

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"

Београд, Голсвордијева 7/10
studiotalic.bgd@gmail.com
тел. 065/99-777-44

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+З+Пс к.п. 1347, К.О. Врачар Тополска 17, Београд



Београд,
Мај 2024.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+З+Пс
к.п. 1347, К.О. Врачар
Тополска 17, Београд

НАРУЧИЛАЦ: "BASE PROPERTIES d.o.o. "Београд
Поповић Марија
Стојадиновић Зоран,

ОБРАЋИВАЧ: Архитектонски атеље „ТАЛИЋ“
Голсвордијева 7, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: Саид Талић

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

ПРОЈЕКАНТ
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: „MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.“
Пушкинова бр.19, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: Зоран Љубичић,

ОДГОВОРНИ
ПРОЈЕКАНТ
АРХИТЕКТУРЕ: Зоран Љубичић,
дипл. инж. арх.
(лиц.бр. 300 1983 03)

САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО

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

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
2. Правни основ
3. Плански основ
4. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
5. Подаци о локацији – постојеће стање
6. Извод из надлежног Плана
7. Остварени урбанистички параметри
8. Регулација и нивелација
9. Технички опис
10. Саобраћајно решење
11. Технички опис прикључења на комуналну мрежу и услови озелењавања
12. Геомеханичке карактеристике терена
13. Заштита непокретних културних добара
14. Заштита и унапређење животне средине
15. Енергетска ефикасност објекта
16. Озелењавање парцеле
17. Кретање лица са посебним потребама
18. Потребе од интереса за одбрану земље и заштита од елементарних непогода
19. Смернице за спровођење

III ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|---|--------|
| 01. Шири ситуација са положајем локације | 1:1250 |
| 02. Урбанистичка анализа блока | 1:500 |
| 03. Постојеће стање са границом обухвата | 1:250 |
| 04. План намене површина са билансом урбанистичких параметара | 1:250 |
| 05. План регулације и нивелације | 1:250 |
| 06. Синхрон план инфраструктуре | 1:250 |

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ - ИДР ЗА УП

- 1.1 Насловна страна
- 1.2 Садржај
- 1.3 Решење о одређивању одговорног пројектанта
- 1.4 Изјава одговорног пројектанта
- 1.5 Текстуална документација
- 1.6 Нумеричка документација
- 1.7 Графичка документација

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Геодетски снимак к.п. 1347
- Копија катастарског плана (952-228-108431/2022 од 12.12.2022.)
- Копија плана водова (956-301-7934/2023 од 21.04.2023)
- Информација о локацији (IX-05 број 350.1-6009/2022 од 31.10.2022.)
- Услови Завода за заштиту споменика (62-7/2023 од 12.04.2023.)
- Сагласност Завода за заштиту споменика (63-75/2023 од 06.06.2023.)
- Услови ЈКП "БВК" – водовод (А-411/2023 од 16.06.2023.)
- Услови ЈКП " БВК " – канализација (Д-192/2023 од 09.06.2023.)
- Услови „Електродистрибуција Србије“ (Е-2503-1/2023 од 19.06.2023.)
- Услови "Телеком Србија" а.д. (235872/1-2023 од 09.06.2023.)
- Услови ЈКП „Градска чистоћа“ (7714/2 од 02.06.2023.)
- Услови ЈКП "Зеленило Београд" (11623/1 од 06.06.2023.)
- Мишљење Секретаријата за саобраћај (IV-08 број 344.6-107/2023 од 16.06.2023.)
- Мишљење МУП - Сектор за ванредне ситуације (217-28-702/23 од 04.07.2023.)

	 5000219461901	ИЗВОД О РЕГИСТРОВАНИМ ПОДАЦИМА ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Регистарски/Матични број:	67200551
СТАТУСИ	
Статус предузетника:	Активан
Са статусом социјалног предузетништва:	Не
ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:	
Име и презиме	Саид Талић
ЈМБГ	0808966762028
ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ	
Пословно име:	Саид Талић пр Архитектонски атеље ТАЛИЋ Београд
Скраћено пословно име:	Саид Талић пр ТАЛИЋ
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина:	ВРАЧАР
Место:	БЕОГРАД (ВРАЧАР), ВРАЧАР
Број и назив поште:	
Улица, број и слово, спрат, број стана и слово:	ГОЛСВОРДИЈЕВА 7, спрат III, стан 10
Адреса за пријем електронске поште	
Е-пошта:	studiotalic.bgd@gmail.com
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Почетак обављања делатности:	19.09.2023
Време трајања	
Предузетник је регистрован на:	неодређено време
Претежна делатност	
7111	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Регистарски/Матични број:	67200551
ПИБ:	113939577
Подаци од значаја за правни промет	
Бројеви рачуна у банкама:	170-0050043400000-51
Контакт подаци	
Телефон 1:	+381659977744

Регистратор, Миланчи Маглов



Дана 04.10.2023. године у 10:48:16 часова

Страна 1 од 1

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте

За руковођење изработом Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, у улици Тополска 17 у Београду, именујем одговорног урбанисту:

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

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

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

Београд,
Мај 2024. године

Атеље "ТАЛИЋ"
Голсвордијева 7, Београд

М.П. _____
Саид Талић

ИЗЈАВА

Одговорног урбанисте

Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, у улици Тополска 17 у Београду, израђен је у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", бр 32/19).
- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22).

Одговорни урбаниста:

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саид М. Талић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0808966762028

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0747 04



У Београду,
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-30485
Београд, 07.12.2023. године



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

ПОТВРДУ

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

200 0747 04

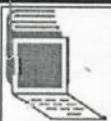
**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

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

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	20828382

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	Privredno društvo za projektovanje MAIN VIEW STUDIO d.o.o. Beograd-Savski Venac
Скраћено пословно име	MAIN VIEW STUDIO d.o.o. Beograd

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Београд-Савски Венац
Место	Београд-Савски Венац
Улица	Пушкинова
Број и слово	19
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	16.05.2012
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)	107568801

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

250-1010000185080-82
250-1100000605770-17
250-1100000504070-52

Контакт подаци

Телефон 1

2186001

Факс

2186001

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Зоран Презиме Љубичић
ЈМБГ 2201963710189
Функција Директор
Ограничење не постоји ограничење супотписом

Директори / чланови одбора директора

Директори

Чланови одбора директора

1. Име Зоран Презиме Љубичић
ЈМБГ 2201963710189

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Зоран Љубичић

ЈМБГ 2201963710189

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	16.05.2012
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	16.05.2012



Регистратор, Миладин Маглов

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/202, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/2019) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

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

На изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, у улици Тополска 17 у Београду, за архитектонску разраду именујем одговорног пројектанта архитектуре ИДР:

ЗОРАН ЉУБИЧИЋ, дипл. инж. арх.
(лиц.бр. 300 1983 03)

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

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

„MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.
Пушкинова бр.19, Београд

Београд,
Мај 2024. године

М.П. _____
Зоран Љубичић

ИЗЈАВА

Одговорног пројектанта

Пројекат архитектуре ИДР, који је саставни део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, у улици Тополска 17 у Београду, израђен је у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/2019).
- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22).

Одговорни пројектант
Пројекта архитектуре:

М.П.

Зоран Љубичић, дипл. инж. арх
(лиц.бр. 300 1983 03)



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Зоран П. Љубичић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2201963710189

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 1983 03



У Београду,
16. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-2500
Београд, 02.02.2023. 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 Зоран П. Љубичић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 1983 03

за

**одговорног пројектанта 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 26.12.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+З+Пс к.п. 1347, К.О. Врачар Тополска 17, Београд

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Иницијативу за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, поднели су наручиоци и инвеститори "Base Properties d.o.o." Београд, Поповић Марија и Стојадиновић Зоран.

Повод за израду Урбанистичког пројекта утврђен је смерницама за спровођење ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), где је у зони 2.С6.2 (трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање) прописана израда урбанистичког пројекта.

Предмет обраде Урбанистичког пројекта је катастарска парцела 1347 К.О. Врачар, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Циљ израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, је испитивање и доказивање поштовања параметара и услова дефинисаних у ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења, дефинисање правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, као и испитивање архитектонско-урбанистичког концепта објекта, представљени су у овом урбанистичком пројекту.

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Припрема и израда Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар, заснована је на следећој законској регулативи:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19).

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду овог Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347, К.О. Врачар налази се у следећим планским документима:

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметна локација се налази на територији општине Врачар.

Граница Урбанистичког пројекта је дефинисана у складу са ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Граница УП обухвата целу катастарску парцелу 1347, К.О. Врачар, која својим положајем, обликом, површином и ширином фронта испуњава услове за грађевинску парцелу, а дефинисана је:

- југозападно – регулација улице Тополска (кп 1632 КО Врачар)
- северозападно – границе к.п. 1348 и 1349, обе КО Врачар
- северно – границе к.п. 1350 и 1354, обе КО Врачар
- североисточно – границе к.п. 1355 и 1356, обе КО Врачар
- југоисточно – граница к.п. 1346 КО Врачар

Површина обухвата износи укупно 415 м².

5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација која је предмет урбанистичког пројекта налази се у Београду, ГО Врачар, у блоку између улица Тополска, Новопазарске, Војводе Драгомира, Милешевске и Петроградске, а на адреси Тополска 17, Врачар - Београд.

Наведени блок налази се у зони 2.С6.2 ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), предвиђеној за трансформацију породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање. Непосредно окружење катастарске парцеле 1347 КО Врачар чине катастарске парцеле са објектима различитих намена – индивидуално становање, вишепородично становање, пословање и сл.



На предметној локацији, односно, обухвату урбанистичког пројекта не постоје заштићена природна добра, флора, фауна, нити непокретна културна добра, па је постојећи објекат могуће уклонити и заменити новим. Међутим, шири обухват припада просторној културно-историјској целини „Крунски венац“, утврђеној за културно добро за које надлежни Завод за заштиту споменика културе Београда прописује мере техничке заштите за очување простора и амбијента мирне стамбене зоне. У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Београда предвиђен је нови стамбени објекат По+П+3+Пс

Катастарској парцели 1347, К.О. Врачар, колски и пешачки приступ остварује се преко постојеће саобраћанице у улици Тополској.

Парцела се бочним странама простире у правцу североисток - југозапад и има облик готово правилног трапеза. Југозападни део, оријентисан према улици Тополској има ширину фронта од 15.0м, док је задња међа дуга 16.38м. Бочне међе парцеле имају дужине 30,16м (северозападна) и 24,44м (југоисточна).

Терен се може сматрати готово равним, где је тротоар улице Тополске у зони фронта грађевинске парцеле на 142,69-142,70 мнв, док се дворишна површина простире у распону 142,67 до 143,25мнв.

На парцели постоје изграђени објекти, и то у дубини парцеле један стамбени П+0 површине габарита 88м² и један помоћни П+0 површине габарита 20м², док се уз регулацију налази приземна гаража за путничко возило, габарита 32м².

Унутар постојеће регулације Тополске улице није присутно улично зеленило. На парцели између грађевинске и регулационе линије присутна је дрвенаста вегетација вишедеценијске старости, што је од изузетног значаја у густо изграђеним целинама попут предметне.

На суседним парцелама се налазе објекти различите намене, спратности, архитектонске и културно-историјске вредности лоцирани на парцелама чији је заједнички именитељ - предбашта.



Постојеће стање блока - позиција парцеле

На адреси Тополска 19 (кп 1346 Ко Врачар), налази се највише вредновани објект у непосредном окружењу. Наведени објект је спратности По+П+1+Пк и једнострано је узидан на међу са к.п. 1347 Ко Врачар.

Угао улица Тополске и Петроградске је кп 1348, на којој се налази новосаграђени стамбено-пословни објект По+П+3+Пс (на адреси Петроградска 14), такође једнострано узидан на међу са к.п. 1347 Ко Врачар.

Између наведене две парцеле и објекта на њима налазиће се будући стамбени објект По+П+3+Пс, који је предмет обраде овог урбанистичког пројекта. Објекти на осталим парцелама у непосредном окружењу немају других утицаја на предметну локацију, осим на поштовање удаљења задатих надлежним планом, што се пре свега односи на стамбени објект П+1+Пк, смештен на к.п. 1349 КО Врачар, чија се задња фасада налази на око 315-322цм од међе са кп 1347.

КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Водовод

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

- цевовод Ø80 мм од ливеног материјала (улица Тополска, са друге стране улице у односу на кп 1347).
- цевоводи Ø150 мм у улицама Петроградској и Војводе Драгомира.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, на предметној адреси -Улица тополској бр. 17 постоји прикључак и водомер Ø20 мм (рег. бр. 10959 /0, бр. водомера 736920) носиоца Видосава Мићић. Спој је из 1949. године, водомер је у шахту.

Канализација

Канализација на предметној локацији припада Централном систему Београдске канализације, делу на коме је заступљен општи систем канализације. Према информацијама ЈКП "Београдски водовод и канализација" у контактним улицама изведена је следећа канализациона мрежа:

- У Тополској улици налази се канализација општег система ОКØ250mm.

Према подацима детаљног листа ВР-12, на предметној локацији учртан је прикључак канализације. У тренутку издавања услова, није извршена провера стања канализационог прикључка.

Електроенергетска мрежа

На месту обухвата урбанистичког пројекта и у његовој непосредној близини постоји електроенергетска мрежа.

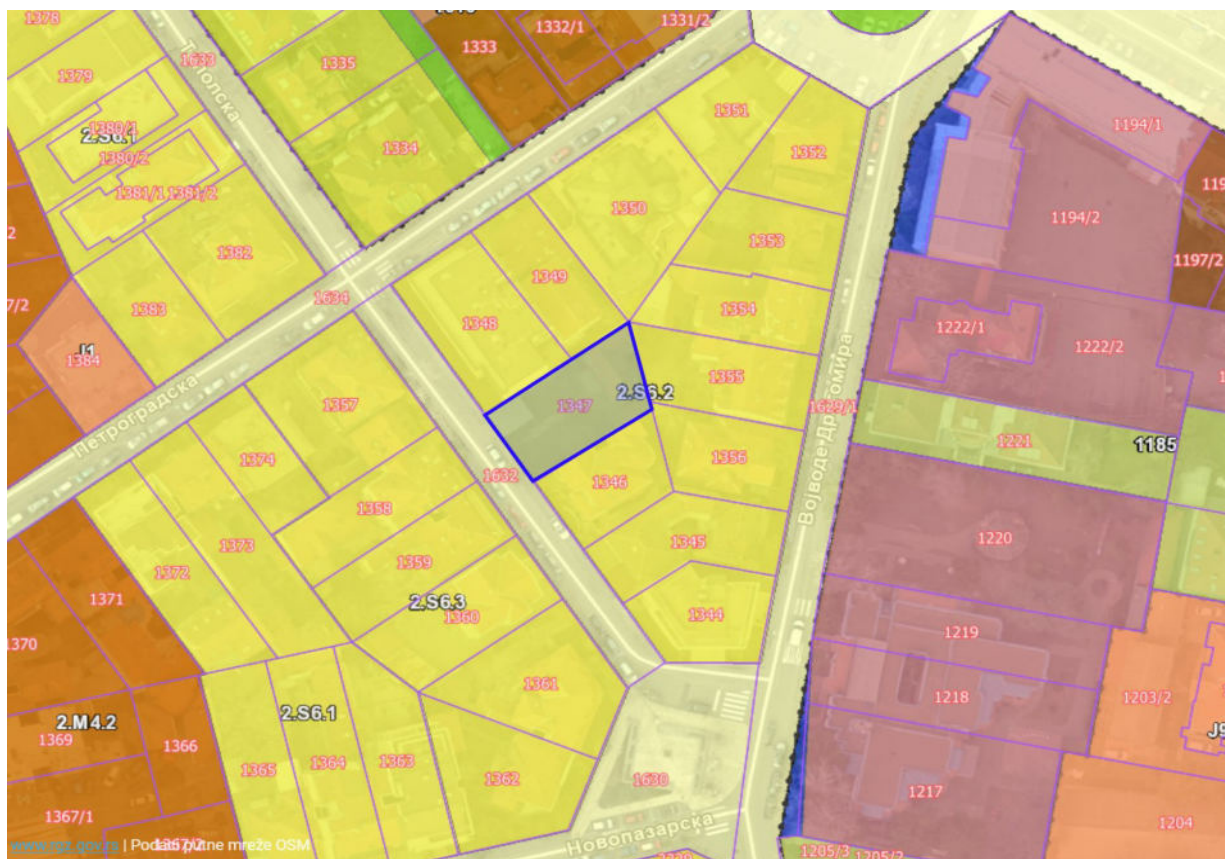
Недалеко од предметне локације, КПК објекта на адреси Петроградска 14 (к.п. 1436 Ко Врачар) предвиђено је за место везивања прикључка на систем, изградњом 1kV вода типа и пресека ХР 00 ASJ 3x150+70 mm² до КПК предметног објекта на адреси Тополска 17 (кп 1347 Ко Врачар).

ТК мрежа

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да у оквиру границе урбанистичког пројекта и окружењу постоје ТК објекти. На самој кп 1347 Ко Врачар изведен је кућни развод РИ 36-15 директно повезан на улични развод ТТ2 (цеви ТК канализације са оптичким и бакарним кабловима). Повезивање новог објекта оствариће се на исту уличну мрежу према условима надлежног предузећа.

6. ИЗВОД ИЗ НАДЛЕЖНОГ ПЛАНА

ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), целина II (Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара), зона 2.С6.2 - трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.



КП 1347 КО Врачар у оквиру ПГР Београда

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГР – ЗОНА 2.С6.2

основна намена површина	вишепородично становање
компатибилност намене	- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража - на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. - није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.

Услови за формирање грађевинске парцеле	■ грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора ■ нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0 m и минималну површину парцеле 300m² ■ дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
индекс заузетости парцеле	■ максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.2 је 60% ■ максимални индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%
висина објекта	■ Максимална висина венца објекта је до 15.0m (максимална висина слемена објекта је до 18.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пк/Пс, односно П+3. ■ Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија
заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	■ објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. ■ према положају на парцели објекти су двострано узидани на бочне границе парцеле ■ у односу на регулациону линију грађевинска линија је на минималном растојању од 3.0 m ■ У улицама Прерадовићевој и Хварској објекат може бити постављен и на регулациону линију у складу са већ успостављеном грађевинском линијом која се поклапа са регулационом.
растојање од бочне границе парцеле	■ У овој зони објекти су једнострано или двострано узидани, али се могу градити и слободностојећи објекти. ■ Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, ■ Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	■ Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, ■ Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта. ■ Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног. ■ Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.
растојање од задње границе парцеле	■ Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: ■ 1/2 висине објекта ■ изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија, ■ изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. ■ За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

помоћни објекти	- помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m². - помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.
кота приземља	- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте - за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте - уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- 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 - 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.
услови за слободне и зелене површине	- минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.2 је 40% - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са - тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%
решење паркирања	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: - становање 1,3 ПМ по стану за територију целине I и целине II овог плана - комерцијални садржаји 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m². - максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле - Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

архитектонско обликовање	▪ Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, ▪ Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. ▪ Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. ▪ последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. ▪ висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. ▪ мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2метра од коте пода поткровља. ▪ прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. ▪ повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. ▪ кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
Услови за оградавање парцеле	▪ Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. ▪ дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m ▪ уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, ▪ парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	▪ нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни ▪ извор енергије
инжењерскогеолошки услови	▪ Дограђња и надзиђивање постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама . ▪ Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова ▪ У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

7. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Применом правила грађења из претходног поглавља, на предметној локацији пројектован је стамбени објекат По+П+З+Пс.

Следећа табела упоредно приказује параметре задате планом и остварене урбанистичким пројектом, односно, идејним решењем објекта.

	ПГР	УП
Грађевинска парцела	ГП-1	К.п. 1347
Површина / фронт ГП	Мин. 150 м² / 6 м	415 м² / 15,00 м
Намена	Вишепородично становање	Вишепородично становање
Компатибилна намена	Комерцијални садржаји	-
Број објекта на парцели	1	1
Индекс заузетости	60% (249.00 м²)	60% (248.97 м²)
Висина венца	15.0м	14,30м према КП 1348 10,85м према КП 1346
Висина слемена	18.5м	16,85м
Типологија	Двострано узидан објекат	Двострано узидан објекат на постојеће суседне објекте
Удаљење РЛ - ГЛ	3.0м	3.0м (4.05м приземље ка кп 1346) (3.86м приземље ка кп 1348)
Удаљење од бочних суседних парцела	Узидан 0.0м Повучен, пом. просторије 1/5 h Повучен, стамб. просторије 1/3 h	0.0м Више од 1/5 h -
Удаљење од бочних суседних објекта	Пом. просторије 1/3 h Стамб. просторије 1/2 h	Више од 1/3 h Више од 1/2 h
Удаљење од задње границе парцеле	1/2 h висина објекта	Више од 1/2 h
Нулта кота	Пресек линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасаде	-1.45 (142,70 mnv)
Кота приземља	Макс. 1.6м од нулте коте	±0.00 (144,15 mnv)
Слободне површине:	40% (166.00 м²)	40% (166.03 м²)
Зелене површине:	У контакту са тлом 10% (41.50 м²)	12,76% (52.95 м²)
Број паркинг места (ПМ)	1.3 ПМ / 1 стан	12 ПМ / 6 станова
постојећи објекти за рушење:		3 објекта

БРГП надземно:	1132,84 м²
БРГП подземно:	318,20 м²
БРГП укупно:	1451,04 м²
БРГП приземља:	229,11 м²

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

НАМЕНА	ОСТВАРЕНО	НОРМАТИВ	ПОТРЕБАН БРОЈ ПМ
Становање	6 станова	1.3 ПМ / 1 стан	8 ПМ
Укупно потребно			8 ПМ

Разрадом ИДР остварен је следећи број ПМ за путничка возила на парцели:

ПОЗИЦИЈА	Нето П	ОСТВАРЕН БРОЈ ПМ
Гаража	315,40 м²	12 ПМ
Укупно остварено		12 ПМ

8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Овим урбанистичким пројектом дефинисана је хоризонтална и висинска регулација у односу на расположив простор на предметној парцели кп 1347 Ко Врачар и према условљеностима из важеће планске документације – ПГР града Београда.

Предметни вишепородични стамбени објект По+П+3+Пс, пројектован као двострано узидан, постављен је унутар прописаних граница грађења – између грађевинске линије ка регулацији и линија грађења ка бочним и задњој међи.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија Тополске улице дефинисана је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), целина II (Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара), зона 2.С6.2 и поклапа се са границом између кп 1347 и јавне површине на кп 1632, обе Ко Врачар.

Грађевинске линије и зона грађења дефинисане су на следећи начин:

- ка улици Тополска грађевинска линија удаљена је мин. 3,0м од регулационе линије
- ка бочним границама, објект без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама и парапетом отвора мин 1.6м, удаљен је мин 1/5 висине објекта,
- ка бочним границама, објект са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, удаљен је мин 1/3 висине објекта,
- објект мора бити удаљен од задње границе мин. 1/2 висине објекта.
- објект мора бити удаљен од објекта на суседним парцелама мин. 1/3 висине вишег објекта уколико су објекти без отвора или са отворима помоћних просторија
- објект мора бити удаљен од објекта на суседним парцелама мин. 1/2 висине вишег објекта уколико су објекти са отворима стамбених просторија

Пројектом је предвиђено да грађевинска линија буде на 3м од регулационе линије Тополске улице, како је задато планом. Планирани објект је пројектован да буде узидан на бочне суседне објекте. Испоштована је линија грађења приземља објекта на КП 1346 и 1348 обе КО Врачар, посебно линија приземља вреднованог објекта у Тополској 19, што је био услов Завода за заштиту споменика културе града Београда, тако да је приземље планираног објекта на КП 1347 КО Врачар повучено на 4,05м у односу на регулацију Тополске улице. Како би се испоштовали захтеви из услова Завода први и други спрат, као доминантни корпус постављени су на грађевинској линији, односно удаљени су на 3,0м од регулационе линије и визуелно представљају први план уличног фронта. Трећи спрат представља други план уличног фронта, јер је повучен у односу на улични фронт првог и другог спрата. Пројектовани објект на КП 1347 КО Врачар постављен је тако да се сви делови објекта налазе унутар грађевинске линије.

Бочно узиђивање ка кп 1346 изведено је целом дужином новопроектваног објекта (17.55м).

Бочно узиђивање ка кп 1348 изведено је делом дужине новопроектваног објекта (9.33м), што се поклапа са дужином суседног објекта П+3+Пс. После тога долази до повлачења објекта, па се новопроектвани објект удаљава на 3.24м (мин. потребно удаљење је 3.2м од међе).

Удљеност од задње међе остварена је каскадирањем задње фасаде и њеним постепеним повлачењем на вишим фасадама, како би била постигнута што боља искоришћеност парцеле без угрожавања суседа. Повлачење је остварено од 2.67м у приземљу (од минимално потребних 1.88м), до 8.15м на последњој етажи (од минимално потребних 7.93м).

Ка бочним суседним објектима на кп 1348 и 1349 постигнуто је прописано удаљење од мин 1/2 висине вишег објекта. Ка објекту на кп 1348 је удаљење од 8.39м (мин. потребно је 8.0м), а ка објекту на кп 1349 је 6.35м, колико је и минимално дозвољено.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Пројектовани објекат је остварио спратност По+П+3+Пс, али не и максималне висине венаца и слемена дозвољене Планом генералне регулације – дозвољено је: венац на 15м и слеме на 18.5м, а остварено је: венац на 14,30м (према КП 1348) и 10,85м (према КП 1346), док је слеме на 16.85м. Разлог томе је обавеза уклапања новог објекта у висинску регулацију постојећих објеката на суседним парцелама и условима Завода за заштиту споменика који је прописао начин спровођења мера.

На кп 1346 се налази високо валоризовани објекат П+1+Пк (Тополска 19) чији је венац на 153.55мнв, а слеме на 156.18мнв. Бочним каскадирањем на по 1.5м и постепеним повлачењем етажа изнад 2. спрата (3. и повучени спрат), постигнуто је усклађивање висинске регулације фасаде ова два објекта.

Са објектом на кп 1348 спратности П+3+Пс и висине венца на 157мнв уклопљена је висина венца суседног, са висином ограде повученог спрата новопројектованог објекта.

НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама постојеће контактне саобраћајнице (улица Тополска), постојећим котама терена и архитектонским решењем, које својим партерним решењем повезује минималне денивелације улице и предбаште кп 1347, и даље, осталих нивоа предвиђеног објекта. Пешачки присту предвиђеном објекту остварен је са висинске коте -1.45 (142.70мнв) на регулационој линији, баш као и колски приступ, тј. почетак грејане рампе за путничка возила, чији је пројектовани пад 15% ка подрумским просторијама – гаражи. Дворишна нивелација је усклађена са постојећим нивелетама дворишта парцеле.



Планирано стање блока - позиција објекта

9. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Стамбени објект лоциран је на катастарској парцели 1347 КО Врачар у Улици Тополска бр.17 у Београду (површина парцеле = 415m²).

Правни основ за израду овог пројекта представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),

а плански основ је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Према ПГР-у предметна локација налази с у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.2.

Парцела се такође налази у оквиру Просторно културно историјске целине „КРУНСКИ ВЕНАЦ“, која је проглашена за културно добро. Према Одлуци о утврђивању Крунског венца у Београду за просторно културно-историјску целину (Сл.гласник РС бр.51/2021), у делу посебне мере заштите, објект на КП 1347 КО Врачар је објект без вредности и могуће је уклањање истог и замена новим објектом, тако да се уклопи у урбанистичке и типолошке карактеристике целине (хоризонтална и вертикална регулација, габарит, волумен и архитектонско обликовање).

Према условима за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 62-7/2023 од 12.04.2023. године, за изградњу новог објекта на КП 1347 КО Врачар, максимални параметри предвиђени планским документом Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.

Сама парцела је трапезастог облика. Терен је у зони регулационе линије претжно раван (око 142.70m.н.в.), док је по дубини парцеле у паду ка улици (143.74 – 142.72m.н.в.).

Димензије парцеле су: фронт према Тополској улици 15,0м, бочна димензија према КП 1346 је 24,44м, бочна димензија према КП 1348 и 1349 је 30,16м и према унутрашњости блока је 16,38м.

Колски и пешачки приступ објекту је из Тополске улице (раздвојен улаз у гаражу и улаз у стамбени објект).

Постојеће стање

На катастарској парцели број 1347 КО Врачар налази се породична стамбена зграда спратности П+Пк намењена становању. Површина катастарске парцеле је 415m², а површина под објектом је 88m². У постојећој згради евидентиран је стан у приземљу и мансарди у приватном власништву.

Главни објект је постављен у дворишном делу парцеле и узидан је на делу задње и леве бочне границе парцеле. Помоћни објект – гаража изграђен у уличном делу парцеле. Објект је спратности Пр, површина под објектом је 20m², изграђен без доказа о власништву.

Постојећи објекти су планирани за уклањање.

На локацији у Тополској улици у односу на КП 1347 КО Врачар која је предмет интервенције, на КП 1348 КО Врачар (леви сусед) је изграђен нови објекат спратности Пр+З+Пс, који је узидан на границу парцеле са КП 1347 КО Врачар. На КП 1346 КО Врачар (десни сусед) налази се објекат спратности Су+П+1, вреднован као објекат који има посебну вредност. Објекат је постављен целом дужином од грађевинске линије до краја парцеле на граници према КП 1347 КО Врачар.

ТИПОЛОГИЈА, ДИСПОЗИЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Типологија: Објекат је двострано узидан.

Парцела: Површина парцеле је 415m²

Положај: Хоризонтална регулација објекта испратила је постојеће суседне објекте, при чему је дефинисана зона грађења објекта у граници задатих удаљења према планском документу за зону 2С6.2. Грађевинска линија у блоку је на око 3,0м од регулационе линије Тополске улице. Положај новог објекта на повученој грађевинској линији усаглашен је са грађевинском линијом суседа у Тополској 19, тако да је испоштована хоризонтална регулација дуж уличног потеза и приземље објекта је повучено на 4,05м у односу на регулацију Тополске улице. Објекат је удаљен од задње границе парцеле за мин.1/2 висине објекта. Према бочним границама парцеле објекат је пројектован без отвора, сем на северозападној фасади где су пројектовани отвори помоћних просторија (објекат је у овој зони удаљен од бочне границе парцеле за 1/5 висине објекта).

Нулта кота: Нулта кота је на 142.70m.н.в.

Приземље: Кота пода приземља је за 1.45m изнад нулте коте (144.15m.н.в.).

Кров: Кров објекта је раван и непроходан.

Последња етажа: Последња етажа је пројектована као повучени спрат, са повлачењем 1.50m у односу на фасадну раван према јавној саобраћајници – Тополској улици.

Висина објекта: Висинска регулација планираног објекта дефинисана је тако да је пројектовано усклађивање висине венца са висином венца суседних објеката, посебно се водило рачуна о висини објекта према КП 1346 КО Врачар на којој је изграђен објекат вреднован као објекат који има посебну вредност.

Архитектонским обликовањем постигнуто је складно усклађивање са висином венца суседа (КП 1346) каскадним повлачењем у ширини од 1,5м на 3. спрату и повученом спрату. На овим етажама према суседу је предвиђен непроходан кров.

Висина венца на уличној фасади према суседу на КП 1346 КО Врачар је 10.85m (153.55 m.н.в.) од нулте коте објекта, према суседу на КП 1348 КО Врачар је 14.30m (157.00 m.н.в.) од нулте коте објекта, а висина слемена односно венца повучене етаже је 16.70m (159.55 m.н.в.) мерено од нулте коте (142.70m.н.в.).

Подрум: Пројектована је једна подрумска етажа, која заузима 318.20m² односно 76.67% површине парцеле.

Паркирање возила: Паркирање је решено на сопственој парцели, у оквиру подземне етаже. У складу са нормативима за стамбене објекте – 1.ЗПМ/стан, укупно је потребно 8ПМ и обезбеђено је укупно **12 паркинг места**. У складу са Чланом 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015) – није предвиђено место за паркирање возила особа са инвалидитетом - за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Уређење слободних површина: Проценат слободних површина на парцели је 40% (166.03m²). Зелене површине у директном контакту са тлом чине 12.76% површине парцеле (52.95m²).

Евакуација отпада: Планирано је коришћење постојећих металних контејнера који су позиционирани на најближој локацији, на углу Војводе Драгомира и Петроградске улице.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТА

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по ПГР-у
ПОДРУМ	290,58	318,20	-
ПРИЗЕМЉЕ	190,42	229,11	229,11
ПРВИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ДРУГИ СПРАТ	202,18	248,97	241,09
ТРЕЋИ СПРАТ	161,26	232,15	232,15
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	115,65	181,52	181,52
ПОДЗЕМНО	290,58	318,20	-
НАДЗЕМНО	871,69	1132,84	1132,84
СВЕ УКУПНО	1162,27	1451,04	1132,84

Табела 1: Остварени капацитети у објекту

ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16,97/16,69/17, 97/17, 72/21, 27/22)		ОСТВАРЕНО	
ТИПОЛОГИЈА	двострано узидан		двострано узидан	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-		415,00 m ²	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60% (249,00m ²)		60% (248,97m ²)	
СПРАТНОСТ	П+3+Пк (Пс) до П+3		По+П+3+Пс	
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15m		14,30m према КП 1348 10,85m према КП 1346	
ВИСИНА СЛЕМЕНА	макс. 18,5m		16,85m	
УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	1/2 висине објекта		1/2 висине објекта	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50m ²		12,76% (52,95m ²)	
СЛОБОДНЕ И ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	40% = 166m ²		40% = 166,03m ²	
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ	8ПМ	укупно 12ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала	6 бицикала	укупно 6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75m ²)		76,67% (318,20m ²)	
БРГП	-		НАДЗЕМНО: 1.132,84m ²	
			БРГП УКУПНО: 1.451,04m ²	
НЕТО СТАНОВА			783,20m ²	
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-		6 станова	

Табела 2: Упоредни преглед планских и остварених урбанистичких параметара

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Висинска регулација дефинисана је максималном висином венца објекта према Информацији о локацији (макс. 15m) и износи 14,30m (висина коте оgrade повученог спрата објекта), што је дефинисало спратност По+П+3+Пс. Као провера висине објекта, висина се обрачунава у односу на 1,5 ширине улице. Уколико је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију, меродавно је растојање између грађевинских линија. На предметној локацији растојање између грађевинских линија у Тополској улици је 16m.

У складу са урбанистичким вредностима простора – уличног потеза Тополске улице, објекат је пројектован као двострано узидан са повлачењем делова уличног фронта непосредно уз суседне бочне парцеле, чиме се избегла монолитна улична фасада и усклађивање са фасадом суседа у Тополској 19. Задржане су урбанистичке и архитектонске вредности простора, изградњом на повученој регулацији са предбаштама. Спратност новог објекта на КП 1347 КО Врачар у Тополској 17 је По+П+3+Пс.

Хоризонтална регулација: Пројектом је предвиђено да грађевинска линија буде на 3m од регулационе линије Тополске улице, како је задато планом. Планирани објекат је пројектован да буде узидан на бочне суседне објекте. Испоштована је линија грађења приземља објекта на КП 1346 и 1348 обе КО Врачар, посебно линија приземља вреднованог објекта у Тополској 19, што је био услов Завода за заштиту споменика културе града Београда, тако да је приземље планираног објекта на КП 1347 КО Врачар повучено на 4,05m у односу на регулацију Тополске улице. Како би се испоштовали захтеви из услова Завода први и други спрат, као доминантни корпус постављени су на грађевинској линији, односно удаљени су на 3,0m од регулационе линије и визуелно представљају први план уличног фронта. Трећи спрат представља други план уличног фронта, јер је повучен у односу на улични фронт првог и другог спрата. Пројектовани објекат на КП 1347 КО Врачар постављен је да су сви делови објекта унутар грађевинске линије.

Вертикална регулација: Планским документом дозвољена спратност планираног објекта је По+П+3+Пс. Локација представља амбијент мирне стамбене зоне са више вреднованих објекта у непосредном окружењу. Стамбени објекат (десни сусед) у Тополској 19 је спратности Су+П+1. Висина завршног венца овог објекта је на коти 153,55m.н.в. Новоизграђени објекат (леви сусед) у Тополској 15 је спратности По+П+3+Пс, са висином венца 157,00m.н.в. и висином слемена 160,39m.н.в.

Поштујући услове Завода за заштиту споменика културе града Београда, нови објекат на КП 1347 КО Врачар пројектован је тако да су први и други спрат постављени на грађевинској линији, односно на 3,0m у односу на регулациону линију и визуално представљају први план уличног фронта. Висина завршног венца са свим архитектонским елементима на грађевинској линији фасаде оријентисане ка Тополској улици усклађена је са висином венца суседа у Тополској 19 и налази се на коти 153,55m.

Трећи спрат визуелно представља други план уличног фронта јер је повучен у односу на улични фронт првог и другог спрата. Такође повучен је 1,5m од бочне границе према КП 1346 КО Врачар, где је испројектован непроходан кров.

Последња етажа испројектована је као повучена етажа, са повлачењем од 1,5m у односу на фасадну раван трећег спрата према јавној површини – Тополска улица. Такође, повучени спрат је пројектован и са повлачењем од 1,5m у односу на габарит трећег спрата према КП 1346 КО Врачар, где је испројектован непроходан кров.

Предметни објекат састоји се из подрума, приземља, три спрата и повученог спрата над којим је раван непроходан кров.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА, САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

У стамбеном објекту По+П+3+Пс који је предмет овог пројекта предвиђено је формирање укупно 6 станова.

Усвојена је кота приземља на улазу у стамбени део и износи 144.15m.н.в.

Габарит објекта произашао је у првом реду из урбанистичких услова – степена заузетости и правила градње, односно односа волумена према бочним границама парцеле и бочним објектима као и растојање од задње границе парцеле. Такође габарит објекта је последица функционалне организације станова.

Стамбени објект подељен је у две функционалне целине груписане по етажама. Подземни ниво намењен је паркирању путничких аутомобила и потребним техничким просторијама, док су приземље, први, други, трећи и повучени спрат намењени за становање.

Пешачки улаз на парцелу је директно из Тополске улице. Веза са двориштем омогућена је из подрумске просторије – пењалицама.

Колски приступ објекту остварен је из Тополске улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, преко грејане рампе, нагиба 15%, ширине 2,75m, дужине 15,00m.

Планирана је изградња подрумске етаже у којој је предвиђен простор за гаражирање возила. Укупан број паркинг места који је остварен у подземној гаражи је 12ПМ (3 „double“ WÖHR паркинг система тип 450).

У оквиру гараже обезбеђен је простор за паркирање бицикала. Укупно је планирано 6 бицикала.

Прорачун потребног броја паркинг места

намена	норматив	прорачун	потребан број ПМ	остварен број ПМ
становање	1,3 ПМ / 1 стан	6 станова x 1,3 = 7,8	8	12
Укупно паркинг места:			12	12

Прорачун потребног броја бицикала

намена	норматив	прорачун	потребан број бицикала	остварен број ПМ
становање	1 бицикл / 1 стан	6 станова x 1,0 = 6	6	6
Укупно паркинг места:			6	6

У складу са Чланом 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015) – није предвиђено место за паркирање возила особа са инвалидитетом - за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Иначе гаража спада у категорију малих подземних гаража и пројактована је уважавајући захтеве везане за заштиту од пожара.

Од приземља до повученог спрата пројектовани су станови различитих структура – укупно шест станова.

Вертикална комуникација у објекту предвиђена је степеништем и путничким лифтом, чиме је обезбеђено и несметано кретање лица са отежаним кретањем. У подруму је, између гараже и ходника, предвиђен простор у натпритиску.

Сви станови, комуникационе површине, гаража и заједничке просторије, пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда у другим правилницима, стандардима и прописима који уређују област стамбене изградње.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта конципиран је као скелетна армирано-бетонска конструкција, са АБ гредама, стубовима и зидним платнима фундираним на АБ темељној конструкцији на тампон слоју шљунка. Спратна висина подрума 3,70m, а надземних етажа је: приземље 2,90m, остале надземне етаже 2,90m, док спратна висина повученог спрата износи 3,15m. Услед дубине ископа, према суседу на КП 1346 КО Врачар предвиђена је одговарајућа заштитна конструкција која ће бити детаљно елаборирана кроз даљу разраду пројекта, у складу са резултатима геолошких истраживања на локацији. Конструкцију објекта чине масивни зидови од гитер-блока, армирано-бетонски стубови и платна, греде и армирано бетонска плоча. Димензије свих елемената конструкције биће дефинисане статичким прорачуном у даљим фазама пројекта.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ЗАВРШНА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Предвиђа се изградња стамбеног објекта, који би се својом материјализацијом, посебно фасадом, уклопио у амбијент мирне стамбене зоне на локацији. Објекат је пројектован у амбијенту формираном претежно тридесетих година двадесетог века изградњом стамбених објеката различитих архитектонских стилова, различитих типологија и спратности, сви са предбаштама и доста зеленила. У новије време, приземља и подруми су пренамењени у пословне садржаје, претежно угоститељске. Последњих година је изграђено и неколико савремених вишепородичних стамбених зграда.

Пројектовани објекат настоји да се надовеже на суседне објекте и да својом архитектуром не представља ликовну и стилску регресију. Јасне је волуметрије. Фасадна платна спратова су обрађена светлим природним каменом, травертином, селином или кнафанаром. Приземље је у сивом штокованом граниту. Кров трећег и повученог спрата ка суседу на КП 1346 КО Врачар је раван и непроходан. Кров изнад повученог спрата је раван и непроходан.

У комуникационим и заједничким просторијама подови се облажу гранитном керамиком, а зидови и плафони боје. У становима, подови се облажу паркетом или гранитном керамиком (зависно од намене просторије), зидови се боје или облажу керамиком (зависно од намене просторије), а плафони боје.

Хидроизолација је предвиђена на свим местима где постоји опасност од продора воде. То су подземне конструкције (темељна плоча и темељни зидови), терасе, кровови и подови санитарних просторија. Термоизолација је предвиђена у саставу свих конструкција које чине спољни омотач објекта, или се граниче са негрејаним просторијама. Врста и дебљина термоизолације, као и врста прозорских профила и карактеристике застакљења, одређене су елаборатом енергетске ефикасности и прорачуном топлотне заштите. Акустичка изолација дефинисана је у складу са прорачуном звучне заштите.

Двориште је озелењено и формирана је предбашта са оградом на регулацији дуж улице која квалитетним зеленилом треба да се повеже са постојећим амбијентом.

10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

(Мишљење Секретаријата за саобраћај 344.6-107/2023 од 16.06.2023. година, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Мишљења се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Регулациона линија улице Тополска дефинисана је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и поклапа се са катастарским границама јавне површине (кп 1632) и осталог грађевинског земљишта у зони 2.С6.2, којој припада и кп 1347, ослањајући се директно на јавно земљиште ширином фронта од 15м. Регулациона ширина улице је 8м.

