

БЕОГРАД

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а ; тел / факс +381 11 38 08 186

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу Стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс на
катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар,
Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд



ИНВЕСТИТОР:	Јован Филиповић, Ул. Краљице Катарине 10а, Београд
ОБРАЋИВАЧ УП-а:	ПД „АУЛА“ Д.О.О , Београд
Одговорни урбаниста:	дипл. инж. арх. Милена Стевановић Шаљић
Сарадник :	дипл. инж. арх. Марина Турковић
ОБРАЋИВАЧ ИДР-а :	„BRUTARQ“ д.о.о. , Ул. Стојана Новаковића бр. 11 Београд
Одговорни пројектант:	дипл. инж. арх. Милош Јакшић

Београд, јул 2025 године

САДРЖАЈ:

Насловна страна

Садржај

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а

Решење о одређивању Одговорног урбанисте

Лиценца Одговорног урбанисте

Изјава Одговорног урбанисте

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Шира ситуација – Приказ блока на орто – фото снимку са оријентационом границом урбанистичког пројекта КП 4649 КО Врачар
2. Партерно решење са основом приземља $P=1:250$
3. Регулационо-нивелационо решење –основа крова $P=1:250$
4. Синхрон план инсталација $P=1:500$

IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Технички опис
2. Графички прилози

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000223794248

Регистар привредних субјеката
БД 16850/2024

Дана, 01.03.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ZVEZDARA), матични број: 06972829, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирослав Богосављевић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO
BEOGRAD (ZVEZDARA)

Регистарски/матични број: 06972829

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Уписује се:

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат ПР, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050
БЕОГРАД , Србија

Уписује се:

Адреса: КРАЉЕВАЧКИХ ЖРТАВА 1А , БЕОГРАД (ЧУКАРИЦА), ЧУКАРИЦА ,
БЕОГРАД , Србија

Промена адресе за пријем поште:

Брише се:

Адреса: СТАНИСЛАВА СРЕМЧЕВИЋА 8 , стан 15 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050 Београд , Србија

Уписује се:

Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат Пр, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050 БЕОГРАД , Србија

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 27.02.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 16850/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



8000042405346

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

Матични / Регистарски број 06972829

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

Скраћено пословно име AULA DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Чукарица

Место Београд-Чукарица

Улица Краљевачких жртава

Број и слово 1a

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 4. март 1993

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) 102004787

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

255-0014450101000-49

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

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

1.	Име	Станиша	Презиме	Гарчевић
	ЈМБГ	0406971710396		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме Станиша Гарчевић

ЈМБГ 0406971710396

Подаци о капиталу**Новчани**

износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004

износ(%)
Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	

износ

датум

Уплаћено 4.023,18 EUR, у противвредности од
292.842,85 RSD

21. јул 2004

Регистратор, Миладин Маглов



На основу члана 62. Закона 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд“

Инвеститор: Јован Филиповић, Ул. Краљице Катарине 10а, Београд

одређујем Одговорног урбанисту

Милену Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. , лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

Чланом 62.став 2. Закона 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту, донето је решење као у диспозитиву.
Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду 03.06.2025.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић



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

Милена В. Стевановић-Шаљић

дипломирани инжењер архитектуре

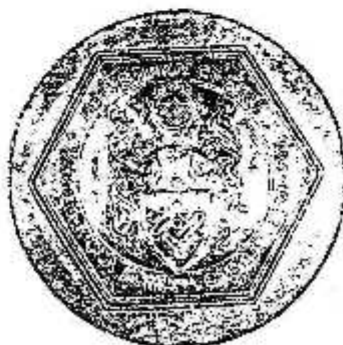
ЈМБ 0411961715016

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1272 11



У Београду,
16. јуна 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-21407
Београд, 17.09.2024. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милена В. Стевановић-Шаљић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1272 11

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 11.09.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

На основу члана 60. Закона 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд“

Инвеститор: Јован Филиповић, Ул. Краљице Катарине 10а, Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19, 47/25) и важеће планске документације - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)

.

Одговорни урбаниста

Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. ,
лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

У Београду 03.06.2025.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу Стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд

1. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта налази се у :

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23)
- Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19, 47/25).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев сувласника са катастарске парцеле 4222/1 КО Врачар Јована Филиповића, за разраду локације, преузимања урбанистичко техничких података из ПГР-а и за висинско усаглашавање са венцем суседног објекта (бочно десно), Ул. Кнеза Страцимира бр. 22, КП 4223/1 КО Врачар.

Комисија за планове Скупштине града Београда на 284. електронској седници, одржаној 01.11.2022. године, верификовала је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности 3По+Су+П+4+Пс, у улици Војводе Хрвоја (Кнеза Страцимира) бр. 22 на КП 4223/1 КО Врачар.

Стамбени објекат је изграђен у складу са локацијским условима ROP-BGDU-40173-LOCH-3/2022 IX–15 број 350-2314/2022од 26.01.2023. године и грађевинском дозволом. У претходном поступку урађена је Урбанистичка анализа за висинско усаглашавање венца планираног Стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 4222/1 КО Врачар са изграђеним стамбеним објектом спратности 3По+Су+П+4+Пс, у улици Војводе Хрвоја (Кнеза Страцимира) бр. 22 на КП 4223/1 КО Врачар.

Комисија за планове Скупштине града Београда на 118. седници одржаној 01.04.2025. године усвојила је Мишљење на урбанистичку анализу за висинско усаглашавање венаца изграђених објеката у блоку на основу члана 60. став 6 и 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23), а за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 4222/1 КО Врачар, укупне површине 307.00м².

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

4. Опис постојећег стања:

На грађевинским парцелама у блоку су делом изграђени објекти у складу са условима из ПГР-а, а делом су изграђени у ранијем периоду и ниже су спратности од планиране.

Уз улицу Кнеза Страцимира у зони **2.С6.2** изграђени су објекти:

бр. 14 и 16 спратности Су+П+3+Пс

бр. 18 спратности Су+П+1

бр. 20 предметна катастарска парцела 4222/1 КО Врачар изграђени објекти спратности П+0;

бр. 22 спратности 3По+Су+П+4+Пс;

Слика бр. 1 – Изграђени стамбени објект на кп 4223/1 КО Врачар, спратности 3П0+Су+П+4+Пс

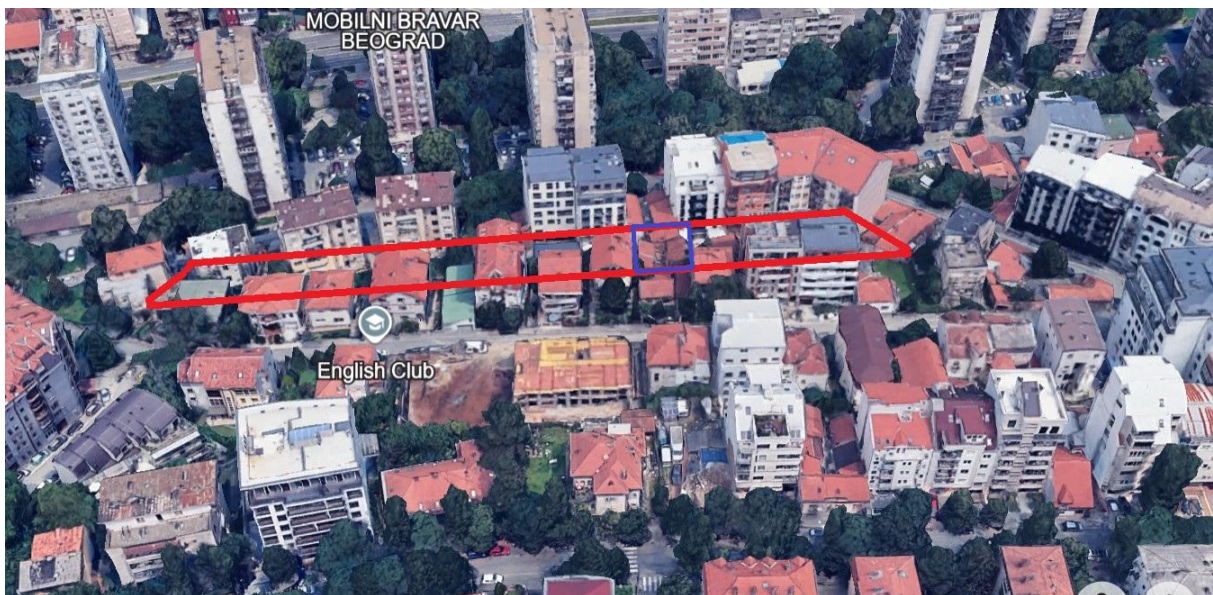


Од бр. 24 – бр. 34 изграђени објекти у ранијем периоду од П+1 - П+2+Пк;

Слика бр. 2: Приказ блока са границом Зоне 2.С6.2 и оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



Слика бр. 3: Приказ блока са границом Зоне 2.С6.2 и оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



5. Извод из ПГР-а

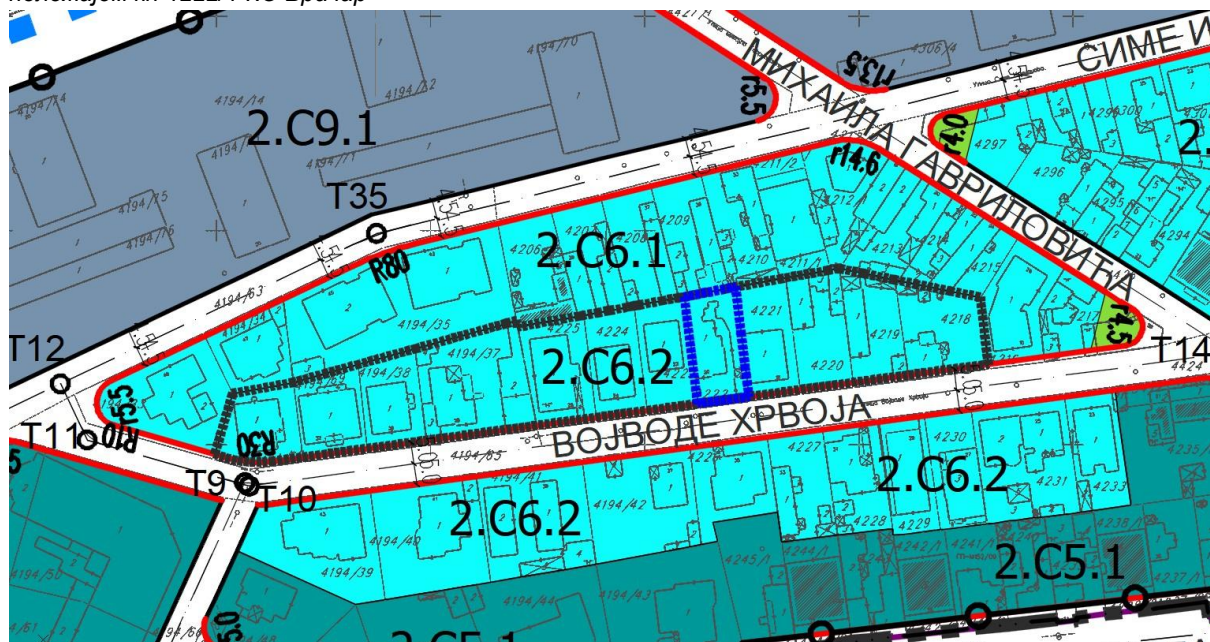
Према ПГР-у предметна катастарска парцела 4222/1 КО Врачар налази се у оквиру целине II – у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Предметна парцела налази се у подручју које се спроводи **непосредном применом правила грађења – зона 2.С6.2.**

Слика бр. 4: Извод из ПГР-а- Подручје за непосредну примену правила грађења



Слика бр. 5: Извод из ПГР-а- „Подручје за непосредну примену правила грађења“ са оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.С6.2. И 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 1.С6.2 је 70% - 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 максималну 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: $\frac{1}{2}$ 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 1.С6.2 је 30% - 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 паркирање	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже - 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 уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Прилоком 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 (<i>до 15 степени</i>) 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 ограђивање парцеле	- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати 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, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	- Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. - Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. 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).

** Остварена спратност објекта на кп 4222/1 КО Врачар кроз Урбанистичку анализу По+Су+П+4+Пс

6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

На предметној грађевинској парцели планира се изградња двострано узиданог стамбено - пословног објекта спратности По+Су+П+4+Пс

Постојећи објект на парцели површине 215.00m² се уклања.

Изградњом стамбено - пословног објекта који је предмет УП-а наставиће се замена дотрајалог и неуређеног грађевинског фонда предметног блока.

Табела 1: Упоредни урбанистички параметри планирани ПГР-ом зона 2.С6.2- остварени УП-ом

	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
основна намена површина	Вишепородично становање	Вишепородично становање
Површина парцеле	Минимално 300.00м ² Фронт мин 12.0м	307,00м ² Фронт 12,06м
Индекс заузетости подземне етаже	268.95 85%	248.00 м ² 80,78%
Индекс заузетости	184,20м ² максимално 60%	184,00м ² 59,94%
Положај грађевинске линије	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира
Положај објекта на парцели	Објект је по правилу двострано узидан у односу на бочне границе парцеле	Двострано узидани објект на бочне границе парцеле
Растојање од задње границе парцеле	Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално ½ висине објекта.	Остварено растојање од нивоа терена до нивоа ограда терасе 4. спрата према задњој граници парцеле је 7.25м. Висина венца ограда терасе 4. спрат од коте терена $+14.34\text{м} / 2 = 7.17 < 7.25$ Ниво 4. спрата је повучен од основног габарита објекта за 1,50м. Остварено растојање од нивоа терена до нивоа ограда терасе Пс према задњој граници парцеле 8.75м. Висина венца ограда терасе Пс. од коте терена је $+17.30\text{м} / 2 = 8.65 < 8.75$ Етажа Пс је повучена за 0.85м од габарита 4 спрата. Висина венца повученог спрата у односу на коту терена (-1,85/109,48) износи +18.95м. Удаљење од задње границе парцеле износи $9.56\text{м} > (18.95 / 2 = 9,475\text{м})$
Висина венца објекта*	15.0м	+16.52м (126.52мнв) (венца Пс) од нулте коте -1.02м (110.00мнв)
Висина слемена**	18,50м	+19.20м (129.20) од нулте коте -1.02 (110.00)
Спратност***	Макс. П+3+Пс	По + Су + П + 4 + Пс
Број станова	-	9
Број пословних јединица	-	1
Број ПМ	1,3Пм/ 1 стан 1ПМ на 50м ² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м ² .	Становање: $9 \times 1,3 = 11,7\text{ПМ} = 12\text{ПМ}$ Пословање: $17,4\text{м}^2 = 1\text{ПМ}$ Укупно потребно 13ПМ Укупно остварено : 13ПМ
Укупна БРГП (надземно)	-	1.082,00 м ²
Укупно БРУТО (подземно)		432.00 м ²
Укупно БРУТО изграђена површина		1.514,00 м ²

Однос становање:пословање	Становање: 100% - 0% Пословање: 0% - 100%	Становање 97,51% (673.43м ²) : Пословање 2,49% (17.24м ²)
Слободне и зелене површине на парцели	мин.122,80м ² мин.40%	122,80м ² 40.00%
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.30,70м ² мин.10%	33,00м ² 10,74%

Комисија за планове Скупштине града Београда на 118. седници одржаној 01.04.2025. године усвојила је Мишљење на урбанистичку анализу за висинско усаглашавање венаца изграђених објеката у блоку на основу члана 60. став 6 и 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23), а за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

*Висина венца +16.52м (126.52мнв) (венца Пс) од коте приступа (нулте коте) -1.02м (110.00мнв)

** Висина слемена +19.20м (129.20) од коте приступа (нулте коте) -1.02 (110.00)

*** Спратност По + Су + П + 4 + Пс

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

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.2 – *Регулационо нивелациони план са основом приземља $P=1:250$* и графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелациони план са основом крова $P=1 : 250$* .

У складу са условом из ПГР-а планирана грађевинска линија је на 3,0м од регулационе линије Улице Кнеза Страцимира.

Анализа грађевинске линије:

Постојећи објекти изграђени су на грађевинској линији дуж улице Кнеза Страцимира. Урбанистичким пројектом је планирана грађевинска линија на 3.0м од регулационе у складу са започетом трансформацијом блока и условом из ПГР-а за положај грађевинске линије.

Удаљење од задње границе парцеле:

Објекат је планиран у складу са условима из ПГР-а у односу на положај према задњој граници парцеле:

«растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално $1/2$ висине објекта» .

Остварено растојање грађевинске линије од задње границе парцеле:

Остварено растојање од нивоа терена до нивоа ограда терасе 4. спрата према задњој граници парцеле је 7.25м.

Висина венца ограда терасе 4. спрат од коте терена

$$+14.34\text{м} / 2 = 7.17 < 7.25$$

Ниво 4. спрата је повучен од основног габарита објекта за 1,50м.

Остварено растојање од нивоа терена до нивоа ограда терасе Пс према задњој граници парцеле 8.75м. Висина венца ограда терасе Пс. од коте терена је $+17.30\text{м} / 2 = 8.65 < 8.75$

Етажа Пс је повучена за 0.85м од габарита 4 спрата.

Висина венца повученог спрата у односу на коту терена (-1,85/109,48) износи +18.95м.

Удаљење од задње границе парцеле износи $9.56\text{м} > (18.95 / 2 = 9,475\text{м})$

Остварено удаљење од задње границе парцеле: од 7.25 – 9.56м

Удаљење планираног објекта од задње границе парцеле је у складу са правилима ПГР-а, и веће је (или једнако) од дозвољеног растојању од 1/2 висине објекта.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је висином венца и слемена објекта у складу са Урбанистичком анализом за висинско усаглашавање венаца изграђених објеката у блоку, а за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

Максимална висина венца 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.

Остварена висина венца Урбанистичким пројектом и Идејним решењем је +16.52м (126.52) од коте приступа (нулте коте) -1.02 (110.00).

Остварена висина слемена је +19.20м (129.20) од коте приступа (нулте коте) -1.02 (110.00).

Спратност објекта је По+Су+П+4+Пс.

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

„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“

Укупна регулациона ширина Улице Кнеза Страцимира је 10.0м;

Грађевинске линије обострано по 3.0м.

Укупно растојање између грађевинских линија је 16.0м.

Максимална висина објекта $16,0\text{м} \times 1,5 = 24,0\text{м}$.

Остварена висина објекта (венца) је +16.52м (126.52мнв) од нулте коте 110.00мнв (у односу на коту приступне саобраћајнице (110,48мнв) +16.04м.

Планирана висина венца објекта у односу на ширину улице је у складу са условима из ПГР-а.

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелационо решење P=1:250*

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена. Коте нивелета улаза у објект уклађен је са нивелацијом Улице Генерала Хорватовића.

7. Технички опис пројектованог објекта

АРХИТЕКТУРА :

Објект је конципиран као двострано узидани, стамбено-пословни објект који се као такав уклапа у урбану матрицу суседних објеката и услова важећег планског документа.

Због релативно узане а дубоке парцеле, габарита суседног објекта према којем се узиђује, и правила за удаљења од задње границе парцеле, новопланирани објект је правилне, доминантне правоугаоне основе без еркера према улици Кнеза Страцимира. Парцела је у паду од улице ка дну парцеле, каскадирана је и највећа висинска разлика износи око 2м.

Фасада је подењена на три висинске целин и то, на базис који чини приземна етажа, друга коју чине три стамбене етађе и трећа етажа повученог спрата.

ФУНКЦИЈА :

Објект је спратности По+Су+П+4+ПС. Подрумска етажа намењена је за гаражирање возила, и техничке просторије (водомери, спринклер инсталација...). Гаражирање је организовано у 1 засебној гаражи у подруму, Гаража са 13 паркинг места организованих у паркинг хидрауличном систему Wohn 543 са 11 паркинг места и у Wohn 430 са 2 паркинг места и пратећих техничких просторија . Колски приступ подрумским етажама је преко ауто лифта.

Задати број паркинг места је 1,3пм по стану, односно 1пм за пословну јединицу до 50м² нето површине пословања. Оставрено је паркирање за 9станова *1,3пм =11,7пм + 1пм (локал површине17,24м² нето пов.), укупно потребно 13пм, остварено 13пм.

Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља“ за паркирање 4 бицикла.

Надземне етаже су стамбено пословне и састоје се од 1 локала у приземљу и 9 станова.

ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА:

Објект је постављен на грађ.линију удаљену 3,0м од регулационе линије. Задња грађевинска линија је на 7,21м, док је дозвољена зона градње дефинисана као 1/2 висине објекта и износи $14,34/2=7,17\text{м}$, као минимално удаљење од задње границе парцеле

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

ПОДРУМ

Бруто поршина подрума износи 248,00м², састоји се од једне Гараже пов. 247,99м² корисне површине са 13пм, када се у обрачун унесу сва паркинг места која се добијају применом паркинг система типа WOHNR Combilift 543 и 430. Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља,, за паркирање 4 бицикла.

Преостали део подрумске етаже чине техничких просторија и вертикалне комуникација објекта – степениште и лифт и тампон простор између гараже и заједничких комуникација.

СУТЕРЕН

Бруто површина сутерена износи 184,00м², састоји се од станарских остава и техничких просторија. Преостали део чине степениште, лифтови и излаз у двориште.

ПРИЗЕМЉЕ

Бруто поршина приземља улаза износи 178,00м², састоји се од два стана дворишне оријентације и једног локала – пословног простора са директним приступом из улице Кнеза Страцимира. Приступ особама са отежаним кретањем омогућен је директно са улице и из гараже.

1. СПРАТ

Бруто површина 1.спрата износи 184,00м². Састоји се од три стамбене јединице, и то једног тропипособног, једног једноипособног стана и једне гарсоњере.

2., 3. и 4. СПРАТ

Бруто површина 2.,3.и 4.спрата износи по 184,00м². Састоје се од по једне стамбене јединице, и то по једног четворособног стана.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Бруто површина пов.спрата износи 168,00м², ова етажа се састоји од једне стамбене јединице, по структури четворособан стан. Повучени спрат је повучен за 1,5м са припадајућим проходним кровним терасама и на уличној и на дворишној страни објекта.

КОНСТРУКЦИЈА :

Фундирање објекта је планирано на пуној темељној плочи приближне дебљине плоче од око 50цм. Конструктивни систем је арм.бетонски – скелетни са системом аб греда и стубова и аб бетонским језгром које чине степениште и лифтоско окно. Се таванице су планиране као аб пуне плоче дебљина од 14 до 20цм у зависности од положаја у објекту. Сви ободни подрумски зидови су планирани као пуна зид аб платна док се за заштиту ископа темељне јаме планира израда бушених шипова или неки слични систем заштите. Кровна конструкција је планирана као дрвена, класична преко аб плоче тавана.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

Конструктивни систем зграде је аб скелетни тако да су сви фасадни зидови практично зид испуне које се раде накнадно по изради примарне конструкције објекта. Сви фасадни зидови су планирани од термо керамичких фасадних блокова са вишеслојном облогом од висококвалитетних термоизолационих материјала (тврдо пресована минерална вуна или плоча аустртерм аф+ са ламбда коефицијентом 0,038). Делови фасаде би били обложени керамичком фасадним елементима, Фасадна столарија и портли излога локал и браварија улаза у зграду планирани су од алу профила са термо прекидом, застакљени трослојним, двокоморним стаклом. Преграде унутар станова планиране су од керамичких преградних блокова. Сви зидови и плафони су планирани да се малтеришу продужним малтером, финално глетују и боје полудисперзивном бојом.

Подови су рађени као пливајући на АБ конструкцији. Завршна облога је паркет или керамика у кухињама и санитарним чворовима. На терасама облога је гранитна керамика. Хидроизолација купатила је у виду „Сика“ премаза.

Врата у становима су дуплошперована, а улазна сигурносна. Врата у подруму су метална – противпожарна (отпорна на пожар 60мин) са свим припадајућим атестима

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Објекат ће бити прикључен на градске мреже водовода, канализације, ЕПС-а, градских топлана и кабловске телевизије.

Електроинсталације у објекту подразумевају монофазну и трофазну струју. Разводна табла са аутоматским осигурачима и засебним бројилима за сваки стан и пословни простор

8. Правила прикључења на саобраћајну мрежу и прорачун паркинг места

Регулационе линије и профил улице Кнеза Страцимира у потпуности су преузете из ПГР-а.

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко постојеће Улице Кнеза Страцимира регулационе ширине 10.0м.

Колски приступ објекту обезбеђен је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, рампом нагиба 5%, ширине 3,40 м до ауто лифта који води на ниво подрума.

Улаз у ауто лифт је на 5,20м од регуационе линије тако да је омогућено да возило које чека ауто лифт буде у потпуности на парцели, не ометајући улични саобраћај.

Гаражирање је организовано у 1 засебној гаражи тако да је у подруму планирана гаража са 13 паркинг места организованих у паркинг хидрауличном систему Wohnr 543 са 11 паркинг места и у Wohnr 430 са 2 паркинг места и простором за комуникацију.

Прорачун паркинг места:

Становање 1,3ПМ/ 1 стан:

$$9 \times 1,3 = 11,7\text{ПМ} = (\text{Усвојено } 12\text{ПМ})$$

Пословање:

1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

17,24м² нето пов.пословања 1ПМ.

Укупно потребно и остварено кроз УП и ИДР 13ПМ.

На планирано саобраћајно решење прибављено је Мишљење Секретаријата за саобраћај IV – 08 бр. 344.6-129/2025 Од 07.08.2025 године.

9. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

9.1. Водовод:

Предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система.

У Улици кнеза Страцимира изграђен је дистрибутивни цевовод АЦ $\varnothing$ 80мм.

Како је постојећи цевовод недовољног пречника за потребе прикључења стамбено – пословног објекта предвиђа се изградња дела нове водоводне мреже минималног пречника $\varnothing$ 150мм од постојеће мреже (према графичком прилогу из услова изграђена је водоводна мрежа пречника $\varnothing$ 150мм у Ул. кнеза Страцимира до броја 24) до краја катастарске парцеле 4222/1 КО Врачар.

За различите категорије потрошње предвижене су раздвојене инсталације и посебни главни водомери за санитарну потрошњу стамбеног дела, за санитарну потрошњу пословног дела, за противпожарну мрежу – унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер инсталацију.

У водомерном шахту сместити један водомер за санитарну воду стамбеног дела и један водомер за санитарну воду пословног дела, један за унутрашњу хидрантску мрежу и за спринклерске инсталације. Укупно 3 водомера.

Планира се нови прикључак пречника $\varnothing$ 100мм.

Прикључење планираног објекта извршити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број А-325/2025 од 09.06.2025 године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план Р=1:200* приказан је оријентациони положај постојеће водоводне мреже и оријентациони прикључак за планирани објекат.

9.2. Канализација:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализација.

Испред предметне парцеле у улици Кнеза Страцимира постоји градска канализација – општи канал ОК 250мм.

Објекат прикључити првенствено на постојећи улични ревизиони силаз уколико кроз даљу разраду пројектне документације то било изводљиво или на новопроектовани.

Гранично ревизионо окно се поставља у зеленој површини на око 1,5м од регулационе линије.

Планирани објекат ће се прикључити на постојећу канализациону мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Д-196/2025 од 06.06.2025. године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план Р=1:200* приказан је оријентациони положај постојеће канализационе мреже и оријентациони прикључак за планирани објекат.

9.3. Електроенергетска мрежа:

Планирани објекат ће се прикључити на електроенергетску мрежу у складу са условима ЕПС- Огранак Електродистрибуција Београд – центар.

Предвиђа се напајање објекта из измештеног места мерења (ИММ).

Мерни тј. мерно разводни орман (МРО) се поставља на границу власништва или јавну површину као издвојени мерни орман (ИМО)

ИМО се поставља својим леђима на регулациону линију тј. на тротоар испред постојеће оgrade.

Врста прикључка: Типски Г-42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: На постојећи 1кV вод веза кпк Кнеза Страцимира 43 ка КПК Кнеза Страцимира 29, по принципу „улаз – излаз“

Опис прикључка до мерног места: Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: напојног нисконапонског вода, КПК, мерно разводних ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихових кабловских веза, укључујући и мерне уређаје.

Изградити прикључак по принципу „улаз – излаз“ каблом XP00 – ASJ 3x150+70mm², 1kV вод, веза кпк Кнеза Страцимира 43 ка кпк Кнеза Страцимира 29, до кпк на предметном објекту. За потребе два лифта и хидроцила поставиће се посебне кпк.

прикључак на ЕДБ МРЕЖУ	Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	станава – 9 комада – заштитни уређај 3x25A максималне једновремене снаге 17.25kW трофазно двотарифно бројило 5-60A локал – 1 комад - заштитни уређај 3x63A максималне једновремене снаге 43.4kW трофазно двотарифно бројило 5-60A	
	Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима))	општа потрошња – 2 комад – 17,25 kW (једновремена снага) , заштитни уређај аутоматски осигурач лимитатор- 3x25A, trofazno двотарифно бројило 5-60A Лифт – 1 комад – заштитни уређај топлјиви осигурач 3x35A, максималне једновремене снаге 17.25kW трофазно двотарифно бројило 5-60A Ауто Лифт – 1 комад – заштитни уређај топлјиви осигурач 3x35A, максималне једновремене снаге 17.25kW трофазно двотарифно бројило 5-60A Гараза 2 комада - заштитни уређај 3x25A максималне једновремене снаге 17.25kW трофазно двотарифно бројило 5-60A Хидроцил – 1 комад -Пјед= 17,25 kW (једновремена снага) , заштитни уређај топлјиви осигурач- 3x25A, trofazno двотарифно бројило 5-60A Сигурносни системи – 1 комад – заштитни уређај 3x25A максималне једновремене снаге 17.25kW трофазно двотарифно бројило 5-60A	
Укупан капацитет	Pјм=105kW Ијм=160A Максимална једновремена снага и струја		

Планирани објекат ће се прикључити на електроенергетску мрежу у складу са условима ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. Е-2914-2 /25. од 22.08.2025. године.

На графичком прилогу бр.5 *Синхрон план Р=1:200* приказан је оријентациони прикључак на електроенергетску мрежу.

9.4. ТК мрежа

Планираном изградњом биће угрожени спољашњи ТК извод на стубу PI-1-23, оптички дистрибутивни ормар на стубу (ОДО) 15.19.

Приликом извођења радова потребно је предвидети адекватну заштиту и демонтирање угрожених тк објеката у договору са овлашћеним представником „Телеком Србија“ а.д.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна односно полагање приводног оптичког кабла до објекта и изградњу одговарајуће инсталације унутар објекта.

За прикључење стамбено – пословног објекта планира се изградња приводне тк канализације капацитета једне цеви ПЕ $\varnothing 50\text{мм}$ од постојећег изводног стуба PI-1-23 до места уласка цеви тк канализације у објекат. Условљена цев тк канализације полаже се кроз слободне површине на прописаном растојању од других инфраструктурних објеката.

Од места увода цеви тк канализације обезбеђује се пролаз кабла по кабловском регалу до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома.

Планирани објекат ће се прикључити на постојећу ТК мрежу у складу у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. бр. 238018/2 – 2025 од 09.06.2025 године.

Положај постојеће ТК мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 4 Синхрон план $P=1:200$.

10. Услови за евакуацију отпада

За одлагање отпада састава кућно смеће Инвеститор је у обавези да набави један метални контејнер тапремине 1100л и габ. Димензија: 1,37x1,20x1,45м који се поставља у оквиру парцеле у ниши оивиченој зеленилом са избетонираном подлогом.

Одношење комуналног отпада и постављање удове за смеће радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 8195 од 02.06.2025 године.

11. Услови за озелењавање

Постојеће стање:

На простору у границама УП-а и у контактном подручју у регулацији саобраћајнице нису присутне јавне зелене површине које су у надлежности ЈКП „Зеленило Београд“.

У складу са ПГР-ом услови за слободне и зелене површине за предметну парцелу су:

- Минимални проценат слободних површина на парцели је мин. 40% ($122,80\text{м}^2$).

- Минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом је мин. 10% ($30,07\text{м}^2$).

Идејним решењем остварено је $122,80\text{м}^2$ (40.00%) слободних површина на парцели, а проценат зеленила у директном контакту са тлом је 10.74% ($33,00\text{м}^2$).

