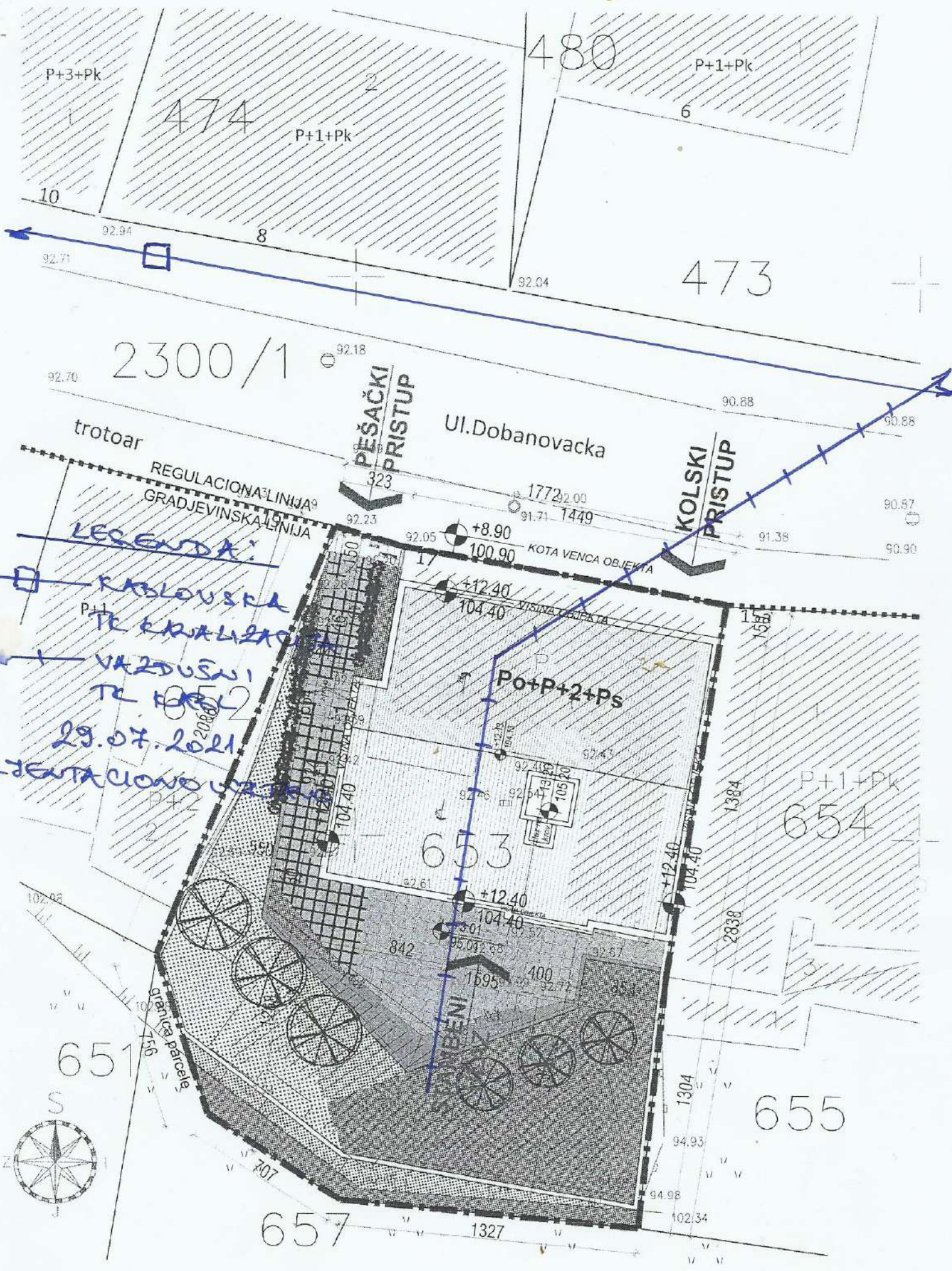
Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. Добановачкој бр. 17 на к.п. 653 КО Земун, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

С поштовањем,

Раичевић Вук  
Шеф службе

Вук Раичевић, дипл. инг.



**LEGENDA:**

- KABLANSKA TE KANALIZACIJA
- VAZDUŠNI TE KANALIZACIJA
- 29.07.2011
- ORJENTACIONO UZ

2300/1

PEŠAČKI PRISTUP

KOLSKI PRISTUP

Ul. Dobanovacka

Po+P+2+Ps

653

P+1+Pk  
654

655

657



651

granica parcele

KAMENI

P+3+Pk

P+1+Pk

P+1+Pk

P+1+Pk

trotuar

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA

KOTA VENCA OBJEKTA

VISINA OBJEKTA

323

1772.00  
1449

+8.90  
100.90

+12.40  
104.40

+12.40  
104.40

+12.40  
104.40

1595

400

353

342

301

95.01

92.71

92.61

92.43

92.23

92.05

92.18

92.70

92.71

92.94

92.04

90.88

90.87

91.38

90.90

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88

90.88



# Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/ЂР	Наш број	RIDP-432/2

**Драган Меденица**

Милован Маринковића 7  
11000 Београд

Датум: 11.08.2020.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RIDP-432** од **30.07.2021.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пс, на к.п. 653, КО Земун, у Улици Добановачка бр. 25,** 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, 31/19, 37/19, 09/20 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 б: Техничка упутства за режиме рада система даљинског грејања.*

## I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: ТО „Земун“

Магистрала: М1

## 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):

Унутар граница катастарске парцеле 653, КО Земун, не налази се изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топоводна мрежа ЈКП „Београдске електране“ у односу на предметну локацију налази се у Добановачкој улици, у зони стадиона ФК „Земун“, конкретно дистрибутивни топовод ф168.3/250.

##### Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат на к.п. 653, КО Земун, у Добановачкој улици бр. 17, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања након изградње недостајуће инфраструктуре, тј. дистрибутивног топовода дуж Добановачке улице у дужини од сса 520m, од постојећег топовода ф168.3/250 у Добановачкој улици.

##### Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду **Урбанистичког пројекта**, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **По+Пр+2+Пс**, укупне планиране нето грејне површине **A=692.7m<sup>2</sup>**, могуће је изградњом прикључног предизолованог топовода **DN40**, предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта од **Q=56kW**.

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/планираном 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 подстаницу.**

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

Такође, „Техничким условима“ биће одређени и услови за регулисање међусобних односа између инвеститора и ЈКП „Београдске електране“ у вези израде техничке - пројектне документације и извођења радова.

## 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 **4620-074/21**.

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 1:1000** са уцртаном позицијом **постојећег топловода ф168.3/250** дуж Добановачке улице у односу на предметну локацију.

### Прилог:

- Цртеж R 1:1000

### Доставити:

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

ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ  
Извршни директор



Небојша Стојковић, дипл.маш.инж.