Пешачки и колски приступ објекту остварује се преко улице Тополска, а приказани су на графичким прилозима урбанистичког пројекта. Пешачки приступ објекту се налази уз међу са кп. 1348, док је колски прилаз подземној гаражи обезбеђен грејаном рампом постављеном уз међу са кп 1346 Ко Врачар.

Паркирање је у потпуности решено на парцели у оквиру подземне гараже. Како је новопроектовани објекат предвиђен искључиво за становање и нема компатибилне намене, то је надлежним Планом генералне регулације дефинисан норматив за планирање потребног броја паркинг места:

- становање: 1,3 ПМ по стану,

Преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака се, даље, грејаном рампом нагиба од 15% и ширином не мањом од 2.75м силази до подземне гараже у подруму објекта. Капацитет пројектоване једноетажне гараже је 12 ПМ, где се паркирање се врши ходом уназад. Димензије паркинг места предвиђених на двоетажним хидрауличним платформама су мин. 2,5х5,0м.

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

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОДНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" **A-411/2023 од 16.06.2023.** године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р 1:1000, приказана је постојећа водоводна мрежа :

- Ø80 мм од ливеног материјала (са супротне стране улице).

Кота терена на којима је планирана израда Урбанистичког пројекта износе од 132,00 mnm до 134,00 mnm.

За нови објекат потребан је прикључак Ø50mm, са постојеће водоводне мреже Ø80 мм и потребне су количинама воде:

- Q санитарна за стамбени део =2,50 l/sec
- Qунутрашња хидрантска мрежа =5,0 l/s

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом,

паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама ...

Прикључуње новог стамбеног објекта може се предвидети са постојеће водоводне мреже $\varnothing$ 80 мм из Улице тополске .

Прикључак димензионисати, што рационалније, на основу хидрауличног прорачуна, потреба објекта и против пожарних прописа.

Максимални пречник прикључка са водоводне мреже $\varnothing$ 80 мм је $\varnothing$ 50 мм (максимална димензија водомера $\varnothing$ 40 мм).

Уколико је потребан прикључак већих димензија - обзиром на карактеристике и потребе за водом предметног објекта, потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже II висинске зоне београдског водоводног система у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према важећој планској документацији, што је у надлежности Дирекције за градско грађевинско земљиште.

Најближа постојећа водоводна мрежа одговарајућих пречника је водоводна мрежа је $\varnothing$ 150 мм у улицама Петроградској и Војводе Драгомира.

Са водоводне мреже $\varnothing$ 150 мм је мах прикључак $\varnothing$ 100 мм (максимална димензија водомера $\varnothing$ 80 мм).

За водомерни шахт, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање.

За различите корисничке целине, предвидети раздвојене инсталације као и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за ПП хидрантску мрежу"...).

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси -Улица тополској бр. 17 постоји прикључак и водомер $\varnothing$ 20 мм (рег. бр. 10959 /0, бр. водомера 736920) носиоца Видосава Мићић. Спој је из 1949. године, водомер је у шахту.

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

Планирано прикључење радити сходно законским прописима, пројектним и урбанистичким условима, као и правилима струке, а све у складу са наведеним условима.

Начин прикључења и положај постојеће водоводне мреже, приказан је на графичком прилогу бр.6 - Синхрон план инфраструктуре Р 1:250, а тачна траса прикључка биће дефинисана у даљим фазама пројектовања.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" Д/134/2023 од 12.05.2023. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.

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

У Тополској улици налази се канализација општег система ОК $\varnothing$ 250mm.

Предвиђени капацитети:

- Проток фекалне канализације Q-7.0l/s,
- кишне Q-8.0l/s,
- технолошке воде са посебним третманом Q-3.0J/s.
- потребан прикључак на постојећу општу канализацију $\varnothing$ 250mm.

Према подацима детаљног листа ВР-12, на предметној локацији уцртан је прикључак канализације. У тренутку издавња услова, није извршена провера стања канализационог прикључка.

За коришћење постојећег прикључка објекта на канализациону мрежу потребно је проверити да ли је изведен у складу са прописима и стандардима ЈКП БВК и функционално и хидраулички одговара дограђеном објекту, у супротном предвидети нов прикључак на постојећу канализациону мрежу и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Кроз Урбанистички пројекат дефинисати место прикључења планираног објекта, тако да се прикључак димензионише на основу хидрауличног прорачуна и потреба објекта у складу са капацитетом уличних канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем - колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења – степеништем, садницама.

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

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1.5м иза регулационе линије предметне парцеле.

Прикључење објекта на канализациону мрежу планирати преко прописно пројектованих прикључака, директно науличне силазе, са падом од 2-6% и са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

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

На одводу из гаража, парнинга, интерних саобраћајница, односно тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе, пре ГРС.

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

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67111 и 48/12).

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

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.

Начин прикључења и положај постојеће канализационе мреже, приказан је на графичком прилогу бр.6 - Синхрон план инфраструктуре Р 1:250, а тачна траса прикључка биће дефинисана у даљим фазама пројектовања.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

(Технички услови „Електродистрибуција Србије“ **Е-2503-1/23 од 19.06.2023.** године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услова се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Према подацима „Електродистрибуција Србије“ за потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи.

- Планирана инсталисана снага за стамбени објекат је 302,5.kW
- Планирана једновремена вршна снага за стамбени објекат је 131 kW

Недалеко од предметне локације, КПК објекта на адреси Петроградска 14 (к.п. 1436 Ко Врачар) предвиђено је за место везивања прикључка на систем, изградњом 1kV вода типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm² до КПК предметног објекта на адреси Тополска 17 (кп 1347 Ко Врачар).

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за КПК. Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП - 13 и додатку 2 ове препоруке за КПК Тип 3: КПК 3x250/150. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1 - 1,3м изнад стајалишта. Поклопац треба да буде у равни зида фасаде.

На улазу у објекат, на приступачном месту предвидети слободан простор (отвор у зиду) за смештај МРО.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу ПВЦ гибљивих цеви или "САПА" црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу, Огранак ЕДБ центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Начин прикључења и положај електроенергетске мреже, приказан је у поглављу Графички прилози, прилог бр.6 - "Синхрон план инфраструктуре", Р=1:250.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

(Услови "Телеком Србија" **235872/1-2023**, од **09.06.2023**. године, за израду Урбанистичког пројекта за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Пре рушења постојећег објекта на предметном плацу, инвеститор је у обавези да се обрати надзорном органу Телекома ради демонтажа постојећег унутрашњег кућног извода РІ 36-15, јер су исти у надлежности Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.. Постојећи подземни ТК објекти (цеви ТК канализације са оптичким и бакарним ТК кабловима истим) су из TeleCAD-GIS базе, базе оптичких каблова, кластера и Супернове, на дан 09.06.2023.године.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних ТК објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Заштиту и обезбеђење постојећих подземних и надземних ТК објеката извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих подземних ТК објеката. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних ТК објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и слично). Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката Телекома, изводе се о трошку инвеститора.

У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор - извођач радова је дужан да Предузећу "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих ТК објекта, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Услови за пројектовање и прикључење објекта на ТК мрежу

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

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице .

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО орману) где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

Изградња приводног кабла обавеза је Телекома. Повезивање приводног ТК кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д. Београд.

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова- инвеститора.

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

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

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

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

4. Важност издатих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.

5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће "Телеком Србија" а.д" ради вршења стручног надзора.

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

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

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., како би у складу са законом

могло да се изврши прикључење објекта на јавну ТК мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

Начин прикључења и положај ТТ мреже, приказан је у поглављу Графички прилози, прилог бр.6 - "Синхрон план инфраструктуре", Р=1:250.

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

(Услови ЈКП "Градска чистоћа" **7714/2, од 02.06.2023.** године, за израду Урбанистичког пројекта за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Саобраћајница у којој се планира изградња предметног објекта (улица Тополска), тренутно не испуњава услове за пролаз стандардног возила за одношење смећа – улица је једносмерна, уска, са обострано паркираним возилима и у њој нема постављених контејнера.

Због свега наведеног ЈКП "Градска чистоћа" не условљава инвеститора да набави одговарајући суд за евакуацију смећа, већ усмерава да будући корисници новоизграђеног објекта комунални отпад одлажу у постојеће судове на најближим локацијама: на углу улица Тополске и Војводе Драгомира или на углу улица Тополске и Петроградске.

12. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Терен на коме се налази предметна локација је лес-лесовидни прашкастог састава Q2I1. Према основним карактеристикама припада инжењерскогеолошком реону IA1 и спада у категорију повољних терена.

Повољни терени (IA1) - Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Изградња објекта у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;

Рејон IA1 – обухвата терене погодне за урбанизацију. То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m. Реон је стабилан у природним условима. Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- рејон повољан за изградњу објекта високе и ниске градње;
- при извођењу ископа дубљих од 2,5m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објекта дренажама;
- саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада.

У даљој разради пројекта потребно је урадити геомеханичко испитивање тла за предметну локацију у граници Урбанистичког пројекта.

13. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

(Услови "Завода за заштиту споменика културе града Београда" **62-7/2023, од 12.04.2023.** године, за израду Урбанистичког пројекта за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

(Сагласност "Завода за заштиту споменика културе града Београда" **63-75/2023, од 06.06.2023.** године, за израду Урбанистичког пројекта за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу ("Службени гласник РС" бр. 129/21) предметни простор/објекат у Тополској улици бр.17 у Београду, на катастарској парцели бр.1347 КО Врачар налази се у оквиру просторно културно- историјске целине Крунски венац у Београду, која је утврђена за културно добро (Одлука о утврђивању, "Сл. гласник РС" бр. 51/21), као и непосредној близини археолошког налазишта Антички Сингидунум, који је такође утврђен за културно добро (Решење Завода бр. 176/8 од 30.6.1964. године).

Предметни објекат је Одлуком о утврђивању Крунског венца у Београду за културно добро (просторно културно-историјску целину) валоризован и категоризован као објекат без вредности и може се уклонити. Истом одлуком су дефинисане мере заштите простора, као и мере за објекте без вредности на чијим парцелама је могућа нова изградња.

Тополска улица представља један од највреднијих амбијенталних уличних потеза просторне целине. Ова мирна стамбена оаза смештена између две фреквентне улице Максима Горког и Милешевске, посебно је вредан сегмент урбане структуре Врачара. Дуж Тополске улице као непосредно окружење предметне локације, налазе се високо вредновани објекти у Тополској 16, 18, 20, 24, као и суседни објекат у Тополској 19, који је просторни и висински репер новој физичкој структури.

Приликом дефинисања могућих интервенција на предметној локацији, морају поштовати следећи услови:

- Постојећи објекат на к.п.1347 КО Врачар, у Тополској улици бр.17 у Београду, могуће је уклонити и заменити новим.
- Изградњу новог објекта извести према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, а који се базирају на очувању амбијента, карактера и интегритета простора и објекта. Максимални параметри предвиђени планским документом - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине 1-ХІХ ("Службени лист града Београда" бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17,72/21), као Измене и допуне План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине 1-ХІХ, 1 фаза - 2. Етапа ("Службени лист града Београда" бр.27/22 од 01.03.2022.), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.
- Приликом планирања и пројектовања изградње новог објекта применити принципе интегративне заштите. Све интервенције у оквиру к.п. бр. 1347 КО Врачар, морају бити у функцији очувања споменичких вредности простора као дела просторно културно - историјске целине "Крунски венац"- која је утврђена за културно добро. Очување карактера простора и амбијента као мирне стамбене зоне, очување затечене историјске урбане матрице, поштовање урбанистичких и архитектонских вредности простора - изградње на повученој регулацији са предбаштама, као наслеђеног типа грађења.
- Нови објекат треба да се уклопи у урбанистичке и типолошке одреднице целине (хоризонтална и вертикална регулација, карактер амбијента, диспозиција, пропорција, габарит, волумен, кров, материјализација, начин ограда, проценат зеленила) и да се својом архитектонском композицијом и ликовно-естетским карактеристикама складно повеже са вреднованим објектима у окружењу. Очување предбашти, ограда и дворишта, као важних елемената амбијента Тополске улице. Није дозвољено затварање предбаште и претварање у корисне површине.
- У складу са урбанистичким вредностима простора - уличног потеза Тополске улице и вредним објектима у окружењу, диспозицију новог објекта планирати и пројектовати као двострано узидани, са повлачењем делова уличног фронта непосредно уз суседне бочне парцеле, како би се избегла монолитна улична фасадна раван и отклон од новоизграђеног објекта нескладних пропорција на суседној парцели.
- Хоризонтална регулација новог објекта и положај објекта на парцели мора бити на повученој грађевинској линији оријентисан према улици, усаглашен са грађевинском

линијом објектом у Тополској 19, поштујући постојећу урбану матрицу, успостављену хоризонталну регулацију дуж уличног потеза и амбијент (растојање између регулационе и грађевинске линије мора бити око 4м). Хоризонтално повлачење фасадног платна односно грађевинских линија, непосредно уз суседне парцеле (улаз у објекат са леве и улаз у гаражни простор са десне стране) прилагодити пројекту на начин да сејасно сагледа први и други план уличног фронта и корпуса објекта.

- Вертикална регулација новог објекта мора да буде усклађена са висином вреднованих објеката у непосредном окружењу, амбијентом и ширином улице. Имајући у виду да локација припада зони ниже спратности (високо вредновани објекти у непосредном окружењу су П+1), висина завршног венца новог објекта са свим архитектонским елементима на грађевинској линији фасаде оријентисане ка Тополској улици мора бити усклађена са висином завршног венца објекта у Тополској улици бр.19, као највише вреднованим објектом у непосредном окружењу.
- Последњу етажу могуће је решавати са косим кровом (кров решавати као плитки двоводни, минималног кровног нагиба за покривач од лима) или као повучену етажу у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини Тополске улице. Уколико се планира повучена етажа, извести је повлачењем фасадног платна најмање 1.5м, у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини улице. Није дозвољено формирање повучене етаже у два нивоа.
- Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров, минималног нагиба (до 15 степени) са ошварачућим кровним покривачем. Није дозвољено формирање скривеног поткровља са пуном спратном висином, формирање "кровних капа" и полуобличастих сводова.
- Нови објекат у погледу материјализације, обликовања, конструкције и функције треба да буде остварење које носи печат свог времена, савременог ауторског израза, без подражавања историјских стилова и елемената, и да са објектима у окружењу која имају споменичка својства чини складну целину. При обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада и примену савремених материјала у ликовној обради.
- Избежавати монолитна фасадна платна. У том смислу потребно је улично фасадно платно "разбити" на мање равни повлачењем елемената фасаде.
- Изградња новог објекта не сме ни на који начин нарушавати физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објекта и простора, у непосредном окружењу.
- Пројектом планирати адекватно партерно уређење дворишта. Дозвољене интервенције су озелењавање, поплочавање, декоративно осветљење, са циљем унапређења естетских и функционалних вредности простора.
- Гаражирање возила решити у оквиру парцеле, у оквиру подземних етажа, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове.
- Пре било каквих земљаних радова који претходе инвестиционим и грађевинским радовима обавезна су заштитна археолошка истраживања као и археолошки надзор током радова.
- Уколико се током археолошких истраживања открију значајни археолошки налази и остаци неопходно је планирати њихову презентацију на месту налаза. Уколико не постоје услови за презентацију "in situ" неопходна је демонтажа и измештање (дислокација) на друго место примерено налазу који је откривен.
- Обавеза инвеститора изградње је да у сарадњи са Стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда изради Идејно решење презентације откривених археолошких налаза и остатака, као и да финансира све радове на њиховој конзервацији, рестаурацији, реконструкцији и презентацији.
- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за изградњу стамбено-пословних објеката.

- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда, када би се прецизније дефинисало обликовање и материјализација.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- По изради пројекта и документације подносилац захтева је дужан да на исто прибави сагласност Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Током израде идејног архитектонског решења, као саставног дела овог урбанистичког пројекта, пројектант је у потпуности поштовао наведене услове Завода за заштиту споменика, што је овај потврдио давањем сагласности на идејно решење.

14. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметном простору обавеза корисника објекта је да приликом изградње, односно коришћења планираног објекта, предвиди примену и увођење технологија које испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, тј. обезбеђују заштиту животне средине (ваздух, вода, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења.

Утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. Извршити одговарајућа инжењерскогеолошко и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних објеката и броја подземних етажа намењених гаражирању возила;

2. Капацитет нове изградње утврдити у складу са: - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом, - могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели у подземним етажама планираног објекта; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће гаражно место за сваку стамбену јединицу, односно пословни простор у оквиру своје парцеле;

3. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:

3.1. у циљу заштите вода и земљишта: - прикључење објекта на постојећу инфраструктуру и по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гаража и санитарних отпадних вода), - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију, - квалитет отпадних вода, који се након третмана, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16); учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

3.2. У циљу заштите ваздуха: - централизовани начин загревања објекта, - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/ хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и сл, - озелењавање незастртих површина садњом дрворедних садница високих лишћара;

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

3.4. Испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом;

4. Уколико је пословни део планираног објекта (локал) намењен промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исти пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објекта; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС", број 125/04) и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС", број 41/09 и 17/19);

5. Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) - са кровних површина и фасада објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл); - слободних површина, платоа/ поплочаних и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

6. У делу објекта намењеног пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истим;

7. У планираној подземној гаражи обезбедити: - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одводи морају извести у „слободну струју ваздуха", - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС", број 111/15), - систем за контролу ваздуха у гаражи, - систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање, - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;

8. Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито: - дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат, - резервоар за складиштење лаког лож уља, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента, - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;

9. Обезбедити најмање 30 % слободних и зелених површина на парцели, односно 10 % незастртих површина у директном контакту са тлом; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

10. На предметној локацији није дозвољена/о: - изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, - уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;

11. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад - папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011- 2020. („Службени лист града Београда", број 28/11); обезбедити

посебан простор/површину за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада);

12. У току извођења радова на уклањању постојећег објекта и изградњи планираног стамбено - пословног објекта предвидети следеће мере заштите: - дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току рушења постојећих и изградњи планираних објеката; обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање овом врстом отпада, - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

15. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКАТА

У даљој разради, планирани објекат на кп 1347 Ко Врачар, пројектовати на начин да се обезбеди његова енергетска ефикасност, што подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње примењивањем техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр.61/11).

16. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

(Услови ЈКП "Зеленило Београд" 11623/1, од 06.06.2023. година за израду Урбанистичког пројекта за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на кп 1347 Ко Врачар, у улици Тополска 17, у Београду. Копија Услови се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Постојеће стање:

У постојећој регулацији Тополске улице, на делу који тангира предметну парцелу, није присутно улично зеленило. Ширина уличног профила није условна за формирање нових капацитета (дрвореда и сл.)

Локацију карактерише недостатак већине типова јавних зелених површина, нарочито оних у служби становања, као доминантне намене. Постојећи капацитети зелених површина по становнику крећу се око 2м² деценијама испод нужног минимума и са сталном тенденцијом опадања. У ширем окружењу нема јавних зелених површина парковског типа.

На парцели између постојеће грађевинске и регулационе линије присутна је дрвенаста вегетација вишедценијске старости. Постојећи зелени фонд и слободне површине у директном контакту са тлом, од изузетног су значаја у густо изграђеним целинама попут предметне.

Услови:

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном и валоризованом вегетацијом у границама УП-а и појасу минималне ширине од 2м у контактної зони.
- Обезбедити максимално расположиво процентуално учешће зелених површина у односу на укупну површину парцеле (минимално 10% у директном контакту са тлом - без подземних објеката и/или етажа за предметну зону 2.С6.2.). Дати упоредни приказ постојећих и планираних капацитета зелених површина у директном контакту са тлом.
- Зеленим површинама у директном контакту са тлом обезбедити очување и уклапање постојеће квалитетне вегетације у новопланиране решење, и створити

услове за садњу првенствено дрвенасте и жбунасте вегетације, водећи рачуна о просторној дистрибуцији зеленила на нивоу парцеле, с обзиром на њену величину и скромне просторне могућности.

- Учешће зеленила на локацији повећати осталим видовима озелењавања. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 за дрвенасту, односно 60 см за жбунасту вегетацију.
- Поред примарне декоративне улоге зелених површина, просторном дистрибуцијом зеленила на нивоу парцеле потребно је компензовати одсуство зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони, а простор између регулационе и грађевинске линије озеленити у складу са новопројектованим објектом и расположивим просторним могућностима, при чему у погледу допунске садње приоритет има дрвенаста и жбунаста вегетација.
- У складу са правилима грађења и предметном локацијом, у циљу повећања озелењености, унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самог објекта, предвидети озелењавање крова у форми екстензивног зеленог крова у случају плитког, косог, односно (полу)интензивног у случају равног крова.
- У циљу постизања максималне искоришћености оскудних капацитета слободних површина за садњу, искључити присуство подземних инсталација у њиховим границама.
- Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за опстанак новопројектованог зеленила.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију. Предност дати порозним засторима.

Напомена:

Уређење и озелењавање слободних површина извести према техничкој документацији у складу са Законом о планирању и изградњи и Техничким условима ЈКП.зеленило Београд". Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла - инжењер пејзажне архитектуре / хортикултуре.

17. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању објекта примењена су решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје објекта, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

18. ПОТРЕБЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

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

МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ

У складу са Изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.93/12), сходно чл.63, задржана је обавеза инвеститора да приликом изградње објеката у градовима, уместо изградње склоништа, изврши прилагођавање објеката за склањање људи, изградњом ојачане плоче. Обавеза изградње ојачане плоче односи се, поред свих стамбених зграда са подрумским просторијама, и на комуналне, саобраћајне и друге подземне објекте који се морају прилагодити потребам склањања становништва. Додоношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија, вршити према тачки 59 Техничког прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. војни лист СРЈ" бр.13/98), односно према члану 55 Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ" бр.55/83). Пројектну документацију урадити ускладу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр.111/09, 92/11 и 93/12).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА:

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:

Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Управа за ванредне ситуације у Београду у свом допису број 217-28-702/23 од 04-07-2023. године, обавестила је подносиоца захтева „Base Properties“ д.о.о. Београд, Савски венац, Сметанина 9, да за изградњу стамбеног објекта у Топлској 17 на кп 1347 Ко Врачар, није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, чиме не постоји обавеза прибављања мишљења у погледу мера заштите од пожара и експлозија, нити услова у погледу мера заштите од пожара.

Иако не постоји обавеза сарадње са Управом за ванредне ситуације у Београду, током израде техничке документације за изградњу предметног стамбеног објекта пројектант је дужан да се придржава следећих мера:

- Објекат морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. лист града Београда бр. 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 45/85), Правилником о техничким нормативима за лифтове на ел. Погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама

и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).

19. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 63/23) по члановима 60-63а и основ је за издавање Локацијских услова по члану 53а наведеног закона.

Идејно решење је саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијских услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта. Пројекат за грађевинску дозволу, односно идејни пројекат може одступити од идејног решења и у погледу битних елемената који приказују или наводе податке неопходне за утврђивање локацијских услова, ако се измене врше приликом разраде техничке документације, као и ради усклађивања тог пројекта са условима за пројектовање и прикључење, с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за тај објекат.

Није предвиђена фазна изградња.

Одговорни урбаниста:

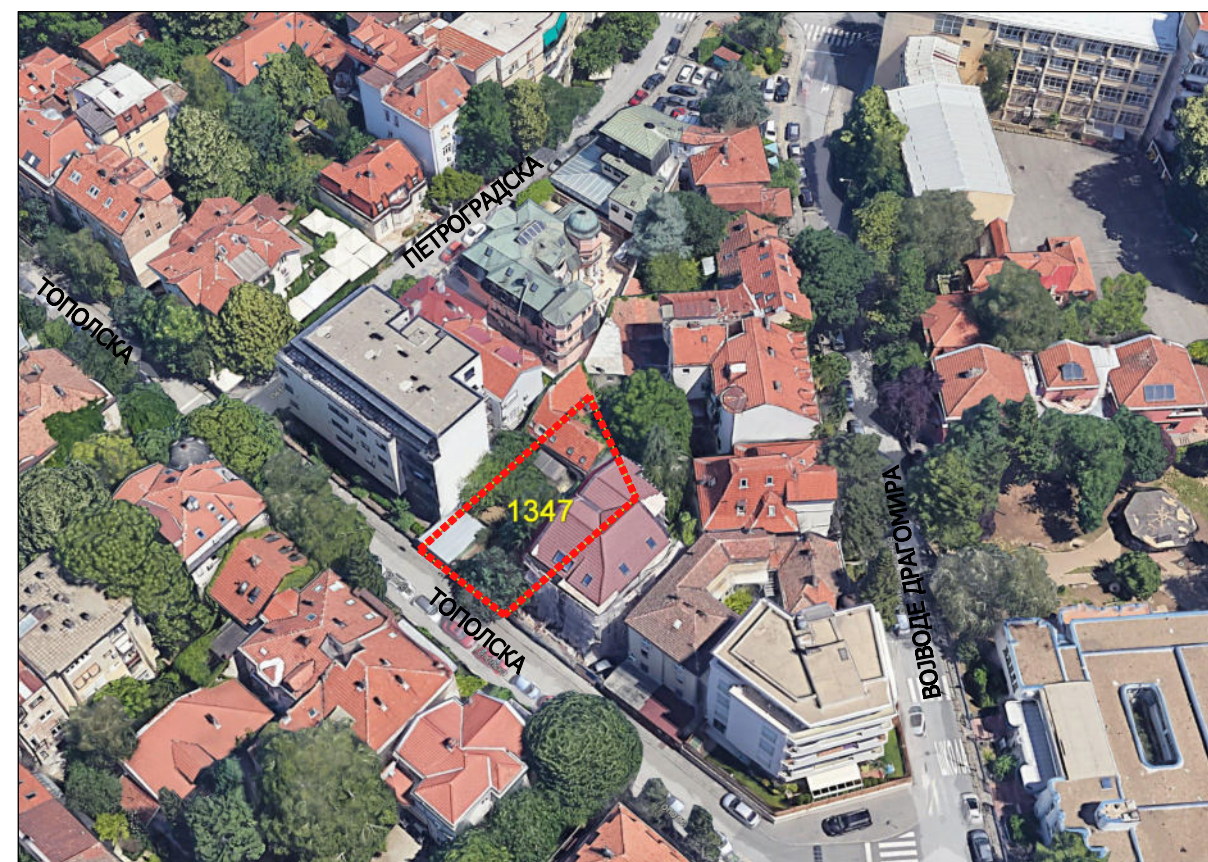
М.П.

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

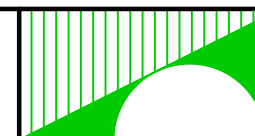


ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА БЛОКА



одговорни урбаниста:



АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
ГОЛСВОРДИЈЕВА 7/10, БЕОГРАД

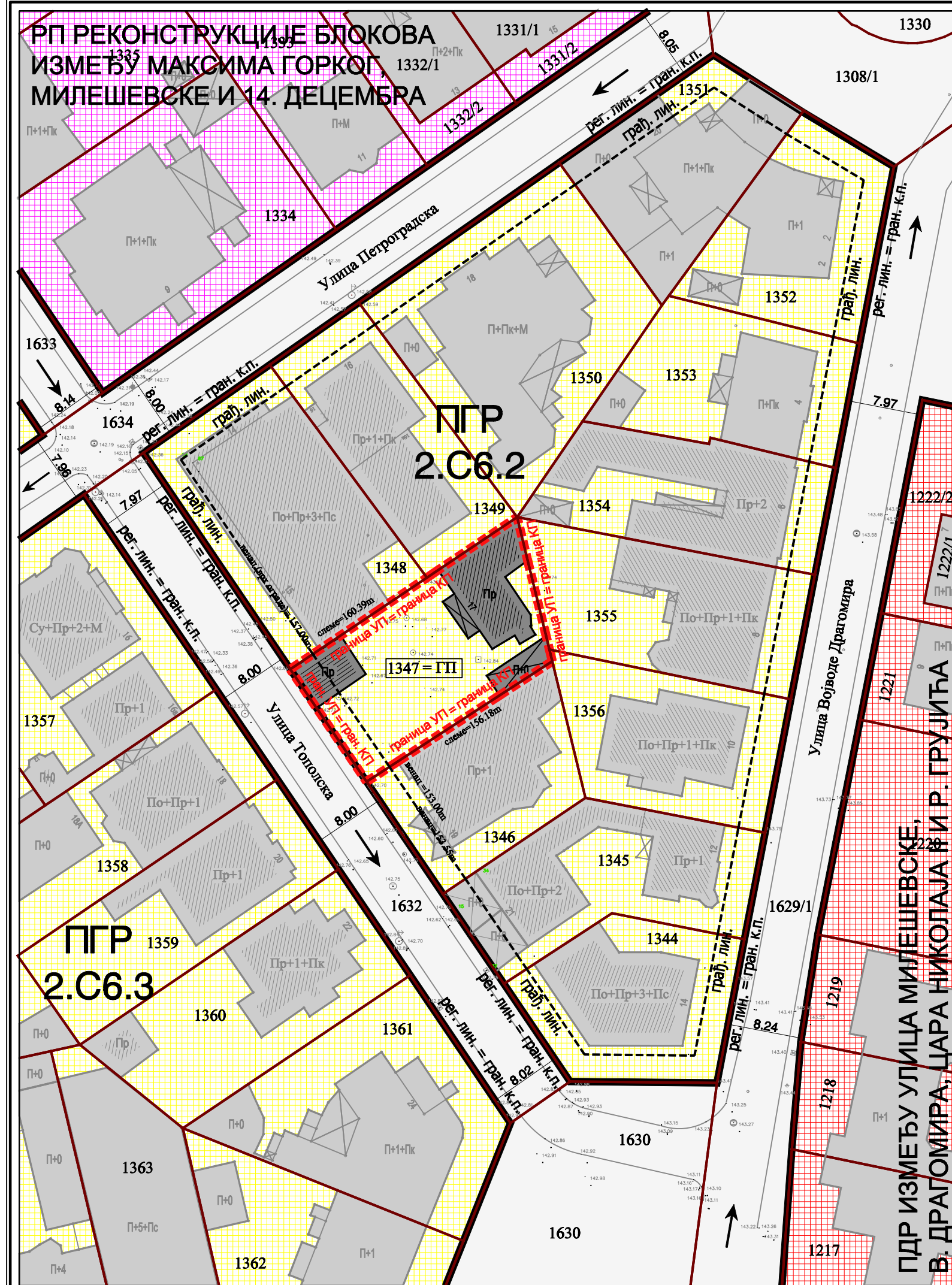
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+3+ПС на к.п. 1347, К.О. Врачар

ШИРА СИТУАЦИЈА СА ПОЛОЖАЈЕМ ЛОКАЦИЈЕ

САИД ТАЛИЋ д.и.а (200 0747 04)

размера: Р=1:1250 датум: Мај, 2024. број листа:

01



	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ПРЕДВИЂЕНИ ЗА УКЛАЊАЊЕ
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА
	ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (кп 1347)
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (задата планом)
	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - ПГР ЗОНА 2.С6.2 И 2.С6.3)
	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (ПДР ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛЕШЕВСКЕ, В. ДРАГОМИРА, ЦАРА НИКОЛАЈА II И Р. ГРУЖИЋА)
	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (РП РЕКОНСТРУКЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ МАКСИМА ГОРКОГ, МИЛЕШЕВСКЕ И 14. ДЕЦЕМБРА)
	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (САОБРАЋАЈНИЦЕ)
2.С6.2	ОЗНАКА ЗОНЕ
	СМЕР КРЕТАЊА ВОЗИЛА

"ТАЛИ Ъ"

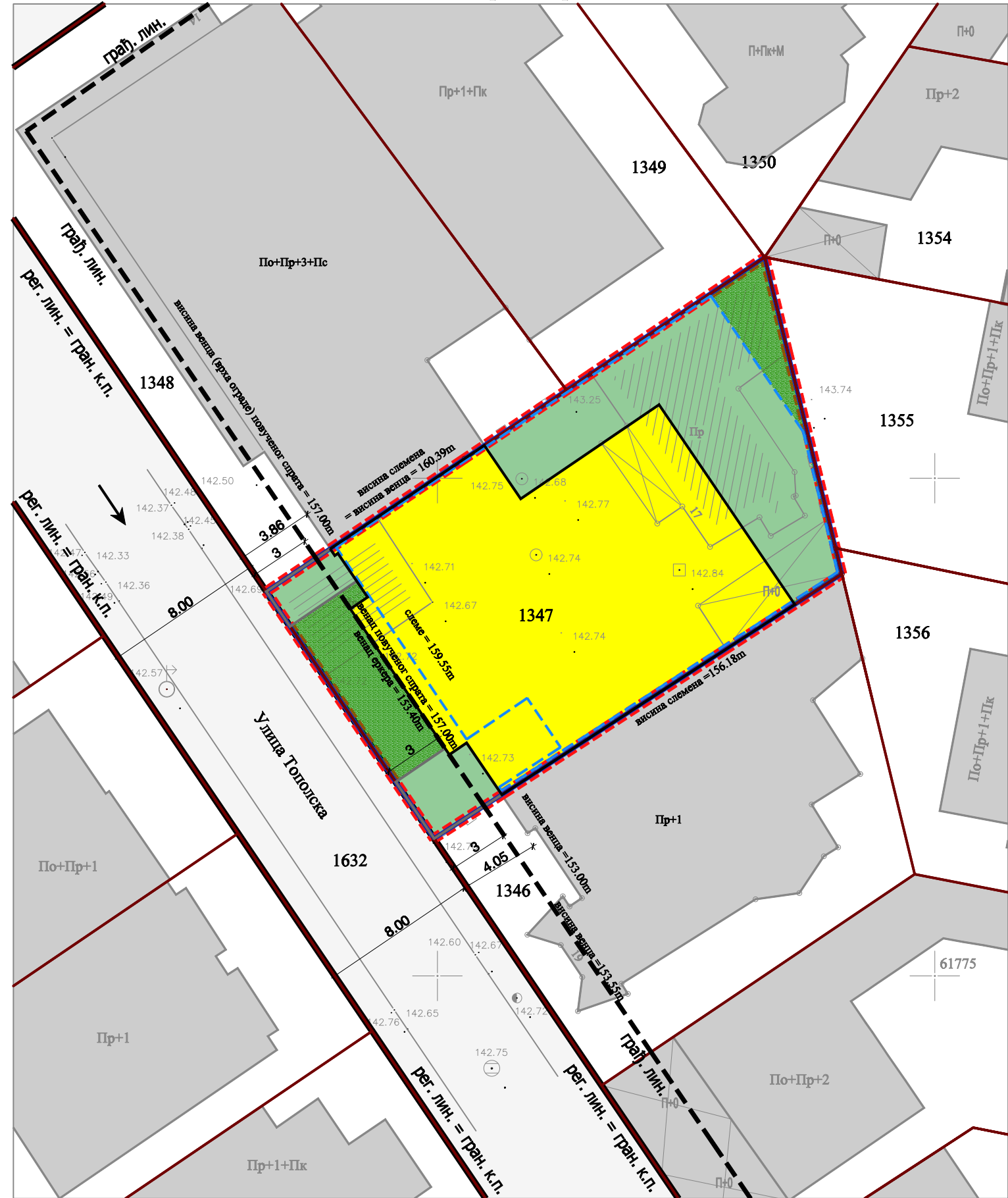
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+3+ПС на к.п. 1347, К.О. Врачар

УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА БЛОКА

размера:	P=1:500	датум:	Maj, 2024.	број листа:	02
----------	---------	--------	------------	-------------	----

Геодетски снимак

Кат. парцела бр. 1347



Општина: Врачар
К.О. Врачар

размера:1:250

Ситуацију урадио:
Агенција за геодетске послове
Гео СЛАН

ЛЕГЕНДА:

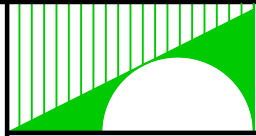
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
ПРЕДВИЂЕНИ ЗА УКЛАЊАЊЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ
ПАРЦЕЛЕ (кп 1347)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ НОВОГ ОБЈЕКТА
(НАДЗЕМНИ)
- ГАБАРИТ НОВОГ ОБЈЕКТА
(ПОДЗЕМНИ)

ИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ
(СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П+3+Пс)СЛОБODНЕ И ЗЕЛЕНЕ
ПОВРШИНЕПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕОЗЕЛЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ
(У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ)ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ
(САОБРАЋАЈНИЦЕ)

	ПГР	УП
Грађевинска парцела	ГП-1	К.п. 1347
Површина / фронт ГП	Мин. 150 м ² / 6 м	415 м ² / 15,00 м
Намена	Вишепородично становање	Вишепородично становање
Компатибилна намена	Комерцијални садржаји	-
Број објеката на парцели	1	1
Индекс заузетости	60% (249.00 м ²)	60% (248.97 м ²)
Висина венца	15.0м	14,30м према КП 1348 10,85м према КП 1346
Висина слемена	18.5м	16,85м
Типологија	Двострано узидан објекат	Двострано узидан објекат на постојеће суседне објекте
Удаљење РЛ - ГЛ	3.0м	3.0м (4.05м приземље ка кп 1346) (3.86м приземље ка кп 1348)
Удаљење од бочних суседних парцела	Узидан 0.0м Повучен, пом. просторије 1/5 h Повучен, стамб. просторије 1/3 h	0.0м Више од 1/5 h -
Удаљење од бочних суседних објеката	Пом. просторије 1/3 h Стамб. просторије 1/2 h	Више од 1/3 h Више од 1/2 h
Удаљење од задње границе парцеле	1/2 h висина објекта	Више од 1/2 h
Нулта кота	Пресек линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасаде	-1.45 (142,70 mnn)
Кота приземља	Макс. 1.6м од нулте коте	±0.00 (144,15 mnn)
Слободне површине:	40% (166.00 м ²)	40% (166.03 м ²)
Зелене површине:	У контакту са тлом 10% (41.50 м ²)	12,76% (52.95 м ²)
Број паркинг места (ПМ)	1.3 ПМ / 1 стан	12 ПМ / 6 станова
постојећи објекти за рушење:		3 објекта

БРГП надземно:	1132,84 м ²
БРГП подземно:	318,20 м ²
БРГП укупно:	1451,04 м ²
БРГП приземља:	229,11 м ²

одговорни урбаниста:



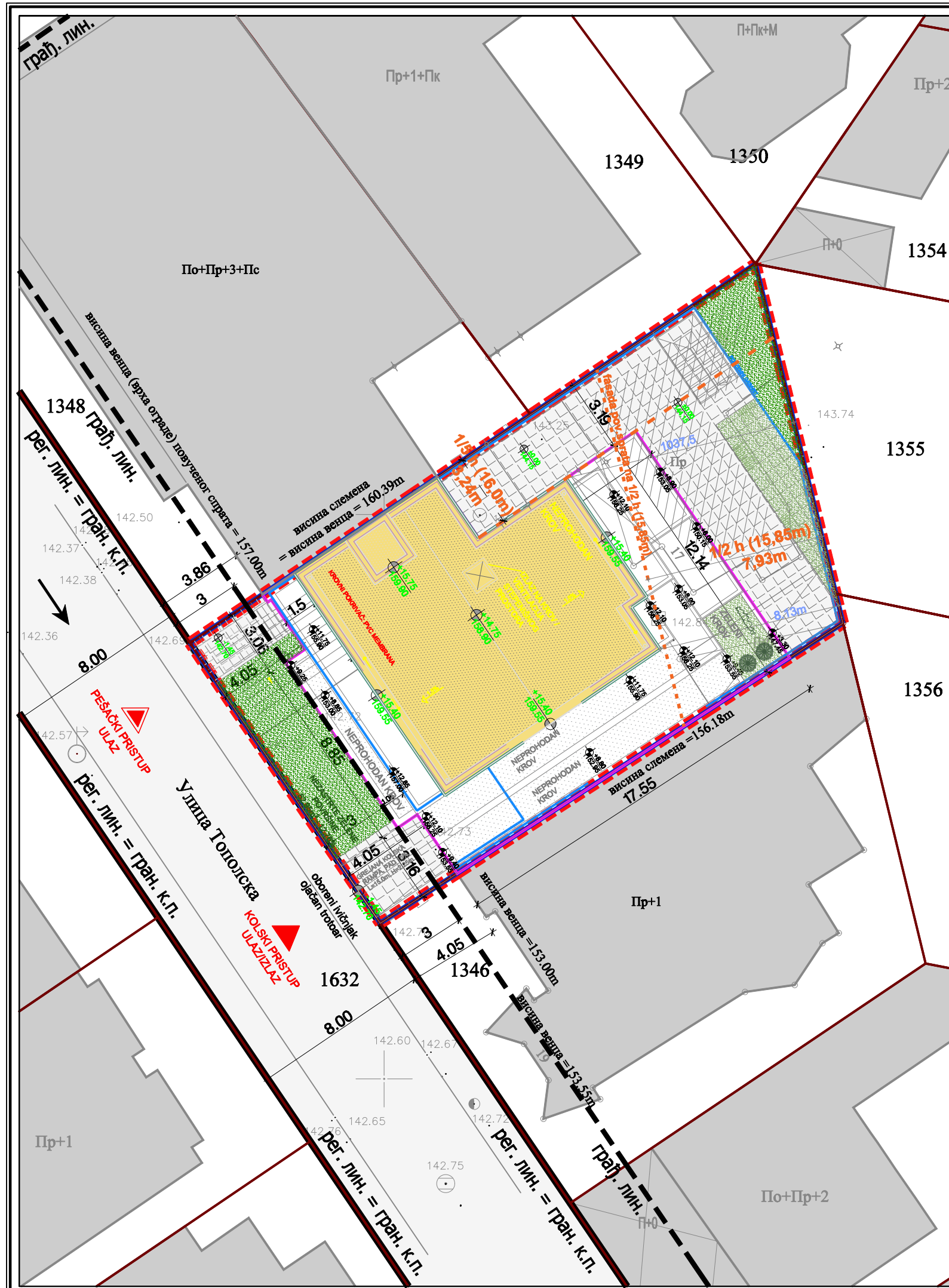
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
ГОЛСВОРДИЈЕВА 7/10, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+3+ПС на к.п. 1347, К.О. Врачар

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА БИЛАНСОМ
УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

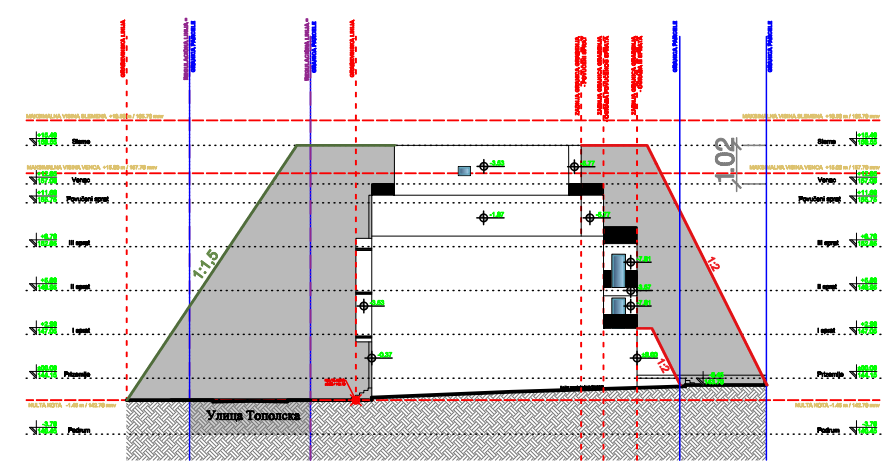
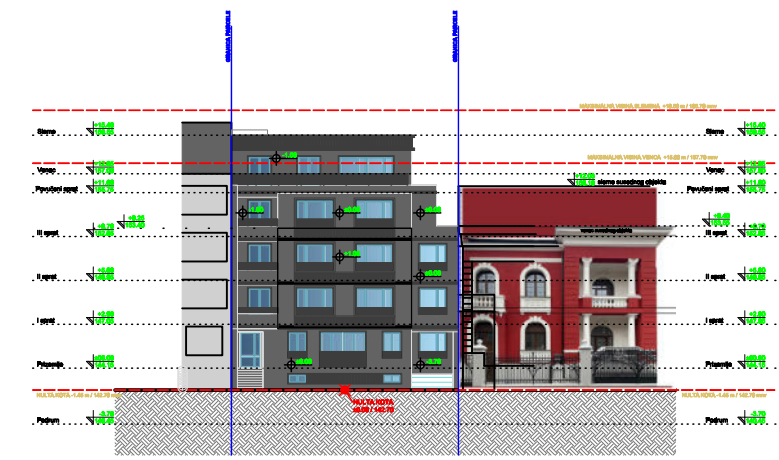
САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

размера: Р=1:250 датум: Мај, 2024. број листа: 04

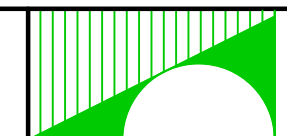


ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (кп 1347)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ НОВОГ ОБЈЕКТА (НАДЗЕМНИ)
- ГАБАРИТ НОВОГ ОБЈЕКТА (ПОДЗЕМНИ)
- ГАБАРИТ НОВОГ ОБЈЕКТА (КРОВ)
- ЗАДЊА ЛИНИЈА ГРАЂЕЊА
- БОЧНА ЛИНИЈА ГРАЂЕЊА



одговорни урбаниста:



АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
ГОЛСВОРДИЈЕВА 7/10, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+З+ПС на к.п. 1347, К.О. Врачар

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Геодетски снимак

Кат. парцела бр. 1347



Општина: Врачар
К.О. Врачар

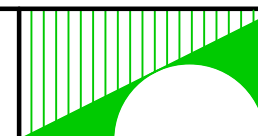
размера:1:250

Ситуацију урадио:
Агенција за геодетске послове
Гео СЛАЈ

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- 1ТС БРОЈ ТРАФОСТАНИЦА У БЛОКУ
- IPAN БРОЈ IPAN У БЛОКУ
- ТТ ВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ТТ ВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- ВОДОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ВОДОВОД - ПЛАНИРАНИ
- КАНАЛИЗАЦИЈА (КИШНА) - ПОСТОЈЕЋА
- КАНАЛИЗАЦИЈА (КИШНА) - ПЛАНИРАНА
- КАНАЛИЗАЦИЈА (ФЕКАЛНА) - ПОСТОЈЕЋА
- КАНАЛИЗАЦИЈА (ФЕКАЛНА) - ПЛАНИРАНА
- ТОПЛОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ТОПЛОВОД - ПЛАНИРАНИ
- ГАСОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ГАСОВОД - ПЛАНИРАНИ

одговорни урбаниста:



АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
ГОЛСВОРДИЈЕВА 7/10, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+3+ПС на к.п. 1347, К.О. Врачар

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

САИД ТАЛИЋ дия (200 0747 04)

размера: Р=1:250 датум: Мај, 2024. број листа: 06

IV – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **„БАСЕ ПРОПЕРТИЕС“ д.о.о. Београд**
Поповић Марија
Стојадиновић Зоран

Објекат: **Стамбени објекат**
По+П+З+Пс
Тополска бр.17
КП 1347 КО Врачар, Београд

Врста техничке документације: **ИДР Идејно решење**

За грађење / извођење радова: **Нова градња**

Пројектант: **„MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.**
Пушкинова бр.19, Београд

Одговорно лице пројектанта: **Зоран Љубичић**

Печат: Потпис:



Одговорни пројектант: **Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.**

Број лиценце: 300 1983 03
Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: **01ИРА-С/24**
Место и датум: **Београд, Мај 2024. година**

1.2 САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1	Насловна страна
1.2	Садржај
1.3	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4	Изјава одговорног пројектанта архитектуре
1.5	Текстуална документација 1.5.1 Технички опис
1.6	Нумеричка документација 1.6.1 Преглед површина са наменама 1.6.2 Преглед потребних инфраструктурних капацитета
1.7	Графичка документација 01 Ситуациони план са основом приземља 1:200 02 Ситуациони план са основом крова 1:200 03 Основа подрума 1:100 04 Основа приземља 1:100 05 Основа првог спрата 1:100 06 Основа другог спрата 1:100 07 Основа трећег спрата 1:100 08 Основа повученог спрата 1:100 09 Основа крова 1:100 10 Пресек ИИ 1:100 11 Пресек ИИИ 1:100 12 Југозападна (улична) фасада 1:100 13 Северозападна фасада 1:100 14 Североисточна (дворишна) фасада 1:100 15 Југоисточна фасада 1:100

1.3 РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 67/17, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења техничке контроле према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 96/23), као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **Пројекта архитектуре** који је део **Идејног решења – ИДР**, за изградњу **Стамбеног објекта По+П+З+Пс** у Тополској улици бр.17, на КП 1347 КО Врачар, Београд, одређује се:

Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. **300 1983 03**

Пројектант:

„MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.
Пушкинова бр.19, Београд

Одговорно лице:

Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.