Зелене површине које се формирају изнад подземних делова објекта уређују се у форми кровног врта, формираног на слоју супстрата минималне дебљине 60цм, за жбунасту вегетацију.

Слободан простор између грађевинске и регулационе линије озелениће се дрвенастом и жбунастом вегетацијом

Обликовање слободних површина у оквиру парцеле прилагођени су потребама будућих корисника.

Озелењавање парцеле извршити у свему у складу са условима ЈКП „Зеленило Београд“ бр. 8743/1 од 16.06.2025 године.

12. Инжењерскогеолошки услови

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Плана генералне регулације извршена је категоризација терена. Тако су издвојене четири категорије у оквиру којих су издвојени рејони.

Новопланирани објекат налази се у реону IIА2.

II Условно повољни терени (IIА₂, IIА₃, IIВ₁, IIВ₂, IIС₂ и IIС₃) инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационо прилагођавање природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања. Изградња објеката на овим просторима захтева детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати услове градње за сваки појединачни објекат.

Рејон IIА₂- обухвата терене нагиба 5-10°, локално и вертикални, са нивоом подземне воде мањим од 5m и који су у природним условима стабилни. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажање подземних вода.

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

- неопходна су детаљнија истраживања микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;
- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундирање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација;
- урбанизација приобаља Саве и потока изизскује спречавање речно-поточне ерозије регулацијом обала.

У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/2015, 95/2018 – др. Закон и 40/2021) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/2019).

13. Кретање лица са посебним потребама у простору

При пројектовању предметног објекта примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објекту, 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 старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Улаз у објекат је у нивоу терена.

За вертикалну комуникацију у објекту, поред степеништа предвиђен је путнички лифт. Предпростор испред лифта је адекватне ширине за кретање лица са посебним потребама.

14. Заштита непокретних културних добара

На подручју које је предмет овог Урбанистичког пројекта, нема утврђених културних добара као и добара која уживају статус претходне заштите нити се парцела налази у оквиру просторне културно-историјске целине или целине под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по чл. 109 закона о културним добрима („Сл. Гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11 – др. Закон), а у вези са одредбама члана 137 Закона о културном наслеђу (Сл. Гласник РС“ бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме све мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту положају на којем је откривен.

Инвеститор је дужан да по члану 110 наведеног закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

15. Заштита животне средине

У циљу очувања квалитета животне средине на предметној локацији и непосредној околини као и минимизирања могућих негативних утицаја, како при извођењу радова на изградњи и нормалној експлоатацији тако и у случају удеса, неопходно је предвидети и предузети бројне превентивне мере.

У планску и техничку документацију треба уградити следеће мере заштите животне средине:

- Пројектну документацију ускладити са степеном сеизмичности терена;
- Предвидети да се градилиште огради класичним металним таблама како би се смањило разношење прашине током извођења земљаних радова;
- Електро инсталације и другу електро опрему на деловима где постоји опасност од настанка пожара пројектовати у □С□, а на деловима где постоји опасност од експлозије у □Ех□ изведби;
- Пројектом противпожарне заштите предвидети уређаје за даљинску сигнализацију настанка пожара и одговарајућу опрему и уређаје за гашење иницијалних пожара;
- Предвидети класичну громобранску заштиту и уземљење, као заштиту од атмосферских вода;

- Предвидети одлагање чврстог отпада, који нема карактер опасног отпада, у контејнере лоциране у непосредном окружењу стамбеног објекта ван приступне саобраћајнице и пражњење поверити надлежном ЈКП;

У оквиру стамбених и комерцијалних зона није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (подземне и површинске воде, ваздух, земљиште)
- делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе,
- изградња складишта или претоварних (трансфер) станица секундарних сировина, старих возила, и сл. као и складишта отровних и запаљивих материјала.

15. Мере заштите од земљотреса и пожара

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

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

Пројектом је предвиђена унутрашња хидрантска и спринклер мрежа за заштиту објекта од евентуалног избијања пожара.

Предвиђено је да планирани објекат има унутрашњу хидрантску мрежу, са хидрантом на сваком етажу по један, као и на нивиома подрума и сутерена.

Хидранти су опремљени цревом дужине 15м тако да се може гасити пожар у свакој тачки објекта.

У подземним етажама се предвиђа уградња спринклер мреже.

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“ број 111/09, 20/2015 и 87/18).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018).

Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.лист града Београда“бр. 32/4/83), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ број 11/96).

Изградњу гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. Лист СЦГ“ бр. 31/2005).

16. Смернице за спровођење

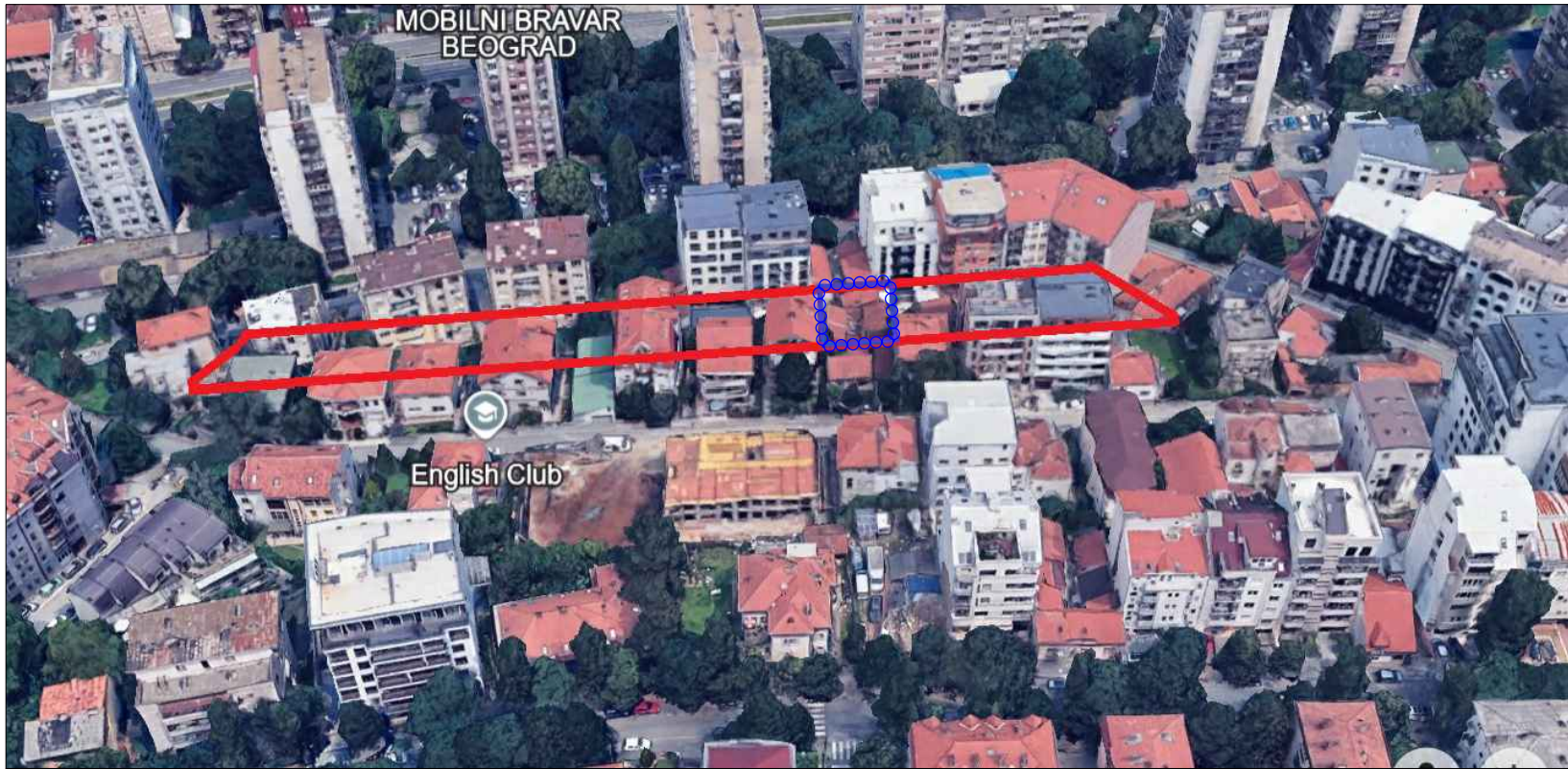
Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60 - 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и основ је за издавање локацијских услова у складу са чл. 53-а истог закона.

Београд, јул, 2025 године

Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шаљић, диа

III ГРАФИЧКИ ДЕО

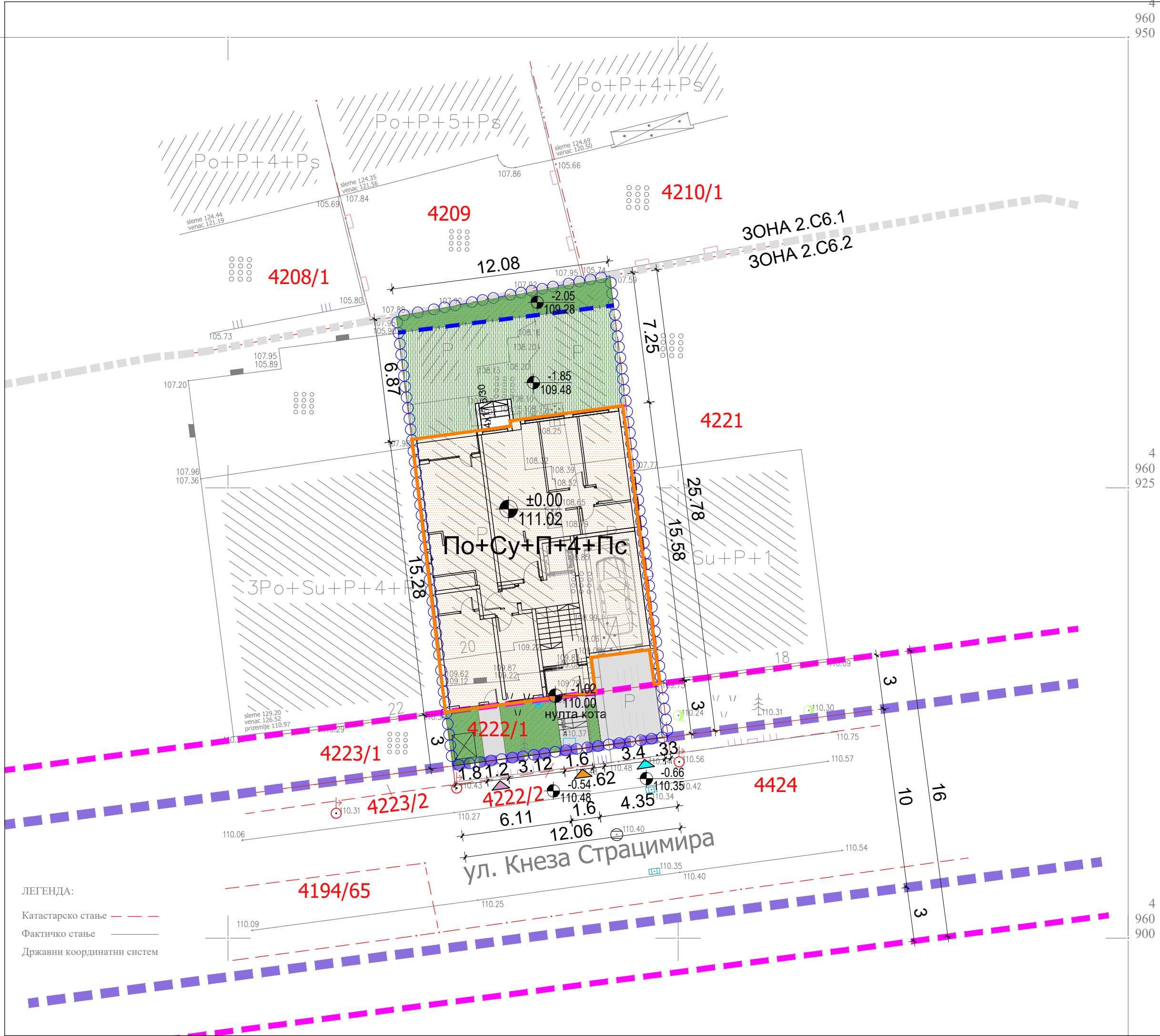


ЛЕГЕНДА :



Граница УП-а - КП 4222/1 КО Врачар

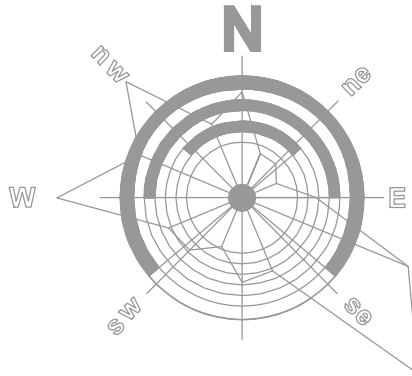
			ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186		
ПРОЈЕКАТ:			УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+Су+П+4+Пс, НА КП 4222/1 КО ВРАЧАР, УЛИЦА КНЕЗА СТРАЦИМИРА БР. 20, БЕОГРАД		
ИНВЕСТИТОР:			ЈОВАН ФИЛИПОВИЋ Ул. КРАЉИЦЕ КАТАРИНЕ бр.10, БЕОГРАД		
НАЗИВ ЛИСТА:			ШИРА СИТУАЦИЈА - ПРИКАЗ БЛОКА НА ОРТО ФОТО СНИМКУ СА ОРИЈЕНТАЦИОНОМ ГРАНИЦОМ УП-а		
Одговорни урбаниста:			МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.		
Директор:			СТАНИША ГАРЧЕВИЋ		
Датум:		Размера:		Лист број:	
Јул 2025.				01	



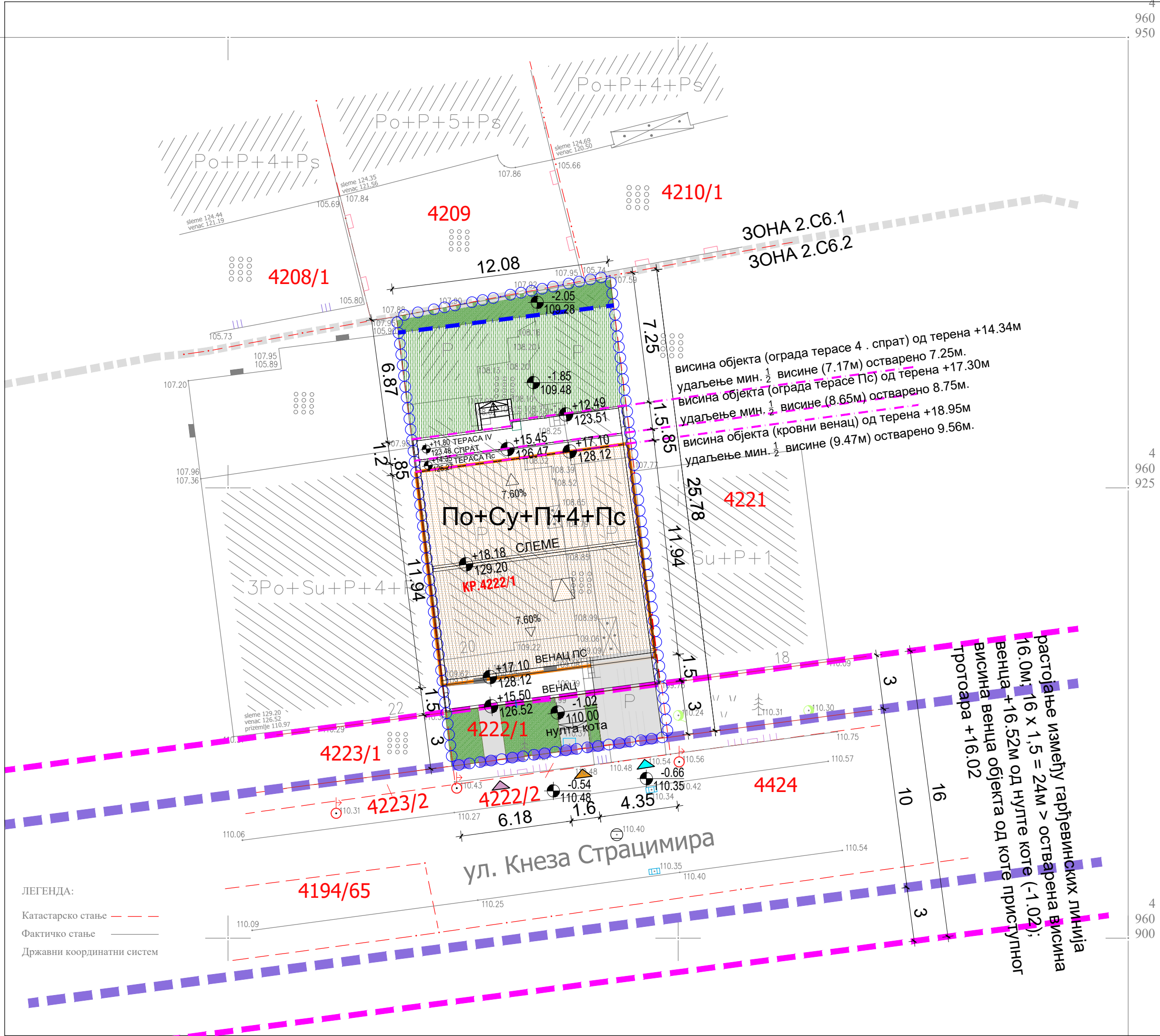
	Задато ПГР - ом	Остварено УП - ом
Намена површина	Вишепородично становање зона 2.C6.2	Вишепородично становање зона 2.C6.2
Површина парцеле	Минимално 300м ² Фронт 12.00м	307.00м ² Фронт 12.06м
Индекс заузетости подземне ентаже	268.95м ² 85%	248.00м ² 80.78%
Индекс заузетости	184.20м ² 60%	184.00м ² 59.94%
Положај грађевинске линије	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира
Положај објекта на парцели	Објект је по правилу двострано уздан у односу на бочне границе парцеле	Двострано узидани објект на бочне границе парцеле
Растојање од задње границе парцеле	Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Остварено растојање од нивоа терена до нивоа оградe терасе 4. спрата према задњој граници парцеле је 7.25м. Висина венца ограда терасе 4. спрат од коте терена +14.34м / 2 = 7.17<7.25 Ниво 4. спрата је повучен од основног габарита објекта за 1,50м. Остварено растојање од нивоа терена до нивоа оградe терасе Пс према задњој граници парцеле 8.75м. Висина венца ограда терасе Пс. од коте терена је +17.30м / 2 = 8.65<8.75 Етажа Пс је повучена за 0.85м од габарита 4 спрата. Висина венца повученог спрата у односу на коту терена (-1,85/109,48) износи +18.95м. Удаљење од задње границе парцеле износи 9.56м > (18.95 / 2 = 9,475м)
Висина венца објекта	15.0м	+16.52м (126.52мнв) (венца Пс) од нулте коте -1.02м (110.00мнв). Усвојена висина венца према Урбанистичкој анализи
Висина слемена	18.50м	+19.20м (129.20) од нулте коте -1.02 (110.00) Усвојена висина слемена према Урбанистичкој анализи
Спратност	П+3+Пс - максимално	По+Су+П+4+Пк Усвојена спратност према Урбанистичкој анализи
Број станова		9
Број посл. јединица		1
Број ПМ	1,3 ПМ / 1 стан 1ПМ на 50м ² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m ² .	Становање: 9 x 1,3 = 11,7ПМ = 12ПМ Пословање: НГП 17,24м ² = 1ПМ Укупно потребно 13ПМ Укупно остварено : 13ПМ
Укупно БРГП	///	1082.00 м ²
Укпно бруто (подземно)	///	432.00 м ²
Укупно бруто изграђена површина	///	1514.00 м ²
Слободне површине на парцели укупно	мин. 122.80м ² мин. 40%	122.80м ² 40%
Зел. површине у директ. контакту са тлом	мин.30.70м ² мин 10%	33.00м ² 10.74%

ЛЕГЕНДА

- граница УП-а
- регулациона линија
- грађевинска линија
- граница грађења према задњој граници парцеле
- подземна грађевинска линија
- граница парцеле
- габарит објекта приземље
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- граница зона 2.C6.1 и 2.C6.2

ознака улаза у стамбени деоознака улаза у локалознака колског приступа

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186	
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели 4222/1 КО Врачар Улица Кнеза Страцимира бр.20, Београд	
ИНВЕСТИТОР:	Јован Филиповић Ул. Краљице Катарине бр.10а, Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2025.	1:200	02



	Задато ПГР - ом	Остварено УП - ом
Намена површина	Вишепородично становање зона 2.С6.2	Вишепородично становање зона 2.С6.2
Површина парцеле	Минимално 300м ² Фронт 12.00м	307.00м ² Фронт 12.06м
Индекс заузетости подземне ентаже	268.95м ² 85%	248.00м ² 80.78%
Индекс заузетости	184.20м ² 60%	184.00м ² 59.94%
Положај грађевинске линије	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира	грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира
Положај објекта на парцели	Објекат је по правилу двострано уздан у односу на бочне границе парцеле	Двострано узидани објекат на бочне границе парцеле
Растојање од задње границе парцеле	Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта	Остварено растојање од нивоа терена до нивоа оgrade терасе 4. спрата према задњој граници парцеле је 7.25м. Висина венца ограда терасе 4. спрат од коте терена +14.34м / 2 = 7.17<7.25 Ниво 4. спрата је повучен од основног габарита објекта за 1,50м. Остварено растојање од нивоа терена до нивоа оgrade терасе Пс према задњој граници парцеле је 8.75м. Висина венца ограда терасе Пс. од коте терена је +17.30м / 2 = 8.65<8.75 Етажа Пс је повучена за 0.85м од габарита 4 спрата. Висина венца повученог спрата у односу на коту терена (-1.85/109.48) износи +18.95м. Удаљење од задње границе парцеле износи 9.56м > (18.95 / 2 = 9,475м)
Висина венца објекта	15.0м	+16.52м (126.52мнв) (венца Пс) од нулте коте -1.02м (110.00мнв). Усвојена висина венца према Урбанистичкој анализи
Висина слемена	18.50м	+19.20м (129.20) од нулте коте -1.02 (110.00) Усвојена висина слемена према Урбанистичкој анализи
Спратност	П+3+Пс - максимално	По+Су+П+4+Пк Усвојена спратност према Урбанистичкој анализи
Број станова		9
Број посл. јединица		1
Број ПМ	1,3 ПМ / 1 стан 1ПМ на 50м ² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m ² .	Становање: 9 x 1,3 = 11,7ПМ = 12ПМ Пословање: НГП 17,24м ² = 1ПМ Укупно потребно 13ПМ Укупно остварено : 13ПМ
Укупно БРГП	///	1082.00 м ²
Укпно бруто (подземно)	///	432.00 м ²
Укупно бруто изграђена површина	///	1514.00 м ²
Слободне површине на парцели укупно	мин. 122.80м ² мин. 40%	122.80м ² 40%
Зел. површине у директ. контакту са тлом	мин.30.70м ² мин 10%	33.00м ² 10.74%

Л Е Г Е Н Д А

- граница УП-а
- регулациона линија
- грађевинска линија
- граница грађења према задњој граници парцеле
- подземна грађевинска линија
- граница парцеле
- габарит објекта кров
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- граница зона 2.С6.1 и 2.С6.2

ознака улаза у стамбени деоознака улаза у локалознака колског приступа

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртва 1а, тел/факс +381113808186		
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели 4222/1 КО Врачар Улица Кнеза Страцимира бр.20, Београд	
ИНВЕСТИТОР:	Јован Филиповић Ул. Краљице Катарине бр.10а, Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2025.	1:200	03

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: Jovan Filipović, Kraljice Katarine 10a, Beograd,
Објекат: Stambeno-poslovni objekat, Po+Su+P+4+PS, k.p.4222/1,K.O.Vračar,
ul.Kneza Starcimir br.20, Beograd

Врста
техничке
документације: **IDR – IDEJNO REŠENJE**

Врста радова: IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

Главни
пројектант: Miloš Jakšić, dipl.ing.arh.

Број лиценце: 300 2754 03

Потпис:



Број техничке документације: 17 - 2024

Место и датум: Beograd, 06.2025

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.12.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду 01 – ИДР ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ за изградњу новог објекта – СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+СУ+П+4+ПС, КП.4222/1, КО.ВРАЧАР, ОПШТИНА ВРАЧАР, одређује се:

Милош Јакшић, дипл.инж.арх. 300 2754 03

Инвеститор:

Jovan Filipović, Kraljice Katarine 10a, Beograd,

Одговорно
лице/заступник:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Miroslav Jakšić".

Потпис:

Место и датум:

Београд, 06.2025.

Прилог 3.

ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИЗ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА 01 - ИДР АРХИТЕКТУРЕ

Главни пројектант 01 – ИДР ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ за изградњу новг објекта –
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+СУ+П+4+ПС, КП.4222/1, КО.ВРАЧАР, ОПШТИНА
ВРАЧАР,

Милош Јакшић, диа.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови пројекта 01 - ИДР међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци
одговарају садржини

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	17-2024
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	17-2024
Главни пројектант ИДР :		Милош Јакшић, диа.
Број лиценце:		300 2754 03
Потпис:		
Број техничке документације:		17-2024
Место и датум:		Београд, 06 2025.



0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	број: 17-2024
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	број: 17-2024

0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Двострано узидани објекат	
врста радова:	нова градња	
категорија објекта:	Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта 100%	класификациона ознака:
	82,81%	11222 стамбене зграде са више од три стана и спратности до П+4+ПК или до 2000м ² бруто
	2,14%	122011 зграде које се употребљавају у пословне сврхе до 400м ²
	15,05%	124210 самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркралишта
назив просторног односно урбанистичког плана:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I–XIX) (сл.лист Града Београда 20/16)	
град/општина:	Град Београд, општина Врачар, ул.Кнеза Страцимира бр.20	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта/радова који су предмет захтева:	К.П.4222/1, ко.Врачар	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	К.П.4222/2, ко.Врачар	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и	К.П. 4424, ко.Врачар	

катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључни х водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева:			
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	К.П. 4424, ко.Врачар		
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ (ДСЕЕ, водовод, канализација, топловод, гасовод, телекомуникације и др.):			
(навести за све прикључке)			
прикључак на на градски водовод	Прикључак на postojeћу gradsku mrežu		
	прикључак на vodovodnu mrežu	potrebna količina vode	(l/s)
		Q sanitarna voda za stambeni deo	2,28
		Q sanitarna voda za poslovni deo	0,31
		Toplotna podstanica	
		Q unutrašnja hidrantska mreža	5,00
		Sprinkler	20.0

прикључак на на градску канализацију	прикључак на kanalizacionu mrežu		predviđena količina vode	(l/s)
			Q sanitarne fekalne vode	7,08l/s
			Q kišne vode (sa objekta i pripadajućih površina)	6,60l/s
прикључак на ЕДБ МРЕЖУ	Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	stanova – 9 komada – zaštitni uređaj 3x25A maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A lokal – 1 komad - zaštitni uređaj 3x63A maksimalne jednovremene snage 43.4kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
	Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima))	opšta potrošnja – 2 komad – 17,25 kW (jednovremena snaga) , zaštitni uređaj automatski osigurač limitator- 3x25A,trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
		Lift – 1 komad – zaštitni uređaj topljivi osigurač 3x35A,maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
		Auto Lift – 1 komad – zaštitni uređaj topljivi osigurač 3x35A,maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
		Garaza : 1 komada, zajednicka potrosnja zaštitni uređaj 3x25A maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A 1 komad parking platforme zaštitni uređaj 3x25A maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
		Hidrocil – 1 komad -Pjed= 17,25 kW (jednovremena snaga) , zaštitni uređaj topljivi osigurač- 3x25A,trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
		Sigurnosni sistem sprinkler instalacije – 1 komad – zaštitni uređaj 3x25A maksimalne jednovremene snage 17.25kW trofazno dvotarifno brojilo 5-60A		
Укупан капацитет	Pjm=105kW Ijm=160A Maksimalna jednovremena snaga i struja			
Врста прикључка	Уписати: трајни			
Врста мерног уређаја	Трофазна бројила			
прикључак на градске топлане	Ne traziti uslove elektrana			

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:	ROP: датум:
--------------------	----------------

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ:

Услови:	број:
	датум:
	број:
	датум:

САГЛАСНОСТИ:

Издате сагласности:	број:
	датум:
	број:
	датум:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	307м ²
	укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):	1082.00м ² надземно – по плану
	укупна БРУТО изграђена површина:	1514.00м ² укупно СРПС
	укупна НЕТО површина:	1286,01м ²
	БРУТО површина приземља:	брuto: 178,00м ²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	184,00м ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	ПО+СУ+П+4+ПС
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према плану : Венац 15,00м, слеме 18,50м	Венац на грађевинској линији: 16,52м Венац пов.спрата : 18,12 Слеме : 19,20м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Венац на грађевинској линији: 126,52 венац пов.спрата 128,12 Слеме : 129,20
	спратна висина:	Приземље 2,85м+Спратови 2,85
посебни делови објекта:	број станова:	9
	број пословних простора:	1
	број гаража/гаражних места:	1 гараже (подрум)

	број паркинг места:	13
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Тврдо пресована минерална вуна на термоблоку, финално бојена фасадном бојом и обрђена на деловима фасадним елементима од природног камена
	оријентација слемена:	Двоводни кров – оријентација слемена И - З
	нагиб крова:	15°
	материјализација крова:	Пластифицирани челични лим
проценат зелених површина:	Зелене и слободне површине - Задато 30% - $0,3 \cdot 307 = 92,10\text{м}^2$	Зелене површине 95,00м ² (30,94%)
индекс заузетости:	Задато 60%* (184,20м ²)	Остварено 59,9%(18,00м ²)
индекс изграђености:	Задато као спратност П+4+ПС	Остварено : Бруто површина надземно износи 1082,00 (3,52)
Заузеће подземне етаже	Задато Максимално 85%* (260,95м ²)	Остварено 80,70%(248,00м ²)
начин грејања:	Навести: топлана, гас, топлотне пумпе и сл.	Топлане пумпе
друге карактеристике објекта:	Објекат је пројектован као двострану узидани објекат. Постављен је на грађевинску линију повушену од регулационе линије за 3,00м. Задња грађевинска линија је на 7,21м, док је дозвољена зона градње дефинисана као 1/2 висине објекта и износи $14,34/2 = 7,17\text{м}$, као минимално удаљење од задње границе парцеле. Објекат је спратности По+Су+П+4+ПС. Објекат се састоји од 9 станова и 1 локала – пословни простор. Објекат има две подземне етаже, и једну гаржу до који се приступа ауто лифтом. Укупно је обезбеђено 13пм по нормативу 9станова * 1,3ПМ=11,7пм + 1пм за пословну јединицу до 50м ² што укупно чини 13пм. Обезбеђено 13 пм	
предрачунска вредност објекта:	180.000.000,00дин.	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ул.Кнеза Страцимира бр.20, К.П.4222/1, К.О.ВРАЧАР, ПО+СУ+П+3+ПС

Плански основ за израду идејног решења је ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I–XIX) (сл.лист Града Београда 20/16)

На к.п.4222/1, к.о.Врачар, у ул.Кнеза Страцимира бр.20, постоји пет приземна објекта који су планирани да се уклоне. Парцела је правилног правоугаоног облика, ширина парцеле је око 20,06м док је дубина парцеле око 25,70м. На парцелама десно изведен је узидани објекат.

АРХИТЕКТУРА :

Објекат је конципиран као двострано узидани, стамбено-пословни објекат који се као такав уклапа у урбану матрицу суседних објеката и услова важећег планског документа. Због релативно узане а дубоке парцеле, габарита суседног објеката према којем се уздиже, и правила за удаљења од задње границе парцеле, новопланирани објекат је правилне, доминантне правоугаоне основе без еркера према улици Кнеза Страцимира. Парцела је у паду од улице ка дну парцеле, каскадирана је и највећа висинска разлика износи око 2м.

Фасада је подељена на три висинске целине и то, на базис који чини приземна етажа, друга коју чине три стамбене етаже и трећа етажа повученог спрата.