Потпис:



Број дела пројекта:

01ИРА-С/24

Место и датум:

Београд, Мај 2024. година

1.4 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Као одговорни пројектант **Пројекта архитектуре** који је део **Идејног решења – ИДР**, за изградњу **Стамбеног објекта По+П+З+Пс** у Тополској улици бр.17, на КП 1347 КО Врачар, Београд, ја,

Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиценца ИКС бр. 300 1983 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/1919 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС”, бр. 96/2023) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I - XIX („Сл. лист града Београда” бр 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23),
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант:

Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 1983 03

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

01ИРА-С/24
Београд, Мај 2024. година

1.5 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1 ТЕХНИЧКИ ОПИС

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Стамбени објекат лоциран је на катастарској парцели 1347 КО Врачар у Улици Тополска бр.17 у Београду (површина парцеле = 415м²).

Правни основ за израду овог пројекта представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),

а плански основ је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине ИЦИЦ ЦИЦ („Сл лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23).

Према ПГР-у предметна локација налази с у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.2.

Парцела се такође налази у оквиру Просторно културно историјске целине „КРУНСКИ ВЕНАЦ“, која је проглашена за културно добро. Према Одлуци о утврђивању Крунског венца у Београду за просторно културно-историјску целину (Сл.гласник РС бр.51/2021), у делу посебне мере заштите, објекат на КП 1347 КО Врачар је објекат без вредности и могуће је уклањање истог и замена новим објектом, тако да се уклопи у урбанистичке и типолошке карактеристике целине (хоризонтална и вертикална регулација, габарит, волумен и архитектонско обликовање).

Према условима за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 62-7/2023 од 12.04.2023. године, за изградњу новог објекта на КП 1347 КО Врачар, максимални параметри предвиђени планским документом Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине ИЦИЦ ЦИЦ („Сл лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.

Сама парцела је трапезастог облика. Терен је у зони регулационе линије претжно раван (око 142.70м .н.в.), док је по дубини парцеле у паду ка улици (143.74 – 142.72м .н.в.).

Димензије парцеле су: фронт према Тополској улици 15,0м, бочна димензија према КП 1346 је 24,44м, бочна димензија према КП 1348 и 1349 је 30,16м и према унутрашњости блока је 16,38м.

Колски и пешачки приступ објекту је из Тополске улице (раздвојен улаз у гаражу и улаз у стамбени објекат).

Постојеће стање

На катастарској парцели број 1347 КО Врачар налази се породична стамбена зграда спратности П+Пк намењена становању. Површина катастарске парцеле је 415м², а површина под објектом је 88м². У постојећој згради евидентиран је стан у приземљу и мансарди у приватном власништву.

Главни објект је постављен у дворишном делу парцеле и узидан је на делу задње и леве бочне границе парцеле. Помоћни објект – гаража изграђен у уличном делу парцеле. Објект је спратности Пр, површина под објектом је 20м², изграђен без доказа о власништву.

Постојећи објекти су планирани за уклањање.

На локацији у Тополској улици у односу на КП 1347 КО Врачар која је предмет интервенције, на КП 1348 КО Врачар (леви сусед) је изграђен нови објект спратности Пр+З+Пс, који је узидан на границу парцеле са КП 1347 КО Врачар. На КП 1346 КО Врачар (десни сусед) налази се објект спратности Су+П+1, вреднован као објект који има посебну вредност. Објект је постављен целом дужином од грађевинске линије до краја парцеле на граници према КП 1347 КО Врачар.

2. ТИПОЛОГИЈА, ДИСПОЗИЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Типологија: Објект је двострано узидан.

Парцела: Површина парцеле је 415м²

Положај: Хоризонтална регулација објекта испратила је постојеће суседне објекте, при чему је дефинисана зона грађења објекта у граници задатих удаљења према планском документу за зону 2С6.2. Грађевинска линија у блоку је на око 3,0м од регулационе линије Тополске улице. Положај новог објекта на повученој грађевинској линији усаглашен је са грађевинском линијом суседа у Тополској 19, тако да је испоштована хоризонтална регулација дуж уличног потеза и приземље објекта је повучено на 4,05м у односу на регулацију Тополске улице. Објект је удаљен од задње границе парцеле за мин.1/2 висине објекта. Према бочним границама парцеле објект је пројектован без отвора, сем на северозападној фасади где су пројектовани отвори помоћних просторија (објект је у овој зони удаљен од бочне границе парцеле за 1/5 висине објекта).

Нулта кота: Нулта кота је на 142.70м .н.в.

Приземље: Кота пода приземља је за 1.45м изнад нулте коте (144.15м .н.в.).

Кров: Кров објекта је раван и непроходан.

Последња етажа: Последња етажа је пројектована као повучени спрат, са повлачењем 1.50м у односу на фасадну раван према јавној саобраћајници – Тополској улици.

Висина објекта: Висинска регулација планираног објекта дефинисана је тако да је пројектовано усклађивање висине венца са висином венца суседних објеката, посебно се водило рачуна о висини објекта према КП 1346 КО Врачар на којој је изграђен објект вреднован као објект који има посебну вредност.

- Архитектонским обликовањем постигнуто је складно усклађивање са висином венца суседа (КП 1346) каскадним повлачењем у ширини од 1,5м на 3. спрату и повученом спрату. На овим етажама према суседу је предвиђен непроходан кров.

Висина венца на уличној фасади према суседу на КП 1346 КО Врачар је 10.85м (153.55 м .н.в.) од нулте коте објекта, према суседу на КП 1348 КО Врачар је 14.30м (157.00 м .н.в.) од нулте коте објекта, а висина слемена односно венца повучене етаже је 16.70м (159.55 м .н.в.) мерено од нулте коте (142.70м .н.в.).

Подрум: Пројектована је једна подрумска етажа, која заузима 318.20м² односно 76.67% површине парцеле.

Паркирање возила: Паркирање је решено на сопственој парцели, у оквиру подземне етаже. У складу са нормативима за стамбене објекте – 1.3ПМ/стан, укупно је потребно 8ПМ и обезбеђено је укупно **12 паркинг места**. У складу са Чланом 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015) – није предвиђено место за паркирање возила особа са инвалидитетом - за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Уређење слободних површина: Проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% (166.03м²). Зелене површине у директном контакту са тлом чине 12.76% површине парцеле (52.95м²).

Евакуација отпада: Планирано је коришћење постојећих металних контејнера који су позиционирани на најближој локацији, на углу Војводе Драгомира и Петроградске улице.

3. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТА

Табела 1: Остварени капацитети у објекту

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по ПГР-у
ПОДРУМ	290,58	318,20	-
ПРИЗЕМЉЕ	190,42	229,11	229,11
ПРВИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ДРУГИ СПРАТ	202,18	248,97	241,09
ТРЕЋИ СПРАТ	161,26	232,15	232,15
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	115,65	181,52	181,52
ПОДЗЕМНО	290,58	318,20	-
НАДЗЕМНО	871,69	1132,84	1132,84
СВЕ УКУПНО	1162,27	1451,04	1132,84

Табела 2: Упоредни преглед планских и остварених урбанистичких параметара

ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине И- ЦИ) (“Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23)	ОСТВАРЕНО
ТИПОЛОГИЈА	двострано узидан	двострано узидан
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-	415,00 м ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60% (249,00м ²)	60% (248,97м ²)
СПРАТНОСТ	П+3+Пк (Пс) до П+3	По+П+3+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15м	14,30м према КП 1348 10,85м према КП 1346
ВИСИНА СЛЕМЕНА	макс. 18,5м	16,85м

УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	1/2 висине објекта		1/2 висине објекта	
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин. 40% = 166м ²		40% = 166,03м ²	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50м ²		12,76% (52,95м ²)	
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ	8ПМ	укупно 12ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала	6 бицикала	укупно 6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75м ²)		76,67% (318,20м ²)	
БРГП	-		НАДЗЕМНО: 1.132,84м ²	
			БРГП УКУПНО: 1.451,04м ²	
НЕТО СТАНОВА			783,20м [^]	
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-		6 станова	

4. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Висинска регулација дефинисана је максималном висином венца објекта према Информацији о локацији (макс. 15м) и износи 14,30м (висина коте ограде повученог спрата објекта), што је дефинисало спратност По+П+3+Пс. Као провера висине објекта, висина се обрачунава у односу на 1,5 ширине улице. Уколико је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију, меродавно је растојање између грађевинских линија. На предметној локацији растојање између грађевинских линија у Тополској улици је 16м.

У складу са урбанистичким вредностима простора – уличног потеза Тополске улице, објекат је пројектован као двострано узидан са повлачењем делова уличног фронта непосредно уз суседне бочне парцеле, чиме се избегла монолитна улична фасада и усклађивање са фасадом суседа у Тополској 19. Задржане су урбанистичке и архитектонске вредности простора, изградњом на повученој регулацији са предбаштама.

Спратност новог објекта на КП 1347 КО Врачар у Тополској 17 је По+П+3+Пс.

Хоризонтална регулација: Пројектом је предвиђено да грађевинска линија буде на 3м од регулационе линије Тополске улице, како је задато планом. Планирани објекат је пројектован да буде узидан на бочне суседне објекте. Испоштована је линија грађења приземља објекта на КП 1346 и 1348 обе КО Врачар, посебно линија приземља вреднованог објекта у Тополској 19, што је био услов Завода за заштиту споменика културе града Београда, тако да је приземље планираног објекта на КП 1347 КО Врачар повучено на 4,05м у односу на регулацију Тополске улице. Како би се испоштовали захтеви из услова Завода први и други спрат, као доминантни корпус постављени су на грађевинској линији, односно удаљени су на 3,0м од регулационе линије и визуелно представљају први план уличног фронта. Трећи спрат представља други план уличног фронта, јер је повучен у односу на улични фронт првог и другог спрата. Пројектовани објекат на КП 1347 КО Врачар постављен је да су сви делови објекта унутар грађевинске линије.

Вертикална регулација: Планским документом дозвољена спратност планираног објекта је По+П+3+Пс. Локација представља амбијент мирне стамбене зоне са више вреднованих објеката у непосредном окружењу. Стамбени објекат (десни сусед) у Тополској 19 је спратности Су+П+1. Висина завршног венца овог објекта је на коти 153,55м.н.в. Новоизграђени објекат (леви сусед) у Тополској 15 је спратности По+П+3+Пс, са висином венца 157,00м.н.в. и висином слемена 160,39м.н.в.

Поштујући услове Завода за заштиту споменика културе града Београда, нови објекат на КП 1347 КО Врачар пројектован је тако да су први и други спрат постављени на грађевинској линији, односно на 3,0м у односу на регулациону линију и визуално представљају први план уличног фронта. Висина завршног венца са свим архитектонским елементима на грађевинској линији фасаде оријентисане ка Тополској улици усклађена је са висином венца суседа у Тополској 19 и налази се на коти 153,55м.

Трећи спрат визуелно представља други план уличног фронта јер је повучен у односу на улични фронт првог и другог спрата. Такође повучен је 1,5м од бочне границе према КП 1346 КО Врачар, где је испројектован непроходан кров.

Последња етажа испројектована је као повучена етажа, са повлачењем од 1,5м у односу на фасадну раван трећег спрата према јавној површини – Тополска улица. Такође, повучени спрат је пројектован и са повлачењем од 1,5м у односу на габарит трећег спрата према КП 1346 КО Врачар, где је испројектован непроходан кров.

Предметни објекат састоји се из подрума, приземља, три спрата и повученог спрата над којим је раван непроходан кров.

5. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА, САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

У стамбеном објекту По+П+3+Пс који је предмет овог пројекта предвиђено је формирање укупно 6 станова.

Усвојена је кота приземља на улазу у стамбени део и износи 144.15м .н.в.

Габарит објекта произашао је у првом реду из урбанистичких услова – степена заузетости и правила градње, односно односа волумена према бочним границама парцеле и бочним објектима као и растојање од задње границе парцеле. Такође габарит објекта је последица функционалне организације станова.

Стамбени објекат подељен је у две функционалне целине груписане по етажама. Подземни ниво намењен је паркирању путничких аутомобила и потребним техничким просторијама, док су приземље, први, други, трећи и повучени спрат намењени за становање.

Пешачки улаз на парцелу је директно из Тополске улице. Веза са двориштем омогућена је из подрумске просторије – пењалицама.

Колски приступ објекту остварен је из Тополске улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, преко грејане рампе, нагиба 15%, ширине 2,75м, дужине 15,00м.

Планирана је изградња подрумске етаже у којој је предвиђен простор за гаражирање возила. Укупан број паркинг места који је остварен у подземној гаражи је 12ПМ (3 „double“ ЊЌХР паркинг система тип 450).

У оквиру гараже обезбеђен је простор за паркирање бицикала. Укупно је планирано 6 бицикала.

Прорачун потребног броја паркинг места

намена	норматив	прорачун	потребан број ПМ	остварен број ПМ
становање	1,3 ПМ / 1 стан	6 станова x 1,3 = 7,8	8	12
Укупно паркинг места:			12	12

Прорачун потребног броја бицикала

намена	норматив	прорачун	потребан број бицикала	остварен број ПМ
становање	1 бицикл / 1 стан	6 станова x 1,0 = 6	6	6
Укупно паркинг места:			6	6

У складу са Чланом 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015) – није предвиђено место за паркирање возила особа са инвалидитетом - за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Иначе гаража спада у категорију малих подземних гаража и пројактована је уважавајући захтеве везане за заштиту од пожара.

Од приземља до повученог спрата пројектовани су станови различитих структура – укупно шест станова.

Вертикална комуникација у објекту предвиђена је степеништем и путничким лифтом, чиме је обезбеђено и несметано кретање лица са отежаним кретањем. У подруму је, између гараже и ходника, предвиђен простор у натпритиску.

Сви станови, комуникационе површине, гаража и заједничке просторије, пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда у другим правилницима, стандардима и прописима који уређују област стамбене изградње.

6. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта конципиран је као скелетна армирано-бетонска конструкција, са АБ гредама, стубовима и зидним платнима фундираним на АБ темељној конструкцији на тампон слоју шљунка. Спратна висина подрума 3,70m, а надземних етажа је: приземље 2,90m, остале надземне етаже 2,90m, док спратна висина повученог спрата износи 3,15m. Услед дубине ископа, према суседу на КП 1346 КО Врачар предвиђена је одговарајућа заштитна конструкција која ће бити детаљно елаборирана кроз даљу разраду пројекта, у складу са резултатима геолошких истраживања на локацији. Конструкцију објекта чине масивни зидови од гитер-блока, армирано-бетонски стубови и платна, греде и армирано бетонска плоча. Димензије свих елемената конструкције биће дефинисане статичким прорачуном у даљим фазама пројекта.

7. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ЗАВРШНА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Предвиђа се изградња стамбеног објекта, који би се својом материјализацијом, посебно фасадом, уклопио у амбијент мирне стамбене зоне на локацији. Објекат је пројектован у амбијенту формираном претежно тридесетих година двадесетог века изградњом стамбених објеката различитих архитектонских стилова, различитих типологија и спратности, сви са предбаштама и доста зеленила. У новије време, приземља и подруми су пренамењени у пословне садржаје, претежно угоститељске. Последњих година је изграђено и неколико савремених вишепородичних стамбених зграда.

Пројектовани објекат настоји да се надовеже на суседне објекте и да својом архитектуром не представља ликовну и стилску регресију. Јасне је волуметрије. Фасадна платна спратова су обрађена светлим природним каменом, травертином, селином или кнафанаром. Приземље је у сивом штокованом граниту. Кров трећег и повученог спрата ка суседу на КП 1346 КО Врачар је раван и непроходан. Кров изнад повученог спрата је раван и непроходан.

У комуникационим и заједничким просторијама подови се облажу гранитном керамиком, а зидови и плафони боје. У становима, подови се облажу паркетом или гранитном керамиком (зависно од намене просторије), зидови се боје или облажу керамиком (зависно од намене просторије), а плафони боје.

Хидроизолација је предвиђена на свим местима где постоји опасност од продора воде. То су подземне конструкције (темељна плоча и темељни зидови), терасе, кровови и подови санитарних просторија. Термоизолација је предвиђена у саставу свих конструкција које чине спољни омотач објекта, или се граниче са негрејаним просторијама. Врста и дебљина термоизолације, као и врста прозорских профила и карактеристике застакљења, одређене су елаборатом енергетске ефикасности и прорачуном топлотне заштите. Акустичка изолација дефинисана је у складу са прорачуном звучне заштите.

Двориште је озелењено и формирана је предбашта са оградом на регулацији дуж улице која квалитетним зеленилом треба да се повеже са постојећим амбијентом.

Одговорни пројектант ИДР:



.....
Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиц. ИКС бр. 300 1983 03

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1 ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

ознака просторије	назив просторије	površina м [^]
ПОДРУМ		
GARAŽA / KOMUNIKACIJE / ZAJEDNIŠKE PROSTORIJE		
1	GARAŽA	216.71
HA	ПРЕТПРОСТОР У НАТПРИТКУ	5.43
X	ХОДНИК	6.77
C	STEPENIŠNI PROSTOR	7.59
Л	ЛИФТ	2.98
2	ТЕХНИЧКА PROSTORIJA	22.10
3	ТЕХНИЧКА PROSTORIJA	8.93
4	ТЕХНИЧКА PROSTORIJA	13.39
5	ТЕХНИЧКА PROSTORIJA	6.68
	НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ	290.58
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
	NETO POVRŠINA GARAŽE	216.71
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ТЕХНИЧКИХ PROSTORIJA	73.87
	NETO POVRŠINA PODRUMA	290.58
	BRUTO POVRŠINA PODRUMA	318.20
	NETO POVRŠINA GARAŽE SA ПЛАТФОРМАМА	315.40

ознака просторје	назив просторје	površina м ²
ПРИЕМЉЕ		
СТАН С1 - ДВОПСОБАН		
1	УЛАЗ/ХОДНИК	7.00
2	ДНЕВНА СОБА СА ТРПЕЗАРИЈОМ	18.96
3	КУХИЈА	8.92
4	ТОАЛЕТ	2.01
5	КУПАТИЛО	4.16
6	СПАВАЋА СОБА	15.82
7	СПАВАЋА СОБА	11.13
	СТАН С1 - НЕТО POVRŠINA	68.00
СТАН С2 - ТРОСОБАН		
1	УЛАЗ	2.95
2	ХОДНИК	2.96
3	КУХИЈА	7.56
4	ДНЕВНА СОБА	21.40
5	ТРПЕЗАРИЈА	5.10
6	DEGAŽMAN	2.84
7	КУПАТИЛО	3.28
8	СПАВАЋА СОБА	12.45
9	DEGAŽMAN	1.46
10	СПАВАЋА СОБА	15.06
11	ГАРДЕРОБА	3.91
12	КУПАТИЛО	6.04
13	ТЕРАСА	5.35
	СТАН С2 - НЕТО ZATVORENA POVRŠINA	90.36
	СТАН С2 - НЕТО POVRŠINA SA TERASOM	95.71
КОМУНИКАЦИЈЕ		
Т	ПРИЛАЗНИ ТРЕМ	2.51
В	ВЕТРОБРАН	6.33
Х	ХОДНИК	9.25
С	СТЕРЕНИШТЕ	8.62
Л	ЛИФТ	0.00
	НЕТО POVRŠINA KOMUNIKACIJA	26.71
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ POVRŠINA		
	НЕТО KORISNA POVRŠINA	163.71
	НЕТО POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	26.71
	НЕТО POVRŠINA PRIZЕМЉА	190.42
	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	229.11

ознака просторије	назив просторије	površina м ²
ПРВИ СПРАТ		
СТАН С3 - ČETVOROSOBAN		
1	УЛАЗ	5.82
2	ХОДНИК	3.89
3	ТОАЛЕТ	3.02
4	КУХИНИЈА	19.12
5	VEŠERNICA/OSTAVA	5.02
6	ДНЕВНА СОБА	40.64
7	ТРПЕЗАРИЈА	12.03
8	РАДНА СОБА	7.13
9	ХОДНИК	11.86
10	СПАВАЋА СОБА	17.37
11	ГАРДЕРОБА	7.11
12	КУПАТИЛО	4.06
13	СПАВАЋА СОБА	15.99
14	СПАВАЋА СОБА	13.57
15	КУПАТИЛО	6.75
16	ТЕРАСА	7.75
17	ТЕРАСА	3.45
	СТАН С3 - НЕТО ЗАТВОРЕНА POVRŠINA	173.38
	СТАН С3 - НЕТО POVRŠINA SA TERASOM	184.58
КОМУНИКАЦИЈЕ		
Х	ХОДНИК	8.98
С	СТЕРЕНИШТЕ	8.62
Л	ЛИФТ	0.00
	НЕТО POVRŠINA KOMUNIKACIJA	17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	НЕТО KORISNA POVRŠINA	184.58
	НЕТО POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČКИH PROSTORIJA	17.60
	НЕТО POVRŠINA PRVOG SPRATA	202.18
	BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	248.97

ознака просторије	назив просторије	površina м ^
ДРУГ ИСПРАТ		
СТАН С4 - ЧЕТВОРОСОБАН		
1	УЛАЗ	5.82
2	ХОДНИЖ	3.89
3	ТОАЛЕТ	3.02
4	КУХИЈА	19.12
5	VEŠERNICA/OSTAVA	5.02
6	ДНЕВНА СОБА	40.64
7	ТРПЕЗАРИЈА	12.03
8	РАДНА СОБА	7.13
9	ХОДНИЖ	11.86
10	СПАВАЋА СОБА	17.37
11	ГАРДЕРОБА	7.11
12	КУПАТИЈО	4.06
13	СПАВАЋА СОБА	15.99
14	СПАВАЋА СОБА	13.57
15	КУПАТИЈО	6.75
16	ТЕРАСА	7.75
17	ТЕРАСА	3.45
	СТАН С4 - NETO ZATVORENA POVRŠINA	173.38
	СТАН С4 - NETO POVRŠINA SA TERASOM	184.58
КОМУНИКАЦИЈЕ		
Х	ХОДНИЖ	8.98
С	СТЕРЕНИШТЕ	8.62
Л	ЛИФТ	0.00
	НЕТО ПОБРШИНА КОМУНИКАЦИЈА	17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO KORISNA POVRŠINA	184.58
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	17.60
	NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	202.18
	BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	241.09

ознака просторје	назив просторје	površina м ^²
TREĆI SPRAT		
СТАН C5 - ČETVOROSOBAN		
1	УЛАЗ	5.82
2	КУХИЊА	12.92
3	ДНЕВНА СОБА	28.32
4	ТРПЕЗАРИЈА	9.73
5	РАДНА СОБА	7.04
6	ХОДНИК	3.89
7	ТОАЛЕТ	3.32
8	DEGAŽMAN	4.93
9	КУПАТИЛО	3.79
10	SPAVAĆA SOBA	11.67
11	SPAVAĆA SOBA	10.66
12	SPAVAĆA SOBA	15.90
13	ГАРДЕРОБА	4.97
14	КУПАТИЛО	4.25
15	ТЕРАСА	8.34
16	ТЕРАСА	4.66
17	ТЕРАСА	3.45
	СТАН C5 - NETO ZATVORENA POVRŠINA	127.21
	СТАН C5 - NETO POVRŠINA SA TERASOM	143.66
КОМУНИКАЦИЈЕ		
X	ХОДНИК	8.98
C	СТЕПЕНИШТЕ	8.62
Л	ЛИФТ	0.00
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA	17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO KORISNA POVRŠINA	143.66
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	17.60
	NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	161.26
	BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	232.15

ознака просторије	назив просторије	površina м ²
POVUČENI SPRAT		
СТАН С6 - ТРОСОБАН		
1	УЛАЗ	5.66
2	КУХИЈА	5.56
3	ДНЕВНА СОБА	24.04
4	ТРПЕЗАРИЈА	6.83
5	ХОДНИК	3.90
6	ТОАЛЕТ	3.09
7	КУПАТИЛО	5.56
8	СПАВАЋА СОБА	13.36
9	СПАВАЋ СОБА	16.83
10	ТЕРАСА	7.10
11	ТЕРАСА	1.24
12	ТЕРАСА	13.50
	СТАН С6 - NETO ZATVORENA POVRŠINA	84.83
	СТАН С6 - NETO POVRŠINA SA TERASOM	106.67
КОМУНИКАЦИЈЕ		
Х	ХОДНИК	8.98
С	СТЕРЕНИШТЕ	0.00
Л	ЛИФТ	0.00
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA	8.98
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO KORISNA POVRŠINA	106.67
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	8.98
	NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	115.65
	BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	181.52

	REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA	
По	ПОДРУМ	
	NETO POVRŠINA GARAŽE	217.24
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I TEHNIČKIH PROSTORIJA	73.87
	NETO POVRŠINA PODRUMA	291.11
	BRUTO POVRŠINA PODRUMA	318.20
Пр	ПРИЕМЛЈЕ	
	NETO KORISNA POVRŠINA	163.71
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	26.71
	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	190.42
	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	229.11
И	ПРВИ СПРАТ	
	NETO KORISNA POVRŠINA	184.58
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	17.60
	NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	202.18
	BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	248.97
ИИ	ДРУГИ СПРАТ	
	NETO KORISNA POVRŠINA	184.58
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	17.60
	NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	202.18
	BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA	241.09
ИИИ	ТРЕЋИ СПРАТ	
	NETO KORISNA POVRŠINA	143.66
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	17.60
	NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	161.26
	BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA	232.15
Пс	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	
	NETO KORISNA POVRŠINA	106.67
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	8.98
	NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	115.65
	BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	181.52

	NETO POVRŠINA STANOVA	783.20
	NETO POVRŠINA PODZEMNO	290.58
	NETO POVRŠINA NADZEMNO	871.69
	UKUPNA NETO POVRŠINA	1,162.27
	BRUTO POVRŠINA PODZEMNO (SRPS)	318.20
	BRUTO POVRŠINA PODZEMNO (PGR)	0.00
	BRUTO POVRŠINA НАДЗЕМНО	1,132,84
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA (SRPS)	1,451,04
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA (PGR)	1,132,84

Одговорни пројектант ИДР:



.....
Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиц. ИКС бр. 300 1983 03

1.6.2 ПРЕГЛЕД ПОТРЕБНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ КАПАЦИТЕТА

ЕЛЕКТРИЧНА ЕНЕРГИЈА

Капацитети електроенергетских инсталација							
намена	ком	Врста прикључка	Прекидач ниског напона	П _{инст} /ком (кЊ)	П _ј /ком (кЊ)	П _{инст} (кЊ)	П _ј (кЊ)
станови	2	трофазни	32А	26кЊ	22,04кЊ	52кЊ	44,08кЊ
станови	4	трофазни	40А	32кЊ	27,6кЊ	128кЊ	110,4кЊ
ел.пуњачи у гаражи	2	трофазни	40А	29кЊ	27,6кЊ	58кЊ	55,2кЊ
путнички лифт	1	трофазни	25А	17,25кЊ	17,25кЊ	17,25кЊ	17,25кЊ
гаража	1	трофазни	40А	30кЊ	27,06кЊ	30кЊ	27,06кЊ
Заједничка потрошња	1	трофазни	25А	17,25кЊ	17,25кЊ	17,25кЊ	17,25кЊ
УКУПНО	11	трофазни					

Планирана инсталисана снага за стамбени објект је 302,5.кЊ
Планирана једновремена вршна снага за стамбени објект је 131 кЊ
Мерно регулациони орман (МРО иМРОПП) се уграђују у приземљу.
Процењена дужина кабла од КПК до МРО је 10 м.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Број функционалних јединица: **6 (6 станова)**, потребан капацитет за 6 станова.

ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Загревање станова планирано је путем топлотних пумпи.

ВОДА

Потребна количина воде
-САНИТАРНА ВОДА за стамбени део -2,50 л/с
-ХИДРАНТСКА МРЕЖА- 5 л/с

Прикључење објекта планирано је на постојећу водоводну мрежу Ø80мм у Тополској улици. Потребан је прикључак димензија Ø50мм.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Предвиђена количина воде је:

- санитарна фекална вода: 7,0 лс
- атмосферска вода: 8,0 лс
- технолошке воде са посебним третманом: 3,0 лс

Прикључење објекта планирано је на постојећу општу канализацију Ø250мм у Тополској улици.

Одговорни пројектант ИДР:



Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиц. ИКС бр. 300 1983 03

1.7 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 01 Ситуациони план са основом приземља 1:200
- 02 Ситуациони план са основом крова 1:200
- 03 Основа подрума 1:100
- 04 Основа приземља 1:100
- 05 Основа првог спрата 1:100
- 06 Основа другог спрата 1:100
- 07 Основа трећег спрата 1:100
- 08 Основа повученог спрата 1:100
- 09 Основа крова 1:100
- 10 Пресек ~~ИИ~~ 1:100
- 11 Пресек ~~ИИИИ~~ 1:100
- 12 Југозападна (улична) фасада 1:100
- 13 Северозападна фасада 1:100
- 14 Североисточна (дворишна) фасада 1:100
- 15 Југоисточна фасада 1:100

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA R 1:200

Улица Петра...

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1574

1575

1576

1577

1578

1579

1580

1581

1582

1583

1584

1585

1586

1587

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

1599

1600

1601

1602

1603

1604

1605

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

1696

1697

1698

1699

1700

1701

1702

1703

1704

1705

1706

1707

1708

1709

1710

1711

1712

1713

1714

1715

1716

1717

1718

1719

1720

1721

1722

1723

1724

1725

1726

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1734

1735

1736

1737

1738

1739

1740

1741

1742

1743

1744

1745

1746

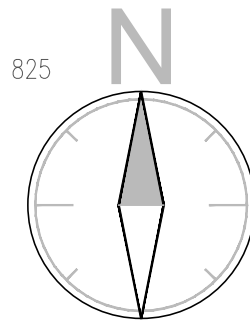
1747

1748

1749

1750

1751



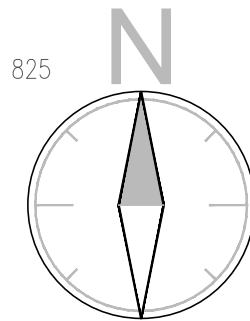
ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) (“Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23)	ОСТВАРЕНО	
ТИПОЛОГИЈА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	двострано узидан	двострано узидан	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	-	415,00 m2	60% (248,97m2)
СПРАТНОСТ	П+3+Пк (Пс) до П+3	По+П+3+Пс	
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15m	14,30m према КП 1348 10,85m према КП 1346	
ВИСИНА СЛЕМЕНА УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	макс. 18,5m 1/2 висине објекта	16,85m 1/2 висине објекта	
СЛОБОНДЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин. 40% = 166m2	40% = 166,03m2	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50m2	12,76% (52,95m2)	
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ	8ПМ укупно 12ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала	6 бицикала укупно 6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75m2)	76,67% (318,20m2)	
БРГП	-	НАДЗЕМНО: 1.132,84m2	
НЕТО СТАНОВА		БРГП УКУПНО: 1.451,04m2	
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-	783,20m² 6 станова	

LEGENDA:			
REGULACIONA LINIJA		KOLSKI PRISTUP	
GRANICA PARCELE		PEŠAČKI PRISTUPI - ULAZI U OBJEKT	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA			
OSA ULICE			
NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE - U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM			
OZELENIJENI KROV PODZEMNE GARAZE			
POPLOČANE PEŠAČKE POVRŠINE			

NULTA KOTA: -1.45=142.70	KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00=144.15
--------------------------	------------------------------------

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinova 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKT:		Stambeni objekat	
	LOKACIJA:		Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
	INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
	CRTEŽ:			
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA				
Datum 05.2024.		Razmera 1:200		
List 1				

[illegible]

ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) (“Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23)	ОСТВАРЕНО	
ТИПОЛОГИЈА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	двострано узидан	двострано узидан	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	-	415,00 m2	60% (248,97m2)
СПРАТНОСТ	П+3+Пк (Пс) до П+3	По+П+3+Пс	
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15m	14,30m према КП 1348 10,85m према КП 1346	
ВИСИНА СЛЕМЕНА УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	макс. 18,5m 1/2 висине објекта	16,85m 1/2 висине објекта	
СЛОБОНДЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ	мин. 40% = 166m2	40% = 166,03m2	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50m2	12,76% (52,95m2)	
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ	8ПМ укупно 12ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала	6 бицикала укупно 6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75m2)	76,67% (318,20m2)	
БРГП	-	НАДЗЕМНО: 1.132,84m2 БРГП УКУПНО: 1.451,04m2	
НЕТО СТАНОВА БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-	783,20m² 6 станова	

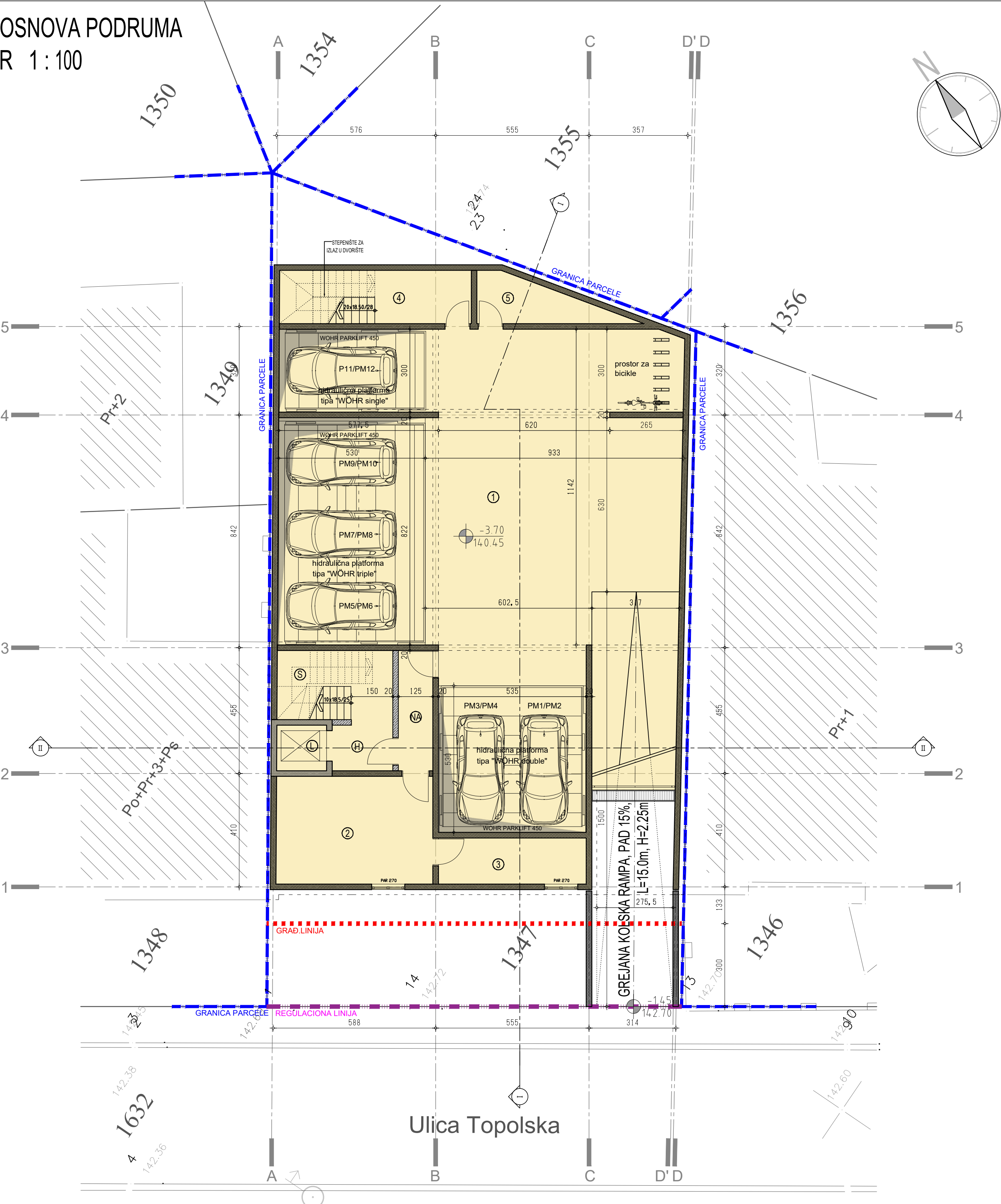
LEGENDA:			
REGULACIONA LINIJA		KOLSKI PRISTUP	
GRANICA PARCELE		PEŠAČKI PRISTUPI - ULAZI U OBJEKT	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA			
OSA ULICE			
NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE - U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM			
OZELENIJENI KROV PODZEMNE GARAŽE			
POPLOČANE PEŠAČKE POVRŠINE			

NULTA KOTA: -1.45=142.70	KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00=144.15
--------------------------	------------------------------------

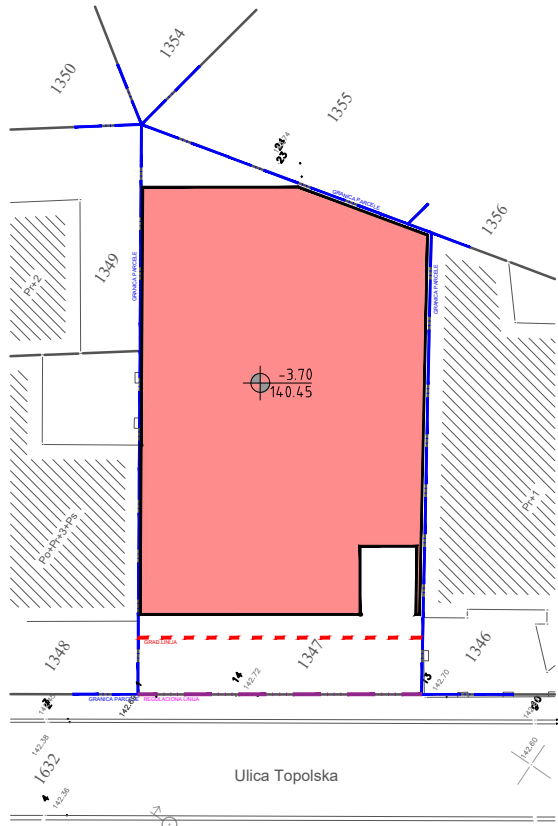
NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinova 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKT:		Stambeni objekat			
	LOKACIJA:		Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar			
	INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje			
	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture			
	ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03			
	CRTEŽ:					
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA				Datum 05.2024.	Razmera 1:200	List 2

OSNOVA PODRUMA
R 1 : 100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m²
PODRUM		
GARAŽA / KOMUNIKACIJE / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	GARAŽA	216.71
NA	PRETPROSTOR U NATPRITISKU	5.43
H	HODNIK	6.77
S	STEPENIŠNI PROSTOR	7.59
L	LIFT	2.98
2	TEHNIČKA PROSTORIJA	22.10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	8.93
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	13.39
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	6.68
NETO POVRŠINA GARAŽE		290.58
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO POVRŠINA GARAŽE		216.71
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I TEHNIČKIH PROSTORIJA		73.87
NETO POVRŠINA PODRUMA		290.58
BRUTO POVRŠINA PODRUMA		318.20
NETO POVRŠINA GARAŽE SA PLATFORMAMA		315.40



ZAUZETOST PODRUMSKE ETAŽE - 76.67% (318.20m²)

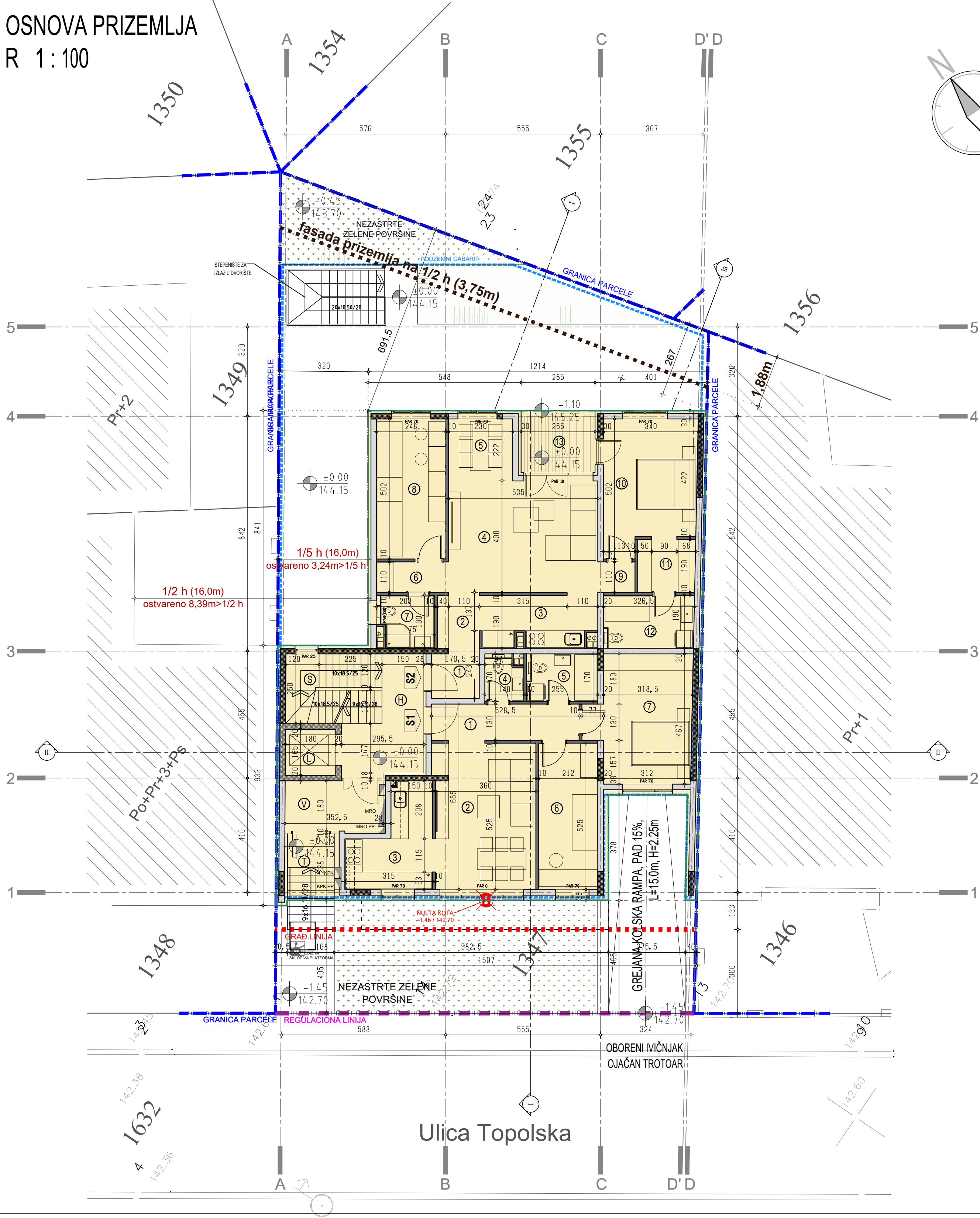
LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANIČNA PARCELE	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA ISKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70miv KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00= 144.15miv

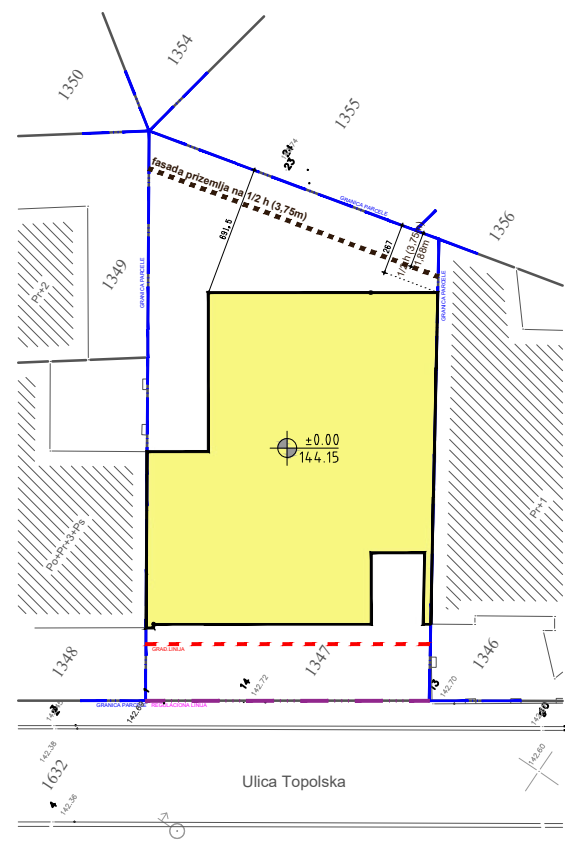
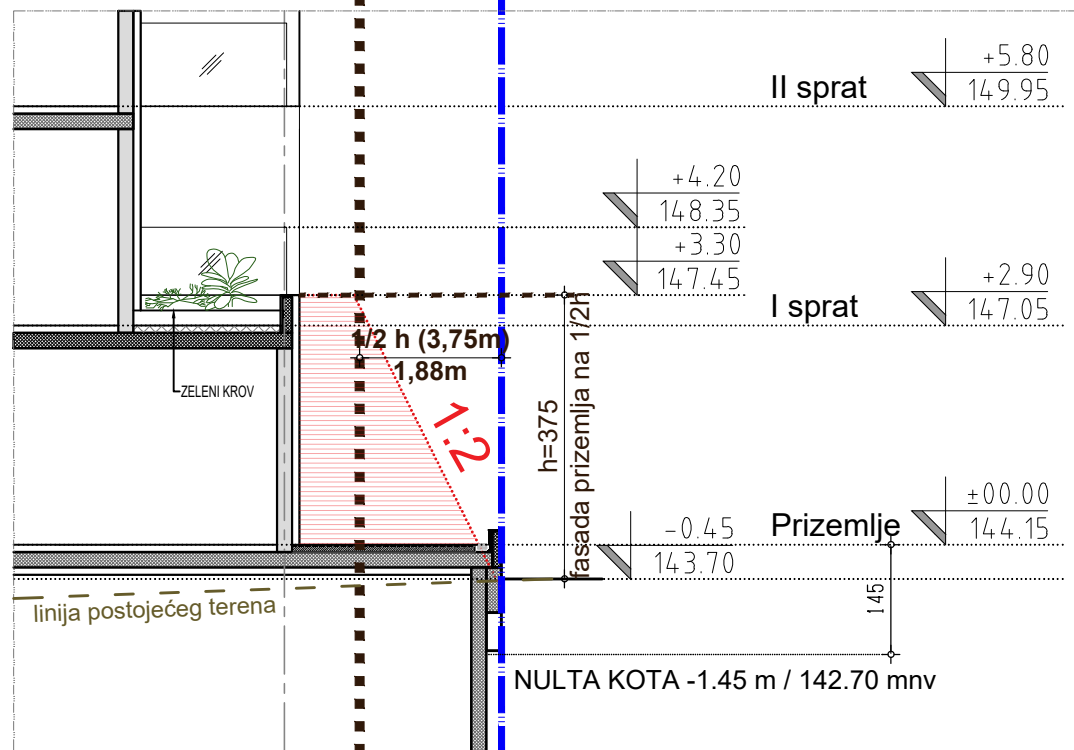
NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinova 19, Beograd tel.: +38111 2186001 office@mainviewstudio.com		OBJEKAT:		Stambeni objekat	
		LOKACIJA:		Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
		INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran	
		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture	
		ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
		CRTEŽ:			
		OSNOVA PODRUMA		Datum 05.2024.	

OSNOVA PRIZEMLJA
R 1 : 100



PRESEK 1a



ZAUZETOST PRIZEMNE ETAŽE - 55.21% (229.11m²)

ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
(NEZASTRTO ZELENILO) - 12.76% (52.95m²)

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE NA PARCELI - 40% (166.03m²)

LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRADILINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZAŠTITA ISKOPIJA	
BETONSKI BLOK 20	
OTER BLOK 10	
OTER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	
NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE - U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	
ODZELJENI KROVI POLOŽENJE ETAŽE	

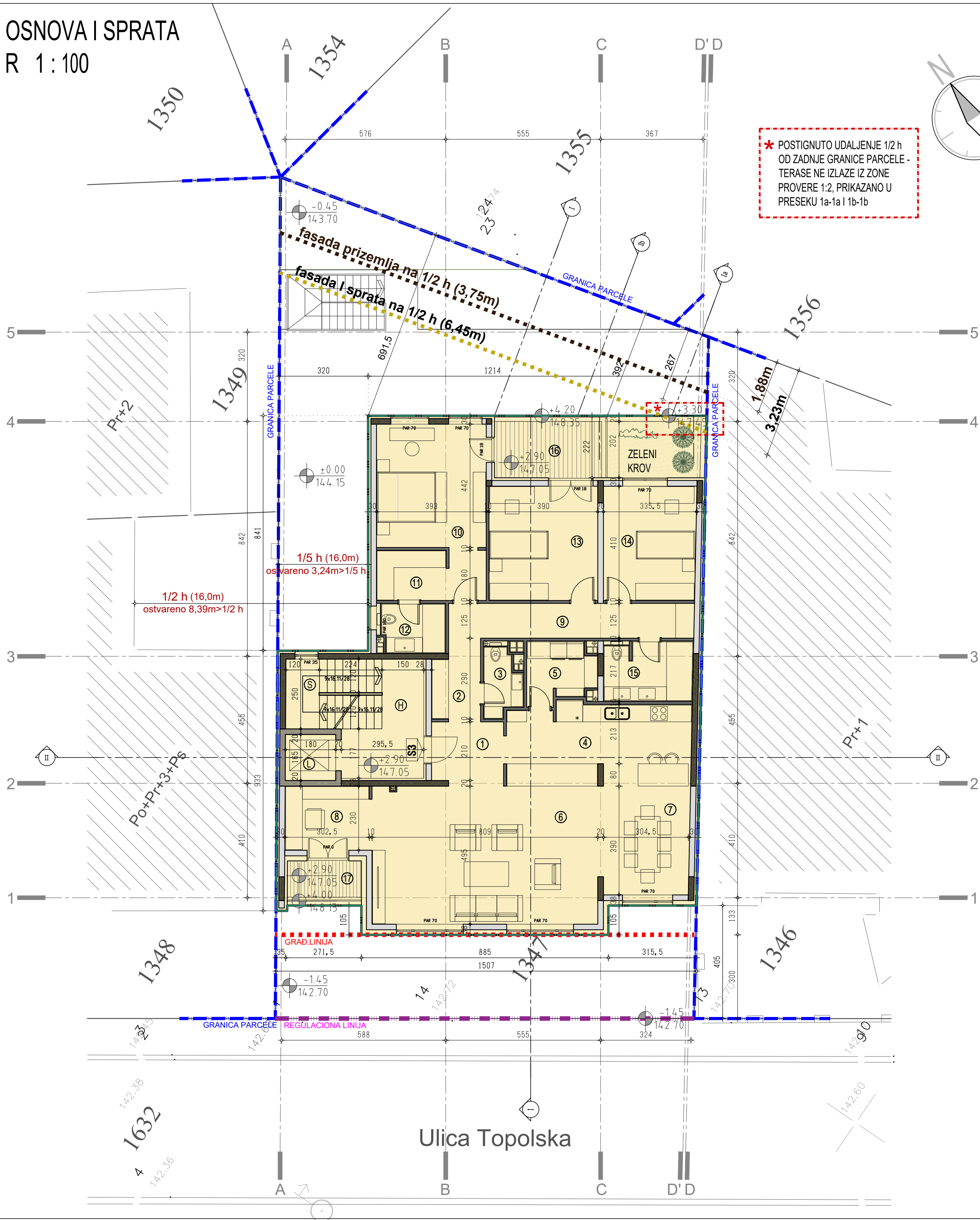
NULTA KOTA: -1.45= 142.70mnv

KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00= 144.15mnv

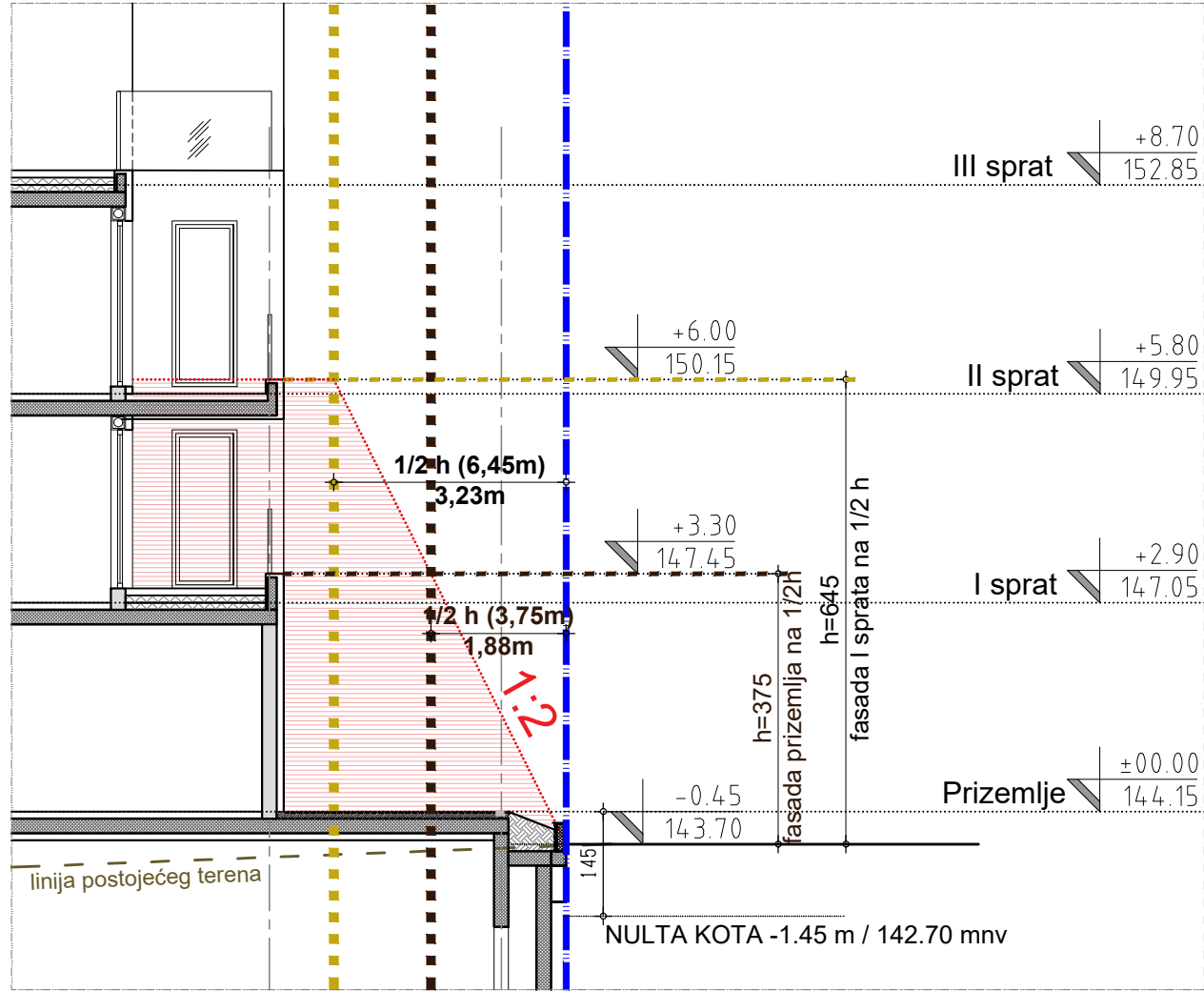
NAPOMENA: PRE OTPRPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO	
PROJEKAT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vršar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
OSNOVNA INŽENJERSKA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300/1983/03
CRTAČ:	
OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum: 05.2024. Razmera: 1:100. List: 4	

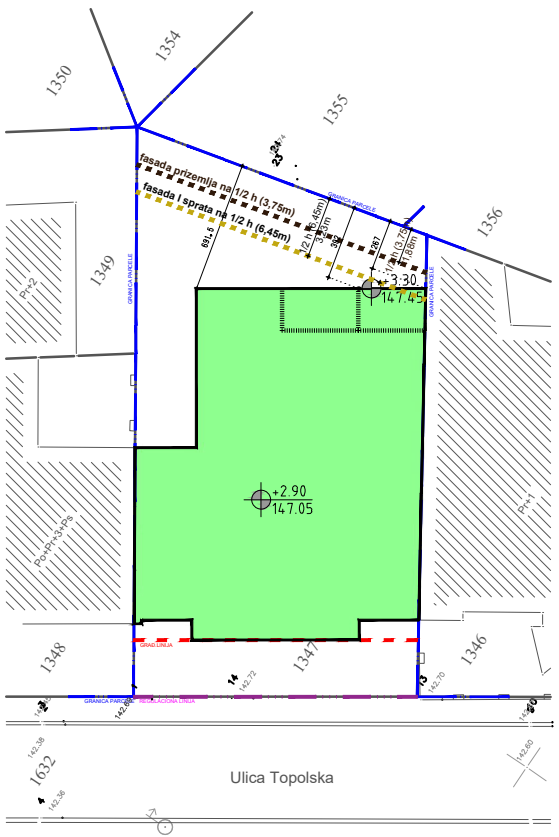
OSNOVA I SPRATA
R 1 : 100



PRESEK 1b



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m²
PRVI SPRAT		
STAN S3 - ČETVOROSOBAN		
1	ULAZ	5.82
2	HODNIK	3.89
3	TOALET	3.02
4	KUHINJA	19.12
5	VEŠERNICA/OSTAVA	5.02
6	DNEVNA SOBA	40.64
7	TRPEZARIJA	12.03
8	RADNA SOBA	7.13
9	HODNIK	11.86
10	SPAVAĆA SOBA	17.37
11	GARDEROBA	7.11
12	KUPATILO	4.06
13	SPAVAĆA SOBA	15.99
14	SPAVAĆA SOBA	13.57
15	KUPATILO	6.75
16	TERASA	7.75
17	TERASA	3.45
STAN S3 - NETO ZATvorena PVRŠINA		173.38
STAN S3 - NETO PVRŠINA SA TERASOM		184.58
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8.98
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
NETO PVRŠINA KOMUNIKACIJA		17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH PVRŠINA		
NETO KORISNA PVRŠINA		184.58
NETO PVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17.60
NETO PVRŠINA PRVOG SPRATA		202.18
BRUTO PVRŠINA PRVOG SPRATA		248.97



ZAUZETOST ETAŽE I SPRATA - 60% (248.97m²)

LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA OKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 10	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70m

KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00= 144.15m

NAPOMENA: PRE OTCPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL OFFICE
STUDIO

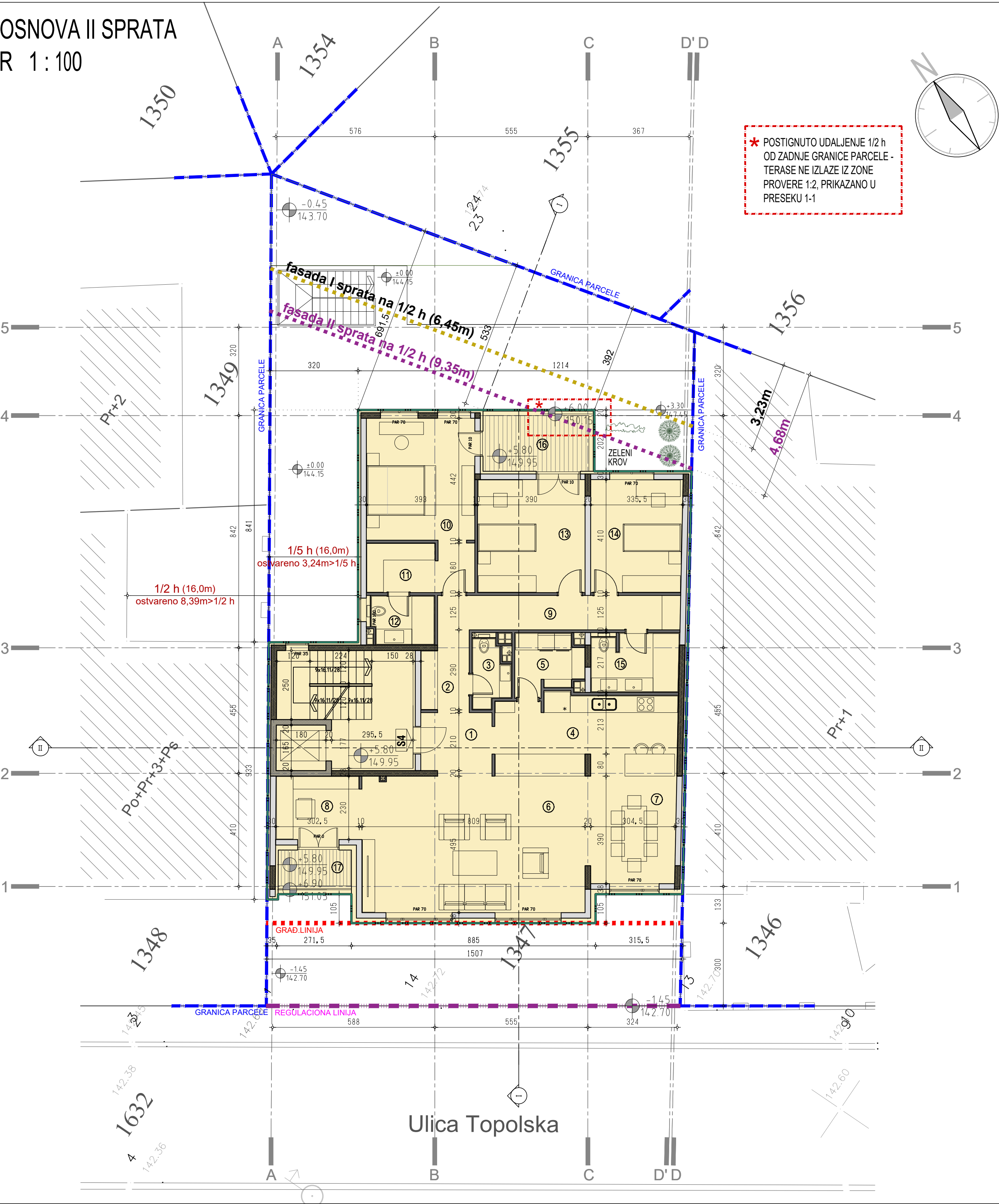
Puškino 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
OSNOVNA INŽINJERSKA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300/1983/03
CRTAČ:	

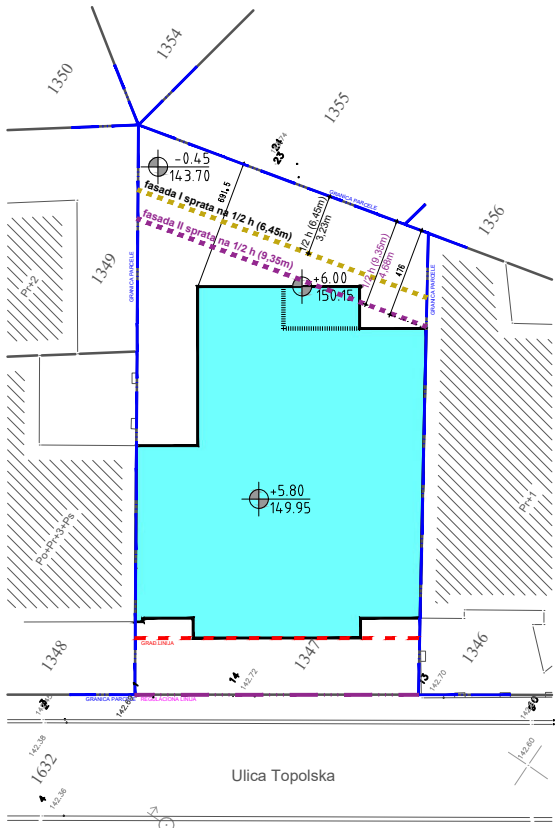
OSNOVA I SPRATA

Datum: 05.2024
Skala: 1:100
List: 5

OSNOVA II SPRATA
R 1:100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m²
DRUGI SPRAT		
STAN S4 - ČETVOROSOBAN		
1	ULAZ	5.82
2	HODNIK	3.89
3	TOALET	3.02
4	KUHINJA	19.12
5	VEŠERNICA/OSTAVA	5.02
6	DNEVNA SOBA	40.64
7	TRPEZARIJA	12.03
8	RADNA SOBA	7.13
9	HODNIK	11.86
10	SPAVAČA SOBA	17.37
11	GARDEROBA	7.11
12	KUPATILO	4.06
13	SPAVAČA SOBA	15.99
14	SPAVAČA SOBA	13.57
15	KUPATILO	6.75
16	TERASA	7.75
17	TERASA	3.45
STAN S4 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		173.38
STAN S4 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		184.58
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8.98
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		184.58
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17.60
NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA		202.18
BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA		241.09



ZAUZETOST ETAŽE II SPRATA - 58.09% (241.09m²)

LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANIČNA PARCELE	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA ISKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70mnn KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00= 144.15mnn

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinoва 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKAT:		Stambeni objekat	
	LOKACIJA:		Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
	INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03		
CRTEŽ:				
		OSNOVA II SPRATA		
		Datum 05.2024.	Razmera 1:100	List 6

OSNOVA III SPRATA
R 1 : 100

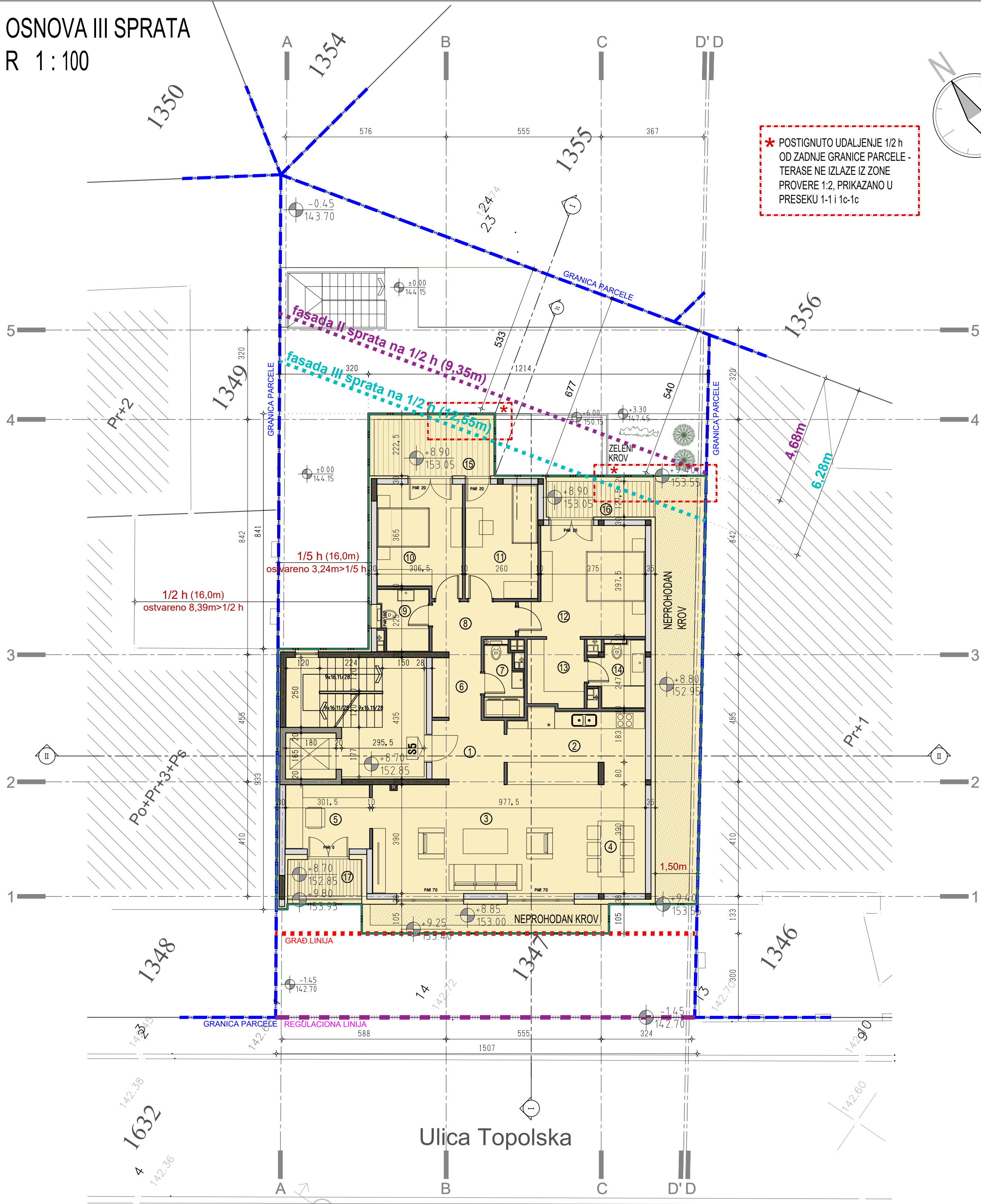
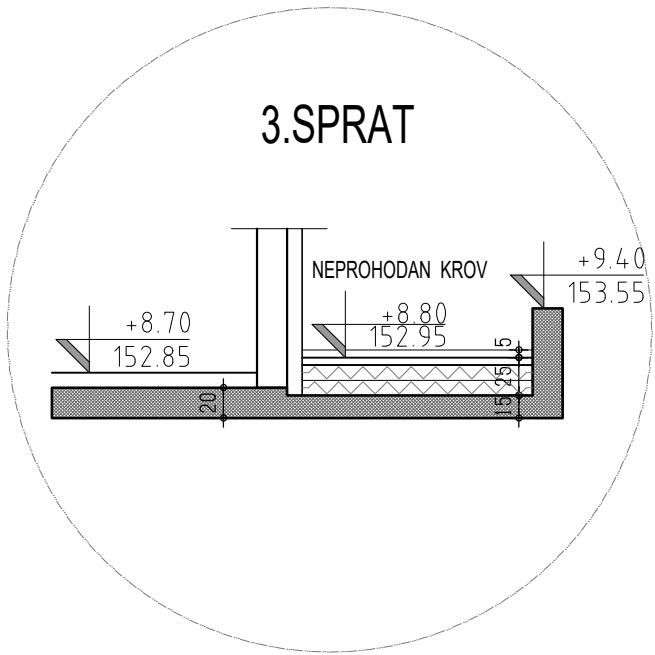
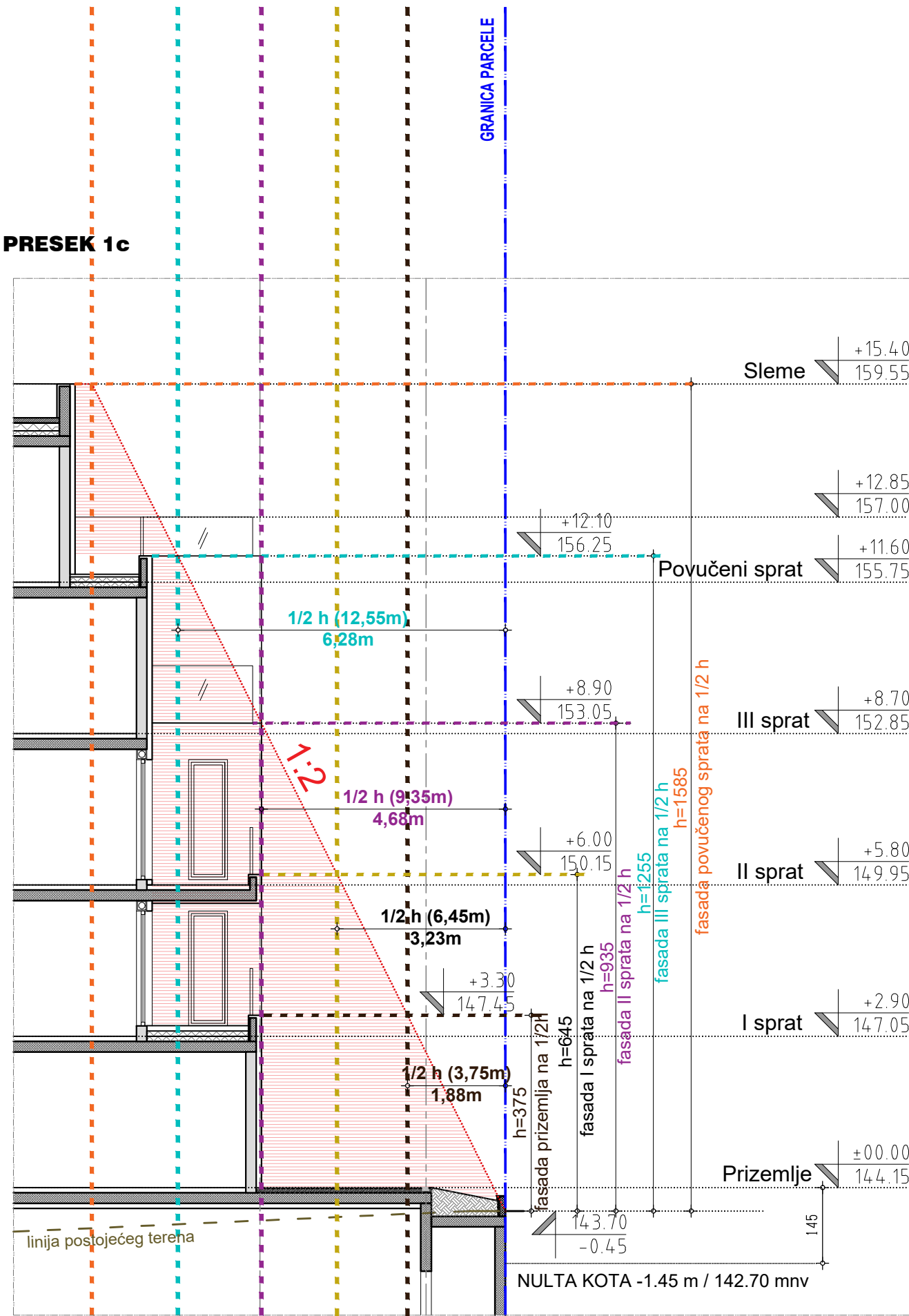
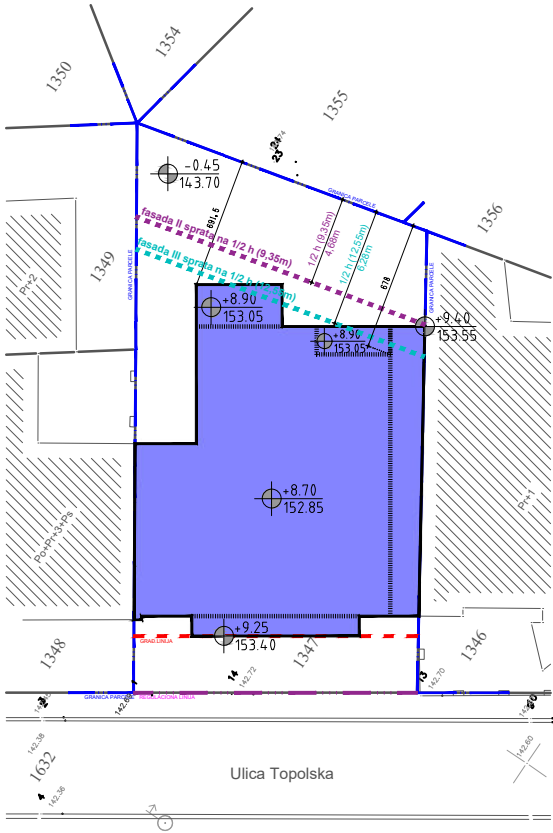


TABELA POVRŠINA - 3 SPRAT



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m²
TREĆI SPRAT		
STAN S5 - ČETVOROSOBAN		
1	ULAZ	5.82
2	KUHINJA	12.92
3	DNEVNA SOBA	28.32
4	TRPEZARIJA	9.73
5	RADNA SOBA	7.04
6	HODNIK	3.89
7	TOALET	3.32
8	DEGAŽMAN	4.93
9	KUPATILO	3.79
10	SPAVAČA SOBA	11.67
11	SPAVAČA SOBA	10.66
12	SPAVAČA SOBA	15.90
13	GARDEROBA	4.97
14	KUPATILO	4.25
15	TERASA	8.34
16	TERASA	4.66
17	TERASA	3.45
STAN S5 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		127.21
STAN S5 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		143.66
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8.98
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		143.66
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17.60
NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA		161.26
BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA		232.15



ZAUZEĆE ETAŽE III SPRATA - 55.94% (232.15m²)

LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANIČNA PARCELE	
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTIJA OKOPPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 19	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70mnv

KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00= 144.15mnv

NAPOMENA: PRE OTCPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL OFFICE
STUDIO

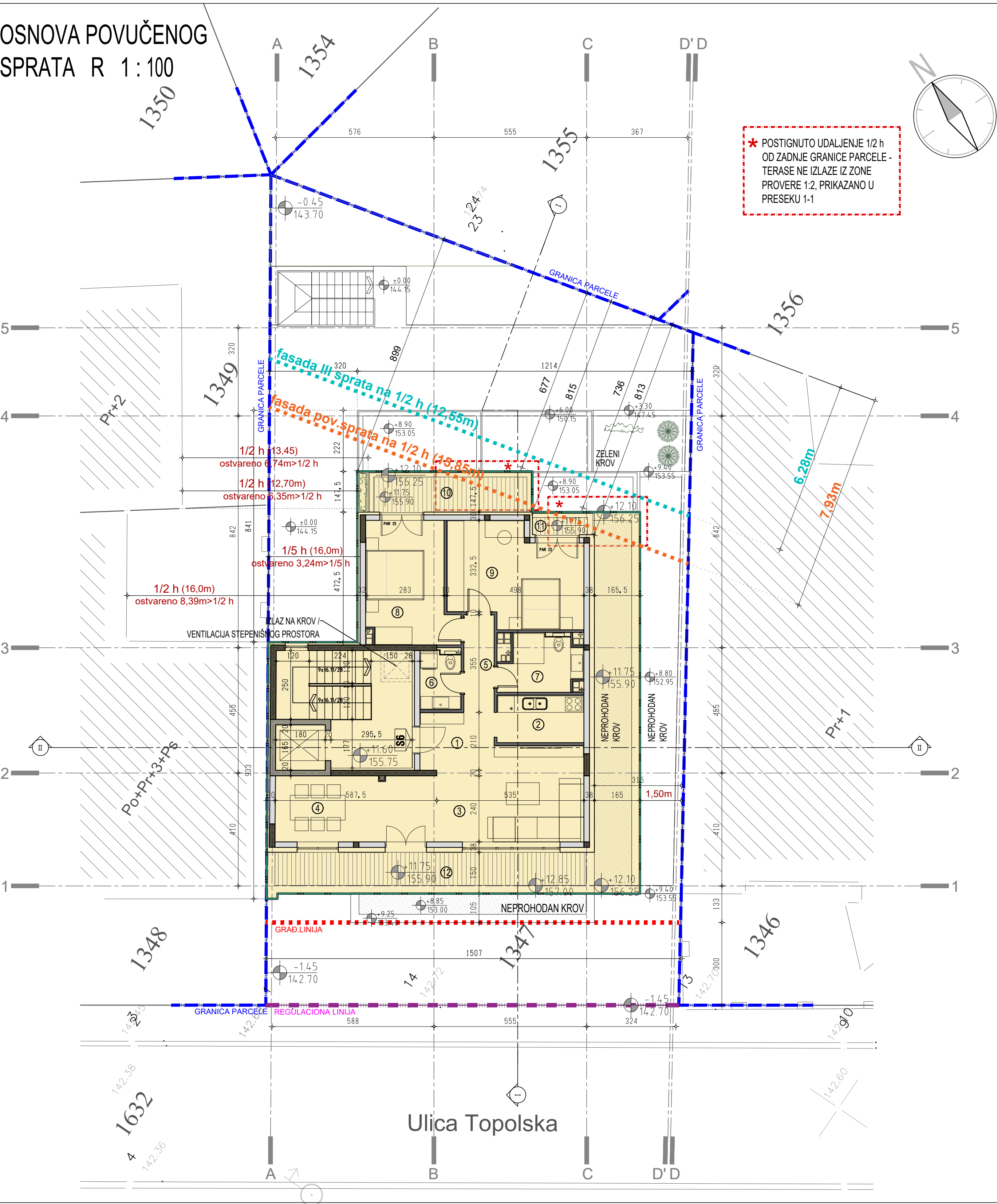
Puškino 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojanović Zoran
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
OSNOVNA IZJAVA O DELU PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300/1983/03
CRTAČ:	