ФУНКЦИЈА :

Објекат је спратности По+Су+П+4+ПС. Подрумска етажа намењена је за гаражирање возила, и техничке просторије (водомери, спринклер инсталација...). Гаражирање је организовано у 1 засебној гаражи у подруму, Гаража са 13 паркинг места организованих у паркинг хидрауличном систему Wohnr 543 са 11 паркинг места и у Wohnr 340 са 2 паркинг места и пратећих техничких просторија . Колски приступ подрумским етажама је преко ауто лифта.

Задати број паркинг места је 1,3пм по стану, односно 1пм за пословну јединицу до 50м² нето површине пословања. Оставрено је паркирање за 9станова *1,3пм =11,7пм + 1пм (локал површине17,24м² нето пов.), укупно потребно 13пм, остварено 13пм. Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља,, за паркирање 4 бицикла.

Надземне етаже су стамбено пословне и састоје се од 1 локала у приземљу и 9 станова.

ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА:

Објекат је постављен на грађ.линију удаљену 3,0м од регулационе линије. Задња грађевинска линија је на 7,21м, док је дозвољена зона градње дефинисана као 1/2 висине објекта и износи $14,34/2=7,17$ м, као минимално удаљење од задње границе парцеле

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

ПОДРУМ

Бруто поршина подрума износи 248,00м², састоји се од једне Гараже пов. 247,99м² корисне површине са 13пм, када се у обрачун унесу сва паркинг места која се добијају применом паркинг система типа Wohnr Combilift 543 са арм.бетонским стубом изван система у варијанти са клизним вратима и Wohnr 340. Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља,, за паркирање 4 бицикла.

Преостали део подрумске етаже чине техничких просторија и вертикалне комуникација објекта – степениште и лифт и тампон простор између гараже и заједничких комуникација.

СУТЕРЕН

Бруто површина сутерена износи 184,00м², састоји се од станарских остава и техничких просторија. Преостали део чине степениште, лифтови и излаз у двориште.

ПРИЗЕМЉЕ

Бруто површина приземља улаза износи 178,00м², састоји се од два стана дворишне оријентације и једног локала – пословног простора са директним приступом из улице Кнеза Страцимира. Приступ особама са отежаним кретањем омогућен је директно са улице и из гараже.

1. СПРАТ

Бруто површина 1.спрата износи 184,00м². Састоји се од три стамбене јединице, и то једног тропипособног, једног једноипособног стана и једне гарсоњере.

2., 3. и 4. СПРАТ

Бруто површина 2.,3.и 4.спрата износи по 184,00м². Састоје се од по једне стамбене јединице, и то по једног четворособног стана.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Бруто површина пов.спрата износи 168,00м², ова етажа се састоји од једне стамбене јединице, по структури четворособан стан. Повучени спрат је повучен за 1,5м са припадајућим проходним кровним терасама и на уличној и на дворишној страни објекта.

<u>ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВШИНА</u>	
ПОДРУМ	248,00м ²
СУТЕРЕН	184,00м ²
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНО	432,00м²
ПРИЗЕМЉЕ	178,00м ²
1.СПРАТ	184,00м ²
2.СПРАТ	184,00м ²
3.СПРАТ	184,00м ²
4.СПРАТ	184,00м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	168,00м ²
БРУТО ПОВРШИНА НАДЗЕМНО (ПЛАН)	1082,00м²
БРУТО ПОВРШИНА УКУПНО (СРПС)	1514,00м²

КОНСТРУКЦИЈА :

Фундирање објекта је планирано на пуној темељној плочи приближне дебљине плоче од око 50цм. Конструктивни систем је арм.бетонски – скелетни са системом аб греда и стубова и аб бетонским језгром које чине степениште и лифтоско окно. Се таванице су планиране као аб пуне плоче дебљина од 14 до 20цм у зависности од положаја у објекту. Сви ободни подрумски зидови су планирани као пуна зид аб платна док се за заштиту ископа темељне јаме планира израда бушених шипова или неки слични систем заштите. Кровна конструкција је планирана као дрвена, класична преко аб плоче тавана.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

Конструктивни систем зграде је аб скелетни тако да су сви фасадни зидови практично зид испуне које се раде накнадно по изради примарне конструкције објекта. Сви фасадни зидови су планирани од термо керамичких фасадних блокова са вишеслојном облогом од висококвалитетних термоизолационих материјала (тврдо пресована минерална вуна или плоча аустртерм аф+ са ламбда коефицијентом 0,038). Делови фасаде би били обложени керамичком фасадним елементима, Фасадна столарија и портли излога локал и браварија улаза у зграду планирани су од алу профила са термо прекидом, застакљени трослојним, двокоморним стаклом.

Преграде унутар станова планиране су од керамичких преградних блокова. Сви зидови и плафони су планирани да се малтеришу продужним малтером, финално глетују и боје полудисперзивном бојом.

Подови су рађени као пливајући на АБ конструкцији. Завршна облога је паркет или керамика у кухињама и санитарним чворовима. На терасама облога је гранитна керамика. Хидроизолација купатила је у виду „Сика“ премаза.

Врата у становима су дуплошперована, а улазна сигурносна. Врата у подруму су метална – противпожарна (отпорна на пожар 60мин) са свим припадајућим атестима

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Објекат ће бити прикључен на градске мреже водовода, канализације, ЕПС-а, градских топлана и кабловске телевизије.

Електроинсталације у објекту подразумевају монофазну и трофазну струју. Разводна табла са аутоматским осигурачима и засебним бројилима за сваки стан и пословни простор.

Београд 06.2025.

одговорни пројектант :

Милош Јакшић, дипл.инж.арх. 300 2754 03



1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1 УПОРЕДНА АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Бр.	Параметри	задато	остварено
1.	Површина парцеле	307м ²	307м ²
2.	Тип изграње	Двострано узидани објект	Двострано узидани објект
3.	Степен заузетости	60 %	59,9 %
4.	Површина под објектом	184,20м ²	184,00м ²
5.	Индекс изграђености	Није задат, дато као спратност објекта П+4+ПС	3,52
6.	Подземна етажа	0,85 * 3307 – 260,95м ²	248,00м ² (80,70%)
7.	БРГП максимално надземних етажа	Није задат, дато као спратност објекта П+4+ПС	1082,00м ²
8.	Спратност објекта	П+3+ПС	ПО+Су+П+4+ПС
9.	Стационирање возила	1 стан : 1.3паркинг место Пословање : 1пм на 50м ² нето пословне јединце	9 станова, 1 пословни простор 9 x 1,3=11,7+ пословање (1пм) укупно = 13ПМ, остварено 13 - подрумска гаража
10.	Зелене површине	Минимално 30% 0,3*307,00 – 92,10м ²	Остварено : 95.00м ² или 30,94%

Београд, 06 2025.



0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА**(за посебне делове: стан, пословни простор, гаража, односно гаражно место)**

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
локал 1	приземље и галерија		17,24 m ²
Стан 1	приземље	двособан	52,72м2
Стан 2	приземље	једноипособан	40,39м2
Стан 3	1.спрат	четворособан	79,98м2
Стан 4	1.спрат	једноипособан	35,31м2
Стан 5	1.спрат	гарсоњера	27,91м2
Стан 6	2.спрат	четворособан	146,47м2
Стан 7	3.спрат	четворособан	146,47м2
Стан 8	4.спрат	четворособан	146,13м2
Стан 9	пов.спрат	четворособан	129,31м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СВИХ СТАНОВА И ПОСЛ.ПРОСТОРА 821,93м2**СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА – ГАРАЖИРАЊЕ**

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	НЕТО ПОВРШИНА
ПМ1 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ2 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ3 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ4 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ5 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ6 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ7 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ8 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ9 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ10 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ11 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ12 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ13 – гаража	Подрум	12,50м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖИРАЊА 162,50м2

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ДЕЛА ПРОЈЕКТА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Инвеститор: Jovan Filipović, Kraljice Katarine 10a, Beograd,

Објекат: Stambeno-poslovni objekat, Po+Su+P+3+PS, k.p.4222/1,K.O.Vračar,
ul.Kneza Starcimir br.20, Beograd

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење,

Ознака и назив дела пројекта: 1 – пројекат архитектуре

Врста радова: ИЗГРАДЊА НОВОГ ОБЈЕКТА

Пројектант: "BRUTARQ", ул.Стојана Новаковића 11, Београд

Одговорно лице пројектанта: Ђорђе Јакшић

Потпис: 


Одговорни пројектант: Милош Јакшић диа.

Број лиценце: 300 2754 03

Потпис: 


Број дела пројекта: 017-2024

Место и датум: Београд, 06.2025.

1.2. САДРЖАЈ ДЕЛА ПРОЈЕКТА

1.1.	Насловна страна дела пројекта																																																						
1.2.	Садржај дела пројекта																																																						
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта дела пројекта (Прилог 8.)																																																						
1.4.	Изјава одговорног пројектанта дела пројекта (Прилог 4.)																																																						
1.5.	Текстуална документација • Технички опис пројектованог објекта																																																						
1.6.	Нумеричка документација • Преглед остварених урбанистичких параметара • Табеларни преглед остварених бруто површина по етажама • Табеларни преглед нето површина по просторима и етажама • Табеларни преглед нето површина по функционалним јединицама • Документација инвеститора и фотографије постојећег стања																																																						
1.7.	<table><tr><td colspan="3">Графичка документација</td></tr><tr><td>1.</td><td>СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН</td><td>1:200</td></tr><tr><td>2.</td><td>СИТУАЦИЈА</td><td>1:200</td></tr><tr><td>3.</td><td>ОСНОВА ПОДРУМА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>4.</td><td>ОСНОВА СУТЕРЕНА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>5.</td><td>ОСНОВА ПРИЗЕМЉА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>6.</td><td>ОСНОВА 1.СПРАТА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>7.</td><td>ОСНОВА 2.СПРАТА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>8.</td><td>ОСНОВА 3.СПРАТА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>9.</td><td>ОСНОВА 4.СПРАТА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>10.</td><td>ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>11.</td><td>ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ</td><td>1:100</td></tr><tr><td>12.</td><td>ПРЕСЕК А-А</td><td>1:100</td></tr><tr><td>13.</td><td>ПРЕСЕК Б-Б</td><td>1:100</td></tr><tr><td>14.</td><td>ФАСАДА ИЗ ул. Кнеза Страцимира</td><td>1:100</td></tr><tr><td>15.</td><td>ДВОРИШНА ФАСАДА</td><td>1:100</td></tr><tr><td>16.</td><td>БОЧНА ФАСАДА 1</td><td>1:100</td></tr><tr><td>17.</td><td>БОЧНА ФАСАДА 2</td><td>1:100</td></tr></table>	Графичка документација			1.	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	1:200	2.	СИТУАЦИЈА	1:200	3.	ОСНОВА ПОДРУМА	1:100	4.	ОСНОВА СУТЕРЕНА	1:100	5.	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	1:100	6.	ОСНОВА 1.СПРАТА	1:100	7.	ОСНОВА 2.СПРАТА	1:100	8.	ОСНОВА 3.СПРАТА	1:100	9.	ОСНОВА 4.СПРАТА	1:100	10.	ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1:100	11.	ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	1:100	12.	ПРЕСЕК А-А	1:100	13.	ПРЕСЕК Б-Б	1:100	14.	ФАСАДА ИЗ ул. Кнеза Страцимира	1:100	15.	ДВОРИШНА ФАСАДА	1:100	16.	БОЧНА ФАСАДА 1	1:100	17.	БОЧНА ФАСАДА 2	1:100
Графичка документација																																																							
1.	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	1:200																																																					
2.	СИТУАЦИЈА	1:200																																																					
3.	ОСНОВА ПОДРУМА	1:100																																																					
4.	ОСНОВА СУТЕРЕНА	1:100																																																					
5.	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	1:100																																																					
6.	ОСНОВА 1.СПРАТА	1:100																																																					
7.	ОСНОВА 2.СПРАТА	1:100																																																					
8.	ОСНОВА 3.СПРАТА	1:100																																																					
9.	ОСНОВА 4.СПРАТА	1:100																																																					
10.	ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1:100																																																					
11.	ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	1:100																																																					
12.	ПРЕСЕК А-А	1:100																																																					
13.	ПРЕСЕК Б-Б	1:100																																																					
14.	ФАСАДА ИЗ ул. Кнеза Страцимира	1:100																																																					
15.	ДВОРИШНА ФАСАДА	1:100																																																					
16.	БОЧНА ФАСАДА 1	1:100																																																					
17.	БОЧНА ФАСАДА 2	1:100																																																					

Прилог 8.

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДР за изградњу новог објекта – СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+СУ+П+З+ПС, КП.4222/1, КО.ВРАЧАР, ОПШТИНА ВРАЧАР, одређује се:

Милош Јакшић, диа 300 2754 03

Пројектант: "BRUTARQ", ул.Стојана Новаковића 11, Београд

Одговорно
лице/заступник: Ђорђе Јакшић

Потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dj".

Број дела пројекта: 17-2024

Место и датум: Београд, 06.2025.

Прилог 4.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА 1 – АРХИТЕКТУРА

Одговорни пројектант пројекта 01 – архитектуре, који је део ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА за СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+СУ+П+З+ПС, КП.4222/1, КО.ВРАЧАР, ОПШТИНА ВРАЧАР,

Милош Јакшић, дипл.инж.арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант ИДР:

Милош Јакшић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

300 2754 03

Потпис:



Број дела пројекта:

17-2024

Место и датум:

Београд, 06.2025.

ТЕХНИЧКИ ОПИС
УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
ул.Кнеза Страцимира бр.20, К.П.4222/1, К.О.ВРАЧАР, ПО+СУ+П+З+ПС

Плански основ за израду идејног решења је ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I–XIX) (сл.лист Града Београда 20/16)

На к.п.4222/1, к.о.Врачар, у ул.Кнеза Страцимира бр.20, постоји пет приземна објекта који су планирани да се уклоне. Парцела је правилног правоугаоног облика, ширина парцеле је око 20,06м док је дубина парцеле око 25,70м. На парцелама десно изведен је узидани објекат.

АРХИТЕКТУРА :

Објекат је конципиран као двострано узидани, стамбено-пословни објекат који се као такав уклапа у урбану матрицу суседних објеката и услова важећег планског документа. Због релативно узане а дубоке парцеле, габарита суседног објеката према којем се узиђује, и правила за удаљења од задње границе парцеле, новопланирани објекат је правилне, доминантне правоугаоне основе без еркера према улици Кнеза Страцимира. Парцела је у паду од улице ка дну парцеле, каскадирана је и највећа висинска разлика износи око 2м.

Фасада је подељена на три висинске целин и то, на базис који чини приземна етажа, друга коју чине три стамбене етаже и трећа етажа повученог спрата.

ФУНКЦИЈА :

Објекат је спратности По+Су+П+4+ПС. Подрумска етажа намењена је за гаражирање возила, и техничке просторије (водомери, спринклер инсталација...). Гаражирање је организовано у 1 засебној гаражи у подруму, Гаража са 13 паркинг места организованих у паркинг хидрауличном систему Wohnr 543 са 11 паркинг места и у Wohnr 430 са 2 паркинг места и пратећих техничких просторија . Колски приступ подрумским етажама је преко ауто лифта.

Задати број паркинг места је 1,3пм по стану, односно 1пм за пословну јединицу до 50м² нето површине пословања. Оставрено је паркирање за 9станова *1,3пм =11,7пм + 1пм (локал површине17,24м² нето пов.), укупно потребно 13пм, остварено 13пм. Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља,, за паркирање 4 бицикла.

Надземне етаже су стамбено пословне и састоје се од 1 локала у приземљу и 9 станова.

ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА:

Објекат је постављен на грађ.линију удаљену 3,0м од регулационе линије. Задња грађевинска линија је на 7,21м, док је дозвољена зона градње дефинисана као 1/2 висине објекта и износи $14,34/2=7,17$ м, као минимално удаљење од задње границе парцеле

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

ПОДРУМ

Бруто поршина подрума износи 248,00м², састоји се од једне Гараже пов. 247,99м² корисне површине са 13пм, када се у обрачун унесу сва паркинг места која се добијају применом паркинг система типа Wohnr Combilift 543 и 430. Део гаражног простора уз излаз из гараже планиран је за постављање носача „чешља,, за паркирање 4 бицикла.

Преостали део подрумске етаже чине техничких просторија и вертикалне комуникација објекта – степениште и лифт и тампон простор између гараже и заједничких комуникација.

СУТЕРЕН

Бруто површина сутерена износи 184,00м², састоји се од станарских остава и техничких просторија. Преостали део чине степениште, лифтови и излаз у двориште.

ПРИЗЕМЉЕ

Бруто поршина приземља улаза износи 178,00м², састоји се од два стана дворишне оријентације и једног локала – пословног простора са директним приступом из улице Кнеза Страцимира. Приступ особама са отежаним кретањем омогућен је директно са улице и из гараже.

1. СПРАТ

Бруто површина 1.спрата износи 184,00м². Састоји се од три стамбене јединице, и то једног тропипособног, једног једноипособног стана и једне гарсоњере.

2., 3. и 4. СПРАТ

Бруто површина 2.,3.и 4.спрата износи по 184,00м². Састоје се од по једне стамбене јединице, и то по једног четворособног стана.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Бруто површина пов.спрата износи 168,00м², ова етажа се састоји од једне стамбене јединице, по структури четворособан стан. Повучени спрат је повучен за 1,5м са припадајућим проходним кровним терасама и на уличној и на дворишној страни објекта.

ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВШИНА

ПОДРУМ	248,00м ²
СУТЕРЕН	184,00м ²
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНО	432,00м²
ПРИЗЕМЉЕ	178,00м ²
1.СПРАТ	184,00м ²
2.СПРАТ	184,00м ²
3.СПРАТ	184,00м ²
4.СПРАТ	184,00м ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	168,00м ²
БРУТО ПОВРШИНА НАДЗЕМНО (ПЛАН)	1082,00м²
БРУТО ПОВРШИНА УКУПНО (СРПС)	1514,00м²

КОНСТРУКЦИЈА :

Фундирање објекта је планирано на пуној темељној плочи приближне дебљине плоче од око 50цм. Конструктивни систем је арм.бетонски – скелетни са системом аб греди и стубова и аб бетонским језгром које чине степениште и лифтоско окно. Се таванице су планиране као аб пуне плоче дебљина од 14 до 20цм у зависности од положаја у објекту. Сви ободни подрумски зидови су планирани као пуна зид аб платна док се за заштиту ископа темељне јаме планира израда бушених шипова или неки слични систем заштите. Кровна конструкција је планирана као дрвена, класична преко аб плоче тавана.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

Конструктивни систем зграде је аб скелетни тако да су сви фасадни зидови практично зид испуне које се раде накнадно по изради примарне конструкције објекта. Сви фасадни зидови су планирани од термо керамичких фасадних блокова са вишеслојном облогом од висококвалитетних термоизолационих материјала (тврдо пресована минерална вуна или плоча аустртерм аф+ са ламбда коефицијентом 0,038). Делови фасаде би били обложени керамичком фасадним елементима,

Фасадна столарија и портли излога локал и браварија улаза у зграду планирани су од алу профила са термо прекидом, застакљени трослојним, двокоморним стаклом.

Преграде унутар станова планиране су од керамичких преградних блокова. Сви зидови и плафони су планирани да се малтеришу продужним малтером, финално глетују и боје полудисперзивном бојом.

Подови су рађени као пливајући на АБ конструкцији. Завршна облога је паркет или керамика у кухињама и санитарним чворовима. На терасама облога је гранитна керамика. Хидроизолација купатила је у виду „Сика“ премаза. Врата у становима су дуплошперована, а улазна сигурносна. Врата у подруму су метална – противпожарна (отпорна на пожар 60мин) са свим припадајућим атестима

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Објекат ће бити прикључен на градске мреже водовода, канализације, ЕПС-а, градских топлана и кабловске телевизије.

Електроинсталације у објекту подразумевају монофазну и трофазну струју. Разводна табла са аутоматским осигурачима и засебним бројилима за сваки стан и пословни простор.

Београд 06.2025.

одговорни пројектант :



Милош Јакшић, дипл.инж.арх. 300 2754 03

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1 УПОРЕДНА АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Бр.	Параметри	задато	остварено
1.	Површина парцеле	307м ²	307м ²
2.	Тип изграње	Двострано узидани објекат	Двострано узидани објекат
3.	Степен заузетости	60 %	59,9 %
4.	Површина под објектом	184,20м ²	184,00м ²
5.	Индекс изграђености	Није задат, дато као спратност објекта П+4+ПС	3,52
6.	Подземна етажа	0,85 * 3307 – 260,95м ²	248,00м ² (80,70%)
7.	БРГП максимално надземних етажа	Није задат, дато као спратност објекта П+4+ПС	1082,00м ²
8.	Спратност објекта	П+3+ПС	ПО+Су+П+4+ПС
9.	Стационирање возила	1 стан : 1.3паркинг место Пословање : 1пм на 50м ² нето пословне јединце	9 станова, 1пословни простор 9 x 1,3=11,7+ пословање (1пм) укупно = 13ПМ, остварено 13 - подрумска гаража
10.	Зелене површине	Минимално 30% 0,3*307,00 – 92,10м ²	Остварено : 95.00м ² или 30,94%

Београд, 06.2025.



0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

(за посебне делове: стан, пословни простор, гаража, односно гаражно место)

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
локал 1	приземље и галерија		17,24 m ²
Стан 1	приземље	двособан	52,72м2
Стан 2	приземље	једноипособан	40,39м2
Стан 3	1.спрат	четворособан	79,98м2
Стан 4	1.спрат	једноипособан	35,31м2
Стан 5	1.спрат	гарсоњера	27,91м2
Стан 6	2.спрат	четворособан	146,47м2
Стан 7	3.спрат	четворособан	146,47м2
Стан 8	4.спрат	четворособан	146,13м2
Стан 9	пов.спрат	четворособан	129,31м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СВИХ СТАНОВА И ПОСЛ.ПРОСТОРА 821,93м2**СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА – ГАРАЖИРАЊЕ**

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	НЕТО ПОВРШИНА
ПМ1 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ2 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ3 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ4 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ5 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ6 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ7 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ8 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ9 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ10 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ11 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ12 – гаража	Подрум	12,50м2
ПМ13 – гаража	Подрум	12,50м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖИРАЊА 162,50м2

TABELARNI PREGLED NETO POVRŠINA PO PROSTORIMA I ETAŽAMA

PODRUM

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	11,68m ²
T	tampon prostor	5,10m ²
TP	tehnička prostorija	20,63m ²
ukupna pov.zajednički prost.		37,41m ²

GARAŽA - PODRUM - gradj.površina

KG	komunikacija garaze	85,49m ²
P1	parkirnje 11 mesta	60,98m ²
P2	parkirnje 2 mesta	18,83m ²
Garaža - površina ukupno		165,30m ²
NETO POV.PODRUMA		202,71m ²

KG	komunikacija garaze	85,49m ²
PM1	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM2	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM3	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM4	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM5	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM6	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM7	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM8	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM9	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM10	parking mesto wohr 543	12,50m ²
PM12	parking mesto wohr 430	12,50m ²
PM13	parking mesto wohr 430	12,50m ²
Garaža - površina ukupno		247,99m ²

SUTEREN

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	11,68m ²
1	komunikacija	17,09m ²
2	stanarske ostave	22,36m ²
3	stanarske ostave	38,25m ²
4	tehnička prostorija	47,28m ²
ukupna pov.zajednički prost.		136,66m ²
NETO POV.SUTERENA		136,66m ²

PRIZEMLJE

LOKAL L1 - nivo prizemlje

br.	namena	pov./m2
1	radni prostor	14,73m2
2	wc	2,51m2
LOKAL L1 - nivo prizemlje		17,24m2

STAN 1

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	4,55m2
2	dnevni boravak + kuninja	24,07m2
3	degazman	1,10m2
4	polusoba	10,68m2
5	polusoba	8,12m2
6	kupatilo	4,20m2
STAN 1		52,72m2

STAN 2

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	4,95m2
2	dnevni boravak + kuninja	18,27m2
3	polusoba	9,38m2
4	kupatilo	3,79m2
5	lodja	4,00m2
STAN 2		40,39m2

NETO POV. STANOVANJA	93,11m2
-----------------------------	----------------

ZAJEDNICKI PROSTOR

V	ulaz i vetrobran	3,10m2
S	stepenište	12,83m2
ukupna pov.zajednički prost.		15,93m2

NETO POV. PRIZEMLJA	126,28m2
----------------------------	-----------------

1. SPRAT

STAN 3

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	6,68m2
2	dnevni boravak + kuninja	23,21m2
3	degazman	5,75m2
4	soba	11,69m2
5	soba	10,36m2
6	soba	11,86m2
7	wc	1,79m2
8	kupatilo	4,64m2
9	lodja	4,00m2
STAN 3		79,98m2

STAN 4

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	2,66m2
2	dnevni boravak + kuninja	14,68m2
3	polusoba	10,09m2
4	kupatilo	4,39m2
5	lodja	3,49m2
STAN 4		35,31m2

STAN 5

br.	namena	pov./m2
1	dnevni boravak + kuninja	22,98m2
2	kupatilo	4,93m2
STAN 5		27,91m2

NETO POV. STANOVANJA	143,20m2
-----------------------------	-----------------

ZAJEDNICKI PROSTOR

S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2

NETO POV. 1. SPRATA	155,90m2
----------------------------	-----------------

2.SPRAT

STAN 6

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,40m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	32,92m2
4	kuhinja sa trpezarijom	29,80m2
5	predsoblje	8,20m2
6	soba	13,21m2
7	soba	13,31m2
8	degazman	4,38m2
9	soba	17,00m2
10	kupatilo	5,22m2
11	kupatilo	3,60m2
12	lodja	5,93m2
13	lodja	3,49m2
STAN 6		146,47m2

NETO POV. STANOVANJA	146,47m2
----------------------	----------

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2

NETO POV. 2. SPRATA	159,17m2
---------------------	----------

3.SPRAT

STAN 7

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,40m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	32,92m2
4	kuhinja sa trpezarijom	29,80m2
5	predsoblje	8,20m2
6	soba	13,21m2
7	soba	13,31m2
8	degazman	4,38m2
9	soba	17,00m2
10	kupatilo	5,22m2
11	kupatilo	3,60m2
12	lodja	5,93m2
13	lodja	3,49m2
STAN 7		146,47m2

NETO POV. STANOVANJA	146,47m2
----------------------	----------

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2

NETO POV. 3. SPRATA	159,17m2
---------------------	----------

4.SPRAT

STAN 8

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,80m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	32,92m2
4	kuhinja sa trpezarijom	22,39m2
5	predsoblje	8,04m2
6	soba	12,56m2
7	soba	12,55m2
8	degazman	4,38m2
9	soba	17,00m2
10	kupatilo	5,22m2
11	kupatilo	3,60m2
12	terasa	14,17m2
13	terasa	3,49m2
STAN 8		146,13m2

NETO POV. STANOVANJA	146,13m2
----------------------	----------

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2

NETO POV. 4. SPRATA	158,83m2
---------------------	----------

POVUCENI SPRAT

STAN 9

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,80m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	25,07m2
4	kuhinja sa trpezarijom	20,03m2
5	predsoblje	8,04m2
6	soba	10,10m2
7	soba	10,09m2
8	degazman	3,07m2
9	soba	13,43m2
10	kupatilo	4,44m2
11	kupatilo	3,60m2
12	terasa	15,50m2
13	terasa	6,13m2
STAN 9		129,31m2

NETO POV. STANOVANJA	129,31m2
-----------------------------	-----------------

ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2

NETO POVRšina POV.SPRATA	142,01m2
---------------------------------	-----------------

TABELARNI PREGLED BRUTO POVRšina

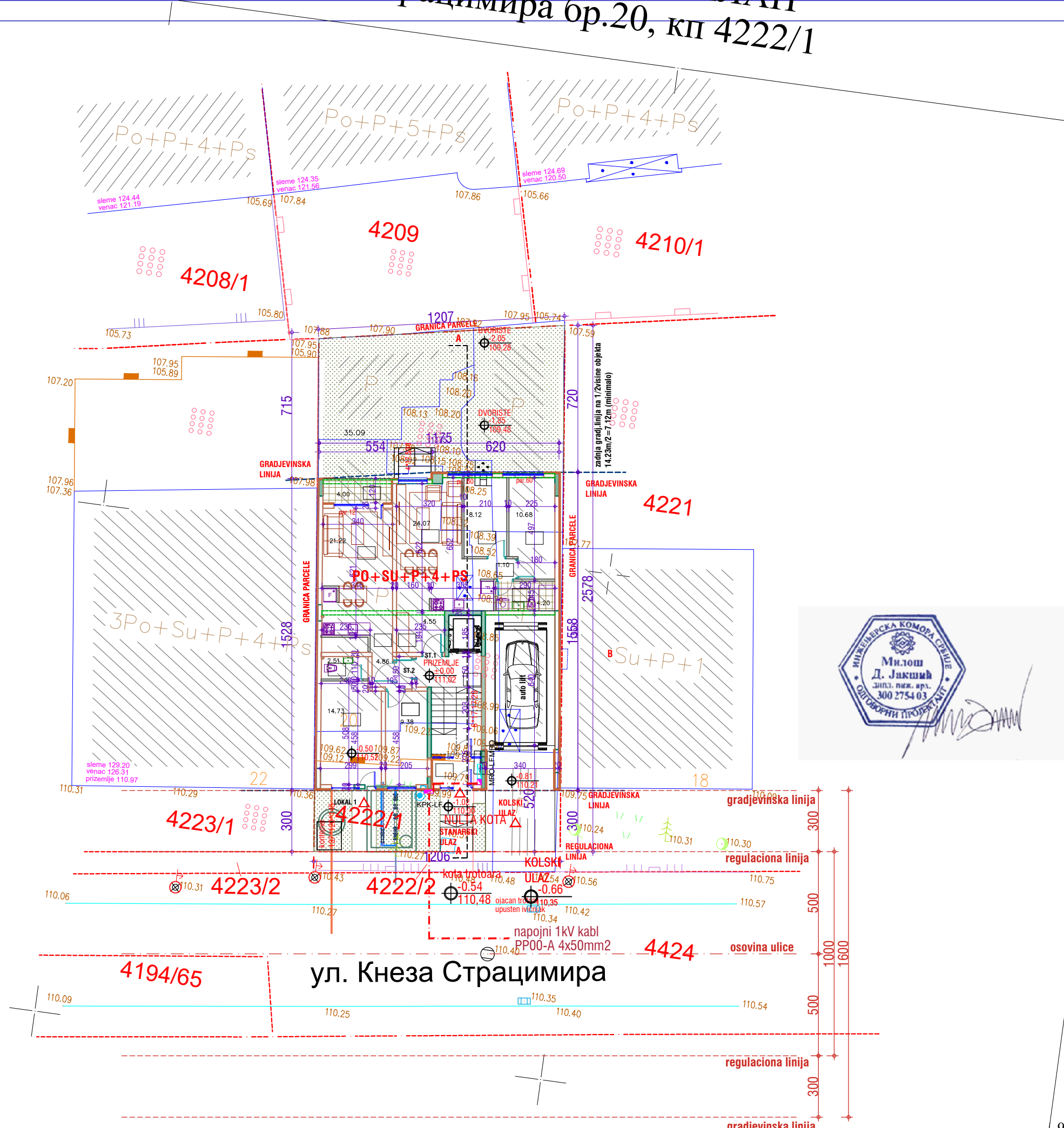
BRGP PO SRPS-U

podzemne etaze po SRPS-u

BRGPov. PODRUM :	248,00m ²
BRGPov. SUTERENA :	184,00m ²
BRGPov. podzemnih etaza po SRP-U	432,00m²

nadzemne etaze po SRPS-u

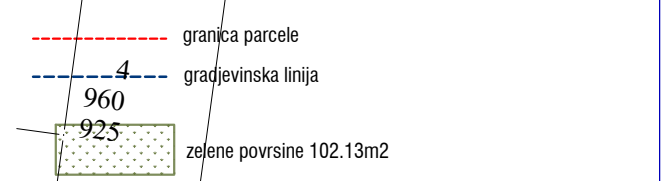
BRGPov. PRIZEMLJA	178.00m ²
BRGPov. 1.SPRATA :	184.00m ²
BRGPov. 2.SPRATA :	184.00m ²
BRGPov. 3.SPRATA :	184.00m ²
BRGPov. 4.SPRATA :	184.00m ²
BRGPov. POTVUCENOG SPRATA :	168.00m ²
BRGPov. nadzemnih etaza PO SRPS-U	1082,00m²
BRGPov. UKUPNO svih etaza po SRPS-u	1514,00m²