OSNOVA III SPRATA

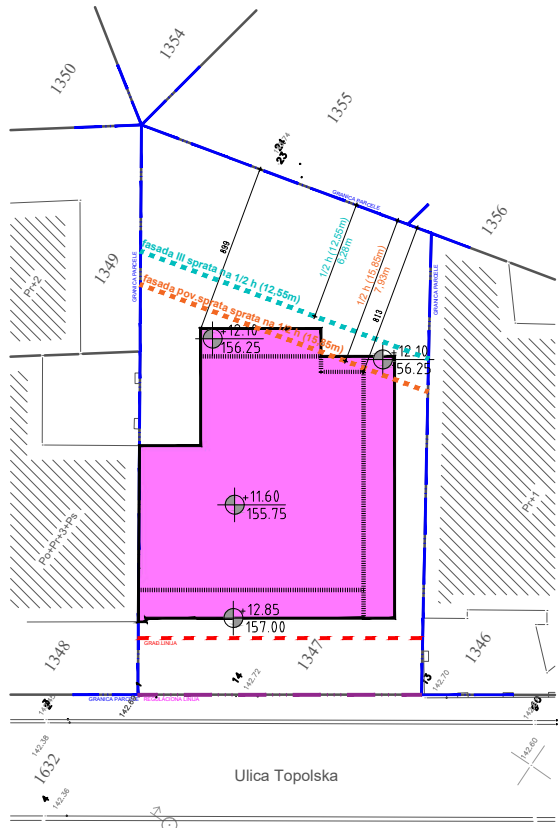
Datum: 05.2024. Razmera: 1:100. List: 7

OSNOVA POVUČENOG
SPRATA R 1:100



* POSTIGNUTO UDALJENJE 1/2 h
OD ZADNJE GRANICE PARCELE -
TERASE NE IZLAZE IZ ZONE
PROVERE 1:2, PRIKAZANO U
PRESEKU 1-1

oznaka prostorije	naziv prostorije		površina m ²
POVUČENI SPRAT			
STAN S6 - TROSOBAN			
1	ULAZ		5.66
2	KUHNJA		5.56
3	DNEVNA SOBA		24.04
4	TRPEZARIJA		6.83
5	HODNIK		3.90
6	TOALET		3.09
7	KUPATILO		5.56
8	SPAVAČA SOBA		13.36
9	SPAVAČA SOBA		16.83
10	TERASA		7.10
11	TERASA		1.24
12	TERASA		13.50
STAN S6 - NETO ZATVORENA POVRŠINA			84.83
STAN S6 - NETO POVRŠINA SA TERASOM			106.67
KOMUNIKACIJE			
H	HODNIK		8.98
S	STEPENIŠTE		0.00
L	LIFT		0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA			8.98
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA			
NETO KORISNA POVRŠINA			106.67
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA			8.98
NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA			115.65
BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA			181.52



ZAUZETOST ETAŽE POVUČENOG SPRATA - 43.74% (181.52m²)

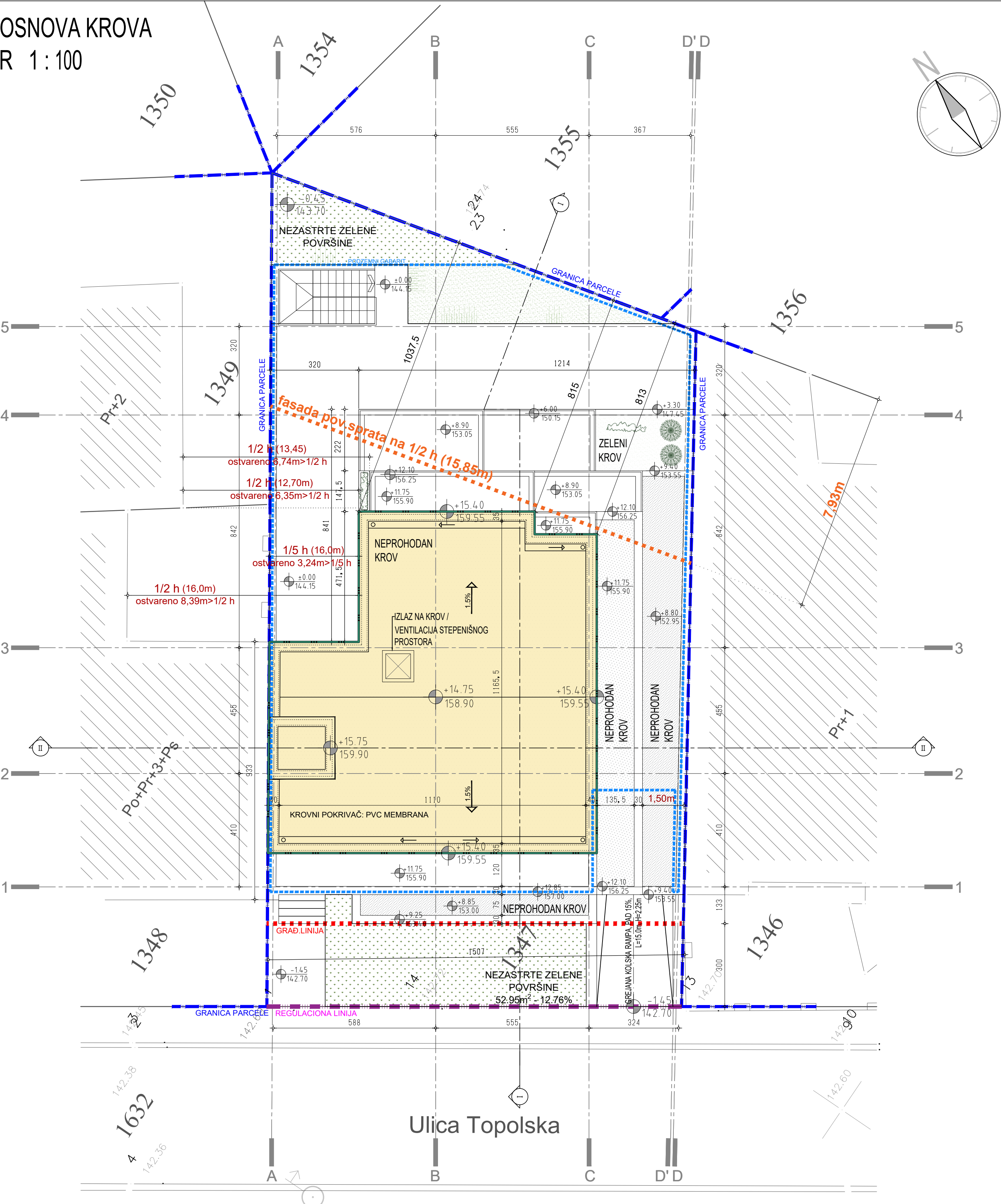
LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZAŠTITA ISKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70mnv KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00= 144.15mnv

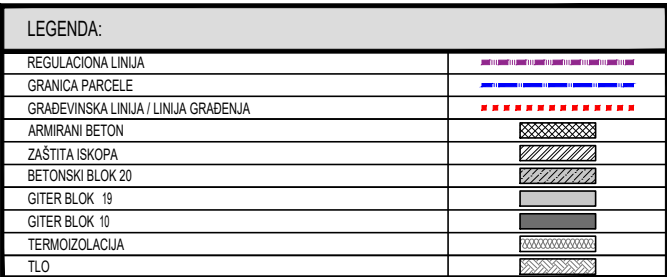
NAPOMENA: PRE OTOPOJINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO		OBJEKAT: Stambeni objekat	
		LOKACIJA: Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
		INVESTITOR: "BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran	
		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje	
		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 01 - Projekat arhitekture	
		ODGOVORNI PROJEKTANT: Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
		CRTEŽ:	
		OSNOVA POVUČENOG SPRATA	
Puškinova 19, Beograd tel.: +38111 2186001 office@mainviewstudio.com		Datum: 05.2024. Razmera: 1:100 List: 8	

OSNOVA KROVA
R 1 : 100



R 1 : 100



KOTA PODA PRIZEMLJA : $\pm 0.00=$

MANUSCRIPT

MAIN VIEW

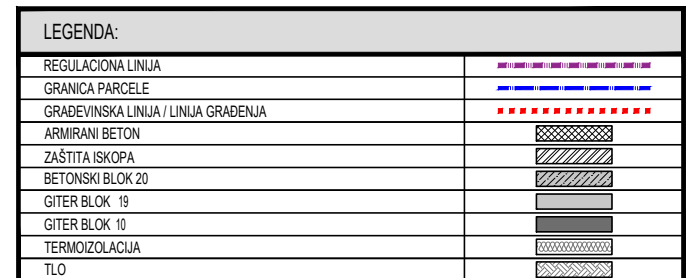
ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

Puškina 19, Beograd
tel. +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:		Stanbeni objekat	
LOKACIJA:		Topolska br 17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Miroslav, Stojadinović Zoran	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
CRAWKA INVAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
CRTEŽ:		PRESEK 1-1	
		Datum 05.2024.	Razmera 1:100
			List 10

R 1 : 100



KOTA PODA PRIZEMLJA : $\pm 0.00=$

OBJEKT:	Stambeni objekat			
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar			
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marjia, Stojadinović Zoran			
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje			
OSNOVNA NAZIV DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture			
OSNOVNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03			
CRTEŽ:				
PRESEK 2-2		Datum	Razmera	List
		05.2024.	1:100	11

Puškina 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

JUGOZAPADNA (ULIČNA) FASADA
R 1 : 100



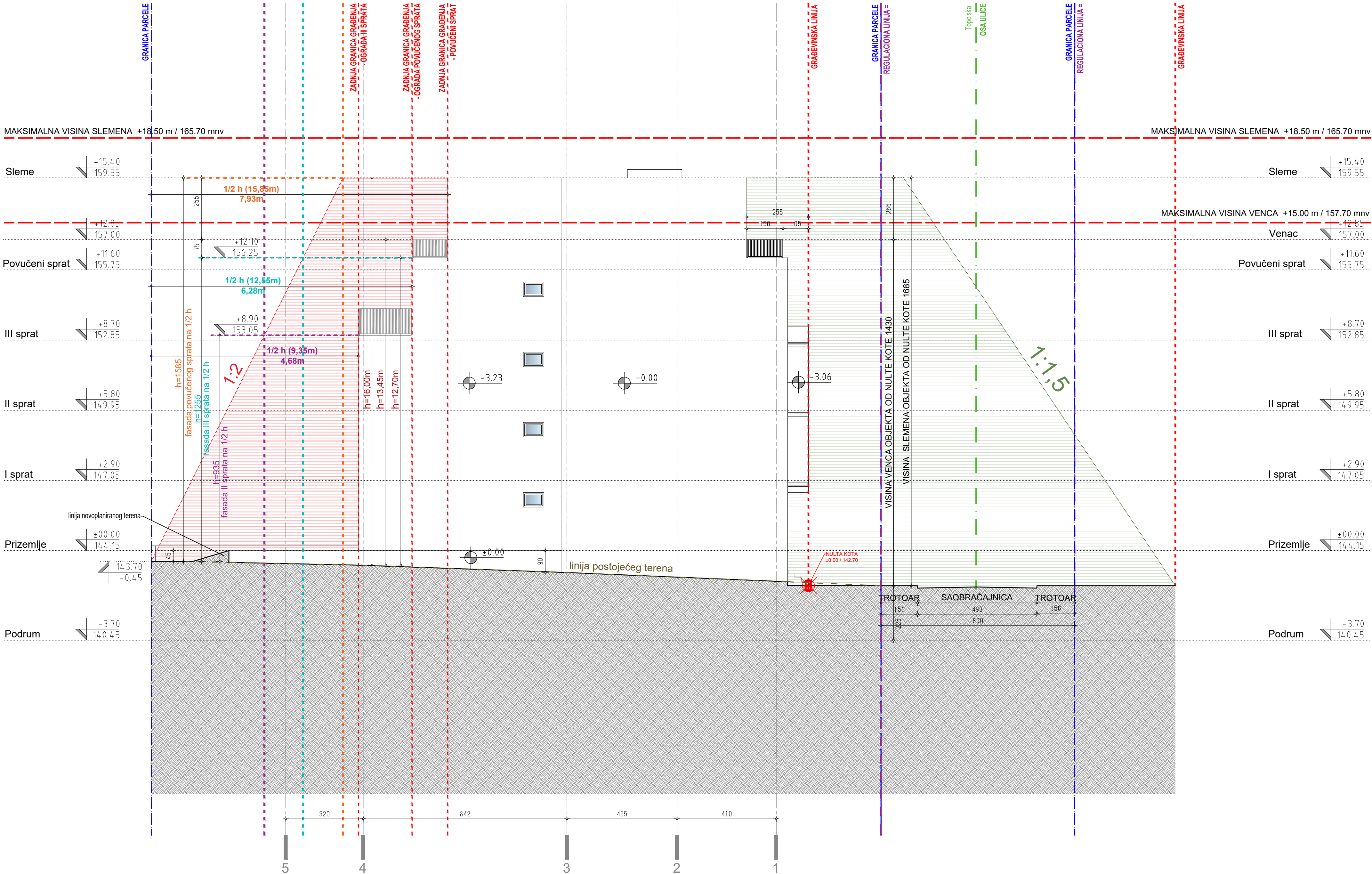
LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA OKLOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 11	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: ±0.00=	KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00=
--------------------	-----------------------------

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinoва 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKT:		Stambeni objekt	
	LOKACIJA:		Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar	
	INVESTITOR:		"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IOR - Idejno rešenje	
	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		01 - Projekat arhitekture	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:		Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
	CRTEŽ:			
JUGOZAPADNA (ULIČNA) FASADA				
		Datum 05.2024.	Razmera 1:100	List 12

SEVEROZAPADNA FASADA
R 1 : 100



LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA OKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 11	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: ±0.00= KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00=

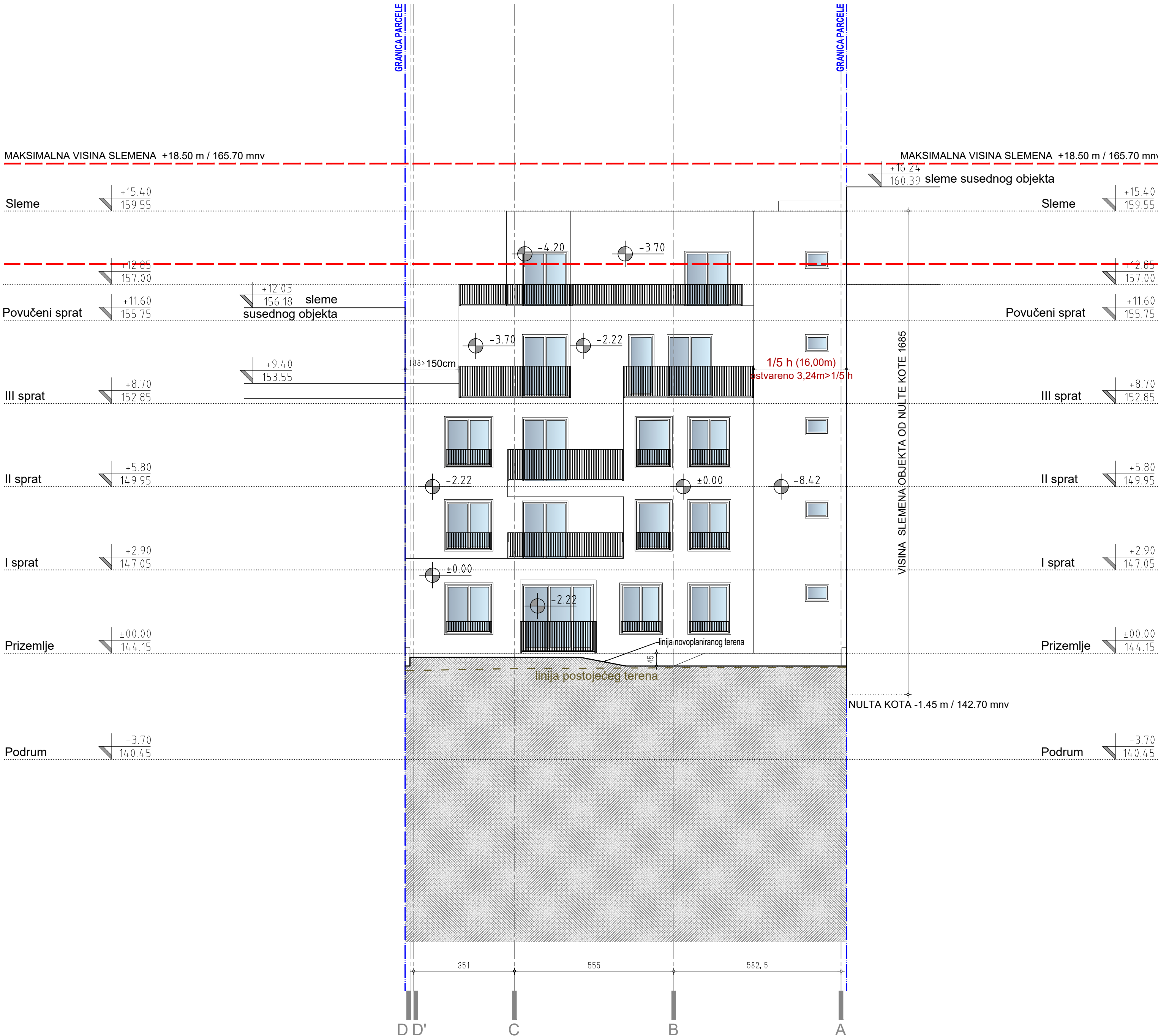
NAPOMENA: PRE OTOPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO	OBJEKT: Stambeni objekt	
	LOKACIJA: Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vinčar	
	INVESTITOR: "BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojanović Zoran	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IOR - Idejno rešenje	
	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 01 - Projekat arhitekture	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
	CRTEŽ:	
	SEVEROZAPADNA FASADA	
	Datum: 05.2024. Razmera: 1:100 List: 13	

Puškinova 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

SEVEROISTOČNA (DVORIŠNA) FASADA

R 1 : 100



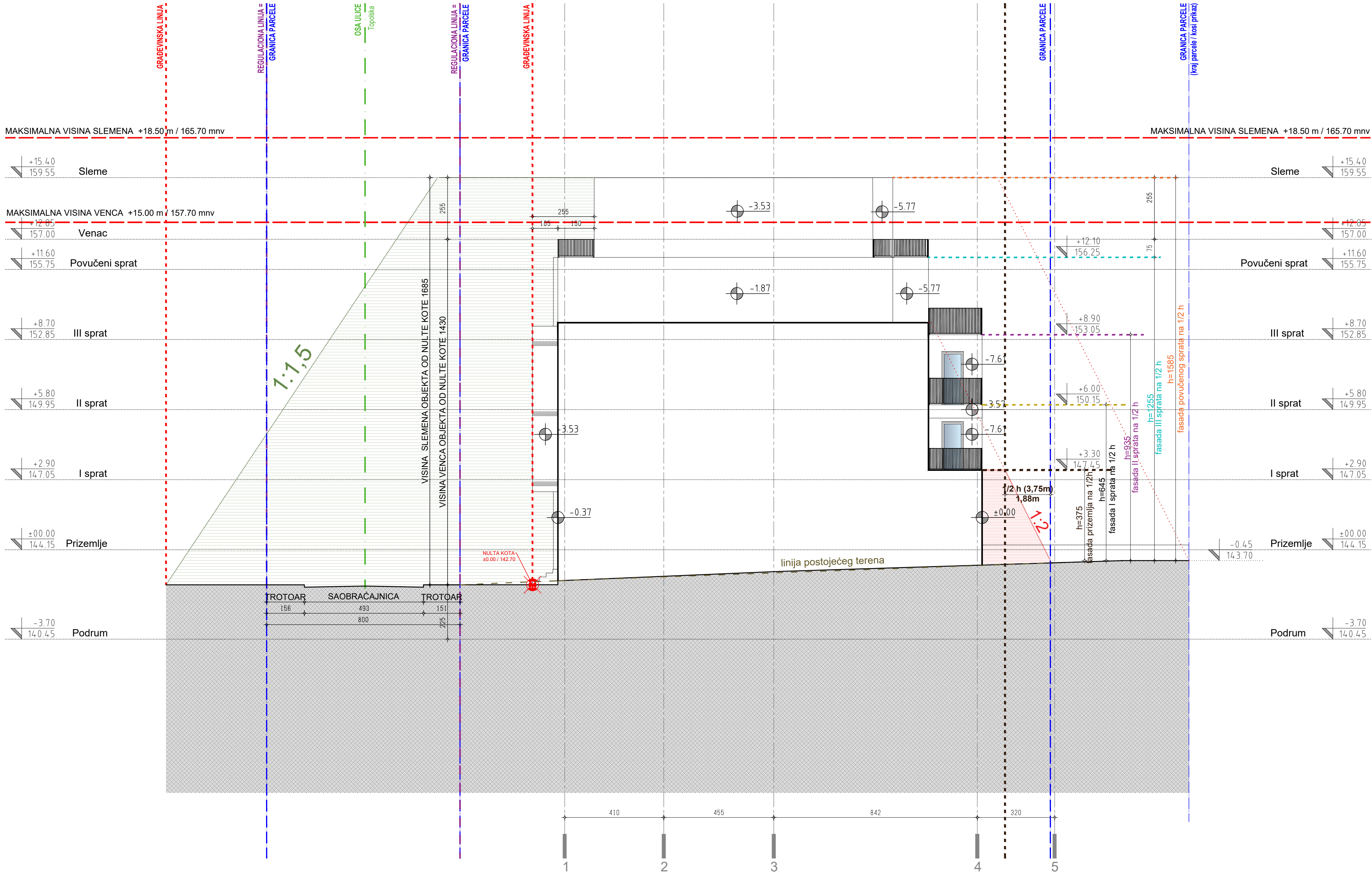
LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	----
GRANICA PARCELE	----
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRADENJA	----
ARMIRANI BETON	----
ZAŠTITA ISKOPA	----
BETONSKI BLOK 20	----
GITER BLOK 10	----
GITER BLOK 10	----
TERMOIZOLACIJA	----
TLO	----

NULTA KOTA: ±0.00= KOTA PODA PRIZEMLJA : ±0.00=

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LIČU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Puškinova 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKAT:	Stambeni objekat
	LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
	INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
	VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
	OZNAKA I IZAZIV / DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983/03
	CRTEŽ:	
	SEVEROISTOČNA (DVORIŠNA) FASADA	
Datum 05.2024.		Razmera 1:100
		List 14

JUGOISTOČNA FASADA
R 1 : 100



LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRANI BETON	
ZASTITA OKOPPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 10	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

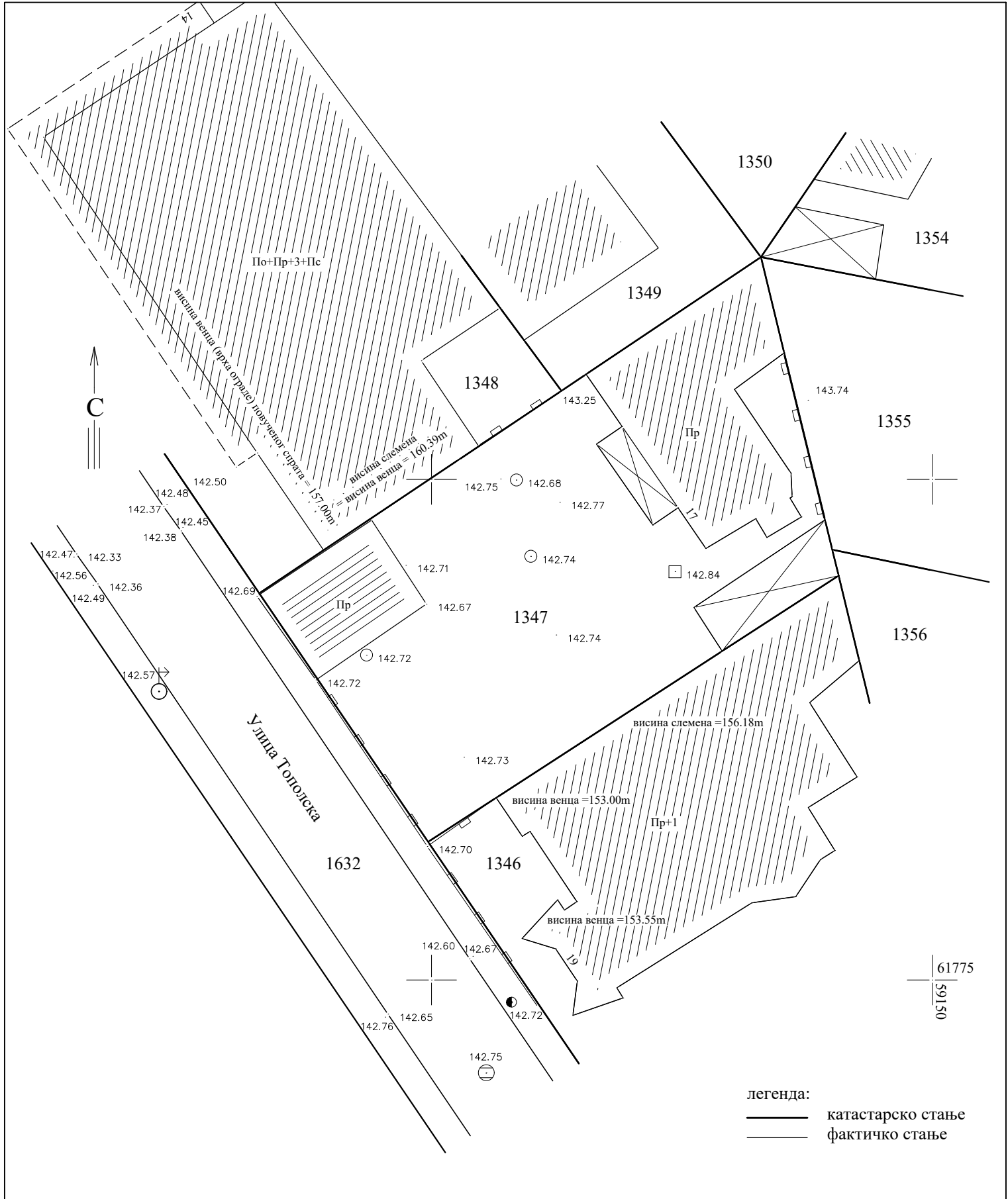
NULTA KOTA: ±0.00= KOTA PODA PRIZEMIJA : ±0.00=

NAPOMENA: PRE OTPUŠĆIVANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO	
Puškinova 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	
OBJEKT:	Stambeni objekt
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
OZNAKA INŽINJERSKOG DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03
CRTEŽ:	
JUGOISTOČNA FASADA	
Datum	05.2024
Skala	1:100
Stranica	15

Геодетски снимак

Кат. парцела бр. 1347



Општина: Врачар
К.О. Врачар

размера: 1:250

Ситуацију урадио:

Агенција за геодетске послове

Гео СЛАЈ

Slavko Milošević preduzetnik
Agencija za geodetske poslove
projektovanje i konsalting
Geo SLAJ
Beograd-Zemun

[Signature]

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Београд

Број: 952-228-108431/2022

КО: Врачар

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1347

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

13.12.2022 године у 09:49

Овлашћено лице:

М.П. _____

Maja Vukovic
13.12.2022. 11:39:58



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

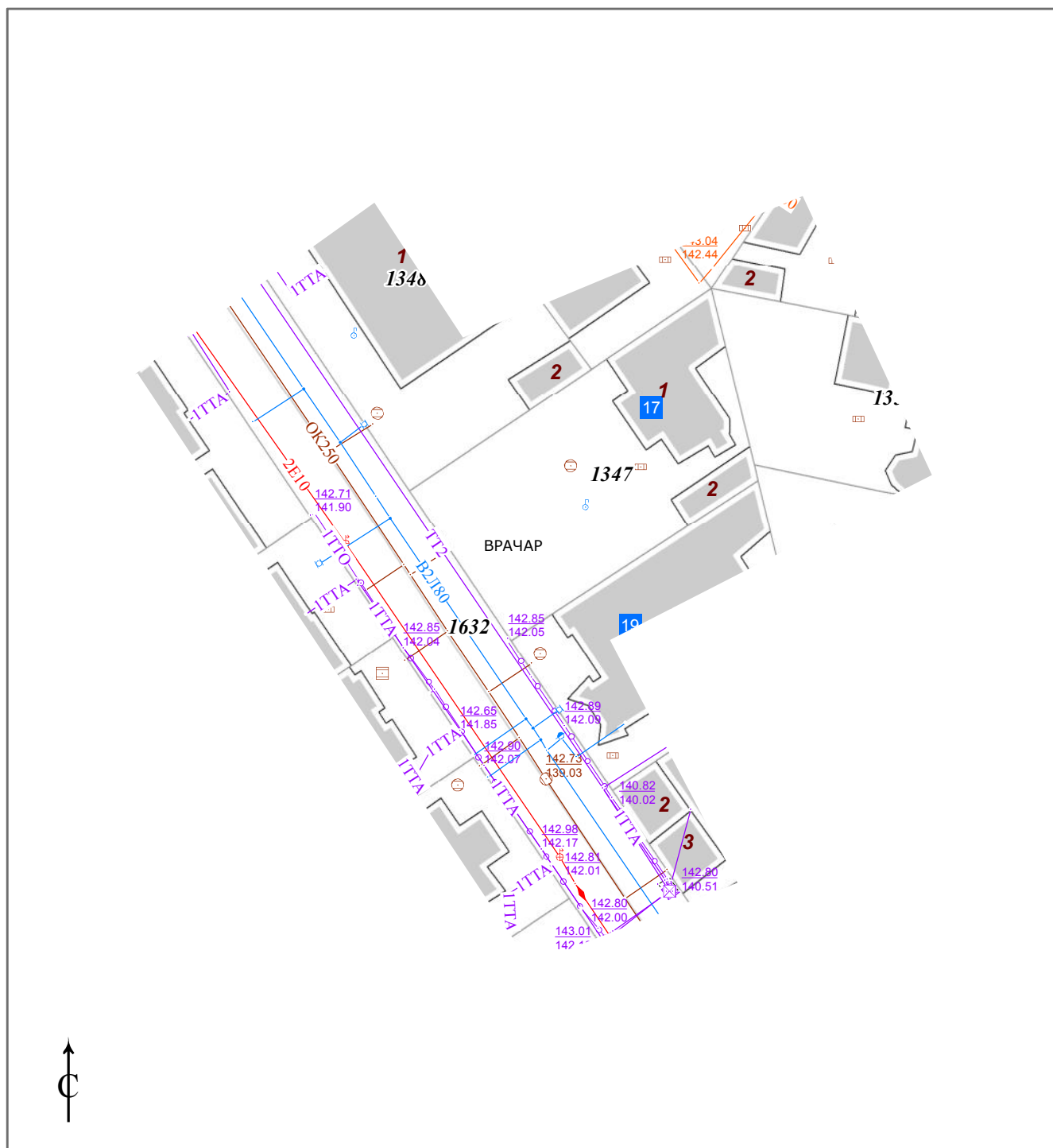
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-7934/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

21.04.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Milijana Mijajlovic
21.04.2023. 10:55:09

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : ИВАН ПЕЦИЋ Браће Јерковић бр.145, Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА : Изградња објекта.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ За катастарску парцелу 1347 КО Врачар	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16,97/16,69/17,97/17,72/21,27/22)
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Спровођење непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.
НАМЕНА	Предметна парцела се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.2. Парцела се налази у оквиру Просторне културно историјске целине "КРУНСКИ ВЕНАЦ", која је проглашена за културно добро.
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРДИЧНО СТАНОВАЊЕ 2.С6.2
основна намена површина	вишепорпородично становање
компатибилност намене	- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража - на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. - није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
услови за формирање грађевинске парцеле	- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора - Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња. - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12.0 m и минималну површину 300m² - дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине
Индекс заузетости	максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.2 је 60%



Висина објекта	Максимална висина венца објекта је до 15.0 m (максимална висина венца повучене етаже је до 18.5m) што дефинише максималну планирану спратност до П+3+Пк/Пс, односно до П+3. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. - према положају на парцели објекти су двострано узидани на бочне границе парцеле - у односу на регулациону линију грађевинска линија је на минималном растојању од 3.0 m
растојање од бочне границе парцеле	У овој зони објекти су једнострано или двострано узидани, али се могу градити и слободностојећи објекти. Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, - Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, - Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, - Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта, - Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног. - Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.
Растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: 1/2 висине објекта - изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија, - изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. - За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
Заштита културног наслеђа	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
Помоћни објекти	помоћни објекти за потребе гаражирања возила и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30m². помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту и раније био објекат.

кота приземља	• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	• минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.C6.2 је 40% • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%
решење паркирање	У целинама један и два овог Плана, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима а не на отвореном делу грађевинске парцеле. по нормативу 1,3ПМ/1стан; 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Прилоком пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. • висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2метра од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	• Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09,24/11,132/14,145/14,83/18,31/19,37/19,9/20,52/21) Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр.3/10)
СМЕРНИЦЕ	За све интервенције на предметној локацији обавезна је сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Београда. Потребно је у претходном поступку израдом Урбанистичког пројекта архитектонски и урбанистички дефинисати планирану интервенцију у складу са Планом и чл.60-64 Закона о планирању и изградњи. Након потврђивања Урбанистичког пројекта, потребно је овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова према Плану и чл.53а Закона о планирању и изградњи. 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 Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе. Обавештавамо вас да је донета одлука о изради ПДР амбијентална целина Крунски венац блокови између улица Каленићеве, Милешевске, Воводе Драгомира, Новопазарске и Максима Горког („Сл. лист града Београда“, бр.88/18)

Обрадила:

Гордана Катић Ристески

Начелник одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



BASE PROPERTIES

Сметанина 9
11 000 Београд

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
62-2/2023
12.04.2023
Калемегдан Горњи град 14

веза: ваш допис од 03.03.2023.год.

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар, у Улици Тополска бр.17 у Београду

Захтевом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 62-7/2023 од 03.03.2023.године обратили сте се за издавање услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар, у Улици Тополска бр.17 у Београду.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Постојећи објекат на к.п.1347 КО Врачар, у Тополској улици бр.17 у Београду, могуће је уклонити и заменити новим.
- Изградњу новог објекта извести према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, а који се базирају на очувању амбијента, карактера и интегритета простора и објеката. Максимални параметри предвиђени планским документом - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17,72/21), као Измене и допуне План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, I фаза - 2. Етапа („Службени лист града Београда“ бр.27/22 од 01.03.2022.), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.
- Приликом планирања и пројектовања изградње новог објекта применити принципе интегративне заштите. Све интервенције у оквиру к.п. бр. 1347 КО Врачар, морају бити у функцији очувања споменичких вредности простора као дела просторно културно - историјске целине „Крунски венац“ - која је утврђена за културно добро. Очување карактера простора и амбијента као мирне стамбене зоне, очување затечене историјске урбане матрице, поштовање урбанистичких и архитектонских вредности простора - изградње на повученој регулацији са предбаштама, као наслеђеног типа грађења.
- Нови објекат треба да се уклопи у урбанистичке и типолошке одреднице целине (хоризонтална и вертикална регулација, карактер амбијента, диспозиција, пропорција, габарит, волумен, кров, материјализација, начин оградавања, проценат зеленила) и да се својом архитектонском композицијом и ликовно-естетским карактеристикама складно повеже са вреднованим објектима у окружењу. Очување предбашти, ограда и дворишта, као важних елемената амбијента Тополске улице. Није дозвољено затварање предбаште и претварање у корисне површине.

- У складу са урбанистичким вредностима простора - уличног потеза Тополске улице и вредним објектима у окружењу, диспозицију новог објекта планирати и пројектовати као двострано узидани, са повлачењем делова уличног фронта непосредно уз суседне бочне парцеле, како би се избегла монолитна улична фасадна раван и отклон од новоизграђеног објекта нескладних пропорција на суседној парцели.
- Хоризонтална регулација новог објекта и положај објекта на парцели мора бити на повученој грађевинској линији оријентисан према улици, усаглашен са грађевинском линијом објектом у Тополској 19, поштујући постојећу урбану матрицу, успостављену хоризонталну регулацију дуж уличног потеза и амбијент (растојање између регулационе и грађевинске линије мора бити око 4м). Хоризонтално повлачење фасадног платна односно грађевинских линија, непосредно уз суседне парцеле (улаз у објекат са леве и улаз у гаражни простор са десне стране) прилагодити пројекту на начин да се јасно сагледа први и други план уличног фронта и корпуса објекта.
- Вертикална регулација новог објекта мора да буде усклађена са висином вреднованих објеката у непосредном окружењу, амбијентом и ширином улице. Имајући у виду да локација припада зони ниже спратности (високо вредновани објекти у непосредном окружењу су П+1), висина завршног венца новог објекта са свим архитектонским елементима на грађевинској линији фасаде оријентисане ка Тополској улици мора бити усклађена са висином завршног венца објекта у Тополској улици бр.19, као највише вреднованим објектом у непосредном окружењу.
- Последњу етажу могуће је решавати са косим кровом (кров решавати као плитки двоводни, минималног кровног нагиба за покривач од лима) или као повучену етажу у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини Тополске улице. Уколико се планира повучена етажа, извести је повлачењем фасадног платна најмање 1.5м, у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини улице. Није дозвољено формирање повучене етаже у два нивоа.
- Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров, минималног нагиба (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Није дозвољено формирање скривеног поткровља са пуном спратном висином, формирање „кровних капа“ и полуобличастих сводова.
- Нови објекат у погледу материјализације, обликовања, конструкције и функције треба да буде остварење које носи печат свог времена, савременог ауторског израза, без подражавања историјских стилова и елемената, и да са објектима у окружењу која имају споменичка својства чини складну целину. При обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада и примену савремених материјала у ликовној обради.
- Избегавати монолитна фасадна платна. У том смислу потребно је улично фасадно платно „разбити“ на мање равни повлачењем елемената фасаде.
- Изградња новог објекта не сме ни на који начин нарушавати физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора, у непосредном окружењу.
- Пројектом планирати адекватно партерно уређење дворишта. Дозвољене интервенције су озелењавање, поплочавање, декоративно осветљење, са циљем унапређења естетских и функционалних вредности простора.
- Гаражирање возила решити у оквиру парцеле, у оквиру подземних етажа, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове.
- Пре било каквих земљаних радова који претходе инвестиционим и грађевинским радовима обавезна су заштитна археолошка истраживања као и археолошки надзор током радова.
- Уколико се током археолошких истраживања открију значајни археолошки налази и остаци неопходно је планирати њихову презентацију на месту налаза. Уколико не постоје услови за презентацију „in situ“ неопходна је демонтажа и измештање (дислокација) на друго место примерено налазу који је откривен.
- Обавеза инвеститора изградње је да у сарадњи са Стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда изради Идејно решење презентације откривених

археолошких налаза и остатака, као и да финансира све радове на њиховој конзервацији, рестаурацији, реконструкцији и презентацији.

- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за изградњу стамбено-пословних објеката.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда, када би се прецизније дефинисало обликовање и материјализација.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- По изради пројекта и документације подносилац захтева је дужан да на исто прибави сагласност Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Образложење

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) предметни простор/објекат у Тополској улици бр.17 у Београду, на катастарској парцели бр.1347 КО Врачар налази се у оквиру просторно културно-историјске целине Крунски венац у Београду, која је утврђена за културно добро (Одлука о утврђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 51/21), као и непосредној близини археолошког налазишта Антички Сингидунум, који је такође утврђен за културно добро (Решење Завода бр. 176/8 од 30.6.1964. године).

Предметни објекат је Одлуком о утврђивању Крунског венца у Београду за културно добро (просторно културно-историјску целину) валоризован и категоризован као објекат без вредности и може се уклонити. Истом одлуком су дефинисане мере заштите простора, као и мере за објекте без вредности на чијим парцелама је могућа нова изградња.

Тополска улица представља један од највреднијих амбијенталних уличних потеза просторне целине. Ова мирна стамбена оаза смештена између две фреквентне улице Максима Горког и Милешевске, посебно је вредан сегмент урбане структуре Врачара. Дуж Тополске улице као непосредно окружење предметне локације, налазе се високо вредновани објекти у Тополској 16, 18, 20, 24, као и суседни објекат у Тополској 19, који је просторни и висински репер новој физичкој структури.

Ови услови за предузимање мера техничке заштите произилазе из Одлуке о утврђивању Крунског венца у Београду за културно добро.

Овај акт важи две године од дана издавања.

в.д. директора

Оливера Вучковић



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви
- Рачуноводству



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАД БЕОГРАД

Бр. 63-75/2023

06.06.2023 год.

БЕОГРАД

Калемегдан Горњи град 14

BASE PROPERTIES

Сметанина 9

11 000 Београд

Предмет: Сагласност на Пројекат и документацију

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 63-75/2023 од 25.05.2023. године, обратили сте се за издавање сагласности на Идејно решење за изградњу стамбено пословног објекта на кат.парцели 1347 КО Врачар у улици Тополска бр. 17 у Београду.

У претходном периоду Завод за заштиту споменика културе града Београда је обавио сарадњу на изради предметног пројекта и под бројем 62-7/2023 од 12.04.2023. године и доставио "BASE PROPERTIES", улица Сметанина 9 у Београду Условe за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар у улици Тополска бр. 17 у Београду.

Прегледом достављеног материјала- Идејног решења за изградњу стамбено пословног објекта на кат.парцели 1347 КО Врачар у улици Тополска бр. 17 у Београду, одговорни пројектант Зоран П. Љубичић бр. лиценце 300 1983 03, констатовано је да је урађен у складу са условима за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар, у улици Тополскабр.17 у Београду, дефинисаним актом Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 62-7/2023 од 12.04.2023 године, а оверена пројектна документација је саставни део ове сагласности.