KP 4222/1, K.O.VRACAR, pov.307m2

PARAMETRI DOZVOLJENI PLANOM :
Zauzece: 0.60*307=184.20m2
Izgradjenost: data kao spratnost P+3+PS
Spratnost: P+3+PS, venac 15m, sleme 18.5m
Podzemna etaža: max. 85% - 0.85*307=260,95m2
Zelene povrine: 30% - 0.3*307=92,10m2
Parkiranje: 1.3pm/1 stan u i 1pm na 50m2 neto poslovanja

OSTVARENO IDEJNIM RESENJEM :
Zauzece: 184.00m2 (184,00/307) - 59.9%
Izgradjenost: Bruto nazemno 1088.00m2, bruto ukupno 1520m2
Spratnost: Po+Su+P+4+PS,
Podzemna etaža: 248,00m2 (248/307) - 80,70%
Zelene povrine: 95,00m2 (95.0/307) - 30,94%
Parkiranje: 9 stanova*1.3 = 11,7+1Lokal
potrebno 13PM, ostvareno 13PM



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

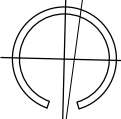
SITUACIONO - NIVLACIONO RESENJE

R 1:200

"BRUTARQ" d.o.o. ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd tel/fax +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	SITUACIONO-NIVELACIONO RESENJE		
autor:	Goran Stakić d.i.a		paraf:
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a		
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:200	datum: 06.2025
			br.lista: 01

UL. KNEZA STRACIMIRA BR.20, KP 4222/1

sever



4

960

950

KP 4222/1, K.O.VRACAR, pov.307m²

PARAMETRI DOZVOLJENI PLANOM :

Zauzece: 0.60*307=184.20m²

Izgradjenost: data kao spratnost P+3+PS

Spratnost: P+3+PS, venac 15m, sleme 18.5m

Podzemna etaža: max. 85% - 0.85*307=260,95m²

Zelene povrine: 30% - 0.3*307=92,10m²

Parkiranje: 1.3pm/1 stanu i 1pm na 50m² neto poslovanja

OSTVARENO IDEJNIM RESENJEM :

Zauzece: 184.00m² (184.00/307) - 59.9%

Izgradjenost: Bruto nazemno 1088.00m², bruto ukupno 1520m²

Spratnost: Po+Su+P+4+PS,

Podzemna etaža: 248,00m² (248/307) - 80,70%

Zelene povrine: 95,00m² (95.0/307) - 30,94%

Parkiranje: 9 stanova*1.3 = 11,7+1Lokal

potrebno 13PM, ostvareno 13PM

----- granica parcele

----- gradjevinska linija

4

960

925

zelene površine 102.13m²

NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

SITUACIONO RESENJE R 1:200

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor: Jovan Filipovic, Beograd

Objekat i mesto gradnje: UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS

projekat : ARHITEKTONSKI PROJEKAT
- IDEJNO RESENJE

crtez: SITUACIONO RESENJE

autor: Goran Stakić d.i.a

odgovorni projektant: Miloš Jakšić d.i.a

paraf:

projektant:

saradnici:

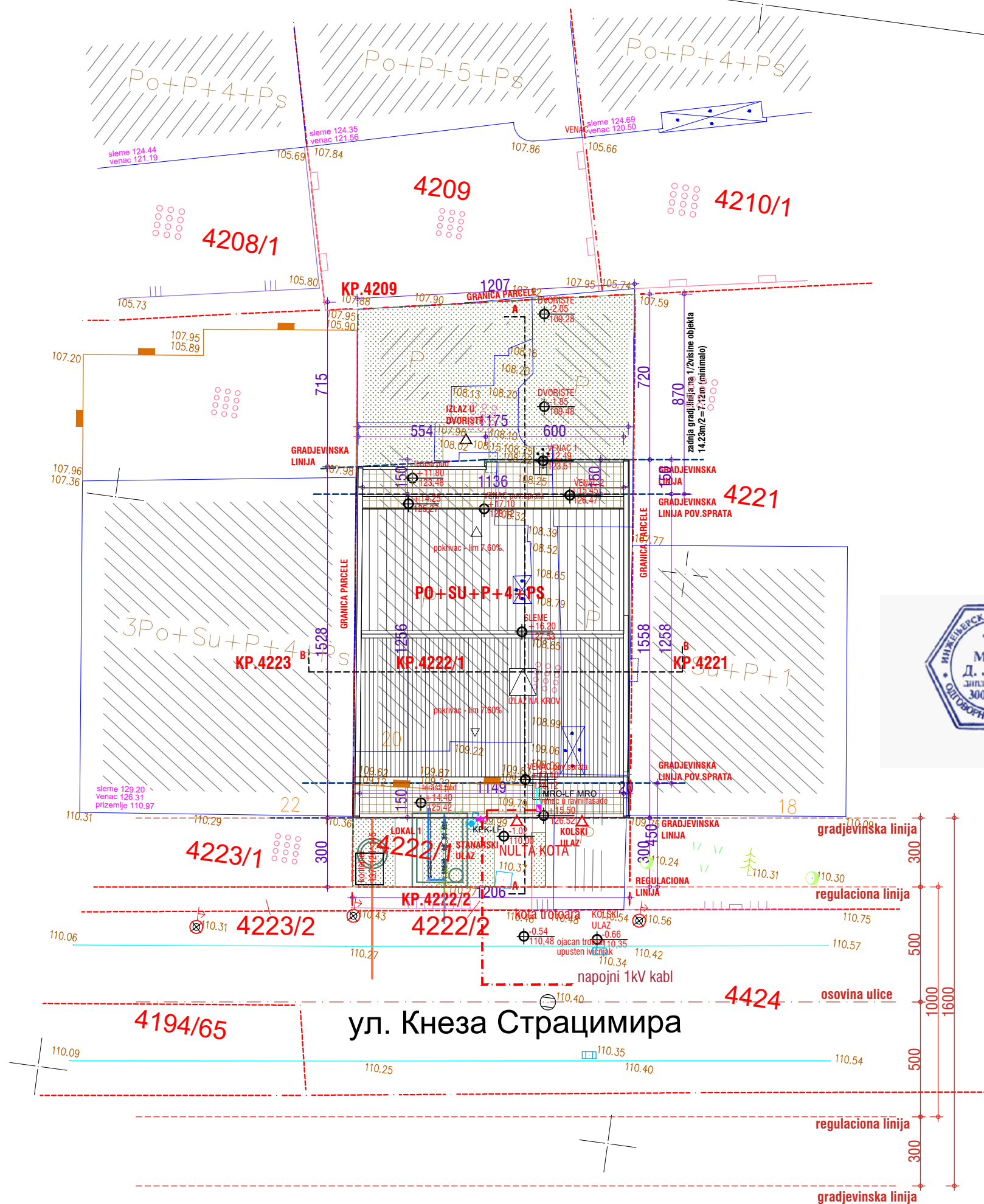
ev.broj:

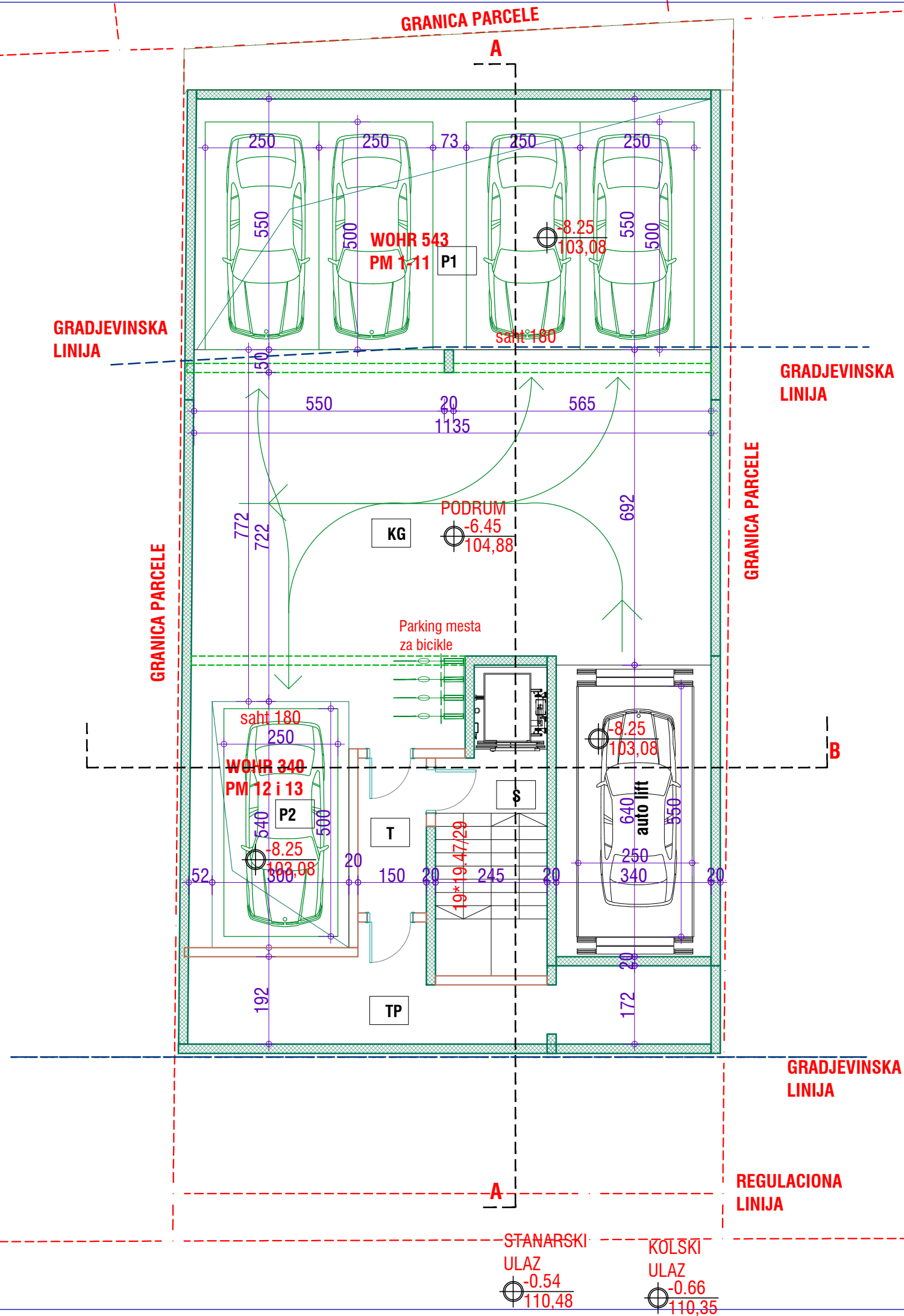
faza: IDR

razmera: 1:200

datum: 06.2025

br.lista: 02





PODRUM

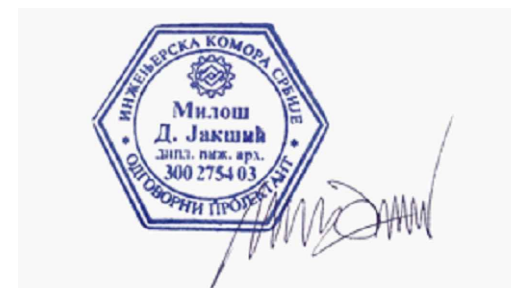
ZAJEDNIČKI PROSTOR

S	stepenište	11,68m ²
T	tampon prostor	5,10m ²
TP	tehnicka prostorija	20,63m ²
ukupna pov.zajednički prost.		37,41m ²

GARAŽA - PODRUM - gradj.povrsina		
KG	komunikacija garaze	85,49m ²
P1	parkirnje 11 mesta	60,98m ²
P2	parkirnje 2 mesta	18,83m ²
Garaža - površina ukupno		165,30m ²
NETO POV.PODRUMA		202,71m ²

GARAŽA - NIVO PODRUM - korisna pov.

KG	komunikacija garaze	85,49m ²
PM1	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM2	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM3	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM4	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM5	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM6	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM7	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM8	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM9	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM10	parking mesto wo hr 543	12,50m ²
PM12	parking mesto wo hr 430	12,50m ²
PM13	parking mesto wo hr 430	12,50m ²
Garaža - površina ukupno		247,99m ²



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

BRGP.PODRUMA - 248,00m²

OSNOVA PODRUMA R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor: Jovan Filipovic, Beograd

Objekat i mesto gradnje: UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1,
KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS

projekat : ARHITEKTONSKI PROJEKAT
- IDEJNO RESENJE

crtez: OSNOVA PODRUMA

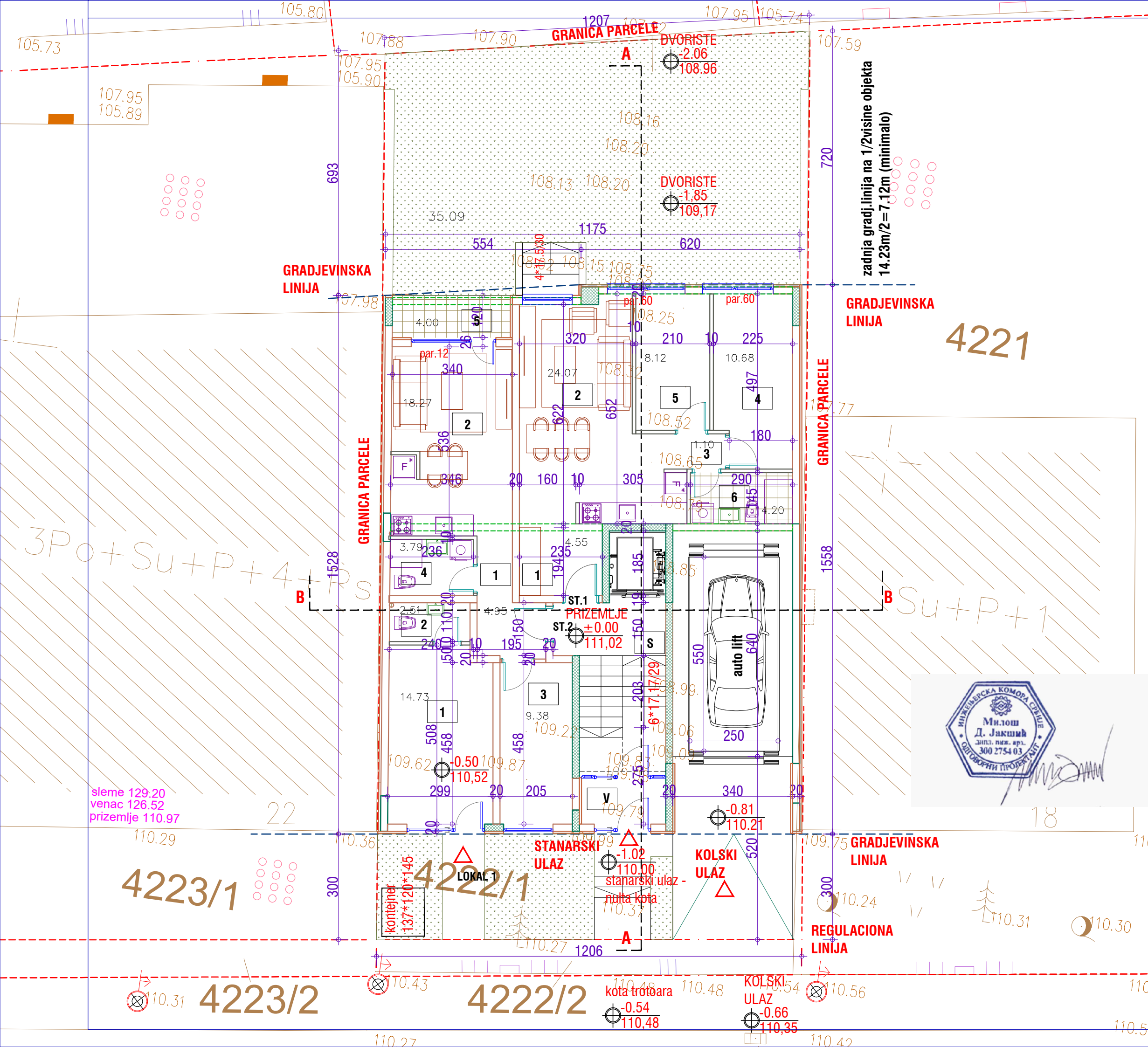
autor: Goran Stakić d.i.a

odgovorni projektant: Miloš Jakšić d.i.a

projektant:

saradnici:

ev.broj: faz: IDR razmera: 1:100 datum: 06.2025 br.lista: 03



PRIZEMLJE

LOKAL L1 - nivo prizemlje

br.	namena	pov./m2
1	radni prostor	14,73m2
2	wc	2,51m2

LOKAL L1 - nivo prizemlje 17,24m2

STAN 1

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	4,55m2
2	dnevni boravak+kuninja	24,07m2
3	degazman	1,10m2
4	polusoba	10,68m2
5	polusoba	8,12m2
6	kupatilo	4,20m2

STAN 1 52,72m2

STAN 2

br.	namena	pov./m2
1	ulaz	4,95m2
2	dnevni boravak+kuninja	18,27m2
3	polusoba	9,38m2
4	kupatilo	3,79m2
5	lodja	4,00m2

STAN 2 40,39m2

NETO POV. STANOVANJA 93,11m2

ZAJEDNICKI PROSTOR

V	ulaz i vetrobran	3,10m2
S	stepenište	12,83m2
ukupna pov.zajednički prost.		15,93m2

NETO POV. PRIZEMLJA 126,28m2

NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

BRGP.PRIZEMLJA - 178,00m2

OSNOVA PRIZEMLJA R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor: Jovan Filipovic, Beograd

Objekat i mesto gradnje: UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1,
KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS

projekat : ARHITEKTONSKI PROJEKAT
- IDEJNO RESENJE

crtez: OSNOVA PRIZEMLJA

autor: Goran Stakić d.i.a

odgovorni projektant: Miloš Jakšić d.i.a

projektant:

saradnici:

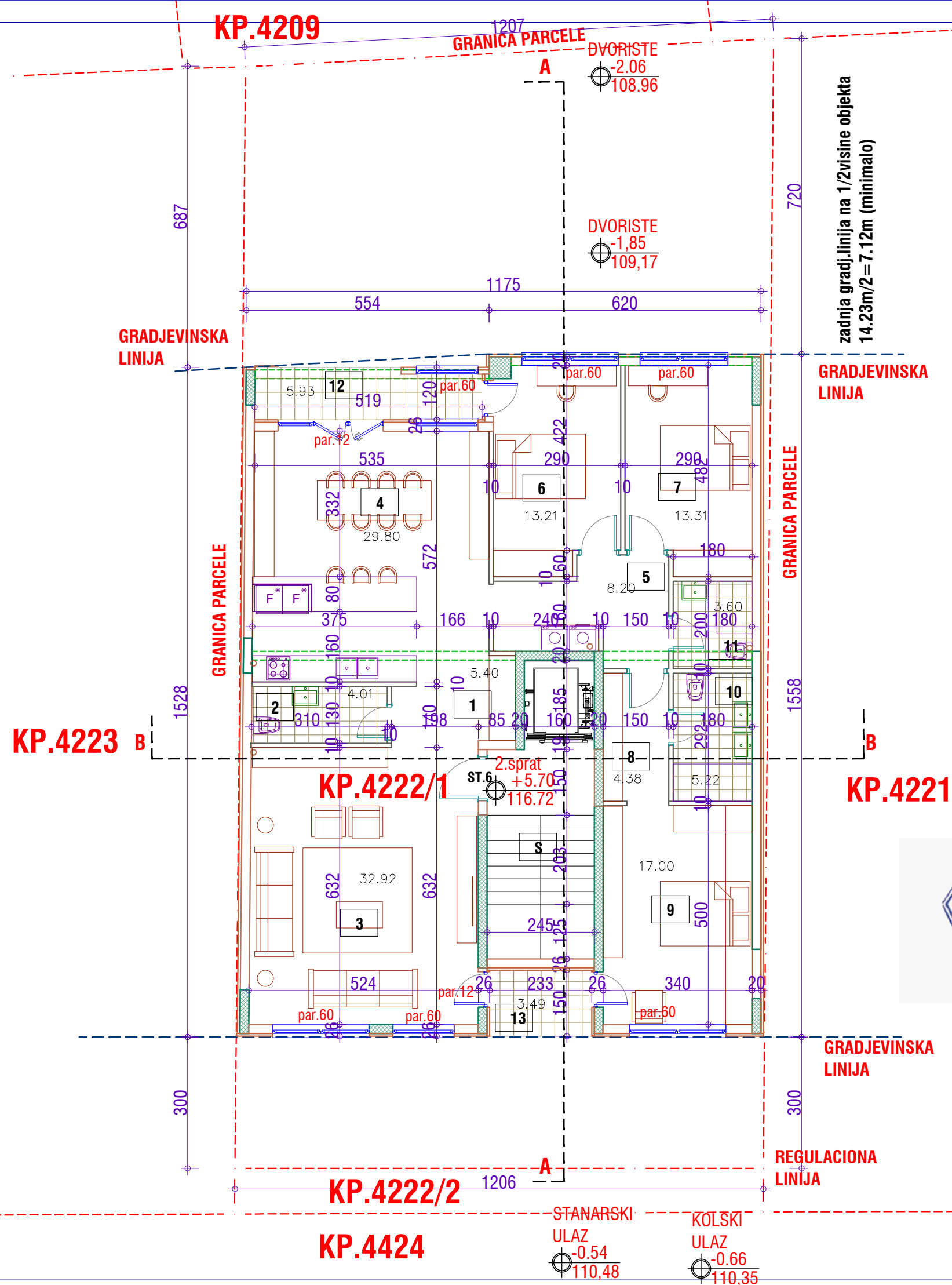
ev.broj:

faza: IDR

razmera: 1:100

datum: 06.2025

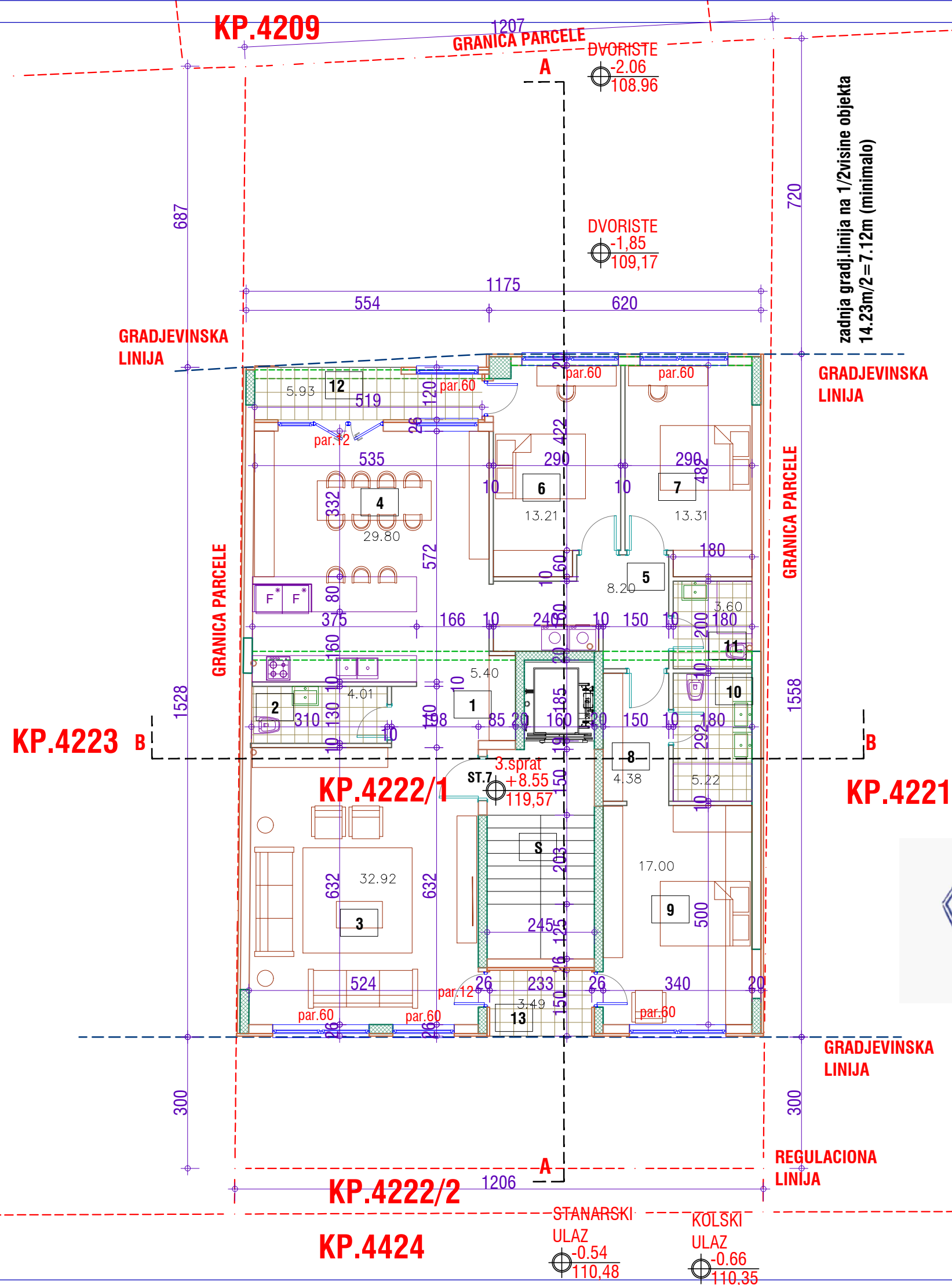
br.lista: 05



STAN 6		
br.	namenana	pov./m ²
1	ulaz	5,40m ²
2	wc	4,01m ²
3	dnevni boravak	32,92m ²
4	kuhinja sa trpezarijom	29,80m ²
5	predsoblje	8,20m ²
6	soba	13,21m ²
7	soba	13,31m ²
8	degazman	4,38m ²
9	soba	17,00m ²
10	kupatilo	5,22m ²
11	kupatilo	3,60m ²
12	lodja	5,93m ²
13	lodja	3,49m ²
STAN 6		146,47m²
NETO POV. STANOVANJA		146,47m²
ZAJEDNIČKI PROSTOR		
S	stepenište	12,70m ²
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m ²
NETO POV. 2. SPRATA		159,17m²

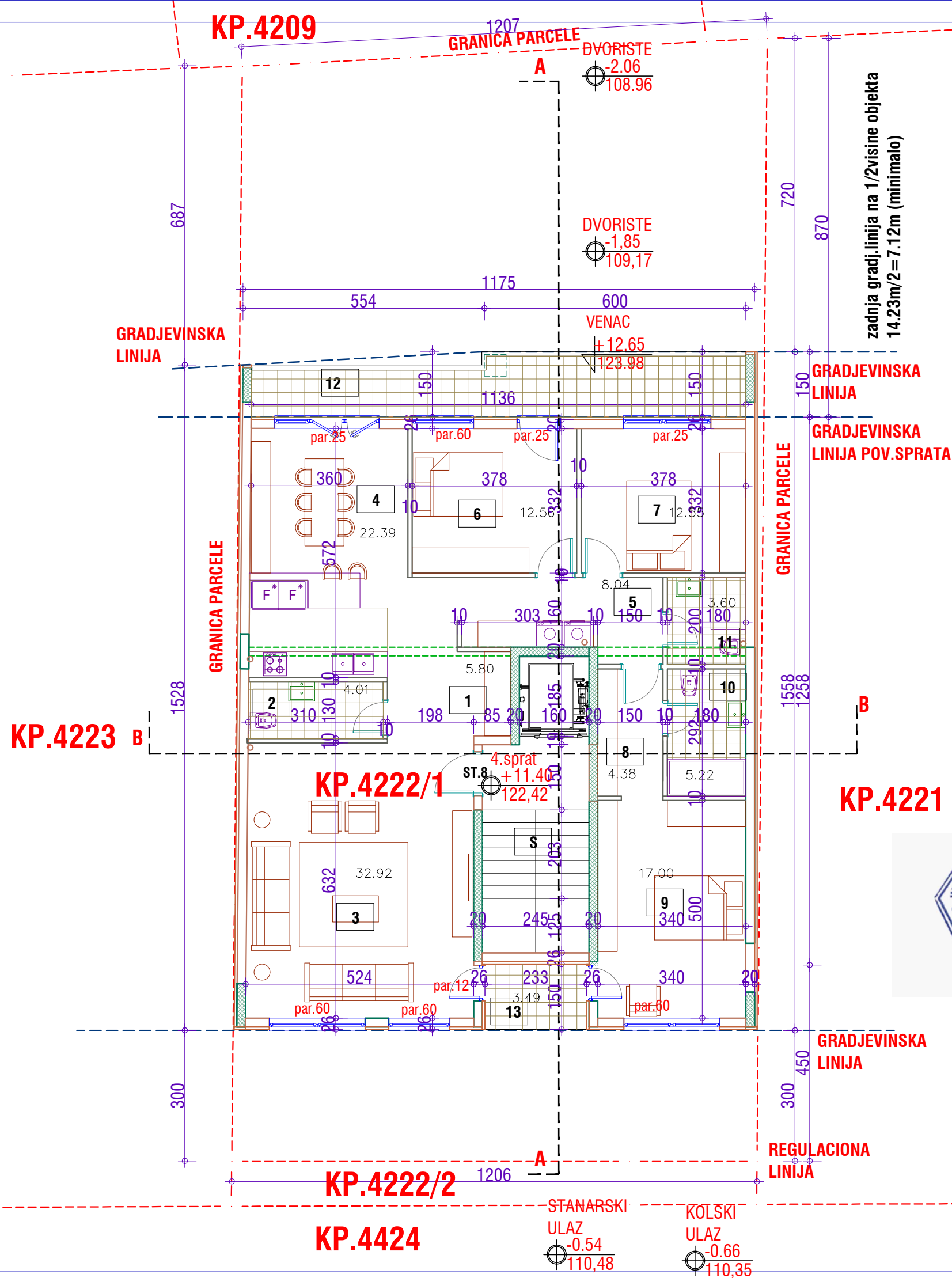
OSNOVA 2.SPRATA R 1:100





STAN 7		
br.	namena	pov./m ²
1	ulaz	5,40m ²
2	wc	4,01m ²
3	dnevni boravak	32,92m ²
4	kuhinja sa trpezarijom	29,80m ²
5	predsoblje	8,20m ²
6	soba	13,21m ²
7	soba	13,31m ²
8	degazman	4,38m ²
9	soba	17,00m ²
10	kupatilo	5,22m ²
11	kupatilo	3,60m ²
12	lodja	5,93m ²
13	lodja	3,49m ²
STAN 7		146,47m ²
NETO POV. STANOVANJA		146,47m ²
ZAJEDNIČKI PROSTOR		
S	stepenište	12,70m ²
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m ²
NETO POV. 3. SPRATA		159,17m ²