Овај акт важи две године од дана издавања.



в.д. директора

Оливера Вучковић

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви
- Рачуноводству

ИДР Идејно решење

**Стамбени објект
Тополска бр.17, Београд**

Инвеститор:

**„BASE PROPERTIES“ д.о.о. Београд
Поповић Марија
Стојадиновић Зоран**

Пројектант:

**„MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.
Пушкинова бр.19, Београд**

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Калемегдан Горњи град бр. 14
Београд

Молим вас да ми издате **сагласност на пројекат и документацију**
Идејни пројекат за изградњу стамбено пословног објекта на к.п.1347 КО Врачар, у
улици Тополск бр.17, Београд

(навести врсту интервенције)

за објекат Тополска 17 Врачар
(улица и број) (општина)

која је урађена у складу са вашим условима за предузимање мера техничке заштите

бр. 62-7/2023 од 12.4.2023 године.

У прилогу вам достављам:

- 1 примерка пројекта;
- 1 примерак сепарата графичких прилога за архиву Завода.

Саставни део пројекта је и лиценца пројектанта са важећом потврдом Инжењерске коморе Србије као и услови за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Подносилац захтева



Адреса

POŠKINOVA 19

BASE PROPERTIES doo

Smetanina 9, Beograd

Mb 21841820

OVLAŠĆENJE

BASE PROPERTIES doo iz Beograda, matični broj 21841820 , ovlašćuju Zorana Ljubičića iz Beograda, Puškinova 19, JMBG: 2201963710189, LK.br. 003210238, da kao ovlašćeno lice podnosi zahteve nadležnim institucijama, predaje dokumentaciju, vodi celokupan postupak u objedinjenoj elektronskoj proceduri za pribavljanje odobrenja, lokacijskih uslova i dozvole za izgradnju stambenog objekta u ulici Topolska br.17, Vračar, na K.P.1347 K.O.Vračar.

Ovlašćenje se odnosi i na overu elektronskim potpisom na svim dokumentima na kojima su potpisani investitori – BASE PROPERTIES doo iz Beograda.

Ovlašćenje se daje isključivo u pomenute svrhe i za drugo se ne može koristiti.

U Beogradu _____.2023. godine.

Ovlašćenje da li:

BASE PROPERTIES doo

Smetanina 9, Beograd



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Калемегдан Горњи град бр. 14
Београд

ОБРАЗАЦ ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЈУ

ПОДАЦИ ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЈУ ФИЗИЧКИХ ЛИЦА	
Име и презиме:	Зоран Љубичић
Адреса:	Пушкинова 19
Број личне карте:	003210238
Телефон:	063882233
E-mail:	zole.ljubicic@gmail.com

Одговорно лице

У складу са одредбама члана 12, 15 и 23 Закона о заштити података о личности („Сл.гласник РС“ бр. 87/18), Завод за заштиту споменика културе града Београда сходно својству Руковаоца, а за потребе прикупљања и обраде Ваших личних података, даје Вам следеће

ОБАВЕШТЕЊЕ

о информацијама које се дају за потребе прикупљања и обраде података о личности од лица на које се односе

1. Подаци о Руковаоцу:

Завод за заштиту споменика културе града Београда, Калемегдан, Горњи град 14, број телефона +38111 3287 420, e-mail: zavod@beogradskonasledje.rs.

Лице за заштиту података о личности је Саша Михајлов, e-mail: sasa.mihajlov@beogradskonasledje.rs.

2. Подаци који би се обрађивали

Руковалац би по потреби прикупљао и обрађивао следеће податке о личности (све или поједине):

име и презиме, адреса становања (из личне карте), број личне карте, ЈМБГ, број фиксног и мобилног телефона, e-mail, број банковног рачуна.

Наведени подаци би се прикупљали за потребе поступања у решавању предмета по захтеву подносиоца, за потребе радног ангажовања (радни или ванрадни однос), као и у свим другим случајевима реализације радног процеса, а сходно позитивним прописима Републике Србије.

3. Сврха прикупљања и даље обраде

Подаци се прикупљају у сврху реализације свеобухватног пословања и пружања услуга из делатности Руковаоца – делатност заштите непокретних културних добара.

4. Начин коришћења података

Руковалац ће обавити прикупљање, белажење, копирање, разврставање, похрањивање, раздвајање, коришћење, стављање на увид, организовање, чување и прилагођавање прикупљених података.

Обрада података о личности ће бити аутоматска, полу-аутоматска и/или ручна.

5. Информације о корисницима података

Руковалац неће Ваше податке о личности дати на коришћење другим лицима изузев у случају када тако налажу други правни прописи Републике Србије.

Прикупљене податке о личности Руковалац неће изнети у другу државу/међународну организацију.

6.Обавезност и правни основ обраде података

Основ обраде података је Ваша сагласност, која је саставни део овог акта.

Давање сагласности за прикупљање и обраду података о личности је добровољно.

7.Обрада података није дозвољена у случају да:

- физичко лице није дало пристанак/сагласност, односно да се обрада података врши без законског овлашћења;
- се врши у сврху различиту од оне за коју је одређена, без обзира да ли се врши на основу пристанка лица или законског овлашћења за обраду без пристанка;
- је лице на које се подаци односе одређено или одредиво и након што се оствари сврха обраде;
- је начин обраде недозвољен;
- је податак који се обрађује непотпун или неподесан за остваривање сврхе обраде;
- је податак неистинит и непотпун, односно када није заснован на веродостојном извору или је застарео.

8.Заштита података и рокови чувања података

Руководилац спроводи заштиту података о личности у складу са одредбама Закона о заштити података о личности.

Рокови за чување података су усклађени са подзаконским актима Руководилаца - од 3 године до трајно.

Напомена:

1.У складу са одредбама Закона о заштити података о личности, имате права да захтевате приступ подацима које сте дали за обраду (чл. 28), бришете или исправите Ваше податке (чл. 29 и 30), ограничите обраду Ваших података (чл. 31), пренесете податке (чл. 36), имате право на приговор (чл. 37) и право на притужбу Поверенику за информације од јавног значаја (чл. 82) уколико сматрате да је обрада Ваших података извршена супротно одредбама Закона о заштити података о личности.

2. Одредбе чл. 26 и 29 и чл. 31 до 37 Закона о заштити података о личности не примењују се ако се обрада података врши за потребе јавног интереса, ако је то неопходно за остваривање те сврхе или ако би примена тих одредби закона онемогућила или значајно отежала остваривање тог интереса.

Својеручним потписом потврђујем да сам упознат/а са обавештењем о обради података о личности од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда, те у складу са одредбама члана 65. Закона о заштити података о личности дајем САГЛАСНОСТ Заводу за заштиту споменика културе града Београда и повезаним лицима да прикупљају, користе, обрађују, преносе и похрањују моје личне податке које им доставим.

Сагласност дао/ла:

У Београду, _____, 2023. године.



GRAD BEOGRAD
OPŠTINA VRAČAR
ULICA TOPOLSKA

BASE PROPERTIES

Сметанина 9
11 000 Београд

62-2/2023
12.04 23

веза: ваш допис од 03.03.2023.год.

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар, у Улици Тополска бр.17 у Београду

Захтевом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 62-7/2023 од 03.03.2023.године обратили сте се за издавање услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1347 КО Врачар, у Улици Тополска бр.17 у Београду.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Постојећи објекат на к.п.1347 КО Врачар, у Тополској улици бр.17 у Београду, могуће је уклонити и заменити новим.
- Изградњу новог објекта извести према параметрима који проистичу из услова за предузимање мера техничке заштите, а који се базирају на очувању амбијента, карактера и интегритета простора и објеката. Максимални параметри предвиђени планским документом - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17,72/21), као Измене и допуне План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, I фаза - 2. Етапа („Службени лист града Београда“ бр.27/22 од 01.03.2022.), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.
- Приликом планирања и пројектовања изградње новог објекта применити принципе интегративне заштите. Све интервенције у оквиру к.п. бр. 1347 КО Врачар, морају бити у функцији очувања споменичких вредности простора као дела просторно културно - историјске целине „Крунски венац“ - која је утврђена за културно добро. Очување карактера простора и амбијента као мирне стамбене зоне, очување затечене историјске урбане матрице, поштовање урбанистичких и архитектонских вредности простора - изградње на повученој регулацији са предбаштама, као наслеђеног типа грађења.
- Нови објекат треба да се уклопи у урбанистичке и типолошке одреднице целине (хоризонтална и вертикална регулација, карактер амбијента, диспозиција, пропорција, габарит, волумен, кров, материјализација, начин ограђивања, проценат зеленила) и да се својом архитектонском композицијом и ликовно-естетским карактеристикама складно повеже са вреднованим објектима у окружењу. Очување предбашти, ограда и дворишта, као важних елемената амбијента Тополске улице. Није дозвољено затварање предбаште и претварање у корисне површине.

- У складу са урбанистичким вредностима простора - уличног потеза Тополске улице и вредним објектима у окружењу, диспозицију новог објекта планирати и пројектовати као двострано узидани, са повлачењем делова уличног фронта непосредно уз суседне бочне парцеле, како би се избегла монолитна улична фасадна раван и отклон од новоизграђеног објекта нескладних пропорција на суседној парцели.
- Хоризонтална регулација новог објекта и положај објекта на парцели мора бити на повученој грађевинској линији оријентисан према улици, усаглашен са грађевинском линијом објектом у Тополској 19, поштујући постојећу урбану матрицу, успостављену хоризонталну регулацију дуж уличног потеза и амбијент (растојање између регулационе и грађевинске линије мора бити око 4м). Хоризонтално повлачење фасадног платна односно грађевинских линија, непосредно уз суседне парцеле (улаз у објекат са леве и улаз у гаражни простор са десне стране) прилагодити пројекту на начин да се јасно сагледа први и други план уличног фронта и корпуса објекта.
- Вертикална регулација новог објекта мора да буде усклађена са висином вреднованих објеката у непосредном окружењу, амбијентом и ширином улице. Имајући у виду да локација припада зони ниже спратности (високо вредновани објекти у непосредном окружењу су П+1), висина завршног венца новог објекта са свим архитектонским елементима на грађевинској линији фасаде оријентисане ка Тополској улици мора бити усклађена са висином завршног венца објекта у Тополској улици бр.19, као највише вреднованим објектом у непосредном окружењу.
- Последњу етажу могуће је решавати са косим кровом (кров решавати као плитки двоводни, минималног кровног нагиба за покривач од лима) или као повучену етажу у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини Тополске улице. Уколико се планира повучена етажа, извести је повлачењем фасадног платна најмање 1.5м, у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини улице. Није дозвољено формирање повучене етаже у два нивоа.
- Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров, минималног нагиба (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Није дозвољено формирање скривеног поткровља са пуном спратном висином, формирање „кровних капа“ и полуобличастих сводова.
- Нови објекат у погледу материјализације, обликовања, конструкције и функције треба да буде остварење које носи печат свог времена, савременог ауторског израза, без подражавања историјских стилова и елемената, и да са објектима у окружењу која имају споменичка својства чини складну целину. При обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада и примену савремених материјала у ликовној обради.
- Избегавати монолитна фасадна платна. У том смислу потребно је улично фасадно платно „разбити“ на мање равни повлачењем елемената фасаде.
- Изградња новог објекта не сме ни на који начин нарушавати физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора, у непосредном окружењу.
- Пројектом планирати адекватно партерно уређење дворишта. Дозвољене интервенције су озелењавање, поплочавање, декоративно осветљење, са циљем унапређења естетских и функционалних вредности простора.
- Гаражирање возила решити у оквиру парцеле, у оквиру подземних етажа, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове.
- Пре било каквих земљаних радова који претходе инвестиционим и грађевинским радовима обавезна су заштитна археолошка истраживања као и археолошки надзор током радова.
- Уколико се током археолошких истраживања открију значајни археолошки налази и остаци неопходно је планирати њихову презентацију на месту налаза. Уколико не постоје услови за презентацију „in situ“ неопходна је демонтирање и измештање (дислокација) на друго место примерено налазу који је откривен.
- Обавеза инвеститора изградње је да у сарадњи са Стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда изради Идејно решење презентације откривених

археолошких налаза и остатака, као и да финансира све радове на њиховој конзервацији, рестаурацији, реконструкцији и презентацији.

- Пројекат радити у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама везаним за изградњу стамбено-пословних објеката.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда, када би се прецизније дефинисало обликовање и материјализација.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- По изради пројекта и документације подносилац захтева је дужан да на исто прибави сагласност Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

О б р а з л о ж е њ е

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) предметни простор/објекат у Тополској улици бр.17 у Београду, на катастарској парцели бр.1347 КО Врачар налази се у оквиру просторно културно-историјске целине Крунски венац у Београду, која је утврђена за културно добро (Одлука о утврђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 51/21), као и непосредној близини археолошког налазишта Антички Сингидунум, који је такође утврђен за културно добро (Решење Завода бр. 176/8 од 30.6.1964. године).

Предметни објекат је Одлуком о утврђивању Крунског венца у Београду за културно добро (просторно културно-историјску целину) валоризован и категоризован као објекат без вредности и може се уклонити. Истом одлуком су дефинисане мере заштите простора, као и мере за објекте без вредности на чијим парцелама је могућа нова изградња.

Тополска улица представља један од највреднијих амбијенталних уличних потеза просторне целине. Ова мирна стамбена оаза смештена између две фреквентне улице Максима Горког и Милешевске, посебно је вредан сегмент урбане структуре Врачара. Дуж Тополске улице као непосредно окружење предметне локације, налазе се високо вредновани објекти у Тополској 16, 18, 20, 24, као и суседни објекат у Тополској 19, који је просторни и висински репер новој физичкој структури.

Ови услови за предузимање мера техничке заштите произилазе из Одлуке о утврђивању Крунског венца у Београду за културно добро.

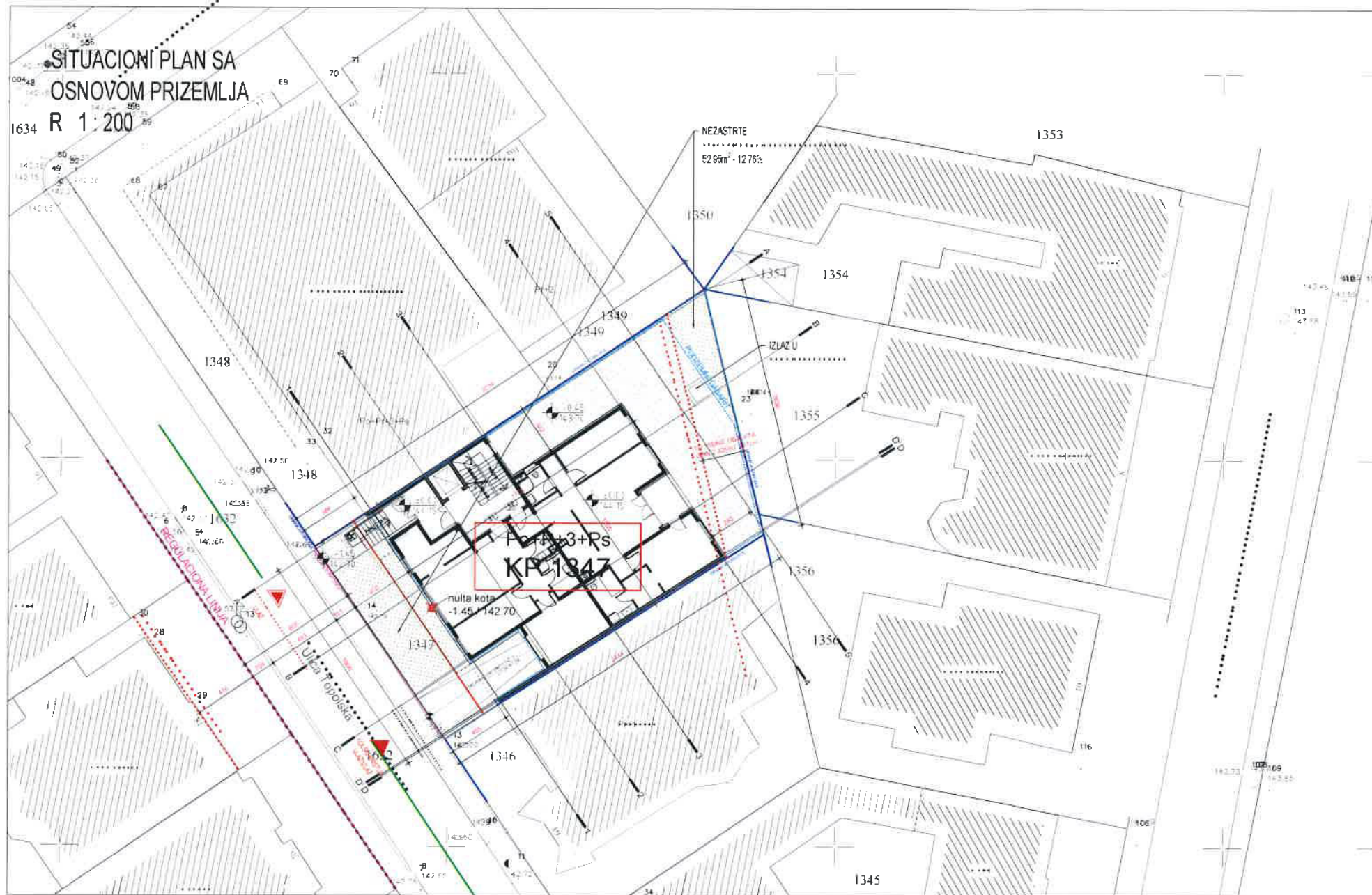
Овај акт важи две године од дана издавања.

в.д. директора

Оливера Вучковић

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви
- Рачуноводству



ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седамте јединица локалитет самоуправа – Град Београд (целина I – XII) (Чл. лист града Београда бр. 2016.97116.88/17, 97/17, 73/21, 27/22)	ОСТВАРЕНО
ТИПОЛОГИЈА	двострано узидан	двострано узидан
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-	415.00 m ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60% (249.00m ²)	60% (248.97m ²)
СПРАТНОСТ	П+3+Пл (Пс) до П+3	П+П+3+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА	макс 15m	14.30m према КП 1348 10.30m према КП 1346 16.85m
ВИСИНА СЛЕМЕНА	макс 18.5m	
УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	1/2 висине објекта	1/2 висине објекта
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин 10% = 41.50m ²	12.76% (52.95m ²)
СПОБОДНЕ ПОВРШИНЕ ПАРКИРАЊЕ	40% = 166m ² 1.3 ПМ / СТАН	40% = 166.03m ² ВПМ укупно 12ПМ
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352.76m ²)	76.67% (318.20m ²)
БРГП	-	НАДЗЕМНО: 1.140.72m ² БРГП УКУПНО: 1.468.92m ²
НЕТО СТАНОВА	-	783.20m ²
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-	6 станова

РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА
РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА	РЕГЛАЦИОНА ЛИНИЈА

NULTA KOTA -1.45/142.70

НАПОМЕНА: ПРЕ ОТПО: ...

MAIN VIEW

ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

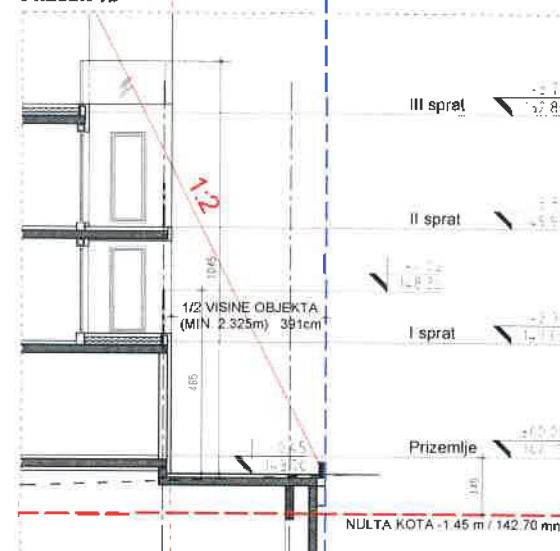
tel: +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT	Stambeni objekt
LOKACIJA	
INVESTITOR	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	
OSNOVNA NAZIV DELA PROJEKTA	D1 Projekat arhitekture
DOKUMENTACIJA PROJEKTA	Zbiran list: objekat, br. 03, 300.1983.03
CRTE:	

SITUACIONI PLAN SA
OSNOVOM PRIZEMLJA



PRESEK 1b



označa prostorje	naziv prostorje	površina m²
PRVI SPRAT		
STAN S3 - ČETVOROSOBAN		
1	ULAZ	5,8
2	HODNIK	3,6
3	TOALET	3,0
4	KUHINJA	19,1
5	VEŠERINICA+OSTAVA	5,6
6	DNEVNA SOBA	40,6
7	TRPEZARIJA	12,0
8	RADNA SOBA	7,1
9	HODNIK	11,6
10	SPAVAČA SOBA	17,3
11	GARDEROBA	7,1
12	KUPATILO	4,0
13	SPAVAČA SOBA	15,5
14	SPAVAČA SOBA	13,5
15	KUPATILO	6,1
16	TERASA	7,7
17	TERASA	3,4
STAN S3 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		173,3
STAN S3 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		164,8
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8,9
S	STEPENIŠTE	8,6
L	LIFT	0,0
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		17,6
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		184,5
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17,6
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA		202,1
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA		248,9

Figure 1 illustrates a 16-bit parallel adder circuit. It takes two 16-bit input vectors, A and B, and a carry-in (CIN) as inputs. The circuit performs a parallel addition of these inputs to produce a 16-bit output vector S and a carry-out (COUT). The diagram shows the internal structure of the adder, including the carry propagation logic and the final output S.

MULTIPOLE: $-1.46 \pm 14.70 \text{ mm}$ $\Delta \text{OFF FOCAL POSITION: } \pm 0.01 = 144.15 \text{ mm}$

HAZARD: FRE DTPOLYMERIZATION REACTION WERE PROVEN TO BE HIGHLY EXOTHERMIC

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL ENTRY
STUDIO

Address: 19 Esgard
tel: +35111 216501
office@marvel.dk

KESAT	Sumber apda
KCPKLD	Lipatula 7 kg 127 k. Weta
JANGHID	BAGI KAPALMIL LLC Bagan : 400 Weta Siasatan: 2

PROFESSIONNEL	En ligne
CONVULSION	(-)

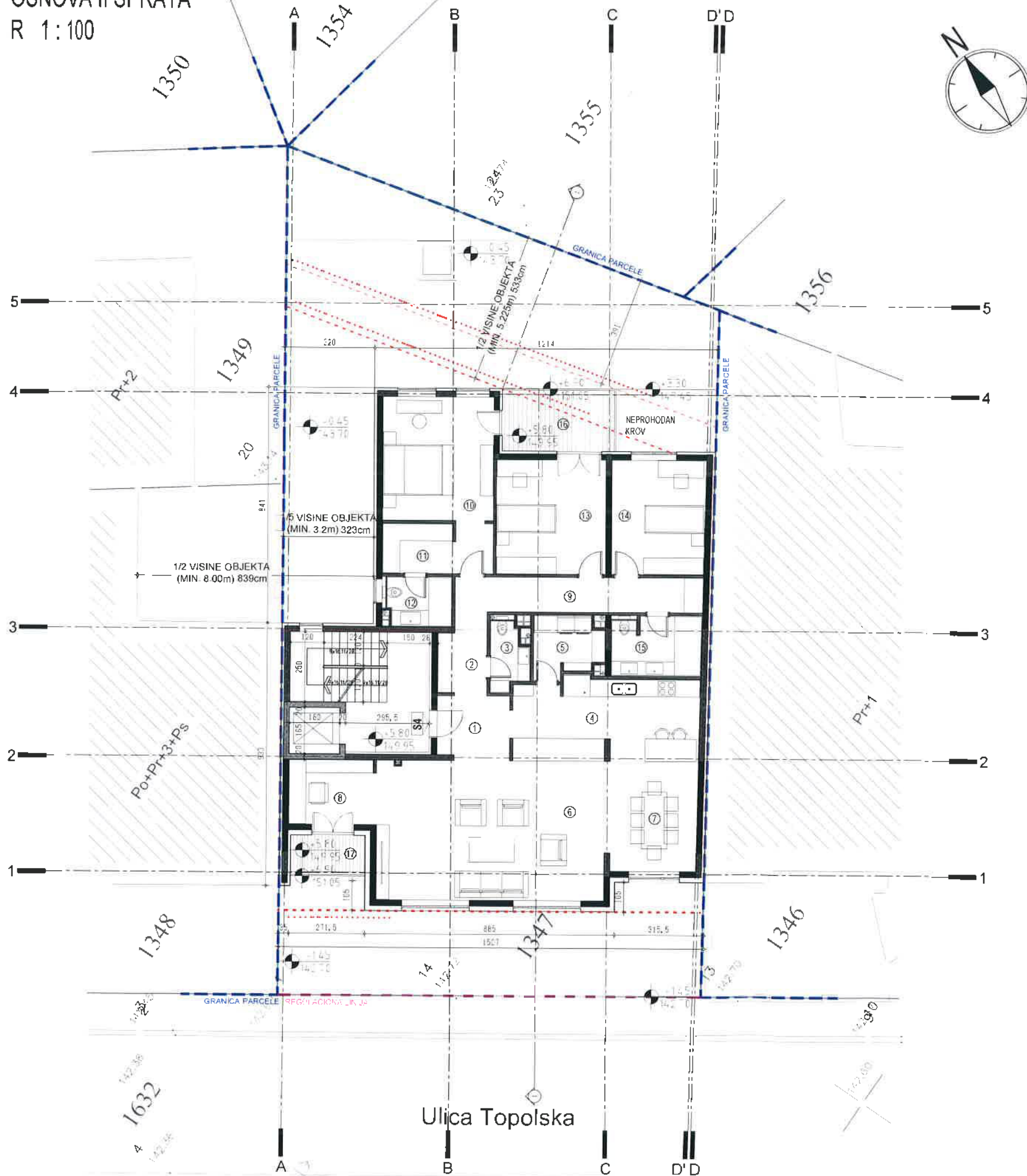
COO/CP/PP/PE/PA	Carbonyl group, % by IR
CHN	

OSNOVA | SPRATA

OSNOVA | SPRATA



OSNOVA II SPRATA
R 1:100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m ²
DRUGI SPRAT		
STAN S4 - ČETVOROSOBAN		
1	ULAZ	5.82
2	HODNIK	3.89
3	TOALET	3.02
4	KUHINJA	19.12
5	VEŠERNICA/OSTAVA	5.02
6	DNEVNA SOBA	40.64
7	TRPEZARIJA	12.03
8	RADNA SOBA	7.13
9	HODNIK	11.86
10	SPAVAČA SOBA	17.37
11	GARDEROBA	7.11
12	KUPATILO	4.06
13	SPAVAČA SOBA	15.99
14	SPAVAČA SOBA	13.57
15	KUPATILO	6.75
16	TERASA	7.75
17	TERASA	3.45
STAN S4 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		173.38
STAN S4 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		184.58
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8.98
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		184.58
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17.60
NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA		202.18
BRUTO POVRŠINA DRUGOG SPRATA		248.97

REGULACION LINEA		
GRANZA PARCELA		
AEROPUERTO		
BETON		
BETON BLON		
GITER BLON		
TERRAZO		
TUBO		

$$h_{\text{eff}} = 0.76 \text{ m} = 1.27 \text{ mm}$$

NOT FOR CIRCULATION TO OTHERS

1. ALL OTHERS PROCEEDING WITH THE ABOVE ARE PROHIBITED UNDER THE ACT

MAIN VIEW

ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

Pužinovac 16 Beograd
tel: +38111 2166001
cfe@marinestudio.com

	Number of:
--	------------

Toronto, 17. 12. 1971

BASE PROTECTED

008 - Improvements

	102-locations
	64-locations

31-12-2019	31-12-2019
------------	------------

	2004-2005
--	-----------

COLLEGE OF BUSINESS

OSNOVA II SPRÁVY

CONCLUSIONS

OSNOVA III SPRATA
R 1:100

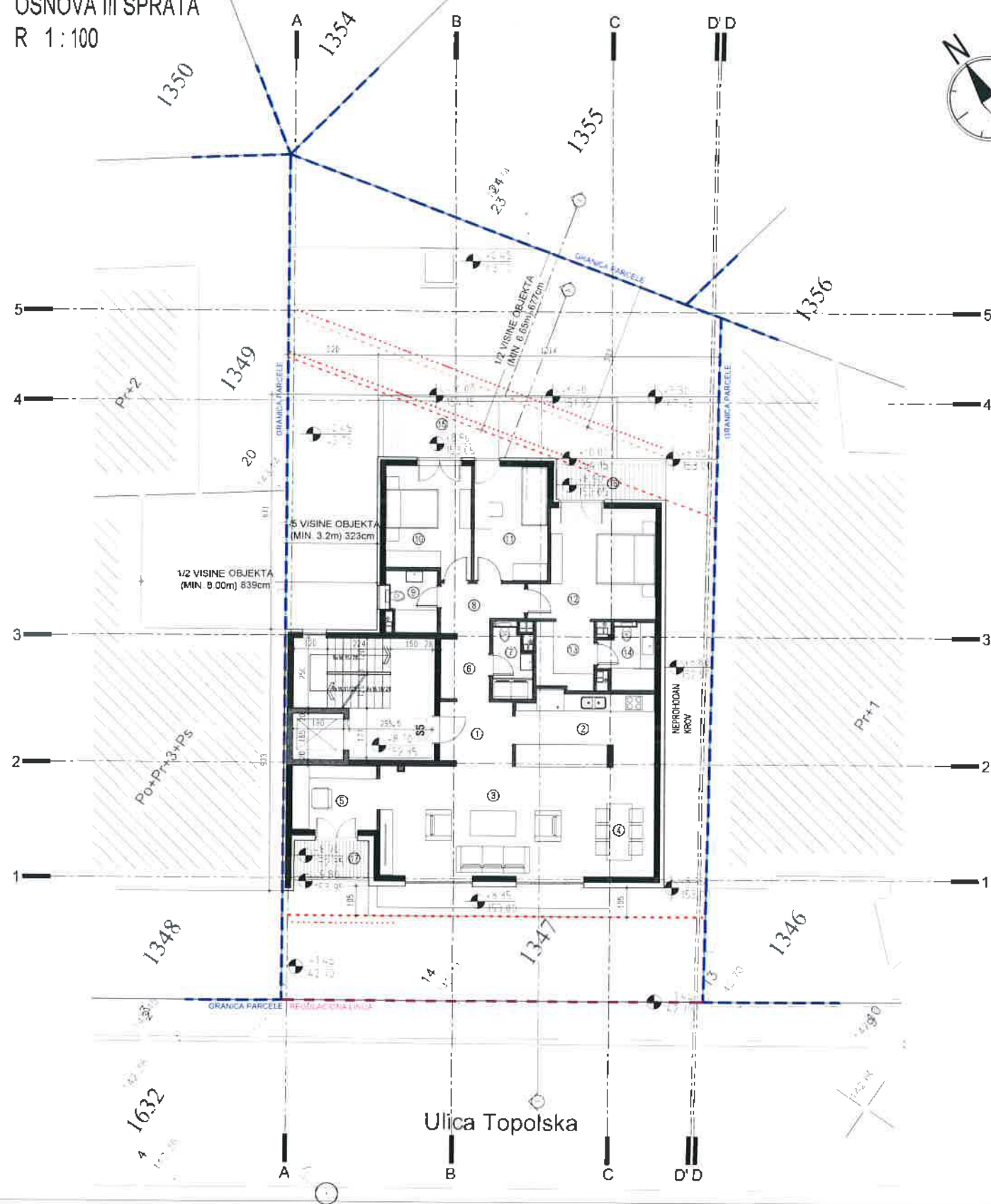
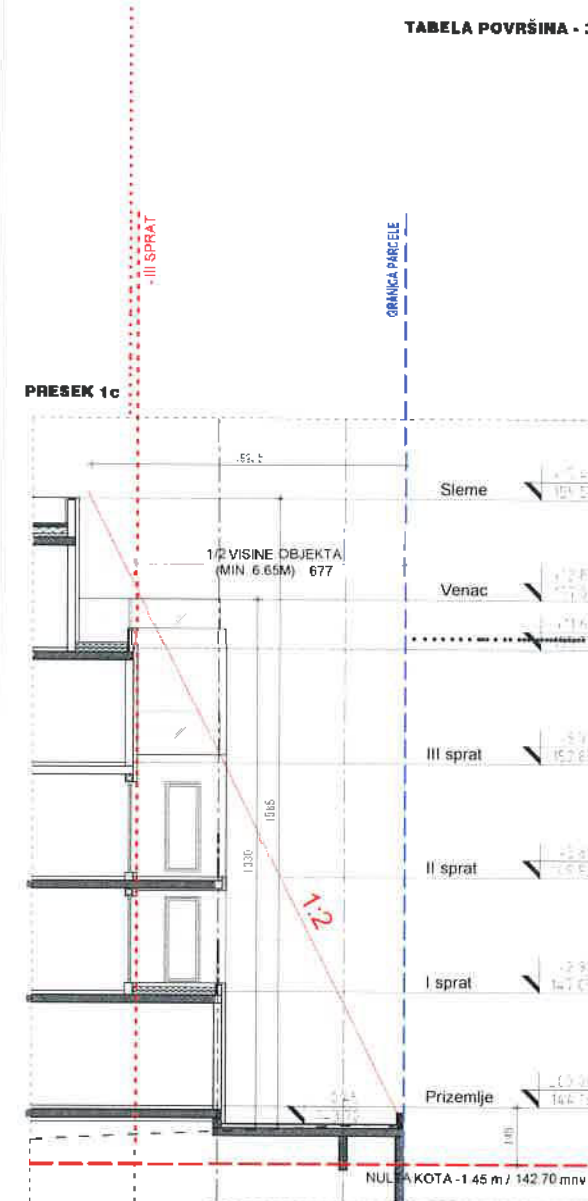
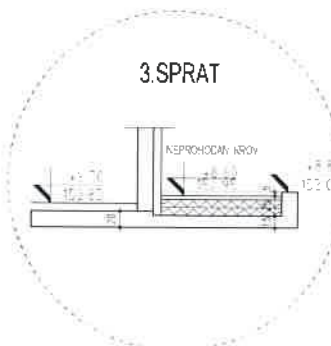


TABELA POVRŠINA - 3 SPRAT



3. SPRAT



oz naela prostora	naziv prostora	površina m ²
TREĆI SPRAT		
STAN S5 - ČETVOROŠOBAN		
1	ULAZ	5.82
2	KUHINJA	12.92
3	DNEVNA SOBA	28.32
4	TRPEZARIJA	9.73
5	RADNA SOBA	7.04
6	HODNIK	3.89
7	TOALET	3.32
8	DEGAZMAN	4.93
9	KUPATILO	3.79
10	SPAVAĆA SOBA	11.67
11	SPAVAĆA SOBA	10.66
12	SPAVAĆA SOBA	16.90
13	GARDEROBA	4.87
14	KUPATILO	4.25
15	TERASA	6.34
16	TERASA	4.66
17	TERASA	3.45
STAN S6 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		127.21
STAN S6 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		143.66
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	6.98
S	STEPENIŠTE	6.62
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		17.60
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORIŠNA POVRŠINA		143.66
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		17.60
NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA		161.26
BRUTO POVRŠINA TREĆEG SPRATA		232.16

[illegible] $\Delta T_{\text{eff}} = 45 + 42 \text{ mm}$ KOTA PLOK & PRIZBULJA $\pm 0.0 = +44.15 \text{ m}$

NOTA: PER OTPOČINJANJA FADNA SVE MERE PROVERITI NA JEDINSTA

MAIN VIEW

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

STUDIO

--	--

111

Решение 10. Введём

ms. 35111.21.402.
ms. 35111.21.402.

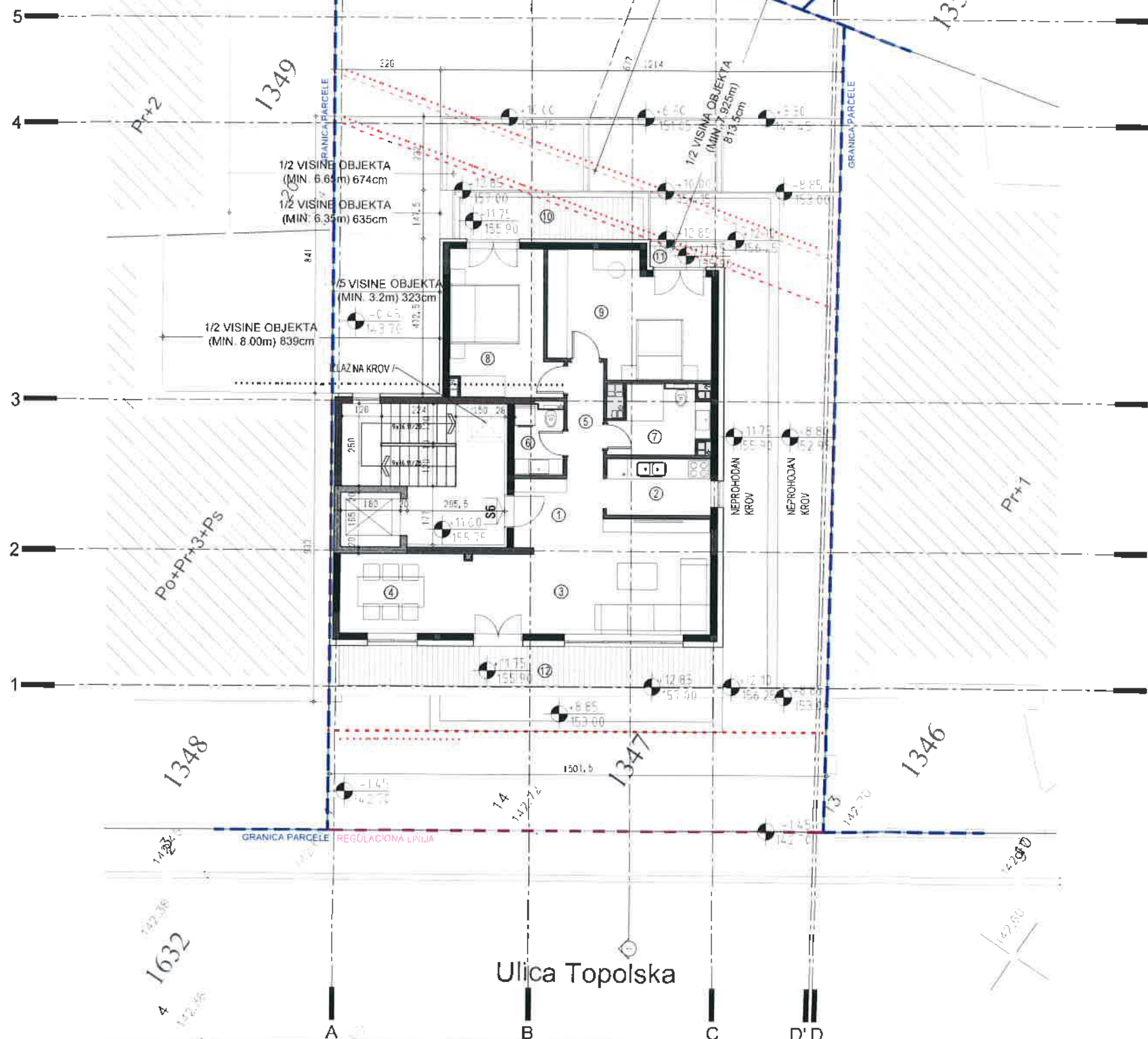
© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

OSNOVA III SPRATA



Site	Region	Year
1	1	1

R 1:100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m ²
POVUČENI SPRAT		
STAN S6 - TROSOBAN		
1	ULAZ	5.66
2	KUHINJA	5.56
3	DNEVNA SOBA	24.04
4	TRPEZARIJA	6.83
5	HODNIK	3.90
6	TOALET	3.09
7	KUPATILO	5.56
8	SPAVAČA SOBA	13.36
9	SPAVAČ SOBA	16.83
10	TERASA	7.10
11	TERASA	1.24
12	TERASA	13.50
STAN S6 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		84.83
STAN S6 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		106.67
KOMUNIKACIJE		
H	HODNIK	8.98
S	STEPENIŠTE	0.00
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		8.98
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		106.67
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		8.98
NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA		115.65
BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA		181.52

REGULACIJSKA LINIJA	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE
GRANICA PARCELE	GRANICA PARCELE

NAŠTA KOTA: +142.70m

NAŠTA KOTA: +142.70m

PROJEKAT: PRE OŠTOJANJE RADOVA SVE MERE PROJEKTA IJEL MESTA

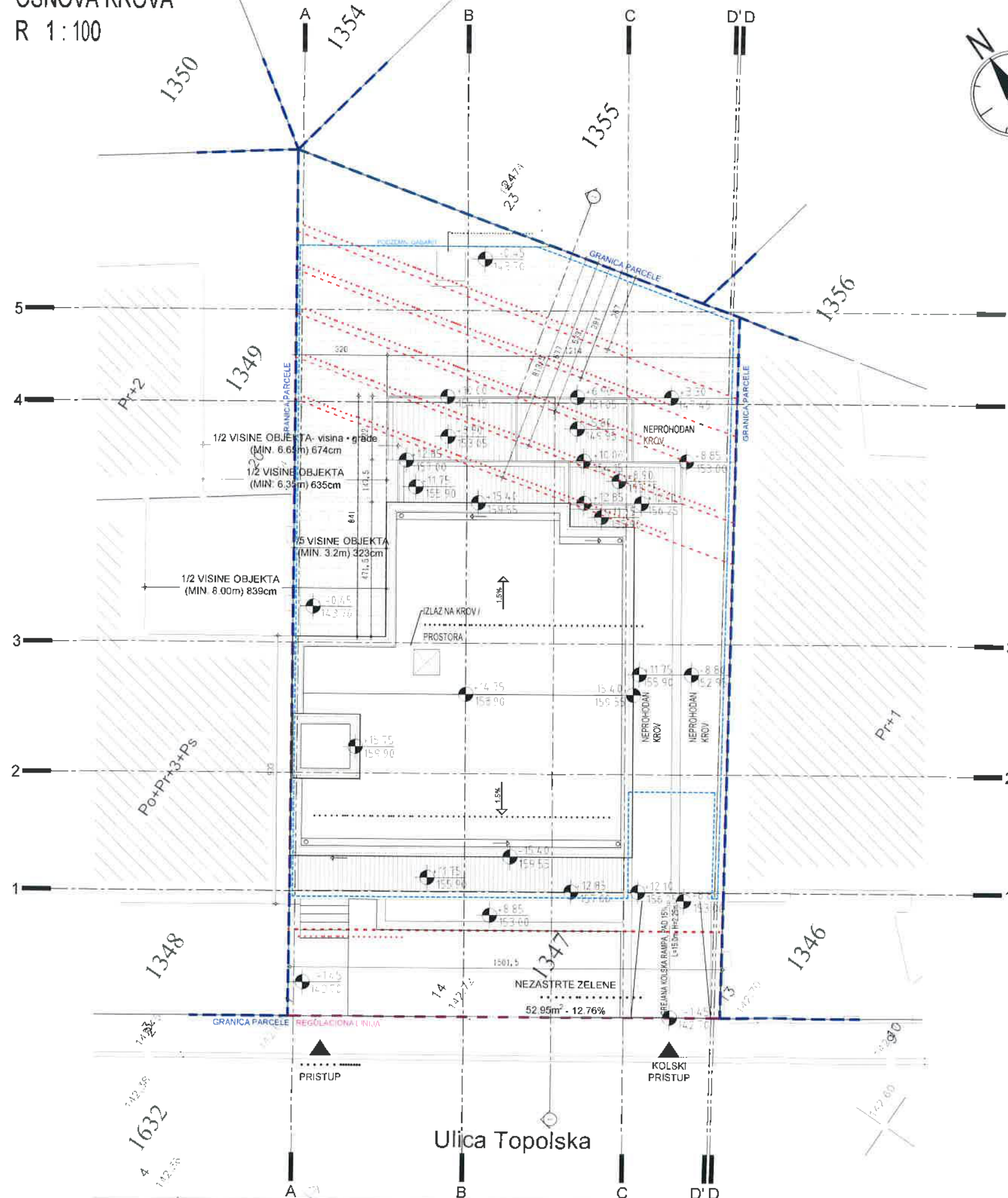
MAIN VIEW	STANAR: Stanar
LOKALIZACIJA	Trgovački put 17, 100 - 100
INVESTICIJER	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
PROJEKTOVANJE DOKUMENTACIJE	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

OSNOVA POUČENOG SPRATA

Publika: 15. Beograd
tel: +381 11 2160001
office@mainview.rs

OSNOVA POUČENOG SPRATA

OSNOVA POUČENOG SPRATA

[illegible]

RECEIVED PRESIDENT 4000-144 4577

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL OFFICE
STUDIO

QUEST	Sistem abisak
CONTO	Terdapat di 17 up 1947 - 1948
INVESTIGASI	"BASE PROPERTIES" di Biograp Papoe Mera Sloodment, Com
INSTRUMENT DOCUMENTASI	IBM - kagang rumpu
CONTO FUNGSI DAN PROJEKSI	CI - Projeksi antena
REKOMENDASI PROJEKSI	Caru ludo biograp up 17 up 1947 - 1948

OSNOVA KROVA



• • • • •



NOTA KOTA: 40-00-		NOTA PODA PRIZNAN: 4-00-	
INFORMENA PRE OTPOJUNAN KURAVNA SVETI MERE PREVENTIVNA (LOJUNETA			
MAIN VIEW MAIN VIEW STUDIO STUDIO P. Džurina 19 Begrad tel: +38111548609 office@mainviewstudio.com	ODDJEL LEMOVA IME I PREZIME OSTA VARNOSTNA OBLAST OZNAKA I NAZIV CELA PROCEDURE ODDJEL I ORGANIZACIJA DATES:	Datum izdavanja September 13, 2016 at 16:00 NAME PROJEKTA "SAJIT PROJEKAT" - 3D Modeliranje i Vizualizacija Zgrade K.R. Ispis i izdavanje L - Projekat arhitekture Zgrade (izdavanje) na arh. br. 373/160.33 PRESEK 1-1	
	Datum izdavanja September 13, 2016 at 16:00		Ime Prezime Ime Prezime
	NAME PROJEKTA "SAJIT PROJEKAT" - 3D Modeliranje i Vizualizacija Zgrade		
	K.R. Ispis i izdavanje		
	L - Projekat arhitekture		
Zgrade (izdavanje) na arh. br. 373/160.33		Ime Prezime Ime Prezime	

.....