BRGP.3.SPRATA - 184,00m2
OSNOVA 3.SPRATA R 1:100

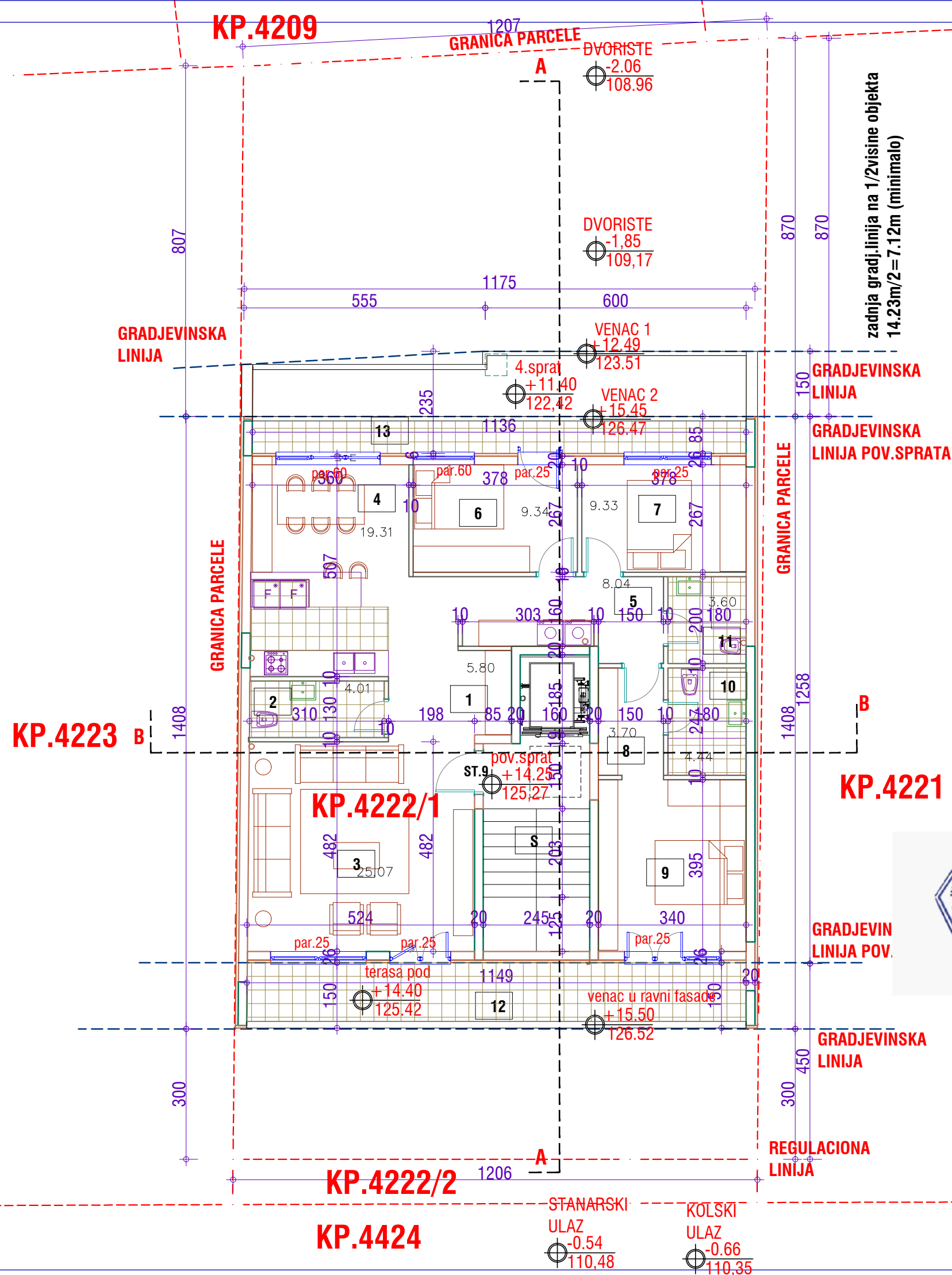


STAN 8		
br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,80m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	32,92m2
4	kuhinja sa trpezarijom	22,39m2
5	predsoblje	8,04m2
6	soba	12,56m2
7	soba	12,55m2
8	degazman	4,38m2
9	soba	17,00m2
10	kupatilo	5,22m2
11	kupatilo	3,60m2
12	terasa	14,17m2
13	terasa	3,49m2
STAN 8		146,13m2
NETO POV. STANOVANJA		146,13m2
ZAJEDNIČKI PROSTOR		
S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2
NETO POV. 3. SPRATA		158,83m2

NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00
BRGP. POV. 4.SPRATA - 184,00m2
OSNOVA 4. SPRATA R 1:100



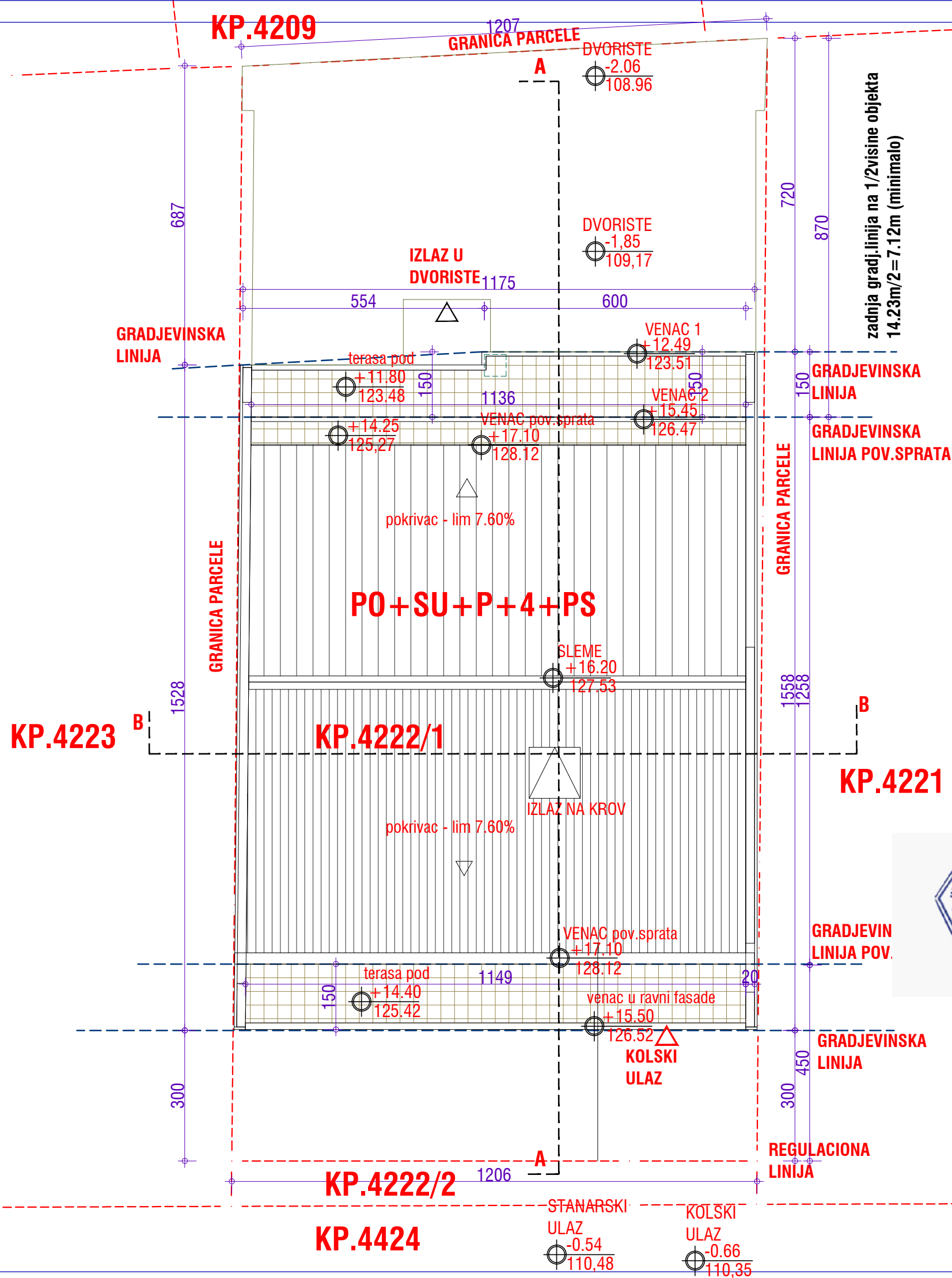
"BRUTARQ" d.o.o.			
ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd			
tel/fax +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	OSNOVA 4. SPRATA		
autor:	Goran Stakić d.i.a		
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a	paraf:	
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:100	datum: 06.2025
			br.lista: 09



STAN 9		
br.	namena	pov./m2
1	ulaz	5,80m2
2	wc	4,01m2
3	dnevni boravak	25,07m2
4	kuhinja sa trpezarijom	19,31m2
5	predsoblje	8,04m2
6	soba	9,34m2
7	soba	9,34m2
8	degazman	3,07m2
9	soba	13,43m2
10	kupatilo	4,44m2
11	kupatilo	3,60m2
12	terasa	15,50m2
13	terasa	8,36m2
STAN 9		129,31m2
NETO POV. STANOVANJA		129,31m2
ZAJEDNIČKI PROSTOR		
S	stepenište	12,70m2
ukupna pov.zajednički prost.		12,70m2
NETO POVRŠINA POV. SPRATA		142,01m2

OSNOVA POVUCENOG SPRATA R 1:100





NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

KROVNE RAVNI R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.			
ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd			
tel/fax +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	KROVNE RAVNI		
autor:	Goran Stakić d.i.a		paraf:
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a		paraf:
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:100	datum: 06.2025
			br.lista: 11

K.P.4222/1 KO Vračar
Kneza Stracimira br.20
PO+SU+P+4+PS

A horizontal number line is shown with major tick marks at intervals of 200, labeled 0, 200, 400, 600, 800, 1000, 1200, 1400, and 1600. A red dot is placed on the tick mark for 300.

GRADJEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

ULICA KNEZA STRACIMIRA 20

1:1.5

visina objekta od kote pristupa 18.72m (sleme)

visina objekta od nulte kote 19.20m (sleme)

visina objekta od kote pristupa 16.04m (venca)

visina objekta od nulte kote 16.52m (venca)

LIFTOVSKO OKNO

kos krov - pad 7,53°
pokrivac plastificirani lim

SLEME
+18.18
129.20
VENAC pov.sprata
+17.10
128.12

(16.10/2=8.05m-minimum)

VENAC 1
+12.49
123.51

zadnja gradj.linija na 1/2visine objekta
 $14.34\text{m}/2=7.17\text{m}$ (minimalo)

**GABARIT SUSEDNOG OBJEKTA,
KNEZA STRACIMIRA 22**



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

PRESEK A-A R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd
-------------	---------------------------------

Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS
-------------------------	--

projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE
------------	--

crtez:	PRESEK A-A
--------	-------------------

autor:	Goran Stakić d.i.a
--------	---------------------------

odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a
-----------------------	---------------------------

projektant:	
-------------	--

saradnici:	
------------	--

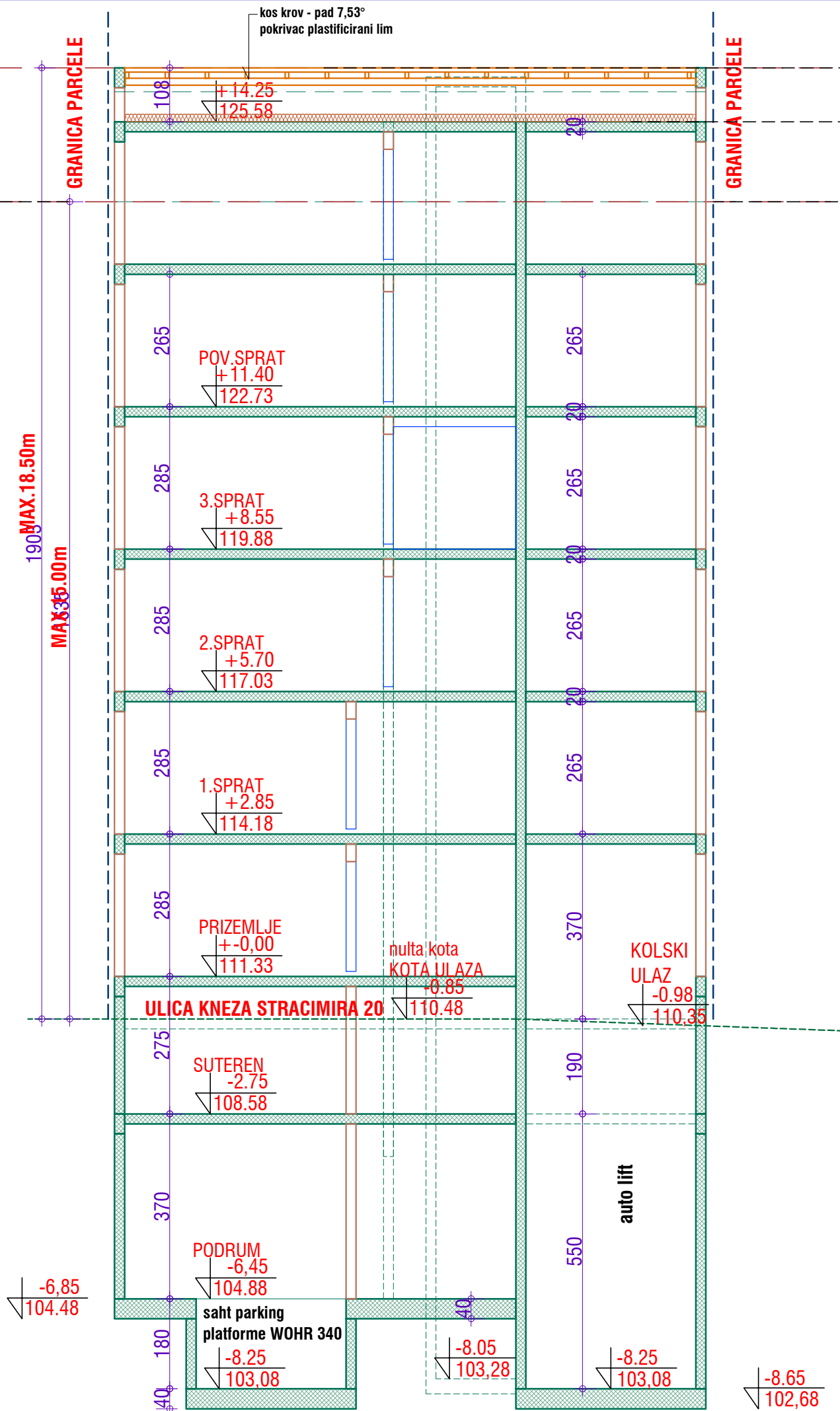
ev.broj:	faza:	razmera:	datum:	br.lista:
	IDR	1:100	06.2025	1

IDR

razmera:	1:100
----------	-------

datum:	06.2025
--------	---------

br.lista:
1



GABARIT SUSEDNOG OBJEKTA,
KNEZA STRACIMIRA 22



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

PRESEK B-B R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.			
ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd			
tel/fax +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+3+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	PRESEK B-B		
autor:	Goran Stakić d.i.a		
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a	paraf:	
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:100	datum: 06.2025
			br.lista: 13

SLEME
AK.129.20

VENAC
AK.126.52

1812
MAX.18.50m
1652

kos krov - pad 7,53°
pokrivac plastificirani lim

SLEME
+18.18
129.00

GRANICA PARCELE

VENAC pov.sprata
+17.10
128.12

VENAC
+15.50
126.52

POV.SPRAT
+14.25
125.27

4.SPRAT
+11.40
122.42

3.SPRAT
+8.55
119.57

2.SPRAT
+5.70
116.72

1.SPRAT
+2.85
113.87

PRIZEMLJE
+0.00
111.02

KOLSKI
ULAZ
-0.66
110.35

-0.81
110.21

±0.00

kota trotoara
-0.54
110.48

-2.18

NULTA KOTA
-0.54
110.48

SUTEREN
-2.75
108.58

ULICA KNEZA STRACIMIRA 20

PODRUM
-6.45
104.88

-6.85
104.48

auto lift

-8.25
103.08

-8.65
102.68



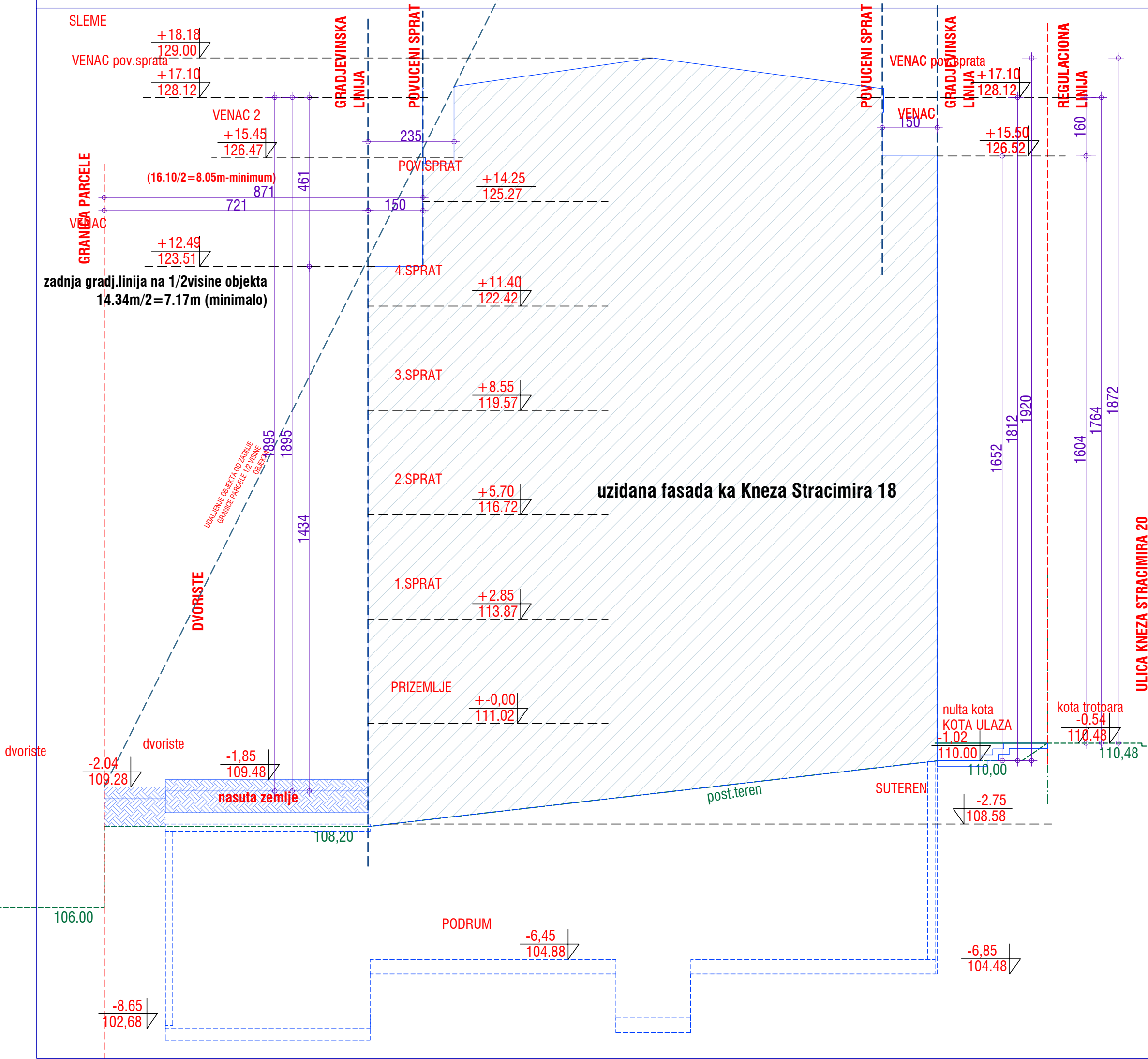
GABARIT SUSEDNOG OBJEKTA,
KNEZA STRACIMIRA 22



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

ULICNA FASADA R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.			
ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd			
tel/fax +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+3+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	ULICNA FASADA		
autor:	Goran Stakić d.i.a		
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a	paraf:	
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:100	datum: 06.2025
			br.lista: 14



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

BOCNA FASADA 2 R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o. ul.Stojan Novakovica br.11, Beograd tel/fax: +381 11 2761985			
Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd		
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+3+PS		
projekat :	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE		
crtez:	BOCNA FASADA 2		
autor:	Goran Stakić d.i.a		
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a	paraf:	
projektant:			
saradnici:			
ev.broj:	faza: IDR	razmera: 1:100	datum: 06.2025 br.lista: 17









HookahPlace Belgrade

Specijalna bolnica za
oftalmologiju Zenit
Specijalna Bolnica za
mikrohirurgiju oka Zenit

Južni bule

Južni bul

Pekara Hermes

Južni
bulevar

MOBILNI BRAVAR
BEOGRAD

Franka Barber Shop

Sime Igumanova

Pozamanterija Krabel
Sime Igumanova

Masaza Ambijental
Sime Igumanova

Sime Igumanova

STASANETs
Electronics store

Vojvode Hrvoja

Stan
Vojvode Hrvoja

Kneza Stracimira 21
Recently viewed

English Club
Vojvode Hrvoja

Auto Extra d.o.o
Auto parts store

Google

Gospodara Vučića

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows

V ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

ЗАПИСНИК

са 118. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане у уторак, 01.04.2025. године у 12⁰⁰ часова, у просторијама Скупштине града Београда, Краљице Марије бр. 1 (сала на XX спрату).

Седници су присуствовали: председник Комисије Марко Стојчић, заменица председника Марија Лековић и чланови: Гордана Марковић, Милица Негић, Предраг Чолић, Небојша Мињевић, Ђорђе Милић (присутан од 3. тачке Дневног реда), Данијела Мишковић и Предраг Петровић (присутан од 6. тачке Дневног реда).

Учествовали су представници јавних предузећа, државних органа и институција:

- Ненад Крчум, испред Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда;
- Слађана Перић, испред Секретаријата за јавни превоз;
- Сања Кошпић и Драган Цвијић, испред Секретаријата за заштиту животне средине;
- Никола Вуковић, испред Градске општине Вождовац;
- Татјана Вучић, Уна Чокеша Крстић, Зора Анђелић, Олга Радојловић Бараћ, Данијела Ненадић, Горан Анђелковић, Весна Тешић, Марија Перуновић и Ивана Ђуровић, испред Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Учествовали су представници обрађивача:

- Станиша Гарчевић и Марина Турковић, испред предузећа „Aula“;
- Тања Клишманић и Петра Арсић, испред предузећа „Урбаника“ д.о.о;
- Ана Цицковић и Драгана Кантар, испред предузећа „Alextra“;
- Ивана Ранђеловић и Милош Ђорђевић, испред предузећа „Ивекс плус“ д.о.о;
- Анђелка Милорадовић и Милана Вандић, испред предузећа „Урбанистички центар“ д.о.о;
- Мирјана Арсеновић и Ивана Станојевић, испред предузећа „IBM Consult“;
- Милена Катић и Мартина Милошевић, испред предузећа „Zabriskie“ д.о.о;
- Надица Давидовић и Ана Шуман, испред предузећа „Burea Cube Partners“;
- Саид Талић, Јана Јелић и Филип Продановић, испред предузећа „Атеље Талић“;
- Александра Станојевић, испред предузећа „Dalmak“;
- Емил Димитров, Маја Јоковић Поткоњак и Гордана Бура, испред ЈУП „Урбанистички завод Београда“

Седницу је отворио председник Комисије Марко Стојчић, након чега је једногласно усвојен следећи

ДНЕВНИ РЕД

Затворени део седнице у 12⁰⁰ часова

1. Усвајање Записника са 117. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда
2. Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи (“Сл. Гласник РС” Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), у погледу повећања спратности и висине постојећег стамбено-пословног објекта, спратности ЗПо+П+З на

- к.п. 2390 КО Врачар, ул. Сазонова бр.26 у Београду са објектима у окружењу, спратности од П+3+Пс до П+4+Пс
3. Мишљење на урбанистичку анализу на основу члана 60. Став 6 и 7 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник, бр. Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), за висинско усаглашавање венаца изграђених објеката у блоку, а за потребе израде Урбанистичког пројекта, за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 К.О. Врачар, улица Кнеза Страцимира бр.20, Београд
 4. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта По2+По1+П+3+Пс на к.п. 3458 КО Нови Београд, улица Војвођанска 26 и улица Пере Сегединца, Београд
 5. Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+1+Пс на ГП1 која се формира од целих катастарских парцела 20230 и 20231/1 КО Савски Венац у Београду
 6. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс на к.п. 16645 КО Земун, ул. Пазовачки пут бр. 9 у Земуну
 7. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пс, на катастарској парцели 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17, Земун
 8. Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта, спратности 2По+П+5+Пс са подземном гаражом све на к.п. 103/5 КО Стари град у Улици браће Барух бр. 22/1 у Београду
 9. Информација Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању елабората за рани јавни увид за потребе израде Измена и допуна плана детаљне регулације простора између улица Цара Душана, Саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и старог језгра Земуна - Прегревица, блок 7 - зона К - подзона К1, на рани јавни увид
 10. Информација у вези са Нацртом плана детаљне регулације подручја између насеља Степа Степановић, Кумодрашког потока и планиране саобраћајнице СМТ од улице Борске до петље Ласта, Градска општина Вождовац са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину – Информацију припремио обрађивач плана
 11. Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блока 39, Градска општина Нови Београд

Јавни део седнице у 13⁰⁰ часова

12. Јавна расправа по обављеном јавном увиду у Нацрт измена плана детаљне регулације четири месне заједнице општине Звездара и Вождовац - насеље "Падина", за макро - грађевински блок 13
13. Јавна расправа по обављеном јавном увиду у Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничка, Дорјанска Тонета Томшича, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегланичке (блокови 1-7), ГО Звездара, у Београду, за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве

Затворени део седнице

14. Извештај о јавном увиду у Нацрт измена плана детаљне регулације четири месне заједнице општине Звездара и Вождовац - насеље "Падина", за макро - грађевински блок 13

15. Извештај о јавном увиду у Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничка, Дорјанска Тонета Томшича, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегличке (блокови 1-7), ГО Звездара, у Београду, за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве
16. Разно

Затворени део седнице у 12⁰⁰ часова

1.

Чланови Комисије су једногласно закључили да се усваја Записници са 117. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда.

2.

Чланови Комисије су Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи“ („Сл. Гласник РС“ Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), у погледу повећања спратности и висине постојећег стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+3 на к.п. 2390 КО Врачар, ул. Сазонова бр.26 у Београду са објектима у окружењу, спратности од П+3+Пс до П+4+Пс, одложили за неку од наредних седница, због одсуства пројектаната.

3.

Чланови Комисије су са 5 гласова „ЗА“ и 3 „УЗДРЖАНА“ гласа (Небојша Миљевић, Гордана Марковић и Данијела Мишковић), одлучили да је могуће у складу са одредбом чл. 60 став 6. и 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), приступити изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности ПО+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 К.О. Врачар, улица Кнеза Страцимира бр.20, Београд, којим се планира висинско уједначавање венаца са венцима изграђених објеката у блоку

4.

Чланови Комисије су након разматрања Урбанистичког пројекта, једногласно закључили да се усваја Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта По2+По1+П+3+Пс на к.п. 3458 КО Нови Београд, улица Војвођанска 26 и улица Пере Сегединца, Београд, уз напомену обрађивачу:

- да се обради калкански зид према суседној к.п. 3457 КО Нови Београд

5.

Чланови Комисије су након разматрања УП-а, једногласно одлучили да се усваја Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+1+Пс на ГП1 која се формира од целих катастарских парцела 20230 и 20231/1 КО Савски Венац у Београду, уз напомену обрађивачу да у даљој фази прибављања локацијских услова, обави сарадњу са Урбанистичким заводом града Београда због трасе тунела за УМП, сектор 3.

6.

Чланови Комисије су након разматрања Урбанистичког пројекта и свих пристиглих примедби, једногласно закључили да се усваја Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс на к.п. 16645 КО Земун, ул. Пазовачки пут бр. 9 у Земуну, уз напомену обрађивачу:

-да се допуни текстуални део пројекта у вези ротационе платформе за паркирање, која мора да ради у континуалним условима.

7.

Чланови Комисије су након разматрања Урбанистичког пројекта, а по позитивном мишљењу са 98. седнице Комисије за планове, одржане 12. 12. 2024.године, једногласно закључили да се усваја Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пс, на катастарској парцели 653 КО Земун, улица Добановачка бр.17 у Београду, уз напомену обрађивачу:

-да се етажа Пс (повученог спрата), повуче укупно 2м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини;
-да се слеме планираног објекта спусти и изједначи са слемом суседног изграђеног објекта на к.п. 654 КО Земун.

8.

Чланови Комисије су након разматрања УП-а и свих пристиглих примедби са јавне презентације, једногласно одлучили да се прихватају одговори обрађивача на исте и да се усваја Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта, спратности 2По+П+5+Пс са подземном гаражом све на к.п. 103/5 КО Стари град у Улици браће Барух бр. 22/1 у Београду, уз напомену обрађивачу да у саобраћајном решењу, код изласка са ауто рампе, предвиди сферно огледало.

9.

Поводом Информације Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању елабората за рани јавни увид за потребе израде Измена и допуна плана детаљне регулације простора између улица Цара Душана, Саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и

старог језгра Земуна - Прегревица, блок 7 - зона К - подзона К1, на рани јавни увид, након образложења од стране представника обрађивача „Ивекс“, Иване Ранђеловић и Милоша Ђорђевића и дискусије у којој су учествовали председник Комисије Марко Стојчић и Небојша Мићевић чланови комисије су једногласно закључили следеће:

1. Комисија прихвата образложење обрађивача поводом тачке бр.1, односно прихвата предложена одступања од Плана генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I - XIX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
2. Елаборат кориговати према примедбама из Информације Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 28.03.2025. год.
3. За примедбу бр. 4.2. за коју Комисија прихвата одговор обрађивача.
4. Комисија је донела и следећи закључак:
 1. Упућује се Елаборат за рани јавни увид за потребе израде **Измена и допуна плана детаљне регулације простора између улица Цара Душана, Саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и старог језгра Земуна - Прегревица, блок 7 - зона К - подзона К1** на рани јавни увид у периоду од **22.04.2025. год. до 08.05.2025.год.**
 2. Задужују се Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и Секретаријат за информисање да време и место одржавања јавног увида и јавне седнице огласе у дневним листовима.

10.

Поводом **РЕШЕЊА** Секретаријата за заштиту животне средине (под V-04 број 501.3-22/2025 од 21.03.2025. године) којим се **одбија захтев за давање сагласности на Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између насеља Степа Степановић, Кумодрашког потока и планиране саобраћајнице СМТ од улице Борске до петље Ласта, Градска општина Вождовац, обрађивач Плана, предузеће „Урбанистички центар“ д.о.о., припремио је Информацију од 31.03.2025. године, коју је пред Комисијом за планове образложила представница обрађивача Плана, Милана Вандић, дипл.инж.арх. Након образложења вођена је дискусија у којој су учествовали: Милана Вандић, Сања Кошпић и Марко Стојчић. Након дискусије, Комисија за планове је једногласно закључила следеће:**

1. Прихвата се **Информација обрађивача Плана од 31.03.2025. године**, при чему је потребно у зони J1-1 - предшколска установа забранити реализацију игралишта уз зону К3 - комерцијални садржаји у зони ниске спратности и у зони К3 - комерцијални садржаји у зони ниске спратности обавезати паркирање у оквиру објеката. Са тим у вези, потребно је припремити Измене и допуне извештаја о јавним увиду у предметни Нацрт плана, које ће бити саставни део Извештаја о јавном увиду у **Нацрт плана детаљне регулације подручја између насеља Степа Степановић, Кумодрашког потока и планиране саобраћајнице СМТ од улице Борске до петље Ласта, Градска општина Вождовац са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину од 11.02.2025. године.**
2. У складу са закључком 1., а у циљу формирања Измена и допуна извештаја о јавном увиду, потребно је кориговати одговор за следећу примедбу из Извештаја о јавном увиду од 11.02.2025. године, тако да гласи:

9. адв. Милош Вулић у име Ауто куће Вождовац доо, Македонска 15, Београд

(предмет IX-03 број 350.12-10/2025 од 13.01.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се делимично прихвата.

Потребно је да обрађивач Плана достави допуњено образложење одговора из предметне Информације (у складу са закључком 1.) у циљу формирања Измена и допуна извештаја о јавном увиду.

3. Чланови Комисије за планове Скупштине града Београда су поново једногласно закључили да је завршен јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације подручја између насеља **Степа Степановић, Кумодрашког потока и планиране саобраћајнице СМТ од улице Борске до петље Ласта, Градска општина Вождовац са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину** и да се, након извршених корекција у складу са Извештајем о јавном увиду и Изменама и допунама извештаја о јавном увиду, Нацрт плана може упутити у даљу процедуру.

Комисија је такође поново закључила да за наведене корекције Нацрта плана није потребно понављање јавног увида.

Потребно је да Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на једној од наредних седница, достави Комисији за планове Измене и доуне извештаја о јавном увиду у предметни Нацрт плана ради потписивања.

11.

У вези са стручном контролом **Нацрта плана детаљне регулације блока 39, Градска општина Нови Београд**, односно, у вези са Информацијом ЈУП „Урбанистички завод Београда“ број 350-82/19 од 20.04.2022. године, након презентације и образложења новог планског решења од стране представника ЈУП „Урбанистички завод Београда“, Емила Димитрова, дипл.инж.арх, вођена је дискусија у којој су учествовали Марко Стојчић, Маја Јоковић Поткоњак, Небојша Мињевић, Горадана Марковић и Предраг Чолић.

Након дискусије, чланови Комисије за планове Скупштине града Београда, су једногласно закључили да се усваја Информација ЈУП „Урбанистички завод Београда“, као и да је потребно да се Нацрт плана коригује у складу са Информацијом и новим планским решењем и поново достави Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове како би се поново упутио у процедуру стручне контроле.

Затворени део седнице у 13⁰⁰ часова

12.

Комисија за планове Скупштине града Београда је обавила Јавну расправу по обављеном јавном увиду у **Нацрт измена плана детаљне регулације четири месне заједнице, општине Звездара и Вождовац – насеље "Падина, за макрограђевински Блок 13**, на којој нико од подносилаца примедби није био присутан.

13.

Комисија за планове Скупштине града Београда је обавила Јавну расправу по обављеном јавном увиду у Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничка, Дорјанска Тонета Томшича, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегланичке (блокови 1-7), ГО Звездара, у Београду, за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве, на којој нико од подносилаца примедби није био присутан.

Затворени део седнице

14.

Поводом разматрања примедби које су достављене у току јавног увида, а у циљу формирања Извештаја о јавном увиду Нацрт измена плана детаљне регулације четири месне заједнице, општине Звездара и Вождовац – насеље "Падина, за макрограђевински Блок 13, чланови Комисије су једногласно формирали следеће закључке:

■ Примедбе институција и јавних предузећа

- | |
|---|
| 1. СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, Београд, ул. Карађорђева 71 (допис V-04 бр. 501-21/2025 од 13.03.2025. године).
(предмет IX-03 број 350.1 - 5439/2024) |
|---|

ОДГОВОРИ:

1. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача Плана.
2. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача Плана.

- | |
|--|
| 2. ЈП "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ", Београд, Булевар уметности бр. 12, (допис 81110 ББ, 5009-1/2024 од 26.02.2025. године, примљен 24.03.2025. године)
(предмет IX-03 број 350.1 - 5439/2024) |
|--|

ОДГОВОРИ:

1. Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави образложење одговора, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.
2. Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави образложење одговора, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.

- | |
|---|
| 3. ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА, Београд, Његошева 84 (допис бр. 10328/6-02 од 14.03.2025. године, а заведен 19.03.2025. године)
(предмет IX-03 број 350.1 - 5439/2024) |
|---|

ОДГОВОРИ:

- 1.1. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача Плана. Потребно је

да обрађивач, уз образложење одговора достави пратеће графичке прилоге решења са јавног увида и коригованог решења, ради формирања Извештаја о јавном увиду.

1.2. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача Плана. Потребно је да обрађивач, уз образложење одговора достави пратеће графичке прилоге решења са јавног увида и коригованог решења, ради формирања Извештаја о јавном увиду.

4. ЈКП "БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА", Служба за развој канализационе мреже, Београд, ул. Делиградска 28 (допис 9026/1 бр. I4-1/281/25 од 11.03.2025. године, примљен 14.03.2025. године).
(предмет IX-03 број 350.1 - 5439/2024)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач Нацрта плана прошири границу Плана тако да се омогући повезивање планиране канализационе мреже и постојеће канализационе мреже, како би се омогућило неометано канализације подручја обухваћеног предметног Плана. У циљу формирања Извештаја о јавном увиду, потребно је да обрађивач достави, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, цитат поднете примедбе и кориговано образложење одговора.

5. СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ, Београд, ул. 27. марта 43-45 (допис XXXIV-03 бр. 346.7-10/2025 од 01.04.2025. године).
(предмет IX-03 број 350.1 - 5439/2024)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У циљу формирања Извештаја о јавном увиду, потребно је да обрађивач достави Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове цитат поднете примедбе и образложење одговора.

■ **Примедбе заинтересованих лица**

6. Удружење грађана "УЛИЦЕ ЗА БИЦИКЛИСТЕ", Београд, ул. Преливачка 91 (допис од 11.03.2025. године)
(предмет IX-03 број 350.12 - 290/2025)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење ради формирања Извештаја о јавном увиду.

Чланови Комисије су једногласно закључили да је јавни увид у Нацрт измена плана детаљне регулације четири месне заједнице, општине Звездара и Вождовац – насеље "Падина, за макрограђевински Блок 13, завршен и да се, након извршених корекција у складу са Извештајем о јавном увиду, Нацрт плана може упутити у даљу процедуру.

Такође, Комисија је закључила да за наведене корекције Нацрта плана није потребно понављање јавног увида.

Потребно је да Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на једној од наредних седница, Комисији за планове достави Извештај о јавном увиду у предметни Нацрт плана ради потписивања.

Поводом разматрања примедби које су достављене у току јавног увида, а у циљу формирања Извештаја о јавном увиду у Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничка, Дорђанска Тонета Томшича, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегланичке (блокови 1-7), ГО Звездара, у Београду, за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве, чланови Комисије су једногласно формирали следеће закључке:

1. ЈКП „Београд пут“, Драгослава Срејовића 8а, Београд,
(предмет IX – 03 број 350.1-7115/24 од 27.02.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

2. Електродистрибуција Србије, Топлице Милана 6б, Београд,
(предмет IX-03 број 350.1-7155/24 од 06.03.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави образложење одговора, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.

3. Министарство информисања и телекомуникација, Немањина 22-26, Београд,
(предмет IX – 03 број 350.1-7155/24 од 07. 03. 2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

4. ЈКП „Београдске електране“, Савски насип 11, Београд
(предмет IX- 03 број 350.1-7155/24 од 10.03. 2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

5. ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба за развој канализације, Кнеза Милоша 27, Београд
(предмет IX - 03 број 350.1-7155/24 од 07.03.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

6. Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Његошева 84, Београд
(предмет IX - 03 број 350.1-7155/24 од 14.03.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави образложење одговора, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.

7. Секретаријат за заштиту животне средине, Карађорђева 71, Београд
(предмет IX – 03 број 350.1-7155/24 од 13.03.2025. године)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

8. Јовица Каначки и Иван Крњаић, Гвоздићева 42, Београд
(предмет број 350.12-287 од 04.03.2025. и допуна од 13.03.2025. године)

ОДГОВОР:

1. Примедба се делимично прихвата. Потребно је да обрађивач плана достави кориговано образложење одговора у којем ће бити наведено да ће се на ГПП у зони М4.1, планирати објекат са једном повученом етажом (повлачење за 2м у односу на све фасадне равни објекта) и да ће се планирати максимална висина венца објекта од 21.5м и висина повучене етаже од 24м. Потребно је доставити и кориговане графичке прилоге у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.
2. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

ОДГОВОР НА ДОПУНУ ПРИМЕДБЕ од 13.03.2025.

1. Примедба се делимично прихвата. Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење одговора у ком ће бити наведено да ће се последњи спрат планираног објекта на углу улице Војислава Илића и Гвоздићеве у зони М4.1 преобликовати и да ће уместо две повучене етаже бити планирана једна која се повлачи за два метра у односу на све фасадне равни објекта и да ће се планирати максимална висина венца од 21.5м и висина повучене етаже од 24м. Потребно је доставити и кориговане графичке прилоге у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.
2. Примедба се прихвата. У одговору навести образложење обрађивача.

9. Удружење грађана „Улице за бициклисте“, Гвоздићева 42, Београд
(предмет IX – 03 број 350.12-292 од 11.03.2025.)

ОДГОВОР: Примедба се прихвата. Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење ради формирања Извештаја о јавном увиду.

Чланови Комисије су једногласно закључили да је јавни увид у Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације комплекса између улица Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничка, Дорђанска Тонета Томшича, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегланичке (блокови 1-7), ГО Звездара, у Београду, за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве, завршен и да се, након извршених корекција у складу са Извештајем о јавном увиду, Нацрт плана може упутити у даљу процедуру.

Такође, Комисија је закључила да за наведене корекције Нацрта плана није потребно понављање јавног увида.

Потребно је да Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на једној од наредних седница, Комисији за планове достави Извештај о јавном увиду у предметни Нацрт плана ради потписивања.

Седница Комисије завршена је у 13³⁰ часова.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Марко Стојчић, дипл. инж. арх.



СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење урбанистичких планова
Одељење за припрему урбанистичких пројеката и локација
Краљице Марије 1
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Мишљење на урбанистичку анализу за висинско усаглашавање венаца изграђених објеката у блоку, а за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели бр. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

Повод за израду урбанистичке анализе:

Повод за израду урбанистичке анализе је захтев власника са катастарске парцеле 4222/1 КО Врачар, Филиповић Јована и осталих да се на основу члана 60. став 6 и 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23), преиспита могућност да се Урбанистичким пројектом планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.

Циљ израде урбанистичке анализе:

Циљ израде урбанистичке анализе је дефинисање висине и спратности планираног Стамбено – пословног објекта на кп 4222/1 КО Врачар, у односу на изграђене објекте у блоку и у контактної зони у циљу висинског уједначавања венца и слемена објекта.

Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта налази се у :

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23)
- Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19).

Плански основ - Извод из ПГР-а

Предметна локација спроводи се на основу ПГР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

Према ПГР-у предметна грађевинска парцела налази се у оквиру целине II – у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Предметна парцела налази се у подручју које се спроводи **непосредном применом правила грађења – зона 2.C6.2.**

Слика бр.. 1 Извод из ПГР-а- „Начин спровођења плана“ са оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1.C6.2. И 2.C6.2
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 1.С6.2 је 70% - 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 максималну 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 задњој 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 - 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 1.C6.2 је 30% • 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	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже • 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 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 (<i>до 15 степени</i>) 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 (<i>до 15 степени</i>) 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 оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	• Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама. • Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. 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).

Обухват Урбанистичке анализе – опис постојећег стања

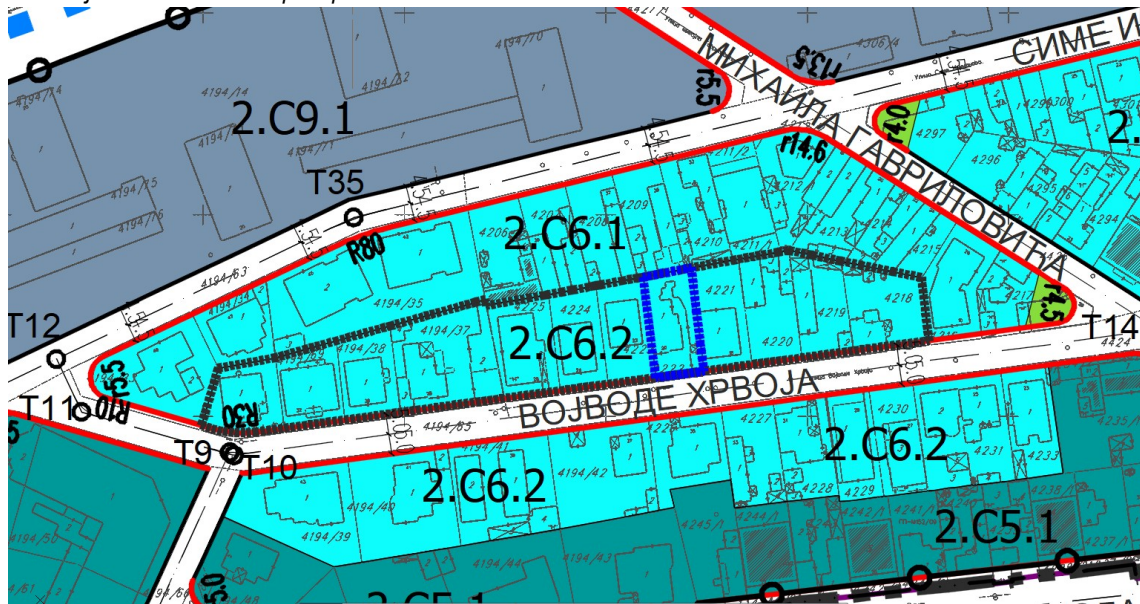
Предметна катастарска парцела налази се у блоку између улица Кнеза Страцимира, Михаила Гавриловића и Симе Игуманова.

Блок је плански подељен на две зоне Зону 2.С6.1 ка Улици Симе Игуманова где је дозвољена максимална спратност П+4+Пс и **Зону 2.С6.2. ка Улици Кнеза Страцимира** где је дозвољена максимална спратност П+3+Пс

Слика бр. 2 – Приказ блока са границом Зоне 2.С6.2 и оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



Слика бр. 4 – Извод из ПГР-а- „Подручје за непосредну примену правила грађења“ са оријентационим положајем кп 4222/1 КО Врачар



На грађевинским парцелама у блоку су делом изграђени објекти у складу са условима из ПГР-а, а делом су изграђени у ранијем периоду и ниже су спратности од планиране.

Уз улицу Кнеза Страцимира у зони **2.C6.2** изграђени су објекти:

бр. 14 и 16 спратности Су+П+3+Пс

бр. 18 спратности Су+П+1

бр. 20 планирано уклањање постојећих изграђених објеката и изградња Стамбено – пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс на катастарској парцели 4222/1 КО Врачар;

бр. 22 спратности 3По+Су+П+4+Пс;

Од бр. 24 – бр. 34 изграђени објекти у ранијем периоду од П+1 - П+2+Пк

Постојећи објекти у блоку изграђени ка улици Симе Игуманова зона 2.C6.1:

Угао Михаила Гавриловића и Симе Игуманова

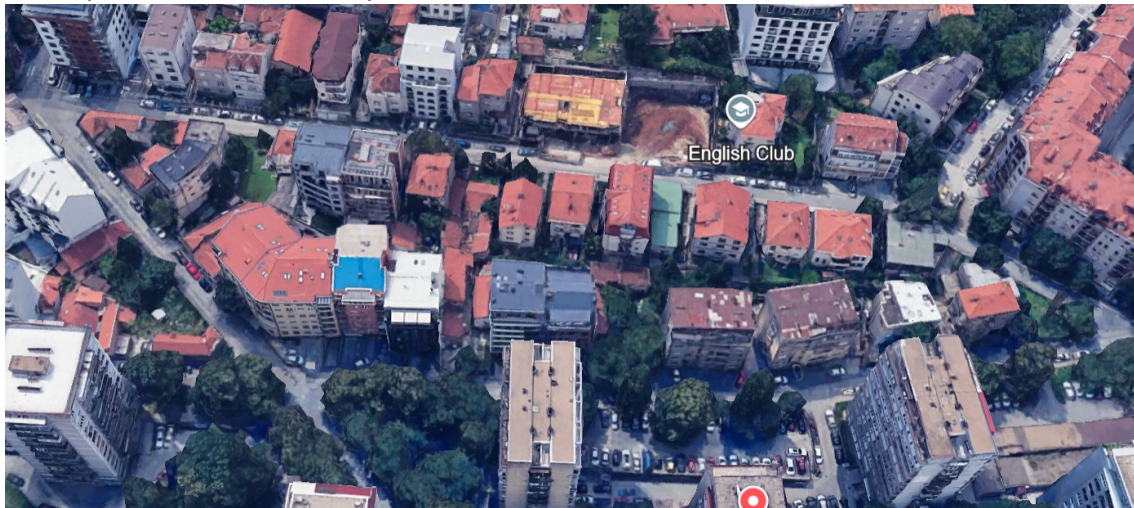
бр. 31, спратности П+5+Пс

бр. 33 спратности П+4+Пс

бр. 35 спратности П+5+Пс

бр. 37 – 39 спратности П+4+Пс

Слика бр. 5 – Блок из Ул. Симе Игуманова



Предлог висинског уједначавања са изграђеним објектом у контактної зони

Комисија за планове Скупштине града Београда на 284. електронској седници, одржаној 01.11.2022. године, верификовала је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности 3По+Су+П+4+Пс, у улици Војводе Хрвоја (Кнеза Страцимира) бр. 22 на КП 4223/1 КО Врачар.

Стамбени објекат је изграђен у складу са локацијским условима ROP-BGDU-40173-LOCH-3/2022 IX–15 број 350-2314/2022 од 26.01.2023. године и грађевинском дозволом. Изграђени објекат је двострано узидан. Са десне стране постављен је на бочну границу парцеле са кп 4222/1 КО Врачар, на којој се планира изградња стамбено – пословног објекта који је предмет ове анализе.

Висинска регулација изграђеног стамбеног објекта на кп 4223/1 КО Врачар:

Нулта кота 110.00мнв

Остварена висина венца: 126.31мнв (висина објекта (венца) од нулте коте +16.31м)

Остварена висина слемена : 129.20мнв (висина објекта (слемена) од нулте коте +19.20м)

Спратност објекта: 3По+Су+П+4+Пс

Грађевинска линија је на 3.0м од регулационе линије Улице Кнеза Страцимира.

Урбанистичком анализом предлаже се висинско уједначавање венаца и слемена планираног стамбено – пословног објекта на кп 4222/1 КО Врачар са изграђеним стамбеним објектом у контактної зони на кп 4223/1 КО Врачар:

Висинска регулација планираног стамбено - пословног објекта на кп 4223/1 КО Врачар:

Нулта кота 110.00мнв (пресек вертикалне осе објекта у равни фасадног платна и околног терена – терен у паду од улице);

Кота приступне саобраћајнице (тротоар) 110,48мнв;

Планирна висина венца: 126.52мнв (висина објекта (венца) од нулте коте +16.52м)
(висина објекта (венца) од коте приступне саобраћајнице +16.04м)

Планирана висина слемена : 129.20мнв (висина објекта (слемена) од нулте коте +19.20м)

Спратност објекта: По+Су+П+4+Пс

Слика бр. 6 – Приказ висинског уједначавања венаца



* Планирани стамбено-пословни објект на кп 4222/1 КО Врачар

* Изграђени стамбени објект на кп 4223/1 КО Врачар

Слика бр. 7 – Изграђени стамбени објект на кп 4223/1 КО Врачар, спратности ЗП0+Су+П+4+Пс



Слика бр. 8 – Изграђени стамбени објект на кп 4223/1 КО Врачар, спратности ЗП0+Су+П+4+Пс



Провера планиране висине стамбено – пословног објекта ма кп 4222/1 КО Врачар у односу на ширину регулације и услова из ПГР-а:

„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“

Укупна регулациона ширина Улице Кнеза Страцимира је 10.0м;

Грађевинске линије обострано по 3.0м.

Укупно растојање између грађевинских линија је 16.0м.

Максимална висина објекта $16,0\text{м} \times 1,5 = 24,0\text{м}$.

Остварена висина објекта (венца) је +16.52м (126.52мнв) од нулте коте 110.00мнв односно од коте приступне саобраћајнице (110,48мнв) +16.04м.

Провера удаљења од задње границе парцеле:

Објекат је планиран у складу са условима из ПГР-а у односу на положај према задњој граници парцеле:

«растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта» .

Остварено растојање од задње границе парцеле:

Остварено растојање од нивоа приземља до нивоа 4. спрата према задњој граници парцеле је 7.21м.

Висина објекта према задњој граници парцеле (ограда 4. спрат +12.49м/123.51мнв) од коте терена (-1,85/109,17мнв) износи +14.34м. Остварено растојање од 7.21м = 1/2 висине објекта.

Ниво 4. спрата и повученог спрата су повучени од основног габарита објекта према задњој граници парцеле за 2,39м.

Остварено растојање према задњој граници парцеле 9.60м.

Висина кровног венца повученог спрата (+17.10/128.12мнв) од коте терена (-1,85/109,17) је +18.95м.

Остварено растојање је 9.60м = 1/2 висине објекта.

ЗАКЉУЧАК:

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) дефинисана је висина објекта за зону 2.С6.2:

„Максимална висина венца објекта је до 15.0m (максимална висина слемена објекта је до 18.5m, што дефинише максималну планирану спратност П+3+Пк/Пс, односно 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

Преиспитати могућност да се Урбанистичким пројектом за изградњу стамбеног пословног објекта на кп 4222/1 КО Врачар у Улици Кнеза Страцимира бр. 20, Београд планира спратност По+Су+П+4+Пс са висином објекта (венца) од нулте коте +16.52м и висином слемена од нулте коте +19.20м и да се на тај начин изврши висинско уједначавање венца и слемена се висином венца и слемена изграђеног стамбеног објекта 3По+Су+П+4Пс на суседној кп 4223/1 КО Врачар у Улици Кнеза Страцимира бр. 22 који је изграђену складу са законом.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

01. Ситуација – блок

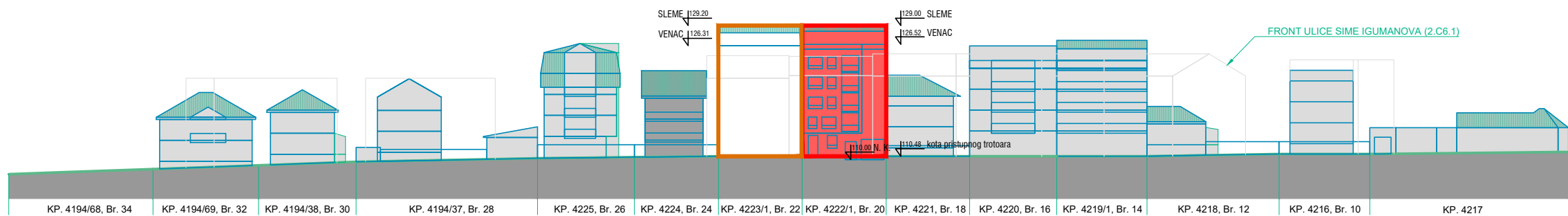
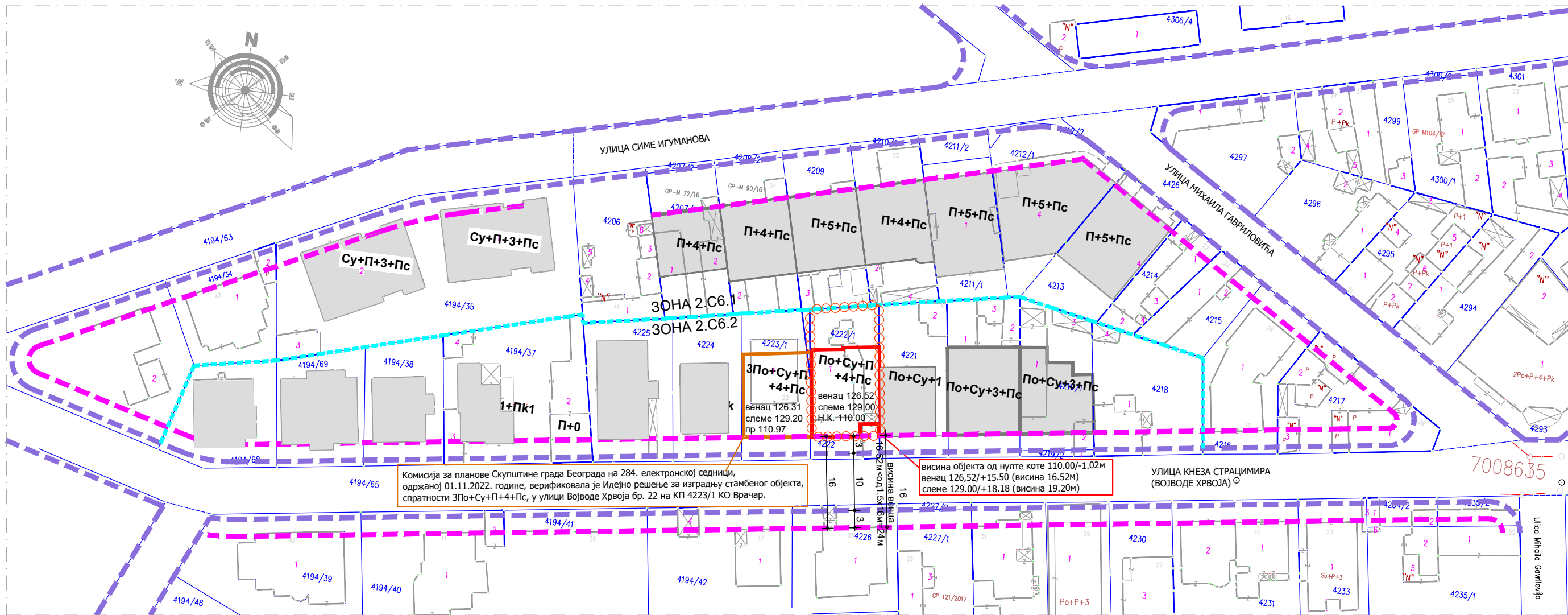
02. Волуметријски приказ објекта

03. Објекат на к.п. 4222/3 КО Врачар Кнеза Страцимира бр.22 3По+Су+П+4+Пс

Београд, март, 2025 године

Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шаљић,диа

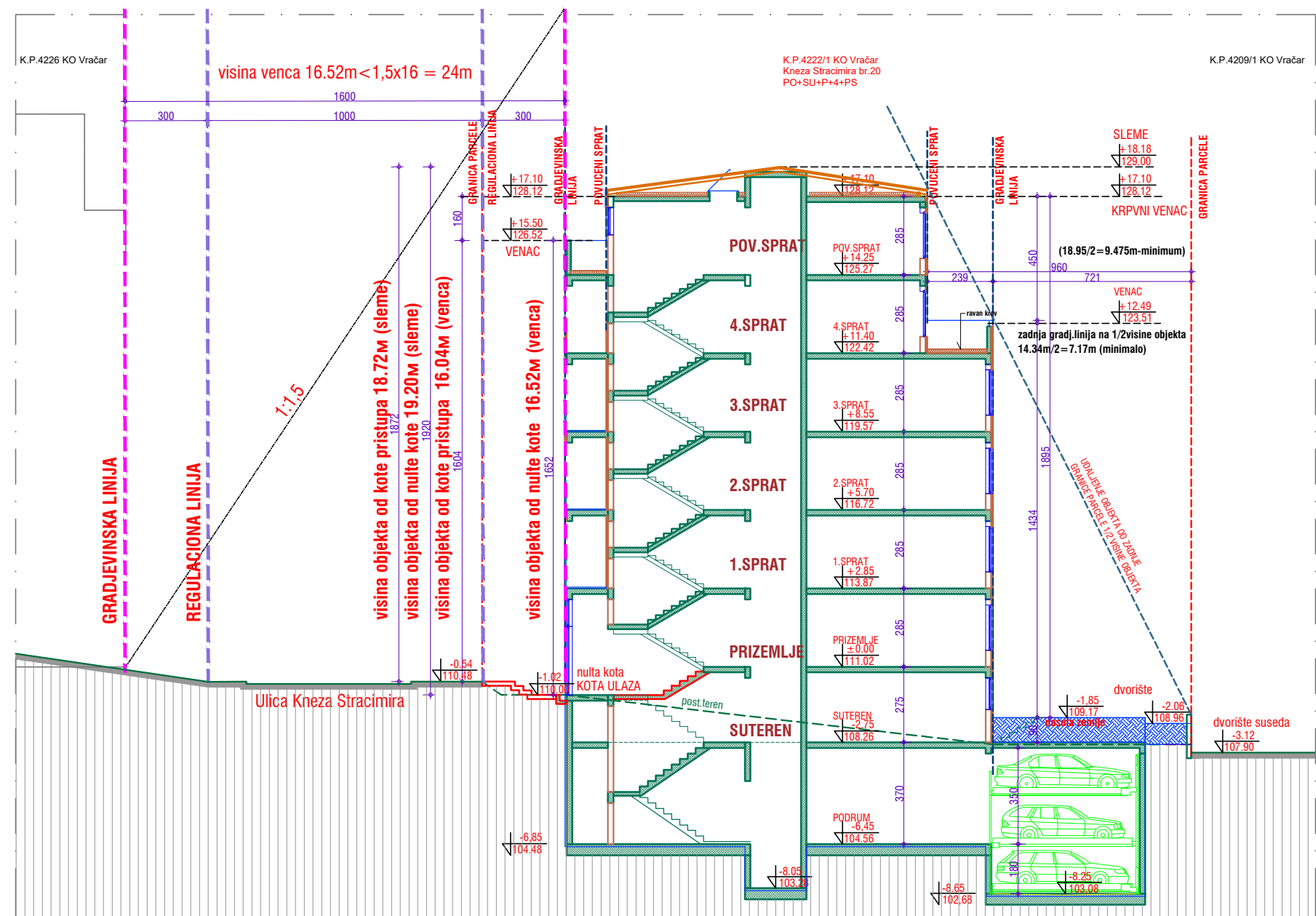
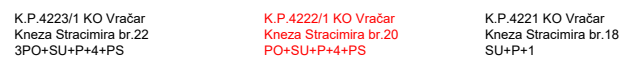
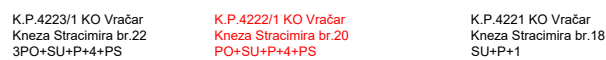


FRONT ULICE KNEZA STRACIMIRA (2.C6.2)

ЛЕГЕНДА :

- Катастарско стање
- Фактичко стање
- граница кп 4222/1 КО Врачар
- регулациона линија
- грађевинска линија
- суседни изграђени објекат на кп 4223/1 КО Врачар верификован ИДР - Комисија за планове СГБ
- планирани стамб.-посл. објекат на кп 4222/1 КО Врачар

		ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186	
Назив листа: Ситуација - блок		Урбанистичка анализа за висинско усаглашавање венаца за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, на к. п. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.	
Одговорни урбаниста:		МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:		СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум: март 2025.		Размера: 1:750	Лист број: 1.



	 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186	
Назив листа: ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА	Урбанистичка анализа за висинско усаглашавање венаца за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, на к. п. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум: март 2025.	Размера: 1:200	Лист број: 2.



Комисија за планове Скупштине града Београда на 284. електронској седници, одржаној 01.11.2022. године, верификовала је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности 3По+Су+П+4+Пс, у улици Војводе Хрвоја бр. 22 на КП 4223/1 КО Врачар.

венац 126.31
слеме 129.20
3По+Су+П+4+Пс



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

Назив листа:
ОБЈЕКАТ НА к.п.4222/3
КО Врачар
Кнеза Страцимира бр.22
3По+Су+П+4+Пс

Урбанистичка анализа за висинско усаглашавање венаца за
потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу
стамбено – пословног објекта, на к. п. 4222/1 КО
Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

Одговорни урбаниста:

МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.

Директор:

СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум: март 2025.