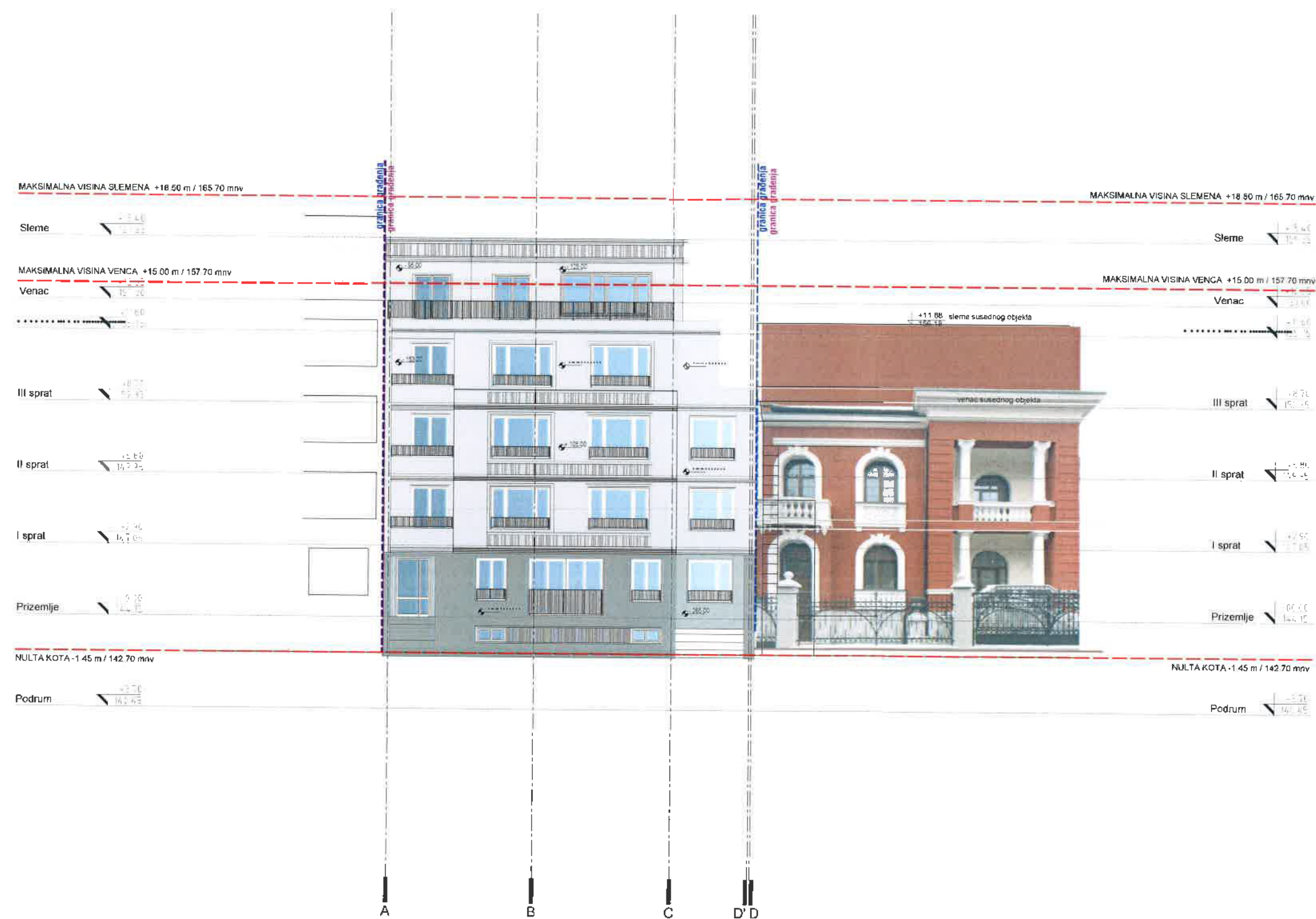


KOTA RUSIA PRIZEM-LA 4000=

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL OFFICE
STUDIO

OBJET	Garantie d'achat
EXPOSÉ	Immeuble de 17 x 14, 1047 m.c. Vaucluse
INVESTISSEUR	"BASE PROPERTIES" c/c E. Espagné, France/Ing. Stéphane Zorn
REPRÉSENTATION DOCUMENTAIRE	LR - Topographies
CONSTITUTION DE LA PROCESSION	(1 - Possession actuelle)
TRANSFORMATION PROJECTÉE	Zone d'hab. d'ap. 100 m. x 100 m. 1500 m ²
CRITÈRE	

.....



Projekat je u potpunosti
 sa rešenjem br: 07-2/L0257-2/17-11
 Odborava: MB

[illegible][illegible]

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија ПИБ: 100346317,

Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs

Датум: 16.06.2023.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

A-411/2023

"BASE PROPERTIES " д.о.о

Ул. Сметанина бр 9, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр 1347 КО Врачар у Ул. тополској бр. 17 у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем А-411/2023 од 1.06.2023, за израду **Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбеног објекта на к.п 1347 КО Врачар у Улици тополска бр.17**, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р 1:1000, приказана је постојећа водоводна мрежа :

-Ø80 mm од ливеног материјала (са супротне стране улице).

Кота терена на којима је планирана израда Урбанистичког пројекта износе од 132,00mm до 134,00mm.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд /целине I–XIX/ ("Сл.лист града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17, 97/17, 72/21, 27/22);

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели 1347 КО Врачар у Улици тополска бр.17, планирана је изградња двострано узиданог, стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, укупна БРГП=1458,92m², од чега БРГП подз око 318,20m² са 6 стамбених јединица и 12 паркинг места у подземној етажи-гаражи.

Регулациона од грађевинске линије је удаљена на 3,86m.

Колско и пешачки приступ је из ул. Тополске.

На предметној парцели постоје објекти предвиђени за рушење.

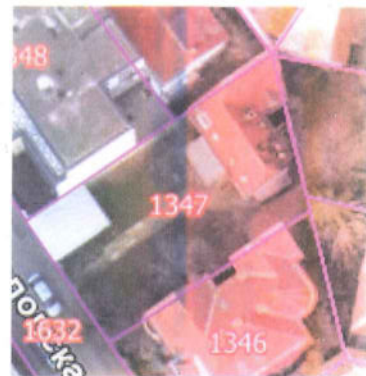
Начин грејања објекта није достављен .

Уз захтев је достављен податак о потребном прикључку Ø50mm,са постојеће водоводне мреже Ø80mm и потребним количинама воде:

-Q санитарна за стамбени део =2,50 l/sec

-Qнутрашња хидрантска мрежа =5,0 l/s

ЗА 40103000 001/06



Извод из предлога решења УП

ДТК

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

Прикључуње новог стамбеног објекта можете предвидети са постојеће водоводне мреже Ø80mm из Улице тополске.

Прикључак димензионисати, што рационалније, на основу хидрауличног прорачуна, потреба објекта и против пожарних прописа.

Максимални пречник прикључка са водоводне мреже Ø80mm је Ø50mm (максимална димензија водомера Ø40mm).

Уколико је потребан прикључак већих димензија -обзиром на карактеристике и потребе за водом предметног објекта, потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже II висинске зоне београдског водоводног система у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према важећој планској документацији, што је у надлежности Дирекције за градско грађевинско земљиште.

Најближа постојећа водоводна мрежа, одговарајућих пречника је водоводна мрежа је Ø150 mm у улицама Петроградској и Војводе Драгомира.

Са водоводне мреже Ø150mm је мах прикључак Ø100mm (максимална димензија водомера Ø80mm).

За водомерни шахт, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање.

За различите корисничке целине, предвидети раздвојене инсталације као и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за ПП хидрантску мрежу....).

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној адреси-Улица тополској бр.17 постоји прикључак и водомер Ø20mm (рег. бр. 10959 /0, бр. водомера 736920) носиоца Видосава Мићић. Спој је из 1949. године, водомер је у шахту.

Услови се издају на захтев инвеститора "BASE PROPERTIES" д.о.о Београд, ул. Сметанина бр 9, Београд, уз технички опис, ситуације табеларног прегледа потребних капацитета за инсталације водовода, и Информације о локацији IX-05 бр. 350.1-6009/2022, од 31.10.2022. године и Копије катастраског плана бр.952-228-108431/2022 од 12.12.2022. године, све достављено уз захтев у штампаном облику.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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 објект 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, $P = 1 : 1000$;
- 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

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро.тех

Руководилац

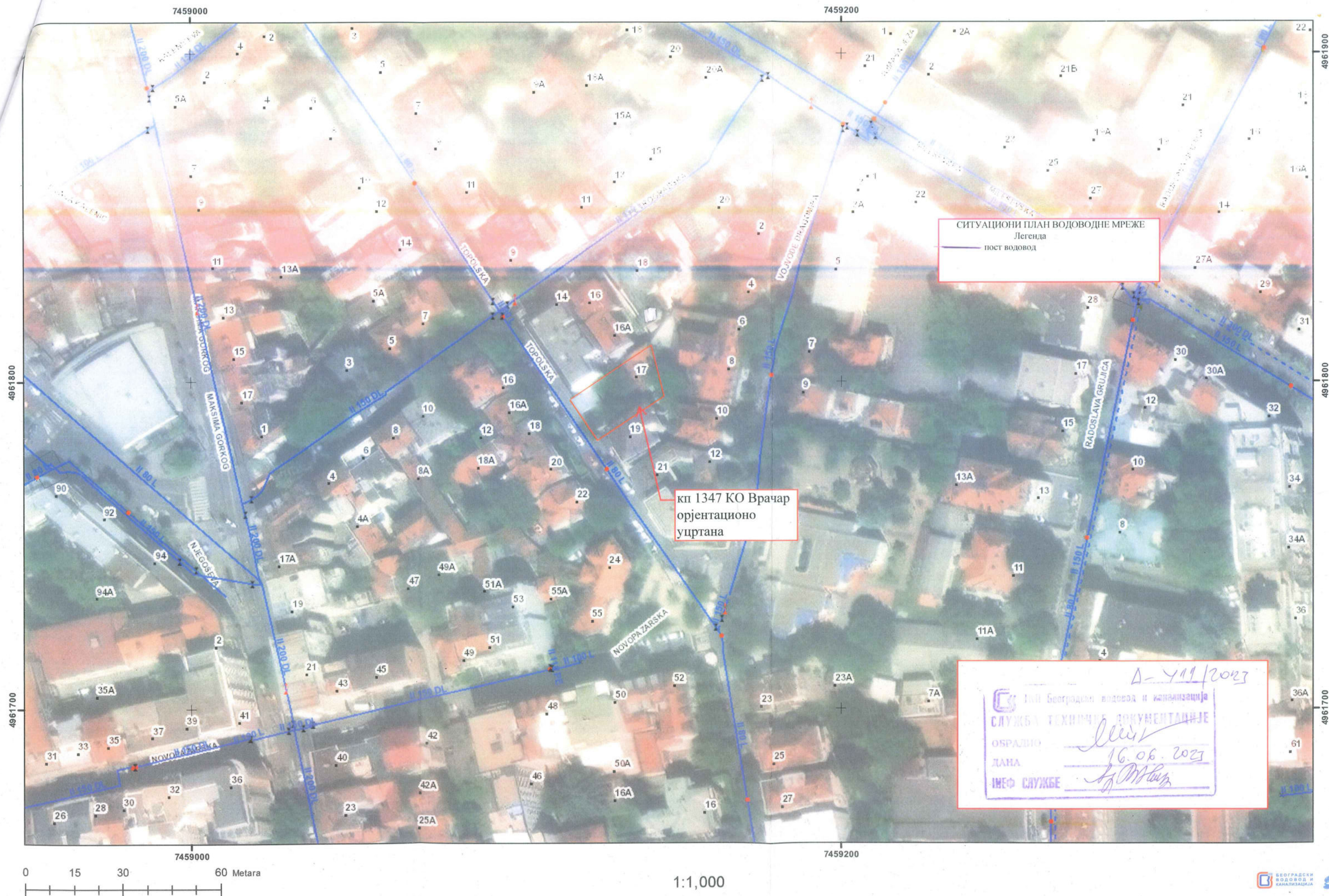
Службе техничке документације:



Милица Радовановић, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06

A-411, кп1347 КО Врачар у ул. Тополска бр 17 у Београду



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 09.06.2023.



www.bvk.rs

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

BASE PROPERTIES d.o.o.
Сметанова 9/1
Београд

Д – 192/2023

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. 1347 КО Врачар, у Улици тополска бр.17, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д – 192/2023, од 31.5.2023.године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. 1347 КО Врачар, у Улици тополска 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, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) 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:

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

У Тополској улици налази се канализација општег система ОКØ250mm.

Извод из сажетог описа:

Објекат који је предмет пројекта планира се у КО Врачар, град Београд, на к.п. 1347. Основна намена је вишепородично становање, двострано узидан, спратност По+П+3+Пс, удаљење од регулационе линије је 3m, БРГП укупно је 1458.92m². Остварено је 12 ПМ. Приступ објекту је из Тополске улице.

Предвиђени капацитети:

Проток фекалне канализације Q-7.0l/s, кишне Q-8.0l/s, технолошке воде са посебним третманом Q-3.0l/s.

Потребан прикључак на постојећу општу канализацију Ø250mm у Тополској улици.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX), целина XVIII, („Сл.лист града Београда“, бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21).

- Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) – (I фаза – 2. етапа) („Сл.лист града Београда“, бр. 27/22).

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

Према подацима детаљног листа ВР-12, на предметној локацији уцртан је прикључак канализације. У тренутку издавања услова, није извршена провера стања канализационог прикључка.

За коришћење постојећег прикључка објекта на канализациону мрежу потребно је проверити да ли је изведен у складу са прописима и стандардима ЈКП БВК и функционално и хидраулички одговара дограђеном објекту, у супротном предвидети нов прикључак на постојећу канализациону мрежу придржавати се постојећих стандарда и прописа.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Кроз Урбанистички пројекат дефинисати место прикључења планираног објекта, тако да се прикључак димензионише на основу хидрауличког прорачуна и потреба објекта у складу са капацитетом уличних канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама.

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

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1.5m иза регулационе линије предметне парцеле.

Прикључење објекта на канализациону мрежу планирати преко прописно пројектованих прикључака, директно на уличне силазе, са падом од 2-6% и са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

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

На одводу из гаража, парнинга, интерних саобраћајница, односно тамо где се могу појавити примесе уља и масти, предвидети таложнике и сепараторе, пре ГРС.

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

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

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

Услови се издају на захтев инвеститора "BASE PROPERTIES" д.о.о Београд, ул. Сметанина бр 9, Београд, уз технички опис, ситуације табеларног прегледа потребних капацитета за инсталације водовода, и Информације о локацији IX-05 бр. 350.1-6009/2022, од 31.10.2022. године и Копије катастраског плана бр.952-228-108431/2022 од 12.12.2022. године, све достављено уз захтев у штампаном облику.

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

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

прилог:

- ситуација постојеће канализационе мреже, гис, Р 1:500;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске и пројектне документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** — текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Обрадила

Руководилац Службе техничке документације

Весна Стојаковић, мастерструк.инж.грађ.

Милица Радовановић, дипл.инж. грађ.

ЗА 40103000 001/06





Огранак Електродистрибуција Београд-центар

Топлице Милана бб, Београд

Наш број: 80110, БМ, Е-2503-1/23

Београд, 19.06.2023.

“BASE PROPERTIES” д.о.о

ул. Сметанина бр. 9

11040 Београд, Савски венац

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд-центар је размотрио захтев “BASE PROPERTIES” д.о.о ул. Сметанина бр.9, Београд, Савски венац (у даљем тексту: Страна). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици (“Сл. гласник РС” бр. 145/14, 95/2018 и 40/21), члана 54. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), и Правила о раду дистрибутивног система (“Сл. гласник РС” бр. 71/17), Одлуке о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021., доноси се:

УСЛОВИ

за израду техничке документације за стамбени објект који се планира на адреси Тополска, КП 1347 КО Врачар, Београд. У захтеву се наводи потреба за прикључењем 6 станова, 2 ел.пуњача, путничког лифта, гараже и заједничке потрошње.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјект 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 огранак Електродистрибуција Београд центар, у складу са важећим прописима.

Ако се планираном изградњом угрожава неки од електроенергетских објекта у власништву оператора дистрибутивног система на предметном подручју неопходно је да се корисник парцеле / инвеститор објекта обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд за склапање Уговора о припремању/опремању земљишта у складу са законском регулативом. Постојеће ЕЕО који су угрожени изградњом објекта могуће је изместити у складу са чланом 217 Закона о енергетици („Сл. гласник РС” бр. 145/14, 95/18 и 40/21) - изградити нове водове дуж саобраћајница, према захтевима оператора дистрибутивног система, важећим Препорукама, правилницима, стандардима и правилима струке. Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објекта морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд центар. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС” бр. 145/14, 95/2018 и 40/21), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. У складу са чланом 217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС” бр. 145/14, 95/2018 и 40/21) неопходно је склапање Уговора о припремању земљишта/Уговора о измештању електроенергетских објекта са „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд.

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

Напон на који се прикључују објекти: **0,4 kV**

Фактор снаге: изнад 0,95

Начин грејања објекта: топлотне пумпе

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

У близини улаза од објекта оставити место за уградњу потребног броја кабловских прикључних кутија (КПК). За КПК типа ЕДБ-1 која се уграђује на нашем дистрибутивном подручју димензије су према подацима за (КПК типа 3) ТП-13.

На приступачном месту у улазу објекта, **што ближе месту где се предвиђа уградња КПК**, предвидети слободан простор за накнадну уградњу мерно разводних ормана (МРО) објекта. Димензије мерно разводних ормана (МРО) према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП-13) и додатку 2 ове Препоруке, Технички опис и карактеристике металних ормана мерног места (МОММ) усвојен од стране Техничког Стручног Савета ОДС одржаном 10.12.2020. године и каталозима произвођача.

Архитектонско-грађевински (АГ) део развода (кабловски канали, отвори, кабловице, цеви, регали, носачи, шахтови и сл.) / као целина која је у саставу зграде морају бити саставни део пројекта архитектуре и по потреби пројекта конструкције објекта и обавеза су Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ. Пројектовати (АГ) објекат тако да се обезбеди прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката који се предвиђају за напајање објекта.

Странка, инвеститор објекта који се прикључује на ДСЕЕ, је обавезна да у оквиру свог објекта изведе уградњу архитектонско-грађевинских (АГ) делова - елемената развода и обезбеди:

- да је могуће испројектовати и извести прикључак објекта на ДСЕЕ према важећим правилницима, стандардима и прописима струке, Техничким препорукама ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије;
- слободан простор за постављање КПК, водова од КПК до МРО и МРО одговарајућих димензија и положаја који треба да омогући несметан приступ свим деловима КПК и МРО током експлоатације;
- услове за лако и несметано постављање, замену и поправку КПК и МРО;
- услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност КПК и МРО;
- слободан простор односно засебне коридоре за трасе електричног развода дистрибутивних прикључних водова;
- обезбеди и изведе полагање главних заштитних проводника од простора за постављање МРО до ГСИП.

Тип - врста, димензије и положај АГ дела развода треба и да:

- обезбеде да технички услови за одређивање и постављање електричне опреме односно захтеви важећих правилника, стандарда и друге регулативе за електричне инсталације буду испуњени: услови за заштиту електричних инсталација од прекомерних струја и струја преоптерећења, селективност заштитних уређаја у разводу, дозвољени падови напона, температуре спојева и друго;
- омогуће несметан приступ водовима током експлоатације;
- обезбеде услове за лако и несметано постављање, замену и поправку водова;
- обезбеде услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност водова.

Кроз објекат водови се полажу у кабловске канале, на регале, кроз цеви положене у зиду и на зид. Обезбедити засебне трасе за дистрибутивне водове - слободне просторе и слободне коридоре у објекту водећи рачуна о присуству других инсталација (цевоводи ...), могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима итд... тако да целокупни електрични развод испуњава услове за безбедан и исправан рад електричне опреме, каблова и заштитних уређаја. Одвојити трасе дистрибутивних водова од водова који су у власништву купца (мерене од немерених). Одвојити вођење (трасе) агрегатског напајања (уколико се предвиђа) од мрежног напајања. Уколико се предвиђа, резервно напајање посебно означити.

Мерно разводни орман се у вишеспратном објекту монтира у лако приступачне и ненастањене просторије као што су улазни хол објекта, степенишни простор, посебна наменска просторија за смештај МРО (не предвиђати постављање инсталације Странке/објекта у ову просторију изузев водова купца из МРО) и слично који се не налазе на главним противпожарним путевима. МРО се изузетно може монтирати и на спратовима.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир да:

- ширина ходника (простора за манипулацију) 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;
- захтев за смањењем дужине дистрибутивних водова, полупречнике савијања напојних каблова, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, „браварске мере“ ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm.
- није дозвољена монтажа мерно разводног ормана: у подрумске просторије; на места изложена потресима или механичким оштећењима (на пример: на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман); у нише са гасним или водоводним инсталацијама; у просторије изложене влази, испарењима, прашини, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.
- Усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“, „А18“; наведене димензије сматрати минималним за смештање ормана. Уколико се пројектно



документацијом на коју се може исходovati сагласност надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд предвиде величине ормана које су другачије/веће од наведених, мора се оставити простор за прописну монтажу ормана која се добија комбинацијом два ормана усвојених величина.

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

Постављање дистрибутивних нисконапонских водова кроз објекат није дозвољено, осим изузетно, у случајевима када локација КПК захтева постављање дистрибутивних водова кроз подрумски простор зграде, постављањем каблова кроз кабловски канал.

Кабловски канали се постављају у стално приступачним и ненасељеним просторијама у складу са захтевом да траса каблова мора бити подужно доступна овлашћеним лицима „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд 24 часа дневно, лако и несметано постављање, замена и поправка водова при кваровима. Кабловски канал мора да буде такав и да врши механичку заштиту каблова, да каблови буду ван дохвата руке и недоступни неовлашћеним лицима. Трасу не планирати на посебним деловима зграде (нпр. гаражна места, просторије посебне намене и сл) која могу постати искључива својина једног лица.

Препоручује се да кабловски канал буде изведен праволинијски без скретања. Уколико је траса кабловског канала таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтално на сваком скретању је потребно предвидети по један ревизиони отвор чија величина испуњава исте захтеве који су наведени за кабловске канале. Број ревизионих отвора је условљен и дужином канала.

Кабловски канал мора бити изведен као адекватно заштићен систем цеви или систем носача каблова имајући у виду и одредбе Закона о заштити од пожара, посебне прописе, стандарде и друга акта којима је уређена област заштите од пожара и експлозија, и димензионише се тако да се не угрози струјна носивост каблова односно исправно функционисање читавог електричног развода.

Систем цеви формира се постављањем цеви у бетонску конструкцију или постављањем цеви на конзоле и све ватроотпорно затворено / обложено погодним атестираним незапаљивим грађевинским материјалом. Уколико није могуће предвидети систем цеви, кабловски канал извести као адекватно заштићен склоп перфорираних носача каблова. Постављање ПНК носача, настављање и скретање, треба да се изведе на начин коју омогућава лаку накнадну замену каблова. Препоручују се носеће конзоле „L“ или „T“, избегавати „U“, облик носећих конзола.

Кабловски канали морају бити видно обележени.

Кабловске канале усагласити са осталим инсталацијама. Забрањено је постављање кабловских канала подужно испод инсталације водовода, гаса, канализације. Не планирати полагање водова у зид под малтер нити зазиђивање самих каблова.

За полагање дистрибутивних кабловских водова кроз парцелу објекта обавеза инвеститора објекта је да обезбеди засебне коридоре, обухвати АГ пројектом објекта и изгради адекватну кабловску канализацију целом дужином од јавне површине до КПК за коју такође треба оставити 100% резерву у цевима. Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1m.

Код пројектовања / изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања. Уколико је траса таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтално на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mx2m и дубине од 2 - 4 m. Изградња кабловских окна је условљен и дужином кабловске канализације.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

У објекту извести темељни уземљивач према SRPS HD 60364-5-54:2012 и спровести мере изједначења потенцијала у складу са важећим правилницима, стандардима и Техничком препоруком број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама.

Инсталације у објекту извести у складу са серијом стандарда SRPS IEC 60364-4 Електричне инсталације у зградама.

Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV изведена је на НН табли ТС 10/0,4 kV високоуочинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем (250А), односно аутоматским прекидачима ниског напона и топлјивим осигурачима у МРО и у КПК.

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

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ/РО) 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 петожиљни вод максималног пресека 6 mm² одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3)

проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Према чл. 47 Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС бр. 22/2019) за потрошаче сигурносне расвете, евакуационих путева (степеништа, ходници, натписи за бржу евакуацију и сл.), инсталација и уређаја за аутоматско откривање и дојаву пожара, инсталација и уређаја за гашење пожара предвиђа се резервно напајање. Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Објекти са сопственим резервним напајањем су објекти посебне врсте, у смислу Правила о раду дистрибутивног система. Потребно је доставити сву релевантну техничку документацију електроенергетских објеката на сагласност надлежној организационој јединици „Електродистрибуције Србије“ доо Београд за преглед. У оквиру пројекта резервног напајања треба да се предвиди веза МРО резервног напајања са МРО који се напаја само из НН мреже, као и уређај за аутоматско укључење и искључење резервног напајања. Напајање аутоматике за укључење и искључење резервног напајања мора да буде са стране мерене енергије. Прикључење дела објекта са сопственим резервним напајањем мора да буде изведено тако да није могућ паралелан рад постројења сопственог резервног напајања са НН мрежом, нити повратно напајање НН мреже из агрегата, независно од начина пребацивања са мрежног на сопствено резервно напајање. Ово се односи како на фазне проводнике, тако и на неутрални проводник.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски Г32

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПК објекта на адреси Петроградска бр.14, кп 1346 ко Врачар

Опис прикључка до мерног места:

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: једног напојног нисконапонског вода, КПК, мерно разводних ормана из којег је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихове кабловске везе, укључујући и мерне уређаје.

Изградити 1 kV вод типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm² од КПК објекта на адреси Петроградска бр.14, кп 1346 ко Врачар до КПК на предметном објекту. За напајање лифта предвиђа се посебна КПК.

Уколико објекат спада у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 и није обезбеђен резервни извор за снабдевање електричном енергијом уређаја за подизање притиска воде у хидрантској мрежи, предвидети засебну „противпожарну“ КПК из које ће се напојити МРО у ком се смештају бројила за овог потрошача.

Уколико сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за објекат то дозвољава, у овај МРО је дозвољено сместити и друга бројила за остале инсталације и уређаје чија је намена гашење пожара, аутоматско откривање и дојава пожара, инсталације за одвођење дима и топлоте и система за надпритисак а који се користе за стварање безбедних услова за евакуацију, односно противпожарни - евакуациони лифт објекта у свему у складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара.

КПК за напајање МРО за „противпожарне“ прикључке се монтира с десне стране у односу на остале КПК, монтирају се једна уз другу и међусобно повезују наведеним типом кабла.

Бројила за уређаје и системе у објекту за које се, осим редовног напајања електричном енергијом из дистрибутивне мреже, мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом, сместити у посебан мерно разводни орман. Предвидети и засебну КПК за овај орман.

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

Бројила уградити у одговарајуће ормане на следећи начин:

- бројила за мерење потрошње 6 станова, 2 ел.пуњача и гараже сместити у један орман А - 9;
- бројила заједничке потрошње, МТК и резерве сместити у један орман А - 3;
- бројила за мерење потрошње лифта сместити у један орман типа А – 2.

Могуће је пројектном документацијом за изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ пројектовати другачије решење уз поштовање следећих захтева:

- каблови са извода НН табле будуће ТС се полажу до КПК у које се монтирају три постоља НВ осигурача назначене струје топлјивог осигурача 160 А, изузетно 200 А;

- једна КПК напаја један МРО; изузетно код монтаже спратних МРО једна КПК напаја више МРО на начин описан у ТП 13 у поглављу 5, тачка 5.3. при чему број потрошача по КПК и по напојном каблу треба да се равномерно распореде;
- КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла;
- обавезно је предвидети и резервно место у МРО где се предвиђа уградња МТК;

Списак мерних и заштитних уређаја

Р.б	Намена	Ком	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ОБЈЕКАТ						
1	Стан	2	22,04	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
2	Стан	4	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
3	Ел.пуњачи у гаражи	2	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
4	Путнички лифт	1	17,25	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
5	Гаража	1	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
6	Заједничка потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
	Укупно ком:	11				

Мерни уређај:

Директно мерење: Обрачунско мерење реализовати директним трофазним бројилом са даљинским читавањем у складу са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система", свеска 1, верзија 4.0. Обрачунско мерење мора бити опремљено GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменути документом.

Мерни уређај је смештен у одговарајући ормар. Захтевана назначена класа тачности за директно трофазно бројило: за активну енергију и снагу најмања назначена класа тачности је 2, односно А.

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

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

Управљачки уређај: одговарајући, или интегрисани или спољашњи, прекидачки модул (бистабилна склопка), који врши функције даљинског искључења/укључења купца и лимитирања дозвољене максималне активне снаге, односно пријемник МТК са контактима за двојну тарифу и показивачем максимума.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA на НН страни у ТС, у МРО на 10 kA.

Максимално дозвољена субтранзијентна ($S_{k''}$) снага трополног кратког споја на сабирницама 10 kV у ТС 110/(35)/10 kV/kV износи 250 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 10 kV напона је ограничена на вредност 300 A.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се у напојним ТС X/10 kV:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Приликом пројектовања уважити описе дате у овим условима.

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

- израде идејног решења за изградњу објекта,

у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

Условe за пројектовање и прикључење ће „Електродистрибуција Србије“ доо Београд издати у редовном поступку у обједињеној процедури.

7. 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.

8. 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.



Директор огранка Београд-центар

Иван Мелих, струк.маст.инж.ел.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 235872/2-2023

ДАТУМ: 09.06.2023.год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска бр.37-39

„BASE PROPERTIES“ д.о.о.

Ул. Сметанина бр.9/1

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже за објект на КП 1347 КО Врачар у Београду

ВЕЗА: 235872/1-2023, ИБ: 290/23 М.Мунћан

Разматрајући захтев, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту Телеком) издају се следећи технички услови и подаци за израду Урбанистичког пројекта за изградњу двострано узиданог вишепородичног стамбеног објекта у Ул. Тополска бр.17 (6 стамбених јединица; спратност: По+П+З+Пс).

Пре рушења постојећег објекта на предметном плацу, инвеститор је у обавези да се обрати надзорном органу Телекома ради демонтажа постојећег унутрашњег кућног извода РИ 36-15.

Постојеће стање ТК објекта

Постојећи ТК објекти, који су оријентационо уцртани на ситуацији коју вам достављамо у прилогу, су у надлежности Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.. Уцртани су постојећи подземни ТК објекти (цеви ТК канализације са оптичким и бакарним ТК кабловима истим) из TeleCAD-GIS базе, базе оптичких каблова, кластера и Супернове, на дан 09.06.2023.године.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих подземних ТК објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Заштиту и обезбеђење постојећих подземних и надземних ТК објеката извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих подземних ТК објеката. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих подземних ТК објеката вршити искључиво ручних путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и слично). **Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката Телекома, изводе се о трошку инвеститора.**

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

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих ТК објекта, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Услови за пројектовање и прикључење објекта на ТК мрежу

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

Реализација **GPON** технологије у топологији **FTTH** (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице.

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ОДО орману) где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

Планирати простор за постављање оптичког разделника на одговарајућем сувом и приступачном месту, по могућству у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту. У простору предвиђеном за смештај ТК опреме, уградити оптички дистрибутивни орман (ODO). У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта. За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити минимум једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изradi унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

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

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

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стамбене јединице и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стамбену јединицу. Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi);
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е;
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а;
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стамбеној јединици;
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д).

У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум Ø32mm.

3. Уградити вертикалну PVC цев 1xØ50mm од предвиђене техничке просторије односно од ормана ТК концентрације (ОДО ормана) до подрума објекта.

За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. Од подрума предметног објекта до тротоара положити ТК канализацију – приводну ТК цев капацитета 1xPVCØ110 mm. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110 mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу, техничким каналом или интерном ТК канализацијом - ТК цев капацитета 1xPVCØ50 mm, кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати

опрему и на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичког дистрибутивног ормана. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту а објекат има више улаза (вертикала), обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

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

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

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

Општи услови

Постојећи ТК капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова-инвеститора.

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

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

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

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

4. Важност издатих услова је **годину дана** од дана издавања. После тог рока обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.

5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија“ а.д.. ради вршења стручног надзора, на адресу Ул. Новопазарска бр.37-39, односно на e-mail адресу najava.radova@telekom.rs или на телефон број 011/2431-220.

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

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

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење објекта на јавну ТК мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

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

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

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду ТК инсталације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д. потребно је да поднесете Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема). Особа за контакт- обрађивач предмета је Марина Мунђан, дипл.инж., е-mail: marinam@telekom.rs.

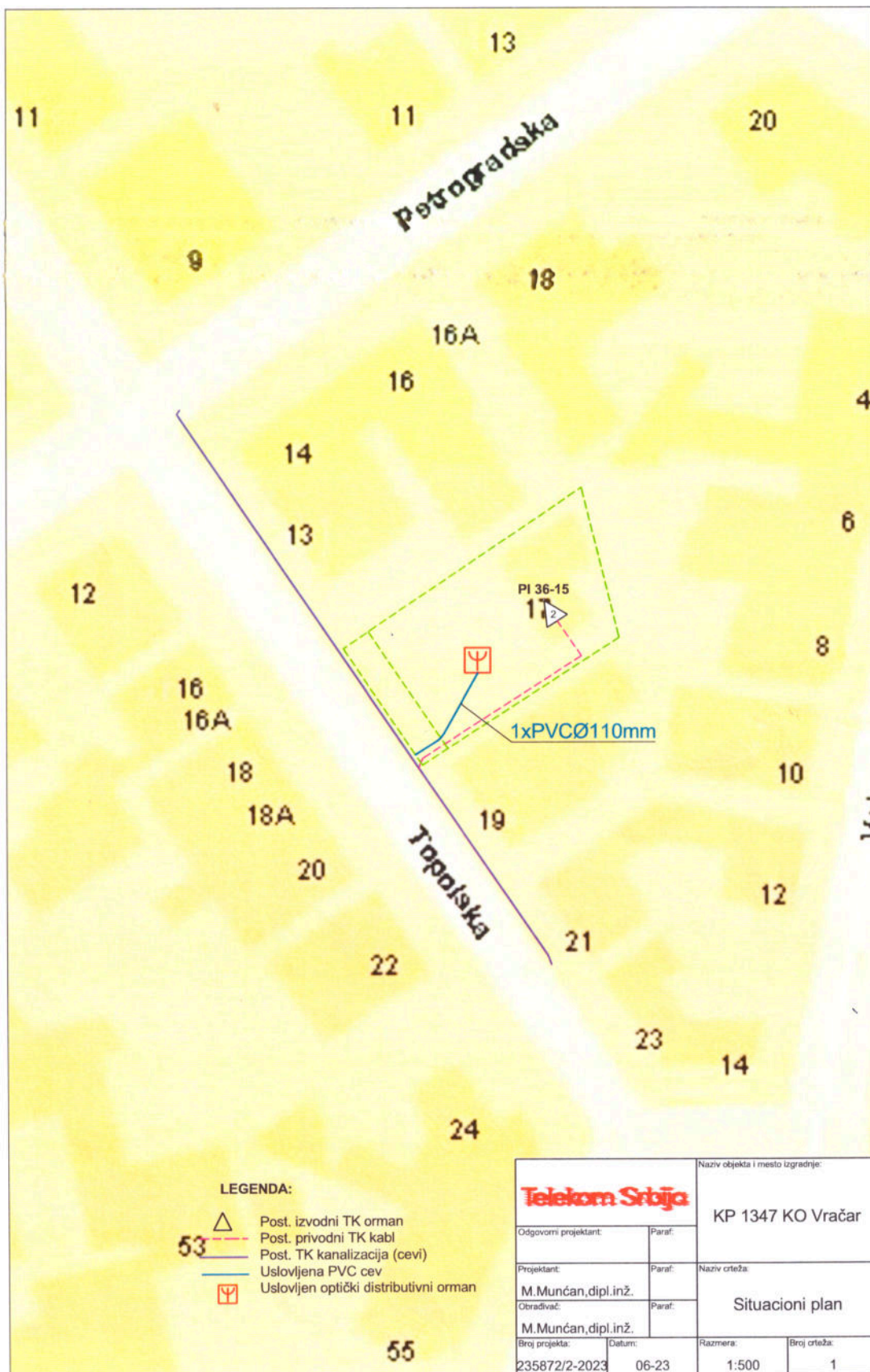
Прилог: - ситуација

С поштовањем,

**Руководилац Одељења за
оперативну подршку Београд**



Горан Матић, дипл.менаџер



ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА:

"BASE PROPERTIES d.o.o. "

Београд, Савски венац, Сметанина 9,

"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"

Београд, Таковска 2

Предмет: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на к.п. 1347 К.о. Врачар у улици Тополска 17, Београд, Врачар

Молимо вас да нам издате услове из ваше надлежности за предметну локацију на којој је планирана изградња објекта следећих урбанистичких капацитета:

Урбанистички параметри	ПГР (2.С6.2)	УП
грађевинска парцела	ГП-1	КП 1347
Катастарска општина	КО Врачар	КО Врачар
Површина ГП(м ²) / фронт(м)	Мин. 150 / 6.00	415 / 15,00
Основна намена	Вишепородично становање	Вишепородично становање
Компатибилна намена	Трговина, услуге, администрација	-
Број објекта на парцели	1	1
Типологија објекта	Двостано узидан	Двостано узидан
Заузетост	60%	53,97% (224,00 м ²)
Спратност	П+З+Пк/Пс	По+П+З+Пс
Висина венца (м)	До 15,00	12,85 (157,00 mnv)
Висина слемена (м)	До 18,15	15,40 (159,55 mnv)
Заштита културног наслеђа	Просторно културно-историјска целина „Крунски венац“	Сарадња са ЗЗСК града Београда
Удаљење РЛ - ГЛ:	Мин 3 м	Мин 3 м
Удаљење од бочних граница:	0,0 Пом. просторије 1/5 h објекта Стамб. просторије 1/3 h објекта	0,0 3,23 м (мин. 3,20 м) -
Удаљење од бочног суседног објекта на кп 1348:	Пом. просторије 1/3 h објекта Стамб. просторије 1/2 h објекта	- 8,39 м (мин. 8,00 м)
Удаљење од бочног суседног објекта на кп 1349:	Пом. прост: 1/3 h вишег објекта Стамб. прост: 1/2 h вишег објекта	- 6,74 м (мин. 6,65 м)
Удаљење од задње границе:	1/2 h објекта	Пр: 2,67 м (мин. 2,32 м) 1. Сп: 3,91 м (мин. 2,32 м) 2. Сп: 5,33 м (мин. 5,23 м) 3. Сп: 6,77 м (мин. 6,65 м) Сл 8,14 м (мин. 7,93 м)
Кота приземља у односу на	1,6 становање	1.6м

нулту коту	0,2 м нестамбена површина	-
Нулта кота	Највиша кота приступне саобраћајнице	-1.45 (142,70 mnn)
Слободне површине:	40%	40% (166.03 м²)
Зелене површине	у контакту са тлом 10%	12,76% (52,95 м²)
Подземне етаже	Макс. 85%	76,67% (318.20 м²)
БРГП надземно (м²)	-	1140,72
БРГП подземно (м²)	-	318,20
БРГП укупно (м²)	-	1458,92
Број јединица	Станови (ком)	6
број паркинг места (ПМ):	1,3 ПМ/1 стан	Оств. 12 ПМ (мин 8 ПМ)
Приступ објекту	Из улице Тополска	Из улице Тополска

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по ПГР-у
ПОДРУМ	291,11	318,20	-
ПРИЗЕМЉЕ	190,42	229,11	229,11
ПРВИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ДРУГИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ТРЕЋИ СПРАТ	161,26	232,15	232,15
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	115,65	181,52	181,52
ПОДЗЕМНО	291,11	318,20	-
НАДЗЕМНО	871,69	1140,72	1140,72
СВЕ УКУПНО	1162,80	1458,92	1140,72

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
Прикључак на мрежу :	- ОПТИЧКИ КАБЛ - 1 ОБЈЕКАТ / 1 ПРИКЉУЧАК (ИНТЕРФОН, ТЕЛЕФОН, РТВ) Укупно: 1 ОБЈЕКАТ – 6 СТАНОВА

Урбанистички пројекат ће бити урађен у свему у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021) и осталом законском регулативом предвиђеном за израду ове врсте документације.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта По+П+3+По на к.п. 1347 К.о. Врачар у улици Тополска 17, Београд, Врачар, налази се у следећим документима:

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

Простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом према наведеном ПГР града Београда налази се у зони 2.С6.2.