Размера:

Лист број:

3.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врачар

Београд

Број: 953-228-20611/2025

КО: Врачар

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4222/1

Размера штампе:

1:250



НАПОМЕНА: Објект 1, ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДЕО (ДЕО СЕ НАЛАЗИ И НА КП 4222/2), спратност П

Датум и време издавања:

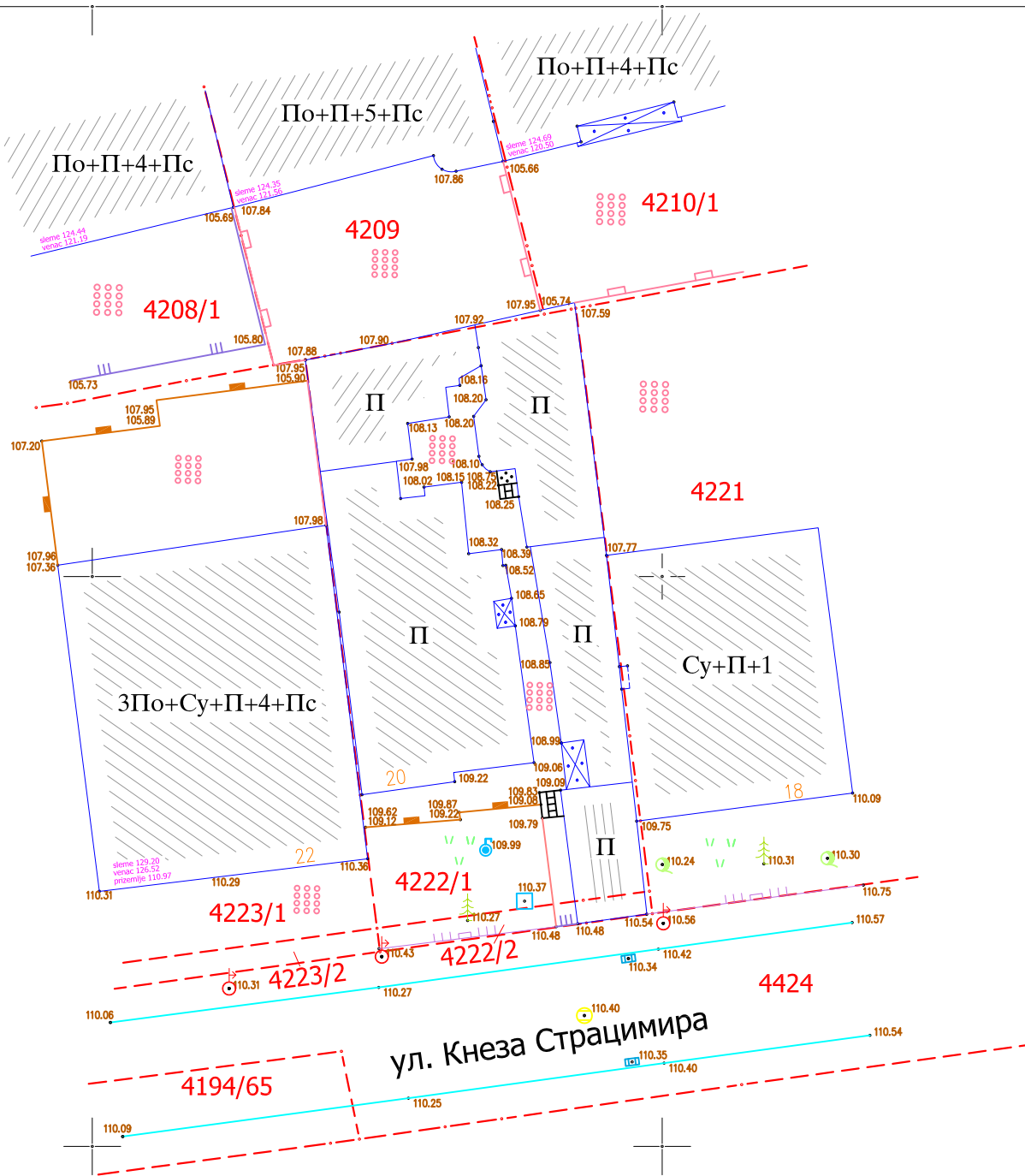
27.05.2025 године у 10:58

Овлашћено лице:

М.П. _____

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О. ВРАЧАР

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локације ул. Кнеза Страцимира бр.20, кп 4222/1



ЛЕГЕНДА:

Катастарско стање - - - - -

Фактичко стање - - - - -

Државни координатни систем

РАЗМЕРА 1:250

Датум: Октобар 2024. год.

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ
а. Прецизна тахиметрија
октобар 2024. год.

а

Катастарско-топографски план израдио:

Биро за геодетске услуге

и инжењеринг

"GEOCOM"



БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ
ИНЖЕНЈЕРИНГ
GEOCOM
Milor Glavich, предузетник
БЕОГРАД, МЕСЕ СЕЛИМОВИЋА 5
TEL. 064/12-98-544



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Београд

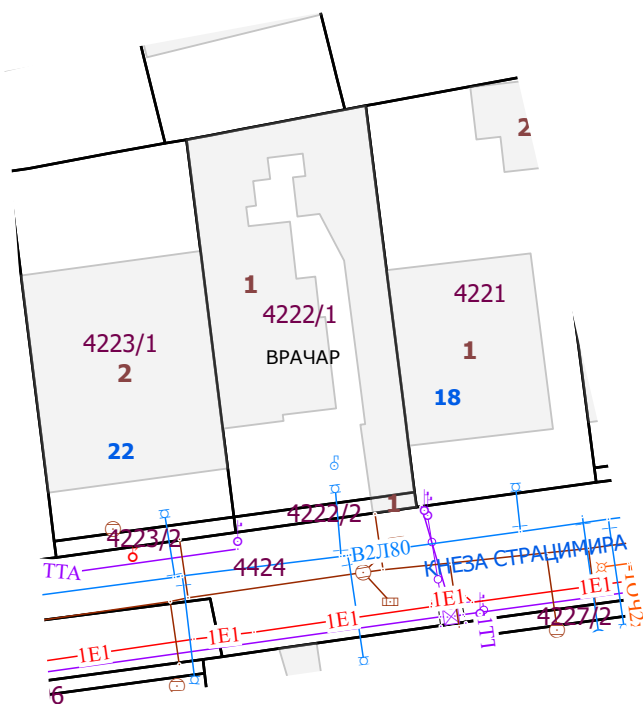
Број: 956-301-14757/2025



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

13.06.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 9.6.2025.



www.bvk.rs

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

А-325/2025

Јован Филиповић
Краљице Катарине бр.10
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.4222/1 КО Врачар, Ул. кнеза Страцимира бр.20 у Београду

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ -а под бројем А-325/2025 дана 29.5.2025. године, којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.4222/1 КО Врачар, Ул. кнеза Страцимира бр.20 у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде („Сл. лист града Београда“, бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извештавамо вас о следећем:

Постојеће стање:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:500), приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система: у Улици кнеза Страцимира дистрибутивни цевовод АЦØ80mm. Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена од око 108-110mm припада I висинској зони београдског водоводног система, са пијезометраском котом 145mm.

Планирано и пројектовано стање:

Предметна локација је обухваћена:

- 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, 45/23, 66/23 и 91/23)
- ПДР блока између улица Анастаса Јовановића, Драгана Павловића, Михаила Гавриловића и Господара Вучића ГО Врачар („Сл. лист града Београда“, бр. 6/25)



ЗА 13200000 010/08

Достављено уз захтев:

Укупна површина катастарске парцеле износи **307,00m²**. Урбанистичким пројектом планира се изградња стамбено-пословног објекта на к.п. 4222/1 КО Врачар, спратности По+Су+П+4+П, укупне површине **БРГП=1520,00m²** (од тога је подземна етажа је површине 432,20m², а надземне етаже површине 1088,00m²), са 9 стамбених јединица једним (1) локалом и 13 паркинг места (у подруму са применом паркинг система типа WOHNR Combilift 543 и 430).

Регулациона линија се поклапа са границом к.п.4222/1 КО Врачар. Грађевинска линија је на 3,0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира. Колски приступ подрумским етажама је преко ауто лифта.

Колски и пешачки приступ је планиран из Улице кнеза Страцимира.

Кота приземља је $\pm 0,00/87,57\text{mm}$, нулта кота је $-1,20\text{m}/86,37\text{mm}$, кота венца је $+10,50\text{m}/98,07\text{mm}$, кота сутерена је $-2,60\text{m}/84,97\text{mm}$. На парцели се налазе постојећи стамбени објекти које је потребно уклонити пре изградње новог објекта

Планирани начин грејања је преко топлотних пумпи.

Урбанистичким пројектом је предвиђен прикључак $\varnothing 100\text{mm}$ са потребном количином воде

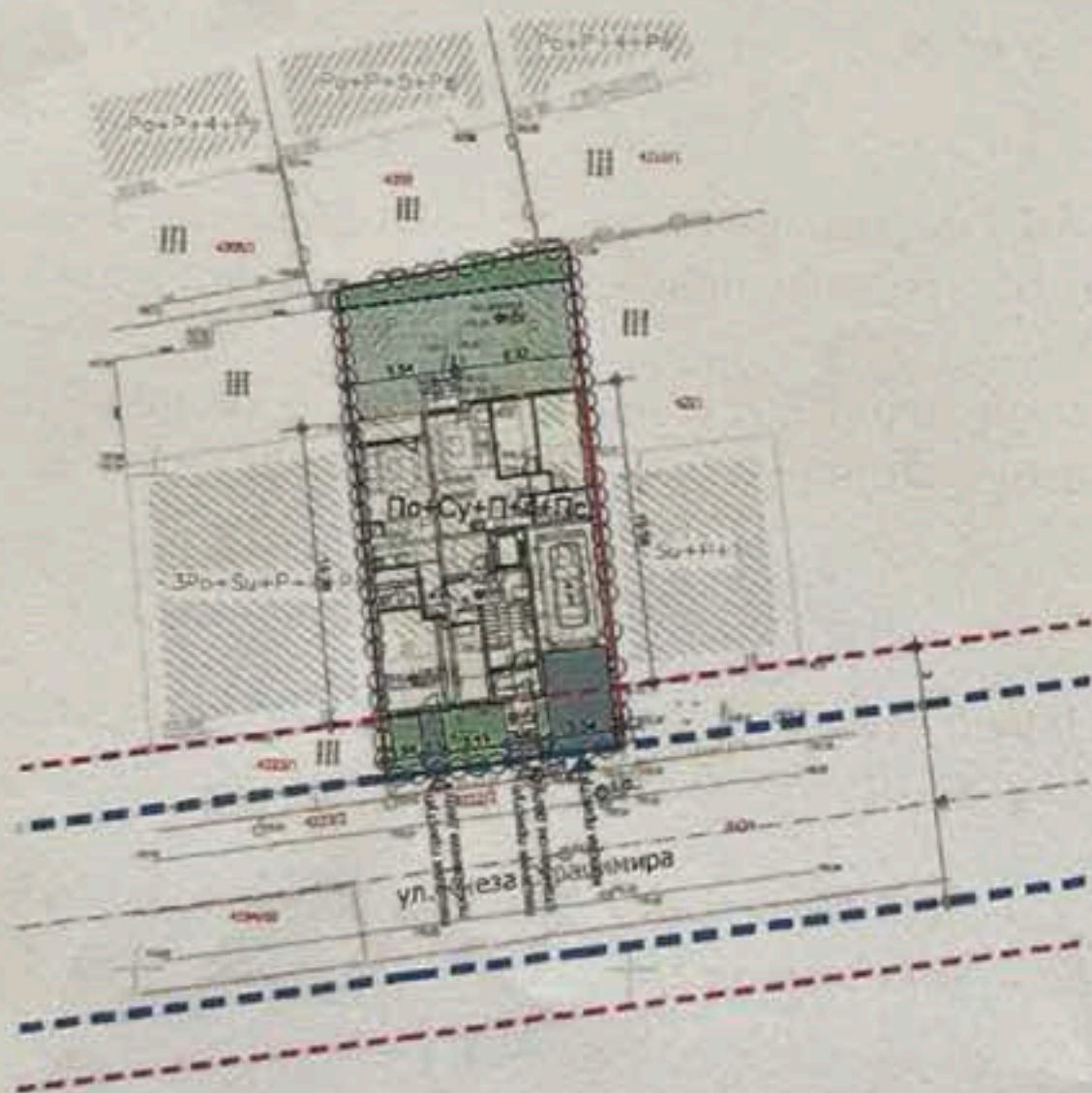
за санитарну потрошњу - стамбени део $Q=2,28\text{l/s}$

за санитарну потрошњу – пословни део $Q=0,31\text{l/s}$

за хидрантску мрежу $Q=5,01\text{l/s}$

за спринклерску инсталацију $Q=20,01\text{l/s}$

Уз Захтев није достављена Информација о локацији



УП, ситуација



ДКП са приказом обухвата УП-а

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

Урбанистичким пројектом за нов стамбени објекат, могуће је предвидети прикључак са постојеће водоводне мреже АЦ $\varnothing 80\text{mm}$ у Улици Бранка Пешића до максималног пречника прикључка **$\varnothing 50\text{mm}$ (и водомера $\varnothing 40\text{mm}$)** уколико је усклађен са потребама за водом и противпожарним прописима.

За реализацију прикључка већег пречника од $\varnothing 50\text{mm}$ неопходно је Урбанистичким пројектом предвидети нову водоводну мрежу мин. $\varnothing 150\text{mm}$ I висинске зоне бвс. За покретање иницијативе за пројектовање и реконструкцију постојеће водоводне мреже $\varnothing 80\text{mm}$ потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Са планиране водоводне мреже $\varnothing 150\text{mm}$ максимални пречник прикључка је $\varnothing 100\text{mm}$ (са водомером $\varnothing 80\text{mm}$).

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Реализација прикључења на нову водоводну мрежу биће могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе, пусти у функцију и Пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК“.
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже остаје у обавези инвеститора.

Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцеле 4222/1 КО Врачар, напустити досадашњи начин прикључења у складу са власништвом, дефинисати начин и место прикључења стамбеног објекта на уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским и пешачким приступом, елементима регулације-грађевинском линијом објекта и регулационом линијом парцеле, свим елементима уређења- паркинзима, степеништем, рампама,... садницама и осталим инсталацијама.

Пречник прикључка и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите категорије потрошње (за санитарну воду, за пп воду-спринклерске инсталације, за топлотну подстанцу уколико се објекат прикључује на систем даљинског грејања Београдских електрана) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.

За водомерни шахт потребних димензија, до на 1,5m од линије регулације, ван колског приступа и места за паркирање, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за паркирање. Локацију водомерног шахта усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП „БВК“ и Сектора за информационо комуникационе технологије (Служба системске подршке) ЈКП „БВК“, у Улици Бранка Пешића за кућни број 20 евидентиран је водомер димензија Ø20mm, бр. регистра 13603/0 чији је носилац Сретен Ристивојевић.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка, уз надзор одговорног лица Погона водоводне мреже Београд I.

Услови се издају на основу захтева **Јована Филиповића**, Ул. краљице Катарине бр.10, 11000 Београд, на основу захтева, копије плана парцеле, очитане личеа карта, ситуационог решења у размери P=1:250, Информације о локацији није достављена.

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, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог и напомена:

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

обрађивач :

Снежана Величковић, геод. тех.



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

КО Врачар к.п.4222/1

Datum: 9. 6. 2025.



Podatke DKP obezbeđuje Republički geodetski zavod Srbije

A-325/2025

Служба техничке документације
Обрадио: Stefano Vojinovic
Дана: 9.8.2025
Шифра: 29 li Mijun

**БЕОГРАДСКО
МОДРО
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: 06. 6.2025.



www.bvk.rs

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

Бр. Д-196/2025

Јован Филиповић
Краљице Катарине бр.10
11000 Београд

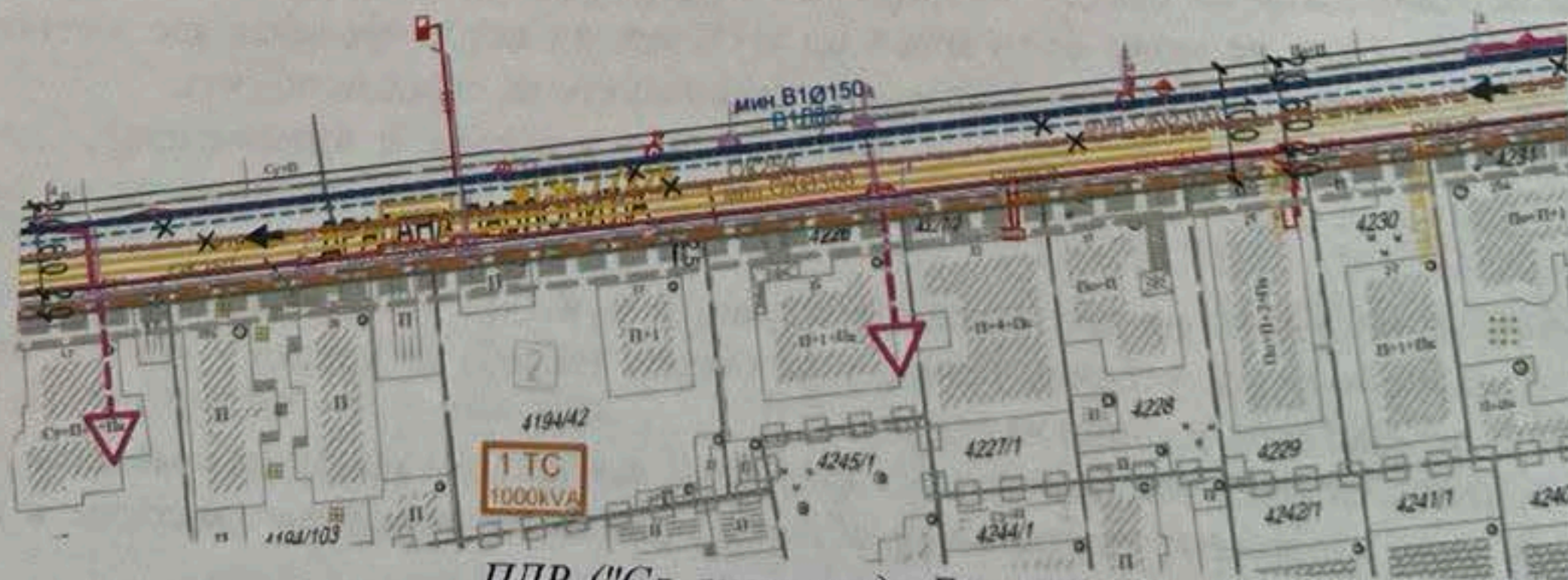
ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.4222/1 КО Врачар, Ул. кнеза Страцимира бр.20 у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП „Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. Д-196/2025 од 29. 5.2025.године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.4222/1 КО Врачар, Ул. кнеза Страцимира бр.20 у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 51/2021 и 62/23) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 121/2021), обавештавамо вас:

Предметна локација припада територији Централног канализационог система, где је заступљен општи систем канализације. У Улици кнеза Страцимира поред предметне парцеле налази се општа канализациона мрежа, општи канал ОКØ250mm.

Предметна парцела обухваћена је:

- 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, 45/23, 66/23 и 91/23);
- ПДР блока између улица Анастаса Јовановића, Драгана Павловића, Михаила Гавриловића и Господара Вучића ГО Врачар („Сл. лист града Београда“, бр. 6/25), којим је предвиђено укидање ОК250 и изградња нове опште канализације минØ300mm.



ПДР- („Сл. лист града Београда“, бр. 6/25)

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Урбанистичким пројектом планира се изградња стамбено-пословног објекта на к.п. 4222/1 КО Врачар, површине $307,00\text{m}^2$, спратности По+Су+П+4+П., укупне површине **БРГП=1520,00m²** (од тога је подземна етажа је површине $432,20\text{m}^2$, а надземне етаже површине $1088,00\text{m}^2$), са 9 стамбених јединица, 1 локал и 13 паркинг места.

Регулациона линија се поклапа са границом к.п.4222/1 КО Врачар. Грађевинска линија је на 3,0м од регулационе линије Ул. Кнеза Страцимира. Колски приступ подрумским етажама је преко ауто лифта.

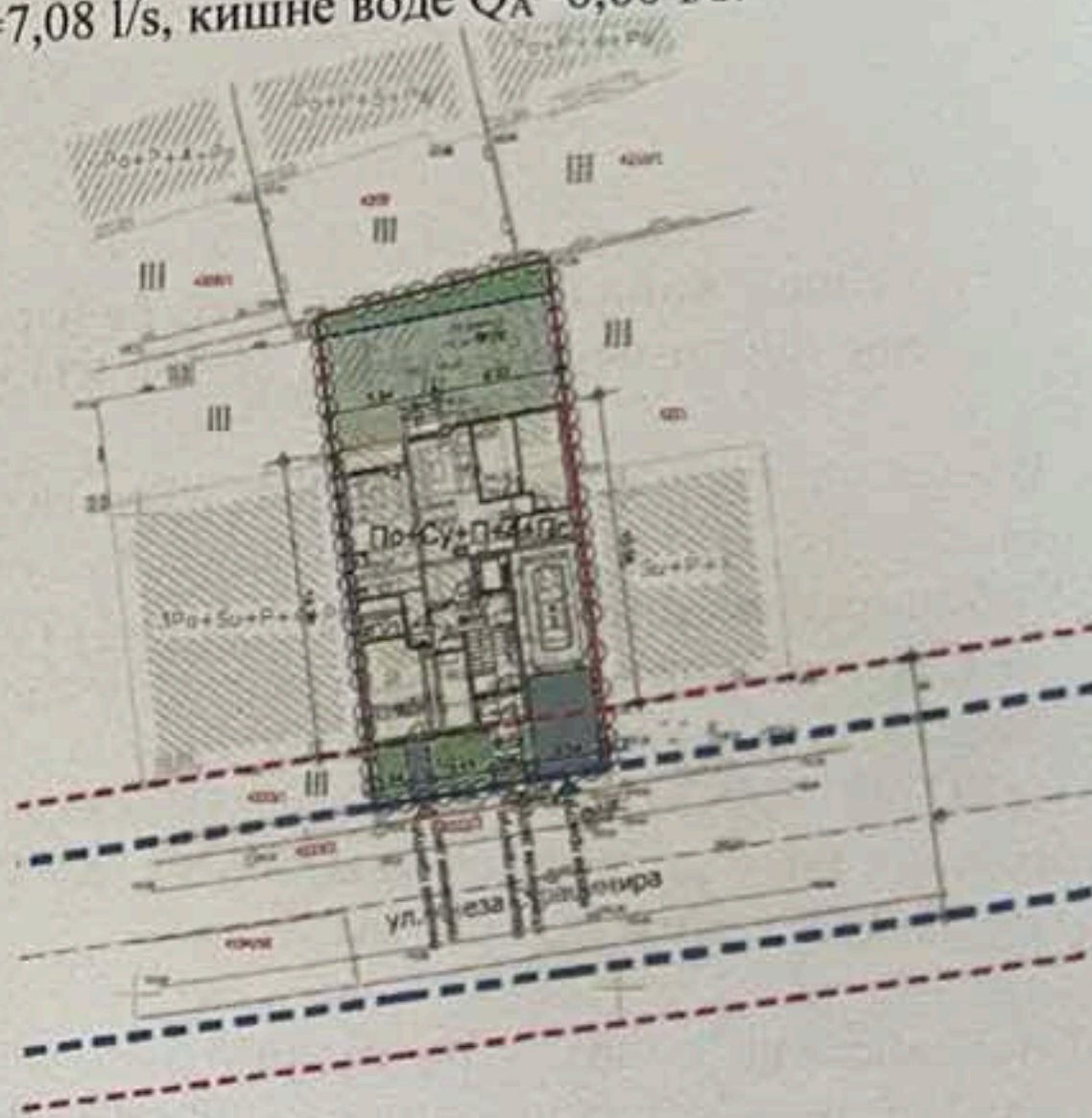
Колски и пешачки приступ је планиран из Улице кнеза Страцимира.

Планирани начин грејања је преко топлотних пумпи.

Предвиђене количине отпадних вода су фекалне воде $Q_F=7,08\text{ l/s}$, кишне воде $Q_A=6,60\text{ l/s}$.



ДКП



Извод из УП

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 4222/1 КО Врачар, напустити досадашњи начин одвођења вода у складу са власништвом, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама... **приказати га синхрон планом инсталација.**

Нов прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличног канала, с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$ ни истог пречника као улични канал (а максимални пречник прикључка је $\varnothing 200\text{mm}$. Вишак воде ретензирати на парцели објекта.

Гранични силаз пројектовати у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до на 1,5m, искључиво у правој линија са падом од мин. 2%-макс. 6%, од регулационе линије, (са каскадом од min 60cm – max 300cm).

Прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличног канала, првенствено на постојећи улични ревизиони силаз, у бочну банку уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу.

За ГРС, пројектом обезбедити несматан приступ за одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. По траси прикључка није дозвољено постављање објеката, рампи, озелењавање (високим и жбунастим растињем), канделабра и паркинг простора.

Прикључење гаража, паркинг простора, интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре граничног ревизионог силаза.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Прикључење дренажних вода пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.

Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију општи канализациони прикључак до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним kotaма дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућег прикључка са свим инсталацијама

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). Посебно важи за воде које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана.

Уколико не постоје техничке могућности за гравитационо, прикључење најниже етаже вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза.

У тренутку издавања услова Сектор канализационе мреже, није извршио проверу стања и функционаности евентуалног постојећег прикључка.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка уколико постоји, уз надзор одговорног лица Погона канализационе мреже Београд I.

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, шахт поклопци ГРС, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Услови се издају на основу захтева **Јована Филиповића**, Ул. краљице Катарине бр.10, 11000 Београд, на основу захтева, копија плана парцеле, очитана лична карта, ситуационо решење у размери P=1:250, Информације о локацији није достављена.

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

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

прилог:

- ситуациони план постојеће канализације, гис, P 1:500;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

...а Страцимира бр.20; к.п. 4222/1; КО Врачар; уз предмет Д-196/2025;

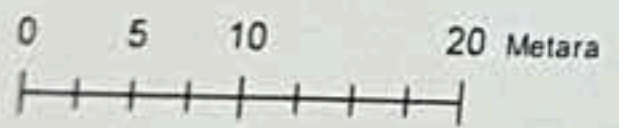
Datum: 6. 6. 2025.



4959900

4959900

Podatke DKP obezbeđuje Republički geodetski zavod Srbije



458400

1:500

ГЕОГРАФСКИ ЗАВОД ЗА КАНАЛИЗАЦИЈУ
ОБРАДБА
ДАНА
ШЕФ ПРОЈЕКТА
09. 6. 2025.
[Signature]

ГЕОГРАФСКИ
ЗАВОД ЗА
КАНАЛИЗАЦИЈУ



Огранак Електродистрибуција Београд центар
Београд, Топлице Милана 66

ЈОВАН ФИЛИПОВИЋ

Наш број: Е-2914-2/25,3Н

КРАЉИЦЕ КАТАРИНЕ 10

Београд 22.08.2025.

БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу, на кп 4222/1 К.О. Врачар у београду.

Поводом Вашег захтева, наш број Е-2914-2/25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу кп 4222/1, К.О. Врачар, Кнеза Страцимира 20, достављамо Вам следеће:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: **стамбено пословни**, бруто површина објекта 1520 m² у Београду, 4222/1, К.О. Врачар, Кнеза Страцимира 20, површина парцеле 307 m².

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.

На основу увида у захтев, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Начин загревања објекта: **електрично**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Одобрена једновремена снага: 70,0kW

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

Предвиђа се напајање објекта из измештеног места мерења (ИММ). Мерни тј. мерно разводни орман (МРО) се поставља на границу власништва или јавну површину, као издвојени мерни орман (ИМО).

ИМО се поставља својим леђима на регулациону линију тј. на тротоар испред постојеће оgrade.

Уколико лоцирање ИМО на границу власништва физички није изводљиво, могуће је поставити ИМО и ван линије границе власништва, на најближој слободној јавној површини, нпр. између тротоара (који иде дуж зидова објекта и капија у ушореној улици) и зеленог појаса према коловозу када се прибавља сагласност надлежних органа.

ИМО се изводи као парапетни (слободностojeћи). ИМО може бити изведен и као уградни (у зидану ограду, у зидану или бетонирану нишу или у зид самог објекта купца – у случају да се исти налази на граници власништва и уколико је то урбанистички и амбијентално могуће). У овом случају, простор за накнадну уградњу ИМО како би се исти поставио у саму ограду, представља архитектонско-грађевински део развода прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља на парцелу објекта због чега су грађевински радови на узиђивању у саму ограду – усецање („штемовање“) парапета оgrade ради постављања КПК/ИМО за прикључење ИМО на нисконапонску (НН) мрежу онако како је предвиђено по Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13а (ТП-13а) обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ.

ИМО може бити постављен и на стабло стуба НН мреже или на стабло помоћног стуба, по правилу – у доњој зони стабла стуба, како би читавање бројила било могуће са нивоа тла и омогућен несметани рад на НН мрежи. Прикључци купаца се дуж стабла стуба полажу у заједнички или у засебне заштитне металне профиле или цеви (према тач. 5.5 ТП-13), које се – као и тачке прихвата на стуб надземних делова ових прикључака – морају налазити са супротне стране стуба у односу на тачку прихвата надземног дела вода и заштитну цев кабловског силаза за ИМО тј. КПК. Осим тога, тачке прихвата прикључака купаца и тачка прихвата НН мреже или кабловског силаза за ИМО на овом стубу, не смеју бити на истој висини, већ на вертикалном растојању које са околног терена омогућује лак визуелни увид

Страна 1 од 5

у то да ли је извршено неовлашћено прикључење купаца пре ИМО.

Без обзира на место монтаже ИМО, приступ њему и отварање врата мора бити омогућено са јавне површине. Испред ормана мора да постоји манипулативни простор од најмање 1,2m, при чему треба да постоји могућност отварања врата до угла од погодног за манипулацију -мин 135°.

Услови заштите од индиректног напона додиром, 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. Заштита инсталација у објекту купца врши се у свему према SRPS HD 472 S1, SRPS EN 61140, SRPS HD 60364-4-43 и SRPS IEC 60364-5-52.

Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неопходно је да струја струје грешке-квара (I_k), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег потрошача (PT) буде већа од од (I_n) (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МПО). Заштита надземног прикључка од преоптерећења изводи се на крају прикључка помоћу ограничавача снаге у МПО, а заштита прикључка од термичких напрезања услед кратког споја изводи се помоћу нисконапонских високоучинских осигурача на главном напојном воду (у ТС 10/0,4 kV). Заштита унутрашњег кабловског прикључка од преоптерећења и од термичких напрезања услед кратког споја изводи се помоћу нисконапонских високоучинских осигурача у КПК. На главној табли купца монтира се и заштитни уређај диференцијалне струје (ЗУДС), уколико се предвиђа овај систем заштите од индиректног додиром односно уколико се предвиди допунска мера ТН система заштите у случајевима када није испуњен основни услов заштите нуловањем.

Као доказ да су електричне инсталације у објекту квалитетно изведене, купац ради њиховог прикључења на електродистрибутивну мрежу преко ИМО, мора прибавити Потврду овлашћеног извођача радова да електрична инсталација испуњава прописане техничке услове којима се обезбеђује сигурност људи и имовине. Ова потврда мора у прилогу имати следеће атесте и извештаје о испитивању:

- отпорности заштитног уземљења,
- непрекидности заштитног проводника,
- отпорности изолације електричне инсталације и
- функционалности заштитних уређаја,

и доставља се надлежној служби Огранка Електродистрибуција Београд-центар у Улици војводе Драгомира 22, соба 5.

Уградња одводника пренапона и израда уземљивача ИМО се, по правилу, не предвиђа.

Уколико је предвиђена уградња у ИМО струјних мерних трансформатора (СМТ) за полуиндиректно мерење потребно је извести уземљивач ИМО преко којег ће се уземљити секундарни намотај СМТ.

Изузетно, када је кућиште ИМО израђено од двоструко декапираног лима морају бити спроведене мере заштите од недозвољеног напона додиром и корака, израдом одговарајућег уземљивача преко кога ће кућиште ИМО бити уземљено, уз обликовање потенцијала и могућу уградњу одводника пренапона.

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

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

Заштита инсталација у објекту купца врши се у свему према SRPS HD 472 S1, SRPS EN 61140, SRPS HD 60364-4-43 и SRPS IEC 60364-5-52 и осталим релевантним важећим стандардима регулативе по којима се гради и прикључак објекта на ДСЕС.

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

Прикључак купца је у његовом власништву и за његову техничку исправност је одговоран купац.

Овај прикључак се изводи непрекинуто, проводником одговарајућег типа и пресека, непрекинуто од разводног простора ИМО до главне табле у објекту купца, по правилу – као подземни. Изузетно, прикључци купаца могу бити надземни, и то у следећим случајевима:

- ако је ИМО постављен непосредно уз или на стабло стуба НН мреже;
- ако је спољашњи прикључак ИМО на НН мрежу изведен преко помоћног стуба на који је постављен ИМО, или поред кога је постављен ИМО.

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. Електрични уређаји који имају могућност напајања и са НН мреже и из агрегата, морају да буду прикључени на посебан мерно разводни орман. 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 Г-42

Карактер прикључка: Трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: На постојећи 1 kV вод веза кпк Кнеза Страцимира 43 ка кпк Кнеза Страцимира 29 по принципу „улаз-излаз“

Опис прикључка до мерног места:

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: напојног нисконапонског вода, КПК, мерно разводних ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихових кабловских веза, укључујући и мерне уређаје.

- Изградити прикључак по принципу „улаз-излаз“ каблом XP 00 – ASJ 3x150+70mm², 1 kV, на постојећи 1 kV вод, веза кпк Кнеза Страцимира 43 ка кпк Кнеза Страцимира 29, до кпк коју ћете уградити на предметном објекту. За потребе два лифта и хидроцила поставити посебну кпк.

Опис мерног места:

Дубина МРО износи 200 mm, с тим што удаљеност од табле до унутрашње стране врата ормана мора износити најмање 160 mm.

На подручју Електродистрибуције се примењују кабловске прикључне кутије типа ЕДБ-1 димензија према Техничкој препоруци Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП - 13 и додатку 2 ове Препоруке за (КПК) типа 3.