Инвеститор је

BASE PROPERTIES d.o.o.

Београд – Савски венац, Сметанина 9/1

МБ:21841820, РИБ:113299784

Контакт телефон 060/2345018

мејл: basepropertyess@gmail.com

Молимо вас да предрачун/рачун за ваше услуге доставите на име и адресу инвеститора.

За сва допунска обавештења о пројекту можете се обратити пројектанту:

MAIN VIEW STUDIO d.o.o.

Београд – Савски венац, Пушкинова 19

Зоран Љубичић, д.и.а.

тел. 063/228833,

мејл: zoran.ljubicic@mainviewstudio.com

С поштовањем,

Подносилац захтева



Прилози:

- Информација о локацији,
- Копија плана,
- Копија плана водова
- Ситуација.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„BASE PROPERTIES“ d.o.o.
11000 Београд – Савски венац
ул. Сметанина бр.9/1

наш број: 7714 **12**
датум: 02.06.2023. год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у ул. Тополска бр.17, на КП 1347 КО Врачар, обавештавамо вас да саобраћајница у којој се планира изградња предметног објекта, тренутно не испуњава услове за пролаз возила за одвоз смећа, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m. Улица је једносмерна, уска, са паркираним возилима са обе стране и у њој нема постављених уличних контејнера.

Због свега наведеног, ЈКП „Градска чистоћа“ не може да услови набавку потребног суда за евакуацију смећа из предвиђеног објекта, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, који, у складу са важећом законском регулативом, према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), мора бити смештен у оквиру граница парцеле намењене његовој изградњи или унутар њега.

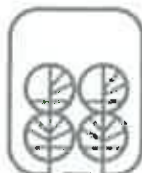
Корисници новоизграђеног објекта, комунални отпад могу да одлажу у постојеће судове на најближим локацијама, на углу поменуте улице и ул. Војводе Драгомира или Петроградске.

Обрадила:
Александра Милески

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

Директор
правних, кадровских и општих послова

Милан Бијац



JKP „Зеленило-Београд“

Београд

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

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

е-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 11623/1

Датум:

06 JUL 2023

BASE PROPERTIES d.o.o.

Сметанина бр.9/1

11000 Београд

У прилогу дописа достављамо услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1347 КО Врачар у Тополској улици бр.17 у Београду.

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Мирјана Штулић, дипл.инж.лејз.арх.

Доставити:



Подносиоцу захтева
РЈ за пројектовање

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



Број: 11623/1

Датум:

06 JUL 2023

BASE PROPERTIES d.o.o.

Сметанина бр.9/1

11000 Београд

предмет: Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1347 КО Врачар у Тополској улици бр.17 у Београду

Према достављеним подацима, предметни стамбени објект састоји се од 6 стамбених јединица и подземне етаже капацитета 12 паркинг места. Планирана спратност По+ Пр+3+Пс.

Према расположивим подацима, површина катастарске парцеле број 1347 КО Врачар, износи 415m².

Колски приступ прцели предвиђен је из Тополске улице.

Плански основ:

Према ПГР-е грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22), предметна локација припада урбанистичкој целини II - БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА, ЈУЖНИ БУЛЕВАР, ЗВЕЗДАРА. Спровођење плана врши се непосредном применом правила грађења, израдом УП-а.

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом припада зони 2С6.2 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Постојеће стање:

У постојећој регулацији Тополске улице, на делу који тангира предметну парцелу, није присутно улично зеленило. Ширина уличног профила није условна за формирање нових капацитета (дрвореда и сл.)

Локацију карактерише недостатак већине типова јавних зелених површина, нарочито оних у служби становања, као доминантне намене. Постојећи капацитети зелених површина



по становнику крећу се око 2m^2 , деценијама испод нужног минимума и са сталном тенденцијом опадања. У ширем окружењу нема јавних зелених површина парковског типа.

На парцели између постојеће грађевинске и регулационе линије присутна је дрвенаста вегетација вишедеценијске старости. Постојећи зелени фонд и слободне површине у директном контакту са тлом, од изузетног су значаја у густо изграђеним целинама попут предметне.



Услови:

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном и валоризованом вегетацијом у границама УП-а и појасу минималне ширине од 2m у контактної зони.
- Обезбедити максимално расположиво процентуално учешће зелених површина у односу на укупну површину парцеле (минимално 10% у директном контакту са тлом - без подземних објеката и/или етажа за предметну зону 2.С6.2.). Дати упоредни приказ постојећих и планираних капацитета зелених површина у директном контакту са тлом.
- Зеленим површинама у директном контакту са тлом обезбедити очување и уклапање постојеће квалитетне вегетације у новопланирано решење, и створити услове за садњу првенствено дрвенасте и жбунасте вегетације, водећи рачуна о просторној дистрибуцији зеленила на нивоу парцеле, с обзиром на њену величину и скромне просторне могућности.
- Учесће зеленила на локацији повећати осталим видовима озелењавања. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у



форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 см за дрвенасту, односно 60 см за жбунасту вегетацију.

- Поред примарне декоративне улоге зелених површина, просторном дистрибуцијом зеленила на нивоу парцеле потребно је компензовати одсуство зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони, а простор између регулационе и грађевинске линије озеленити у складу са новопројектованим објектом и расположивим просторним могућностима, при чему у погледу допунске садње приоритет има дрвенаста и жбунаста вегетација.
- У складу са правилима грађења и предметном локацијом, у циљу повећања озелењености, унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самог објекта, предвидети озелењавање крова у форми екстензивног зеленог крова у случају плитког, косог, односно (полу)интензивног у случају равног крова.
- У циљу постизања максималне искоришћености оскудних капацитета слободних површина за садњу, искључити присуство подземних инсталација у њиховим границама.
- Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за опстанак новопројектованог зеленила.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити отицање површинских вода у кишну канализацију. Предност дати порозним засторима.

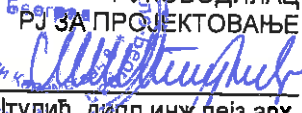
Напомена:

Уређење и озелењавање слободних површина извести према техничкој документацији у складу са Законом о планирању и изградњи и Техничким условима ЈКП „Зеленило Београд“. Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењер пејзажне архитектуре / хортикултуре.

Стручни сарадник:


Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.



РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Читулић, дипл.инж.пејз.арх.

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–107/2023
16.06.2023. године



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

„Base properties“ d.o.o.
Ул. Сметанина бр. 9
11000 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ (К.П.) БР. 1347, К.О. ВРАЧАР, У УЛИЦИ ТОПОЛСКОЈ 17, У БЕОГРАДУ Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР: Идејно решење) сагласни смо са приказаним позицијама и ширинама колских приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Идејног решења бр.: 1: „Ситуациони план са основом приземља“, 2: „Основа подрума“, 4: „Подужни пресек I-I и подужни пресек III-III“, 5: „Попречни пресек II-II и попречни пресек IV-IV“ и технички опис.

Обрадио: Лука Жмавц, дипл.инж.саобр. *ЛЖ*

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Татовић



1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

СЕПАРАТ ПРОЈЕКТА – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Инвеститор: „BASE PROPERTIES“ д.о.о. Београд
Поповић Марија
Стојадиновић Зоран

Објекат: Стамбени објекат
По+П+З+Пс
Тополска бр.17
КП 1347 КО Врачар, Београд

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење - сепарат

За грађење / извођење радова: Нова градња

Пројектант: „MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.
Пушкинова бр.19, Београд

Одговорно лице пројектанта: Зоран Љубичић

Печат: Потпис:



Одговорни пројектант: Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 1983 03
Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: 01ИРА-С/23
Место и датум: Београд, Мај 2023. година

1.2 САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1	Насловна страна сепарата
1.2	Садржај
1.3	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4	Текстуална документација Технички опис
1.5	Нумеричка документација Преглед површина са наменама
1.6	Графичка документација 01 Ситуациони план са основом приземља 1:200 02 Основа подрума 1:100 03 Основа приземља 1:100 04 Подужни пресек I-I и Подужни пресек III-III 1:100 05 Попречни пресек II-II и Попречни пресек IV-IV 1:100

1.3 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 67/17, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 73/19), као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **Сепарата пројекта саобраћајног решења**, за изградњу **Стамбеног објекта По+П+З+Пс** у Тополској улици бр.17, на КП 1347 КО Врачар, Београд, одређује се:

Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. **300 1983 03**

Пројектант:

„MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о.
Пушкинова бр.19, Београд

Одговорно лице:

Зоран Љубичић, дипл.инж.арх.

Потпис:



Број дела пројекта:
Место и датум:

01ИРА-С/23
Београд, Мај 2023. година

1.4 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.4.1 ТЕХНИЧКИ ОПИС

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Стамбени објект лоциран је на катастарској парцели 1347 КО Врачар у Улици Тополска бр.17 у Београду (површина парцеле = 415m²).

Правни основ за израду овог пројекта представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/2020 и 52/2021),

а плански основ је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX XIX („Сл лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22).

Према ПГР-у предметна локација налази с у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.2.

Парцела се такође налази у оквиру Просторно културно историјске целине „КРУНСКИ ВЕНАЦ“, која је проглашена за културно добро. Према Одлуци о утврђивању Крунског венца у Београду за просторно културно-историјску целину (Сл.гласник РС бр.51/2021), у делу посебне мере заштите, објект на КП 1347 КО Врачар је објект без вредности и могуће је уклањање истог и замена новим објектом, тако да се уклопи у урбанистичке и типолошке карактеристике целине (хоризонтална и вертикална регулација, габарит, волумен и архитектонско обликовање).

Према условима за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 62-7/2023 од 12.04.2023. године, за изградњу новог објекта на КП 1347 КО Врачар, максимални параметри предвиђени планским документом Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX XIX („Сл лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22), представљају оквир у коме се условима за предузимање мера техничке заштите прецизирају висине венаца и обликовање објекта.

Сама парцела је трапезастог облика. Терен је у зони регулационе линије претжно раван (око 142.70m.н.в.), док је по дубини парцеле у паду ка улици (143.74 – 142.72m.н.в.). Димензије парцеле су: фронт према Тополској улици 15,0м, бочна димензија према КП 1346 је 24,44м, бочна димензија према КП 1348 и 1349 је 30,16м и према унутрашњости блока је 16,38м.

Колски и пешачки приступ објекту је из Тополске улице (раздвојен улаз у гаражу и улаз у стамбени објект).

Постојеће стање

На катастарској парцели број 1347 КО Врачар налази се породична стамбена зграда спратности П+Пк намењена становању. Површина катастарске парцеле је 415м², а површина под објектом је 88м². У постојећој згради евидентиран је стан у приземљу и мансарди у приватном власништву.

Главни објекат је постављен у дворишном делу парцеле и узидан је на делу задње и леве бочне границе парцеле. Помоћни објекат – гаража изграђен у уличном делу парцеле. Објекат је спратности Пр, површина под објектом је 20м², изграђен без доказа о власништву.

Постојећи објекти су планирани за уклањање.

На локацији у Тополској улици у односу на КП 1347 КО Врачар која је предмет интервенције, на КП 1348 КО Врачар (леви сусед) је изграђен нови објекат спратности Пр+З+Пс, који је узидан на границу парцеле са КП 1347 КО Врачар. На КП 1346 КО Врачар (десни сусед) налази се објекат спратности Су+П+1, вреднован као објекат који има посебну вредност. Објекат је постављен целом дужином од грађевинске линије до краја парцеле на граници према КП 1347 КО Врачар.

2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТА

Табела 1: Остварени капацитети у објекту

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по ПГР-у
ПОДРУМ	290,58	318,20	-
ПРИЗЕМЉЕ	190,42	229,11	229,11
ПРВИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ДРУГИ СПРАТ	202,18	248,97	248,97
ТРЕЋИ СПРАТ	161,26	232,15	232,15
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	115,65	181,52	181,52
ПОДЗЕМНО	290,58	318,20	-
НАДЗЕМНО	871,69	1140,72	1140,72
СВЕ УКУПНО	1162,27	1458,92	1140,72

ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16,97/16,69/17, 97/17, 72/21, 27/22)	ОСТВАРЕНО
ТИПОЛОГИЈА	двострано узидан	двострано узидан
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-	415,00 м ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60% (249,00м ²)	60% (248,97м ²)
СПРАТНОСТ	П+З+Пк (Пс) до П+З	По+П+З+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15m	14,30m према КП 1348 10,30m према КП 1346

ВИСИНА СЛЕМЕНА	макс. 18,5m	16,85m		
УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	1/2 висине објекта	1/2 висине објекта		
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50m ²	12,76% (52,95m ²)		
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	40% = 166m ²	40% = 166,03m ²		
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ	8ПМ	укупно 12ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала	6 бицикала	укупно 6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75m ²)	76,67% (318,20m ²)		
БРГП	-	НАДЗЕМНО: 1.140,72m ²		
		БРГП УКУПНО: 1.458,92m ²		
НЕТО СТАНОВА		783,20m ²		
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-	6 станова		

Табела 2: Упоредни преглед планских и остварених урбанистичких параметара

3. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА, САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

У стамбеном објекту По+П+З+Пс који је предмет овог пројекта предвиђено је формирање укупно 6 станова.

Усвојена је кота приземља на улазу у стамбени део и износи 144.15m.н.в.

Габарит објекта произашао је у првом реду из урбанистичких услова – степена заузетости и правила градње, односо односа волумена према бочним границама парцеле и бочним објектима као и растојање од задње границе парцеле. Такође габарит објекта је последица функционалне организације станова.

Стамбени објекат подељен је у две функционалне целине груписане по етажама. Подземни ниво намењен је паркирању путничких аутомобила и потребним техничким просторијама, док су приземље, први, други, трећи и повучени спрат намењени за становање.

Пешачки улаз на парцелу је директно из Тополске улице. Веза са двориштем омогућена је из подрумске просторије – пењалицама.

Колски приступ објекту (ширине 275,5cm) остварен је из Тополске улице преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, преко грејане рампе, нагиба 15%, дужине 15,00m.

Планирана је изградња подрумске етаже у којој је предвиђен простор за гаражирање возила. Укупан број паркинг места који је остварен у подземној гаражи је **12ПМ** (3 „double“ WÖHR паркинг система тип 450).

У оквиру гараже обезбеђен је простор за паркирање бицикала. Укупно је планирано **6 бицикала**.

Прорачун потребног броја паркинг места

намена	норматив	прорачун	потребан број ПМ	остварен број ПМ
становање	1,3 ПМ / 1 стан	6 станова x 1,3 = 7,8	8	12

Укупно паркинг места:	12	12
-----------------------	----	----

намена	норматив	прорачун	потребан број бицикала	остварен број ПМ
становање	1 бицикл / 1 стан	6 станова x 1,0 = 6	6	6
Укупно паркинг места:			6	6

У складу са Чланом 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015) – није предвиђено место за паркирање возила особа са инвалидитетом - за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Иначе гаража спада у категорију малих подземних гаража и пројектована је уважавајући захтеве везане за заштиту од пожара.

Од приземља до повученог спрата пројектовани су станови различитих структура – укупно шест станова.

Вертикална комуникација у објекту предвиђена је степеништем и путничким лифтом, чиме је обезбеђено и несметано кретање лица са отежаним кретањем. У подруму је, између гараже и ходника, предвиђен простор у натпритиску.

Сви станови, комуникационе површине, гаража и заједничке просторије, пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда у другим правилницима, стандардима и прописима који уређују област стамбене изградње.

Важи из акти:

IV-ср 344.6-107/2023

изг. од: 16.06.2023.

Одговорни пројектант ИДР:



Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиц. ИКС бр. 300 1983 03

1.5 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1 ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m ²
PODRUM		
GARAŽA / KOMUNIKACIJE / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	GARAŽA	216.71
NA	PRETPROSTOR U NATPRITISKU	5.43
H	HODNIK	6.77
S	STEPENIŠNI PROSTOR	7.59
L	LIFT	2.98
2	TEHNIČKA PROSTORIJA	22.10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	8.93
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	13.39
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	6.68
	НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ	290.58
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO POVRŠINA GARAŽE	216.71
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I TEHNIČKIH PROSTORIJA	73.87
	NETO POVRŠINA PODRUMA	290.58
	BRUTO POVRŠINA PODRUMA	318.20
	NETO POVRŠINA GARAŽE SA PLATFORMAMA	315.40

oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m ²
PRIZEMLJE		
STAN S1 - DVOIPOSOBAN		
1	ULAZ/HODNIK	7.00
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18.96
3	KUHINJA	8.92
4	TOALET	2.01
5	KUPATILO	4.16
6	SPAVAČA SOBA	15.82
7	SPAVAČA SOBA	11.13
	STAN S1 - NETO POVRŠINA	68.00

STAN S2 - TROSOBAN		
1	ULAZ	2.95
2	HODNIK	2.96
3	KUHINJA	7.56
4	DNEVNA SOBA	21.40
5	TRPEZARIJA	5.10
6	DEGAŽMAN	2.84
7	KUPATILO	3.28
8	SPAVAĆA SOBA	12.45
9	DEGAŽMAN	1.46
10	SPAVAĆA SOBA	15.06
11	GARDEROBA	3.91
12	KUPATILO	6.04
13	TERASA	5.35
	STAN S2 - NETO ZATVORENA POVRŠINA	90.36
	STAN S2 - NETO POVRŠINA SA TERASOM	95.71
KOMUNIKACIJE		
T	PRILAZNI TREM	2.51
V	VETROBRAN	6.33
H	HODNIK	9.25
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA	26.71
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO KORISNA POVRŠINA	163.71
	NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	26.71
	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	190.42
	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	229.11

Одговорни пројектант ИДР:



Зоран Љубичић, дипл. инж. арх.
Лиц. ИКС бр. 300 1983 03

1.7 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 01 Ситуациони план са основом приземља 1:200
- 02 Основа подрума 1:100
- 03 Основа приземља 1:100
- 04 Подужни пресек I-I и Подужни пресек III-III 1:100
- 05 Попречни пресек II-II и Попречни пресек IV-IV 1:100



ПАРАМЕТАР	ПГР Грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22)	ОСТВАРЕНО
ТИПОЛОГИЈА	двострано узидан	двострано узидан
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	-	415,00 m ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60% (249,00m ²)	60% (248,97m ²)
СПРАТНОСТ	П+3+Пк (Пс) до П+3	По+П+3+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА	макс. 15m	14,30m према КП 1348 10,30m према КП 1346
ВИСИНА СЛЕМЕНА	макс. 18,5m	16,85m
УДАЉЕЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	1/2 висине објекта	1/2 висине објекта
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО)	мин. 10% = 41,50m ²	12,76% (52,95m ²)
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	40% = 166m ²	40% = 166,03m ²
ПАРКИРАЊЕ	1,3 ПМ / СТАН	8ПМ
КАПАЦИТЕТИ ЗА БИЦИКЛЕ	1 бицикл / СТАН	6 бицикала
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	максимално 85% (352,75m ²)	76,67% (318,20m ²)
БРГП	-	НАДЗЕМНО: 1.140,72m ² БРГП УКУПНО: 1.458,92m ²
НЕТО СТАНОВА	-	783,20m ²
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	-	6 станова

Важи у акти:
14-08-24-6-107/2023
16.06.2023.

LEGENDA:	
REGULACIONA LINJA	KOLSKI PRISTUP
GRANICA PARCELE	PEŠAČKI PRISTUPI - ULAZI U OBJEKT
GRAĐEVINSKA LINJA / LINJA GRAĐENJA	
OSA ULICE	
NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE - U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	
ZASTRTE ZELENE POVRŠINE	
POPLOČANE PEŠAČKE POVRŠINE	

NULTA KOTA: -1.45=142.70 KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00=144.15

MAIN VIEW

ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

Puškinova 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:

Stambeni objekat

LOKACIJA:

Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar

INVESTITOR:

"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

01 - Projekat arhitekture

ODGOVORNI PROJEKTANT:

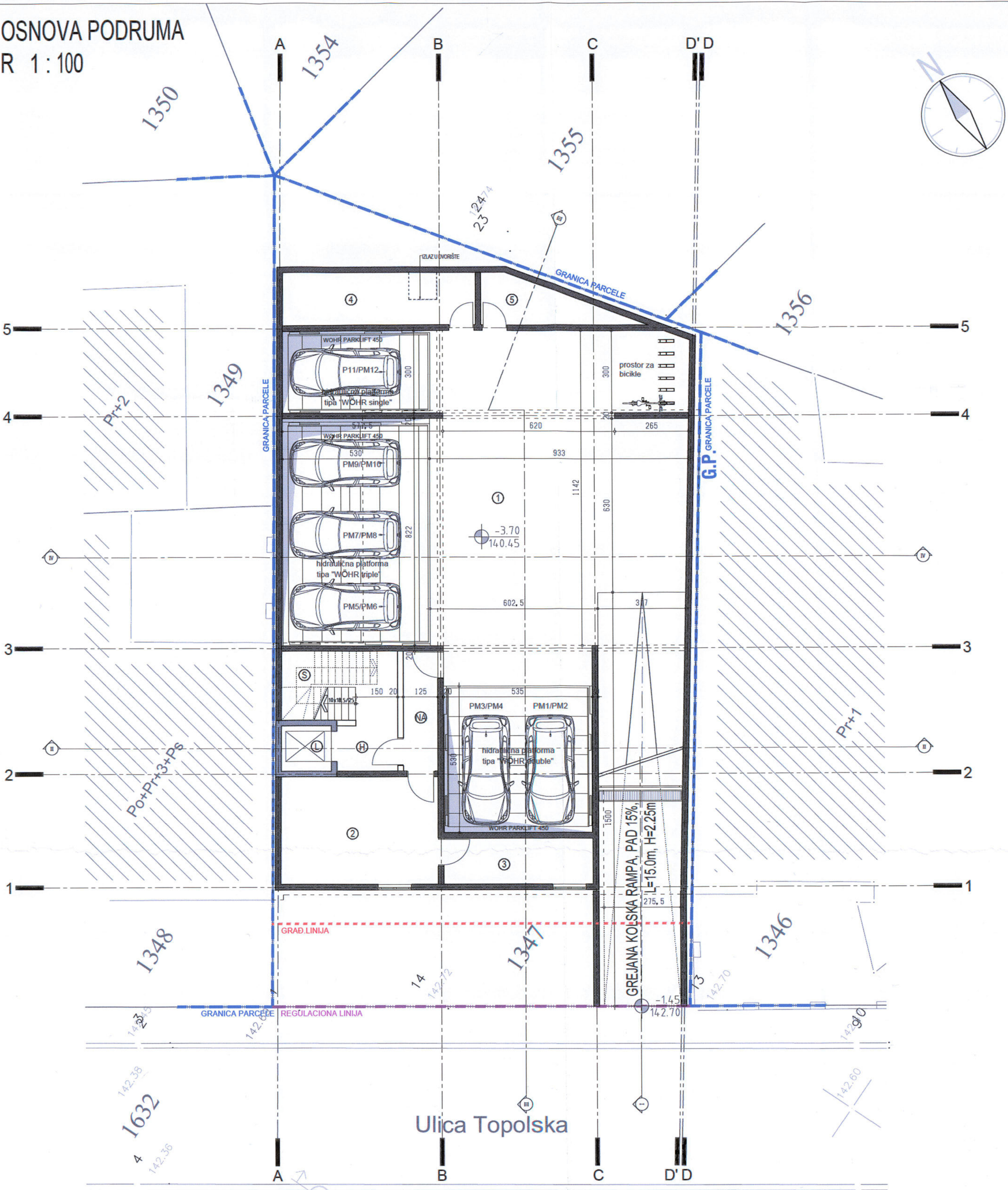
Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03

CRTEŽ:

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

Datum 05.2023. Razmera 1:200 List 1

OSNOVA PODRUMA
R 1:100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m ²
PODRUM		
GARAŽA / KOMUNIKACIJE / ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
1	GARAŽA	216.71
NA	PRETPROSTOR U NATPRITISKU	5.43
H	HODNIK	6.77
S	STEPENIŠNI PROSTOR	7.59
L	LIFT	2.98
2	TEHNIČKA PROSTORIJA	22.10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	8.93
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	13.39
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	6.68
	NETO PОВРШИНА ГАРАЖЕ	290.58
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
	NETO PОВРШИНА ГАРАЖЕ	216.71
	NETO PОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА I ТЕХНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	73.87
	NETO PОВРШИНА ПОДРУМА	290.58
	BRUTO PОВРШИНА ПОДРУМА	318.20
	NETO PОВРШИНА ГАРАЖЕ SA PLATFORMAMA	315.40

Бази ур акци:
IV-CL 344.6-107/2023
НП.ог: 18.06.2023.

LEGENDA:

REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRADENJA	
ARMIRAN BETON	
ZASTITA ISKOPIA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULLA KOTA: -145=142.70mm KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00=144.15mm

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW
ARCHITECTURAL OFFICE
STUDIO

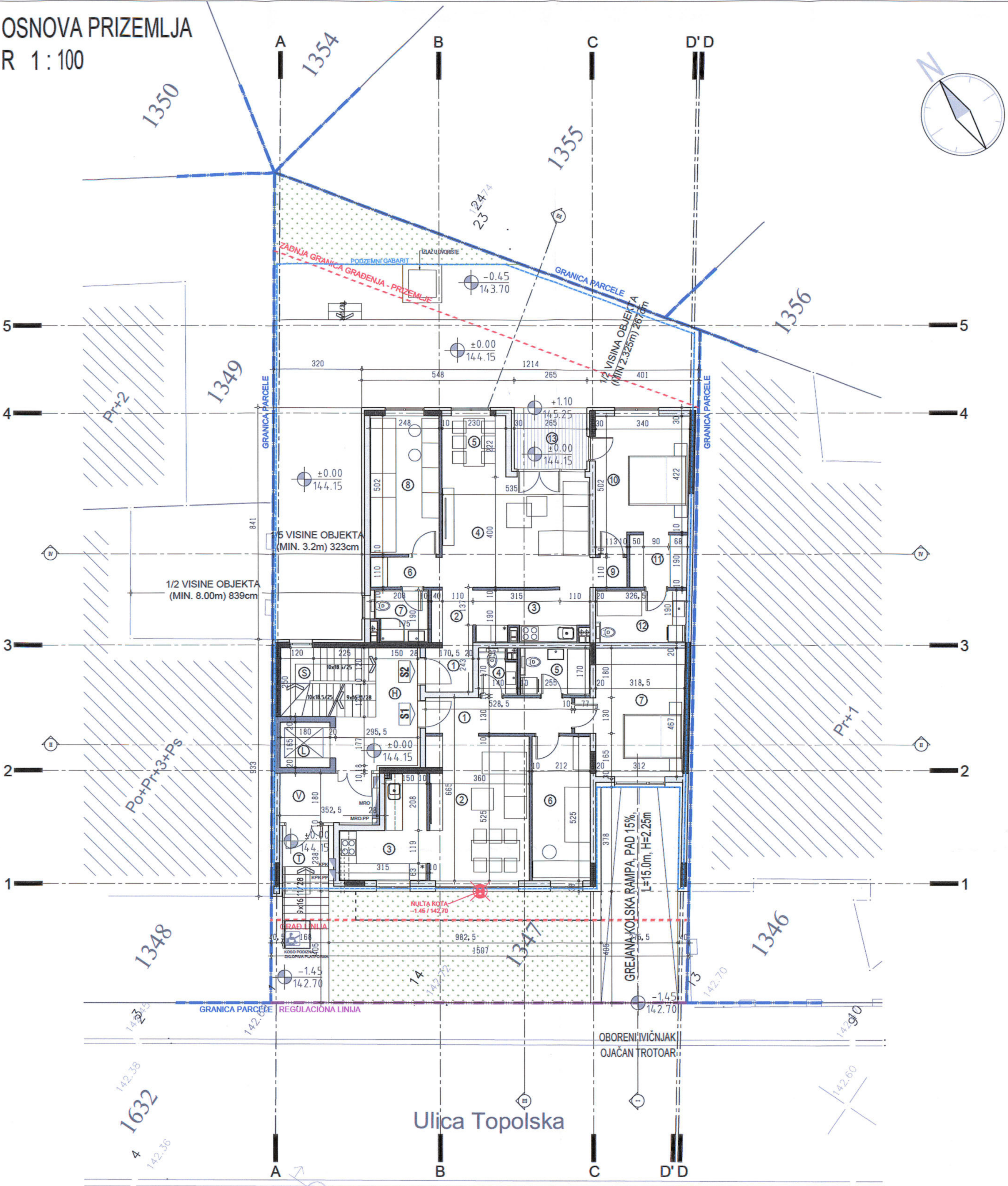
Puškinoва 19, Beograd
tel: +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKAT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojanović Zoran
VRSITATEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
OSNAK I NADIM DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1883 03
CRTEŽ:	

OSNOVA PODRUMA

Datum: 05.2023. Mera: 1:100 List: 2

OSNOVA PRIZEMLJA
R 1:100



oznaka prostorije	naziv prostorije	površina m²
PRIZEMLJE		
STAN S1 - DVOIPOSOBAN		
1	ULAZ/HODNIK	7.00
2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18.96
3	KUHINJA	8.92
4	TOALET	2.01
5	KUPATILO	4.16
6	SPAVAĆA SOBA	15.82
7	SPAVAĆA SOBA	11.13
STAN S1 - NETO POVRŠINA		68.00
STAN S2 - TROSOBAN		
1	ULAZ	2.95
2	HODNIK	2.96
3	KUHINJA	7.56
4	DNEVNA SOBA	21.40
5	TRPEZARIJA	5.10
6	DEGAŽMAN	2.84
7	KUPATILO	3.28
8	SPAVAĆA SOBA	12.45
9	DEGAŽMAN	1.46
10	SPAVAĆA SOBA	15.06
11	GARDEROBA	3.91
12	KUPATILO	6.04
13	TERASA	5.35
STAN S2 - NETO ZATVORENA POVRŠINA		90.36
STAN S2 - NETO POVRŠINA SA TERASOM		95.71
KOMUNIKACIJE		
T	PRILAZNI TREM	2.51
V	VETROBRAN	6.33
H	HODNIK	9.25
S	STEPENIŠTE	8.62
L	LIFT	0.00
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		26.71
REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA		
NETO KORISNA POVRŠINA		163.71
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA I ZAJEDNIČKIH PROSTORA		26.71
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		190.42
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		229.11

LEGENDA:	
REGULACIONA LINIJA	
GRANICA PARCELE	
GRAĐEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	
ARMIRAN BETON	
ZASTITA ISKOPA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 15	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TELO	

NULTA KOTA: -1.45= 142.70mm KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00= 144.15mm

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW

ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

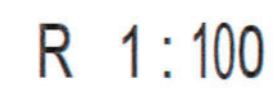
Puškinova 19, Beograd
tel : +38111 2186001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
ODNOSNAJNAZIV DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03
CRTEŽ:	

OSNOVA PRIZEMLJA

Datum: 05.2023.
Racuna: 1:100
Lst: 3

R 1 : 100



Важни из акти:
1V-св 344. 6-10/7/2023
мф, ег: 16.06.2023.

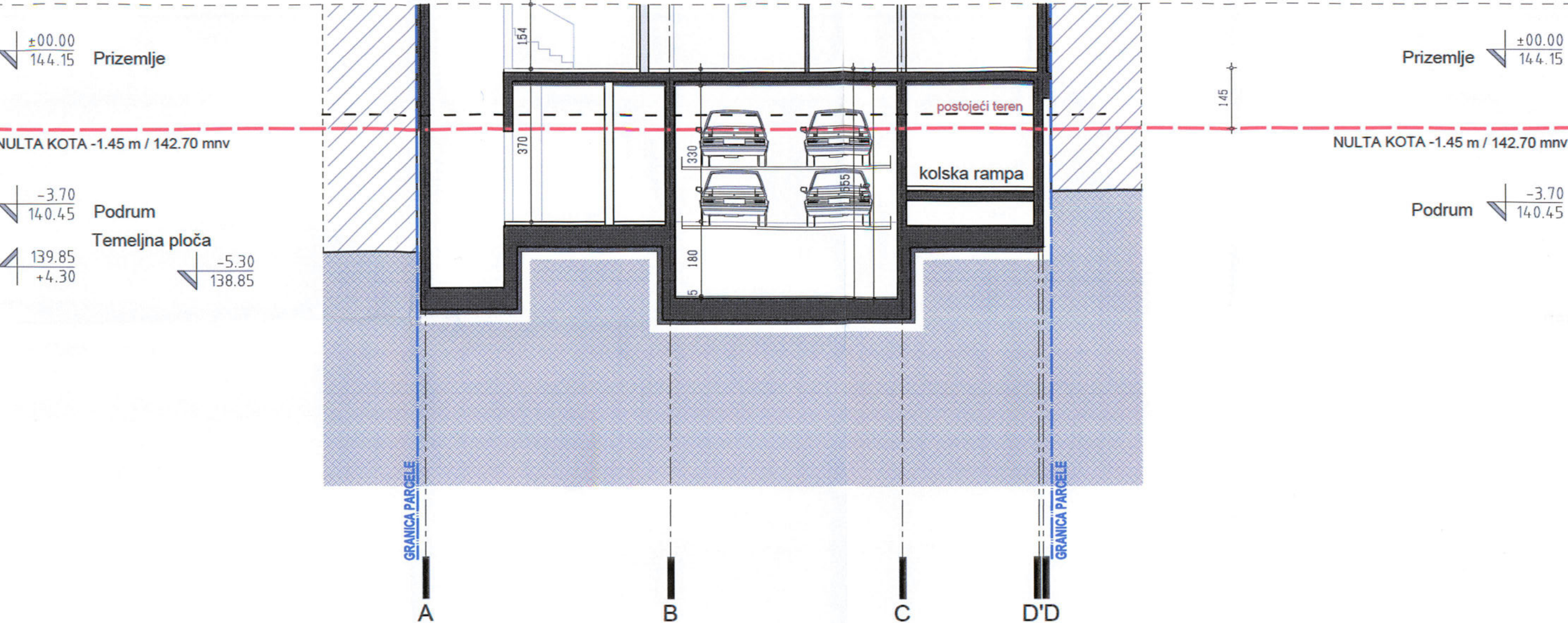
LEGENDA:	
REGULACIJA LINIJA	
GRANIČNA PARCELE	
GRANIČNA IZMEŠTANA LINIJA / LINIJA GRAĐEVNA	
ADIMIRAN BEOČIN	
ZASTITA SIPOVA	
BETONSKI BLOK 20	
GITER BLOK 19	
GITER BLOK 10	
TERMOIZOLACIJA	
TLO	

NULTA KOTA: ±0.00=	KOTA PADA PRIZEMLIJA: ±0.00=
--------------------	------------------------------

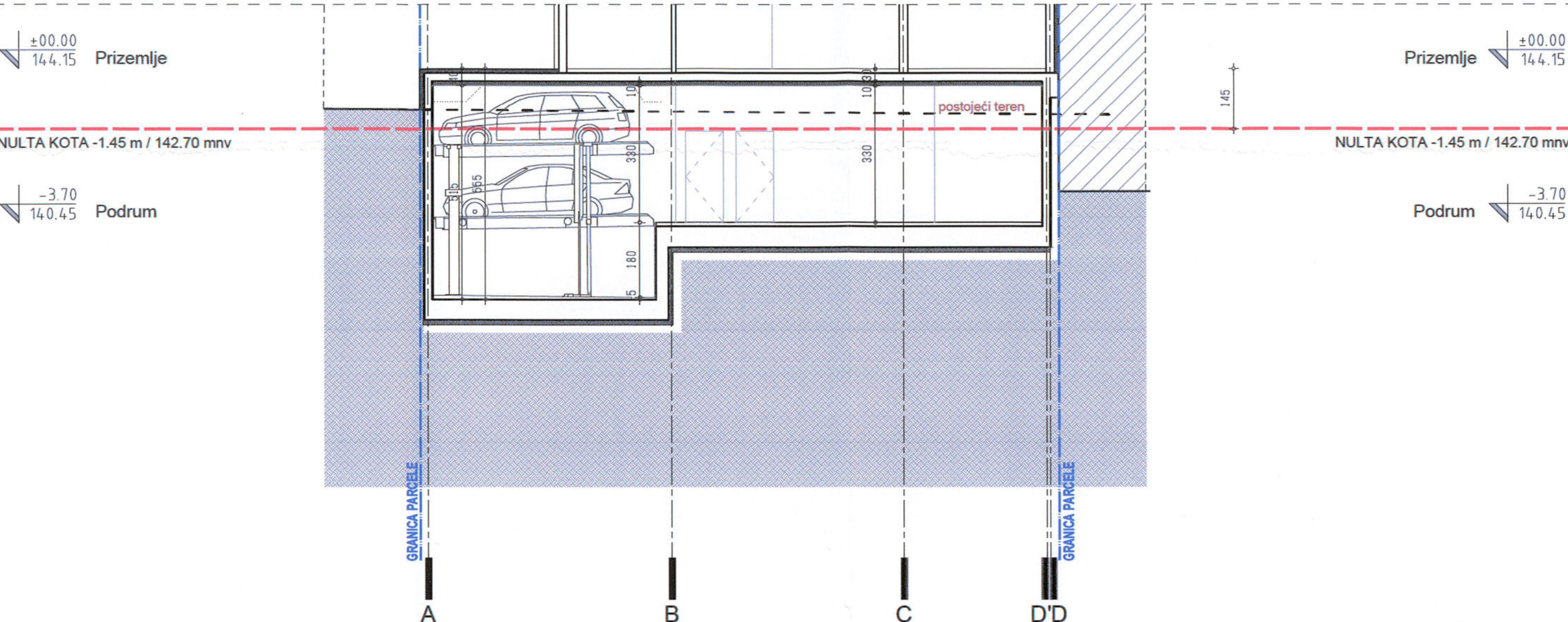
NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW ARCHITECTURAL OFFICE STUDIO Paškinova 19, Beograd tel : +38111 2186001 office@mainviewstudio.com	OBJEKT: LOKACIJA: INVESTITOR: VRSTA TRŽIŠNE DOKUMENTACIJE: OZNAČENJE DOKUMENTA: ODGOVORNI PROJEKTANT: CRTEŽ:	Stanbeni objekt Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar "BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran IDR - Idejno rešenje 01- Projekat arhitekture Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03	
	PODUŽNI PRESEK I I PODUŽNI PRESEK III-III		
	Datum 05.2023.		
	Razmera 1:100		
	List 4		

POPREČNI PRESEK II-II
R 1 : 100



POPREČNI PRESEK IV-IV
R 1 : 100



Basu up. arh.:
IV-08 344.6-107/2023
27.06.2023.

LEGENDA:	
REGULACIJSKA LINIJA	----
GRANICA PARCELE	----
GRADJEVINSKA LINIJA / LINIJA GRAĐENJA	-----
ARMIRAN BETON	=====
ZASTITA ISKOPI	=====
BETONSKI BLOK 20	=====
GITER BLOK 19	=====
GITER BLOK 10	=====
TERMOIZOLACIJA	=====
TLO	=====

NULTA KOTA: ±0.00=

KOTA PODA PRIZEMLJA: ±0.00=

NAPOMENA: PRE OTPOČINJANJA RADOVA SVE MERE PROVERITI NA LICU MESTA

MAIN VIEW

ARCHITECTURAL OFFICE

STUDIO

Puškinova 19, Beograd
tel : +38111 2188001
office@mainviewstudio.com

OBJEKT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	Topolska br.17, k.p. 1347 k.o. Vračar
INVESTITOR:	"BASE PROPERTIES" d.o.o. Beograd, Popović Marija, Stojadinović Zoran
VRSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - idejno rešenje
OZNAKA I NADIM DELA PROJEKTA:	01 - Projekat arhitekture
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Zoran Ljubičić dipl. inž. arh. br. lic. 300 1983 03
CRTEŽ:	

POPREČNI PRESEK II-II I POPREČNI PRESEK IV-IV

Datum: 06.2023. | Skala: 1:100 | List: 5

PROJEKTOVANJE I IZVEDBA

30.06.2023.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-702/23
СВ941067
инт.бр. 217-329/23
Дана 04.07.2023. године.
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

"BASE PROPERTIES" ДОО
СМЕТАНИНА БР.9, ГО САВСКИ ВЕНАЦ
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Обавештење

Вежа: Ваш захтев од 31.05.2023. године

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију достављеног овом органу у име "BASE PROPERTIES" д.о.о., Београд, Савски венац, Сметанина 9 у поступку издавања мишљења у погледу мера заштите од пожара и експлозија за потребе израде урбанистичког пројекта, за изградњу стамбеног објекта По+П+З+Пс на КП 1347 КО Врачар у Улици Тополска 17, Београд, Врачар и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања мишљења у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони) као ни услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.115/2020).

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

ПОМОТНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
Пуквеник полиције