Обезбедити простор за смештај ормана за полуиндиректно мерење. МРО за смештај СМТ и бројила за полуиндиректно мерење, је стандардних-типских димензија 800x800x260 mm.

Дате димензије МО сматрати минималним при остављању простора за смештај ормана.

Распоред мерних и заштитних уређаја:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило
				Тип	Ном.струја (A)	
1	Стан	9	17,25	Аутоматски прекидачи	25A	Бројило 5 - ≥60A
2	Локал	1	43,47	Аутоматски прекидачи	63A	Бројило 5 - ≥60A
3	Оп. потрошња	2	17,25	Аутоматски прекидачи	25A	Бројило 5 - ≥60A
4	Лифт	1	17,25	Топљиви	63A	Бројило 5 - ≥60A
5	Ауто лифт	1	17,25	Топљиви	63A	Бројило 5 - ≥60A
6	Гаража	2	17,25	Аутоматски прекидачи	25A	Бројило 5 - ≥60A
7	Хидроцил	1	17,25	Топљиви	25A	Бројило 5 - ≥60A
8	Сигурносни систем	1	17,25	Аутоматски прекидачи	25A	Бројило 5 - ≥60A

Мерни уређај: (врста, тип, класа тачности, мерни опсег) директно бројило

Обрачунско мерење реализовати директним трофазним бројилом.

Мерни уређај је смештен у одговарајући ормар.

Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом „функционални захтеви и техничка карактеристика бројила електричне енергије и комукационих уређаја „важећа верзија, и у складу са правилима о изменама и допунама правила о раду дистрибутивног система Електросистерибуције Србије доо Београд број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025 године.

Заштитни уређаји: аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C), топлјиви осигурачи
Извршити уградњу аутоматских прекидача ниског напона назначене струје приказаних у табели, осим за лифтове и хидроцил, где треба применити топлјиве осигураче са осигурачким основама назначене струје у истој табели.

Управљачки уређај: 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 у ТС, 10 kA у МРО.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- 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. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење се врши у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:

нису процењени.

2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:

446.603,09 РСД.

Процењена накнада за трошкове прикључења не представља трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ које је странка у обавези исплатити „Електродистрибуцији Србије“ доо Београд јер садржи само део трошкова система насталих због прикључења објекта.

Трошкови прикључка, који укључују трошкове, пројектовања и прибављања потребне документације, трошкове опреме, уређаја и материјала, трошкове извођења радова, трошкове стручних и оперативних послова које је неопходно извршити ради прикључења објекта на систем као и део трошкова система насталих због прикључења објекта а у зависности од одобрене снаге, **ће бити предмет Уговора о прикључењу.**

Уколико надлежни орган утврди локацијске услове за предметну градњу увидом у урбанистички пројекат који је израђен у складу са овим Условима који се доставља уз захтев за њихово издавање, обавезује се носилац грађевинске дозволе да се директно обрати „Електродистрибуцији Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања Уговора о изградњи прикључка/Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ. У супротном, Електродистрибуцији Србије“ д.о.о. Београд ће уз Услове за пројектовање и прикључење издати и типски Уговор на захтев надлежног органа за издавање услова из наше надлежности у поступку исходавања локацијских услова за предметну градњу.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови

дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка има право да по овлашћењу „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обратити „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса уговора из претходног става.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом
 3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд-центар само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део потврђеног урбанистичког пројекта и локацијских услова. Ови услови не обавезују „Електродистрибуцију Србије“ д.о.о. уколико је приликом израде и потврђивања урбанистичког пројекта, а након издавања ових услова, дошло до измене оних општих и основних података о објекту и локацији који су одлучујући за утврђивање услова за пројектовање и прикључење као и реализацију прикључења објекта на ДСЕЕ у складу са издатим условима. У том случају је неопходно исходовати нове услове за пројектовање и прикључење у складу са измењеним општим и основним подацима о објекту и локацији.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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

Иван Мелих, струк.маст.инж.ел.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 238018/2 -2025

ДАТУМ: 09.06.2025. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

ЈОВАН ФИЛИПОВИЋ

Ул. Краљице Катарине бр. 10
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 4222/1 КО Врачар, ул. Кнеза Страцимира бр. 20

ВЕЗА бр.: 238018/1-2025 од 29.05.2025. год.

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 4222/1 КО Врачар, ул. Кнеза Страцимира бр. 20, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д..

Планира се изградња стамбеног објекта спратности По+Су+П+4+Пс, са 9 (девет) станова и 1 (једним) пословним простором.

❖ Постојеће стање тк објекта

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземно, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На ситуационом плану који вам достављамо у прилогу су оријентационо уцртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности "Телекома Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције:

- кабловска тк канализација
- ПВЦ и ПЕ цеви
- подземни бакарни тк каблови
- надземни бакарни тк каблови
- подземни оптички тк каблови
- надземни оптички тк каблови
- спољашњи тк изводи на стубу
- оптички дистрибутивни ормар на стубу (ОДО)

❖ Технички услови

➤ Заштита постојећих тк објеката

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да ће исти бити угрожени планираном изградњом предметног објекта, и то спољашњи тк извод на стубу PI 1-23, оптички дистрибутивни ормар на стубу (ОДО) 15.19, подземни и надземни бакарни и оптички тк каблови.

Узимајући горе наведено потребно је предвидети адекватну заштиту и демонтажу угрожених тк објеката за време извођења радова на изградњи предметног објекта.

Постојеће надземне бакарне и оптичке тк каблове који су положени до постојећег објекта на предметној парцели који је предвиђен за рушење, као и до постојећег објекта на адреси Кнеза Страцимира бр. 18 потребно је демонтирати у договору са овлашћеним представником „Телеком Србија“.

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

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

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

Трошкове демонтажа, заштите и обезбеђења постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради предметни објекат.

Све детаље око демонтажа, заштите и обезбеђења постојећих тк објеката договорити са овлашћеним представником „Телекома Србија“.

Приликом извођења радова у близини постојећих инсталација „Телекома Србија“ обавезно је присуство надзорног органа.

➤ Прикључење на тк мрежу

Стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни стамбено-пословни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће инсталације унутар објекта.

Узимајући наведено у обзир у стамбено-пословном објекту предвидети расположив простор на зиду у сутерену или приземљу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација, за монтирање опреме Телекома.

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ Ø50мм од постојећег изводног стуба PI 1-23 до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50мм полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Крај цеви у земљи затворити одговарајућим чепом.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

Тачну трасу приводне тк канализације дефинисати у односу на положај других подземних инсталација, у договору са надзорним органом Телеком Србија.

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

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације:

- 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 које треба поставити до сваког стана/пословног простора. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког стана положи по два оптичка влакна, односно по четири оптичка влакна до сваког пословног простора. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеној завршној оптичкој кутији (ЗОК).

- инсталационе оптичке каблове завршити у завршној оптичкој кутији на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У завршној оптичкој кутији је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова, као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Завршну оптичку кутију је потребно монтирати у сутерену или приземљу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Завршну оптичку кутију обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану/пословном простору, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова/пословног простора реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90м. ММЦ у стану/пословном простору представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану/пословном простору, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/пословног простора, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)
- просторије ширине/дужине 3,7м и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7м 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 7,6м
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња; предсобље/улазни ходник стана; гаража; разне помоћне просторије
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна не утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је предузећа "Телеком Србија" а.д.. Повезивање предметног стамбено-пословног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

1. Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 4222/1 КО Врачар, ул. Кнеза Страцимира бр. 20, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, 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 постојећих и планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих тк објеката и планиране приводне тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).
3. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).
4. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација и изградњу предметног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
5. Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д., са седиштем у ул. Новопазарска број 37-39, у Београду, телефон/факс 011/2431-220 или mail: najava.radova@telekom.rs.
6. Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

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

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

Инвеститор по завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, 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 изградњу 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.

8. Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

9. За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

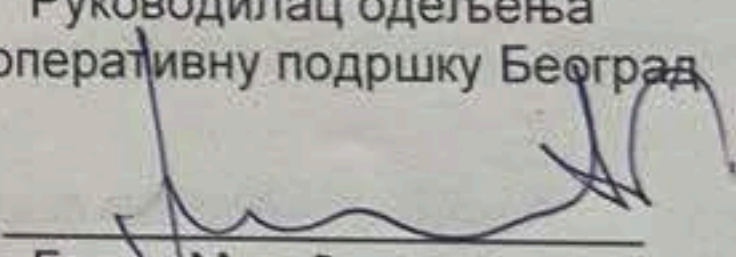
10. Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 4222/1 КО Врачар, ул. Кнеза Страцимира бр. 20, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

11. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 4222/1 КО Врачар, ул. Кнеза Страцимира бр. 20, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

12. Важност горњих услова је две године од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд


Горан Матић, дипл. мен.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Локације ул. Кнеза Страцимира бр.20, кп 4222/1



LEGENDA:
 kablovska tk kanalizacija
 PVC i PE cevi
 podzemni bakarni tk kabl
 nadzemni bakarni tk kabl
 podzemni optički tk kabl
 nadzemni optički tk kabl
 spoljašnji tk izvod na stubu
 optički distributivni ormar na stubu (ODO)
 orijentaciono ucrtano
 "Telekom Srbija" a.d.
 09.06.2025.

ЛЕГЕНДА :

- Катастарско стање
- Фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 4222/1 КО Врачар
- граница ГП
- регулациона линија из ПГР-а
- грађевинска линија
- габарит објекта - приземље
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже

ODO 15.19 (VOJVODE HRVOJA 22)

PI 1-23

PI 1-25

РКО 936

РКО 903



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О.
11 147 Београд, ул. Краљева-кић Жртва 1а, тел/факс +381113808166

Назив листа: Ситуација са основом приземља	Урбанистички пројекат за изградњу стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс, на к. п. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.		
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.		
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ		
Датум: мај, 2025.	Размера: 1:250	Лист број:	1.



JKP „Зеленило-Београд“
Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776;
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
e-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 8743

Датум: 16 JUN 2025

„АУЛА“ д.о.о.
Привредно друштво за пројектовање
Инжењеринг и консалтинг
ул. Краљевачких жртава бр. 1а
11 147 Београд

Поштовани,

У прилогу дописа достављамо вам услове из наше надлежности за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта спратности По+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 КО Врачар, Улица кнеза Страцимира бр. 20, Београд.

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогоља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 8743

Датум:

16 JUN 2025

„АУЛА“ д.о.о.
Привредно друштво за пројектовање
Инжењеринг и консалтинг
ул. Краљевачких жртава бр. 1а
11 147 Београд

Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности По+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 КО Врачар, Улица кнеза Страцимира бр. 20, Београд

Прилог:

- Ситуација Р 1:250 x 1

Плански основ

Изради услова приступа се на основу следеће документације:

- Плана генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 67/16, 69/17 и 97/17).

Постојеће стање

Достављеним Урбанистичког пројектом планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 КО Врачар.

Простор обухваћен достављеним Урбанистичким пројектом припада ПГР целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

Простор на катастарској парцели 4222/1 КО Врачар према ПГР Београда налази се у оквиру површина осталих намена, намењеним за становање и предвиђен је да се развија у зони 2.С6.2., зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање и спроводи се непосредном применом правила грађења израдом Урбанистичког пројекта.

Улица кнеза Стацимира дефинисана је ПГР-ом регулационе ширине 10,0 m са обостраним тротоарима и без зелених површина у њеној регулацији.

Увидом у ГИС зелених површина Београда констатујемо да на простору обухваћеним достављеним Урбанистичким пројектом нису присутне јавне зелене површине које су у надлежности ЈКП „Зеленило-Београд“, Београд, као ни у његовој контактної зони.

Планирано стање

На предметној локацији планирана изградња стамбено - пословног објекта спратности По+Су+П+4+Пс на к.п. 4222/1 КО Врачар у Улици кнеза Страцимира.

Пешачки и колски приступ планираном објекту предвиђени су из правца Улице кнеза Страцимира. Колски приступ подземним етажама планиран је преко ауто лифта.



Услови

Спољно уређење са Синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура (свеска 9), радити на ажурираној геодетској подлози а у складу са саобраћајно-нивелационим решењем. Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом инжењера пејзажне архитектуре.

Према правилима грађења за слободне и зелене површине, дефинисаним у важећем Плану генералне регулације минимални проценат слободних и зелених површина на парцели који је потребно остварити у зони 2.С6.2. је 40%, а минимални проценат зелених површина који је потребно остварити а у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

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. Дебљину супстрата прилагодити биолошким захтевима планираних врста.

С обзиром да учешће зелених површина у директном контакту са тлом треба да кореспондира са капацитетима изграђених објеката и планираним бројем корисника тежити да се максимално искористе расположиве могућности за њихово формирање. Ово је важно са аспекта побољшања микроклиматских услова и повећања стандарда становања. Имајући наведено у виду, а све у складу са просторним капацитетима парцеле, настојати да параметри за зелене површине у директном контакту са тлом буду већи.

Организацију простора, избор биљних врста као и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања објекта и начином коришћења слободног простора парцеле. Планирани садни материјал треба да буде расаднички однегован без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења. Применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна, четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог шибља, сезонско цвећа.

Избор врста садница прилагодити станишним условима.

Да би постигла максимална искоришћеност слободних површина за садњу, нарочито високе вегетације, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у њиховим границама.

Садњу биљног материјала планирати за период када је вегетација у стању мировања, рано пролеће или касна јесен.

Дендролошки план радити на овереном Синхрон плану, при чему планирану вегетацију треба ускладити са подземним инсталацијама према важећим прописима, при чему је потребно остварити следећа прописана међусобна одстојања:

- мин. 1,50 m (удаљеност од ивице рова планиране подземне инсталације до ивице планираног стабла) и мин. удаљеност од 0,8 m од планиране инсталације до украсног шибља.

Прописана удаљеност се односи на одстојање од ивице стабла до ивице отвореног рова сваке инсталације.

На зеленим површинама сагледати могућност адекватног начина заливања садног материјала (планиране и постојеће вегетације).

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

На површинама које се уређују у форми зеленог крова потребно је обезбедити одговарајући пад, изолациони и дренажни слој, а дебљину супстрата прилагодити типу и намени зеленог крова, као и биолошким потребама планираног садног материјала у складу са типом кровног врта. Све неопходне слојеве кровног врта обухватити статичким прорачуном.



Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Мобилијар и материјал за застрте површине ускладити са архитектуром објекта, а све у складу са постојећим амбијентом. На пешачким комуникацијама планирати засторе са савременим грађевинским материјалом, безбедним за коришћење у свим временским условима.

Одговарајућим попречним и подужним падовима безбедити 1-2% пада застртих површина, како би се омогућило несметано отицање воде ка порозним површинама или у кишну канализацију, а за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале).

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објекта у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

Стручни сарадник:

Јована Кљајић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

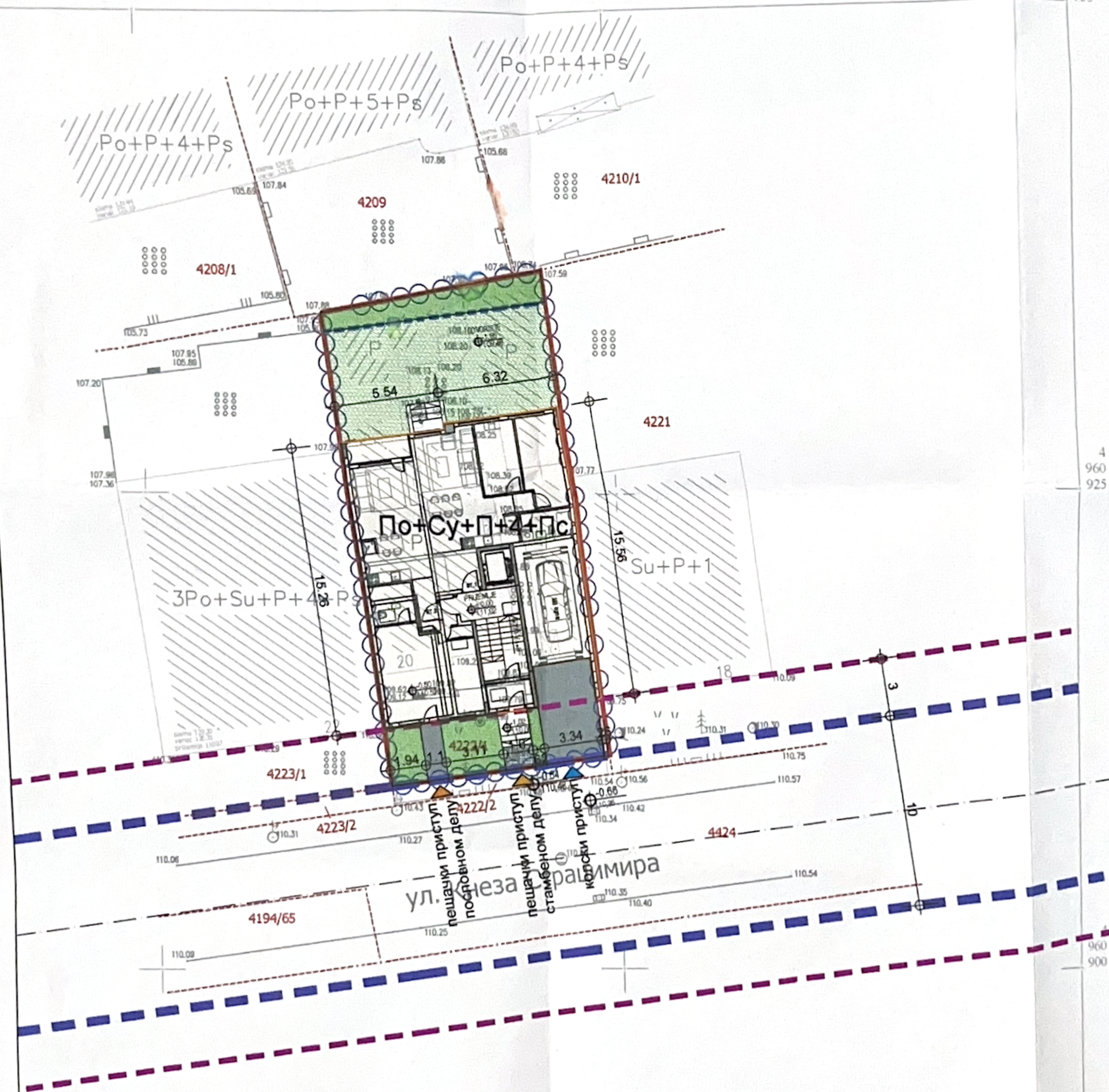
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локације ул. Кнеза Страцимира бр.20, кп 4222/1



ЈКП „Земљио-Београд“, Београд
Услов бр. 8743/1 од 12.06.2025.

JK

ЛЕГЕНДА:

- Катастарско стање
- Фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 4222/1 КО Врачар
- граница ГП
- регулациона линија из ПГР-а
- грађевинска линија
- габарит објекта - приземље
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс: +381113808188

Назив листа: Ситуација са основом приземља	Урбанистички пројекат за изградњу стамбено – пословног објекта По+Су+П+4+Пс, на к. п. 4222/1 КО Врачар, Улица Кнеза Страцимира бр. 20, Београд.		
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.		
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ		
Датум: мај, 2025.	Размера: 1:250	Лист број:	1.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

ФИЛИПОВИЋ ЈОВАН

11000 Београд
ул. Краљице Катарине бр.10

наш број: 8195
datum: 02.06.2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду пројектне документације

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради пројектне документације – ИДР-а и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта са 9 станова и 1 пословним простором, на **КП 4222/1 КО Врачар**, у ул. Кнеза Страцимира бр.20, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За одлагање отпада састава као кућно смеће из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **један метални контејнер**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и издвоји место за његово постављање изван јавних саобраћајних површина, у **оквиру граница парцеле** намењене извођењу радова, а према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се, у зеленом појасу између пешачког приступа пословном и пешачког приступа стамбеном делу, уз регулациону линију према поменутој улици, избетонирати плато или изградити посебна ниша онвичена зеленилом, ради визуелног ефекта, а подлога за његово ручно гурање мора бити равна, избетонирана и без степеника.

Уколико се предвиђа ограда парцеле према улици, а што ће онемогућити приступ контејнеру, исти се, у доба доласка возила за одвоз смећа, мора изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којем припада и, после пражњења, вратити на почетну позицију. За овај део посла морају бити задужена лица која нису радници овог Предузећа.

Контејнер може бити постављен и са спољне стране усечене ограде, али у границама парцеле како би му радници несметано прилазили.

Локацију суда треба приказати у Ситуационом плану и пројектној документацији, а, при техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани на терену, како би исти био укључен у *оперативни план* за пражњење.

Обрадила:
Александра Милески



Директор
правних, кадровских и општих послова

Милан Бајац

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6-129/2025
07.08.2025. године



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

ЈОВАН ФИЛИПОВИЋ

ул. Краљице Катарине бр. 10а
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 4222/1 КО ВРАЧАР, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

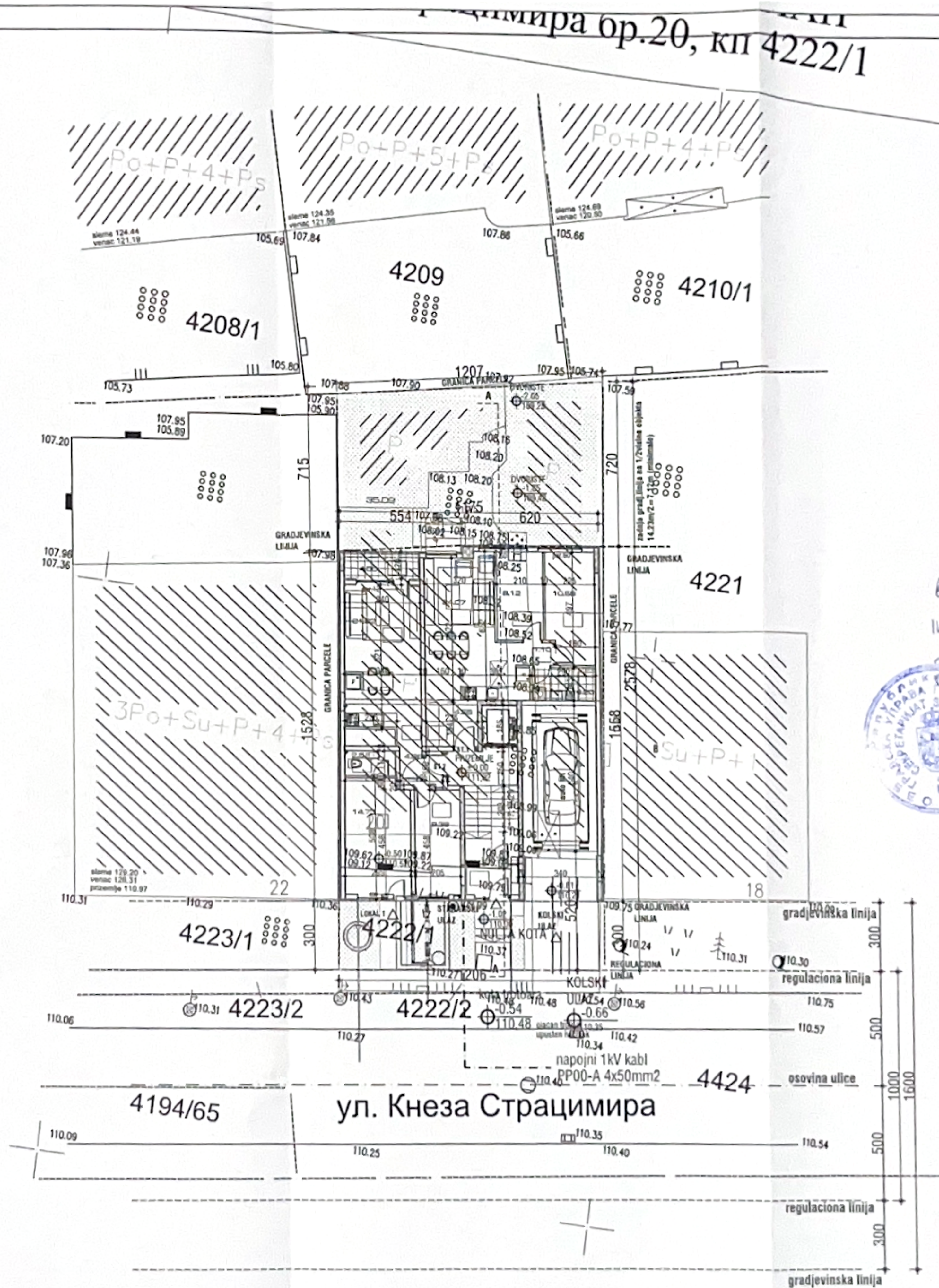
Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 01, 03, 05, 12, 13: „Ситуационо-нивелационо решење“, „Основа подрума“, „Основа приземља“, „Пресек А-А“, „Пресек Б-Б“ и табела „Упоредна анализа урбанистичких параметара“.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл. инж. саобр. 

подсекретар Секретаријата за саобраћај

Ненад Матић





Ваше у акти:
18-08 Бр 3446-129/2025
ог: 07.07.2025



sever

4
960
950

KP 4222/1, K.O.VRACAR, pov.307m2

PARAMETRI DOZVOLJENI PLANOM :

Zauzeće: 0.60*307=184.20m2

Izgradjenost: data kao spratnost P+3+PS

Spratnost: P+3+PS, venac 15m, sleme 18.5m

Podzemna etaža: max. 85% - 0.85*307=260.95m2

Zelene povrine: 30% - 0.3*307=92.10m2

Parkiranje: 1.3pm/1 stanu i 1pm na 50m2 neto poslovanja

OSTVARENO IDEJNIM RESENJEM :

Zauzeće: 184.00m2 (184.00/307) - 59.9%

Izgradjenost: Bruto nazemno 1088.00m2, bruto ukupno 1520m2

Spratnost: Po+Su+P+4+PS,

Podzemna etaža: 248.00m2 (248/307) - 80.70%

Zelene povrine: 95.00m2 (95.0/307) - 30.94%

Parkiranje: 9 stanova 1.3 = 11.7+1 Lokal
potrebno 13PM, ostvareno 13PM

— granica parcele

— 4 — gradjevinska linija

960

925

zelene površine 102.13m2

NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110.00

SITUACIONO - NIVLACIONO

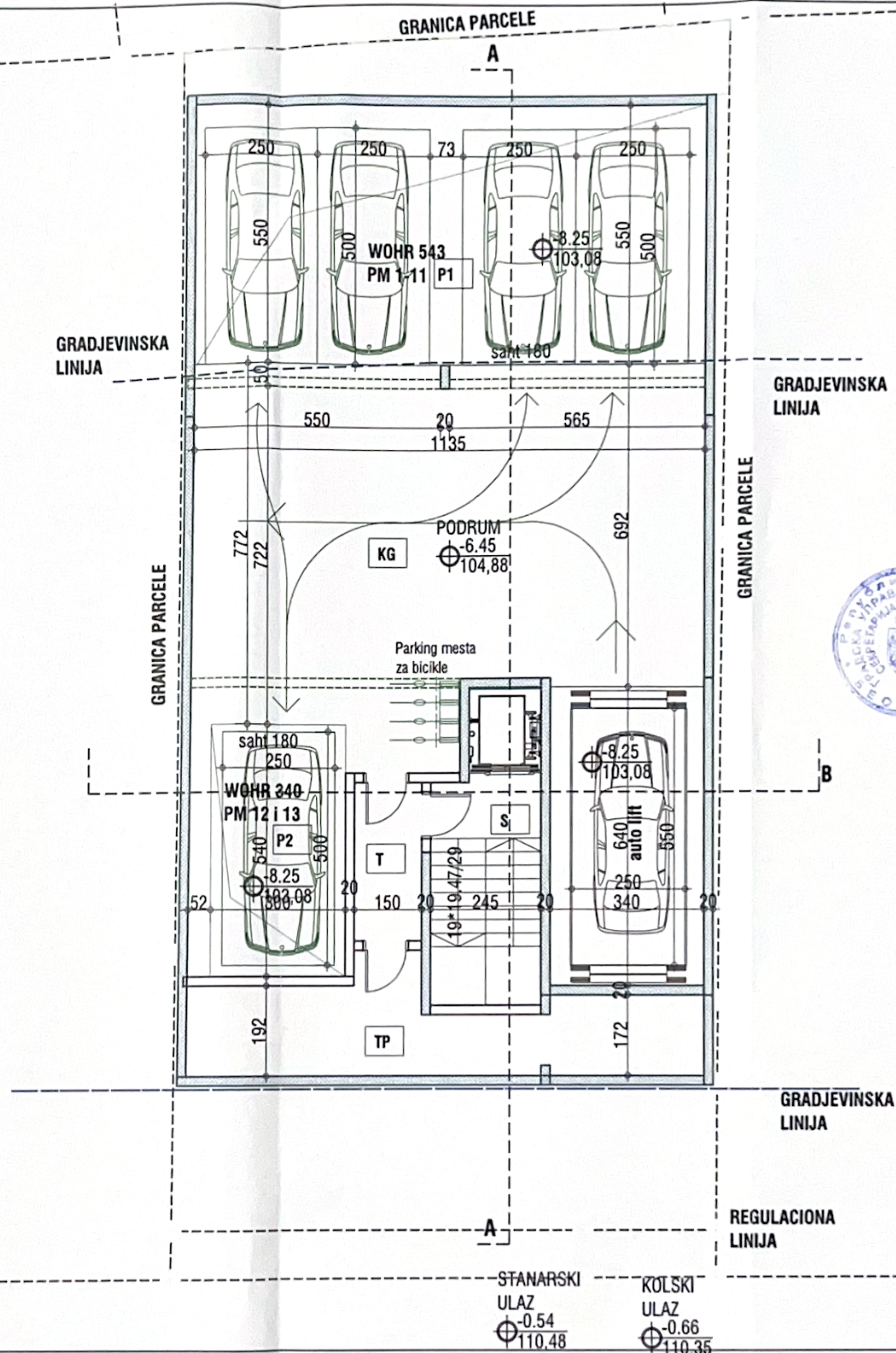
RESENJE R 1:200

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovića br.11, Beograd

tel/fax +381 11 2761985

Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd
Objekat i mesto gradnje	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS
projekat:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE
crtez:	SITUACIONO-NIVELACIONO RESENJE
autor:	Goran Stakić d.i.a
odgovorni projektant:	Miloš Jakić d.i.a
projektant:	
saradnik:	
ev.broj:	laza: IDR razmera: 1:200 datum: 06.2025 br.lista: 01



PODRUM ZAJEDNIČKI PROSTOR		
S	stepenište	11,68m ²
T	tampon prostor	5,10m ²
TP	tehnička prostorija	20,63m ²
ukupna pov.zajednički prost.		37,41m ²

GARAŽA - PODRUM - gradj.povrsina		
KG	komunikacija garaze	85,49m ²
P1	parkirne 11 mesta	60,98m ²
P2	parkirne 2 mesta	18,83m ²
Garaza - površina ukupno		165,30m ²
NETO POV.PODRUMA		202,71m ²

GARAŽA - NIVO PODRUM - korisna pov.		
KG	komunikacija garaze	85,49m ²
PM1	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM2	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM3	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM4	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM5	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM6	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM7	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM8	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM9	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM10	parking mesto woher 543	12,50m ²
PM12	parking mesto woher 430	12,50m ²
PM13	parking mesto woher 430	12,50m ²
Garaza - površina ukupno		247,99m ²

Baru u akciji:
14-08 6p. 344.6-129/2015



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00
BRGP.PODRUMA - 248,00m²
OSNOVA PODRUMA R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul.Stojan Novakovića br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor:	Jovan Filipovic, Beograd
Objekat i mesto gradnje:	UL.Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS
projekat:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE
crtez:	OSNOVA PODRUMA
autor:	Goran Stakić d.i.a
odgovorni projektant:	Miloš Jakšić d.i.a
projekant:	
saradnici:	
ev.broj:	faza: IDR razmera: 1:100 datum: 06.2025 br.lista: 03

K.P.4226 KO Vračar

K.P.4222/1 KO Vračar
Kneza Stracimira br.20
PO+SU+P+4+PS

visina venca 16.52m < 1,5x16 = 24m

GRADJEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

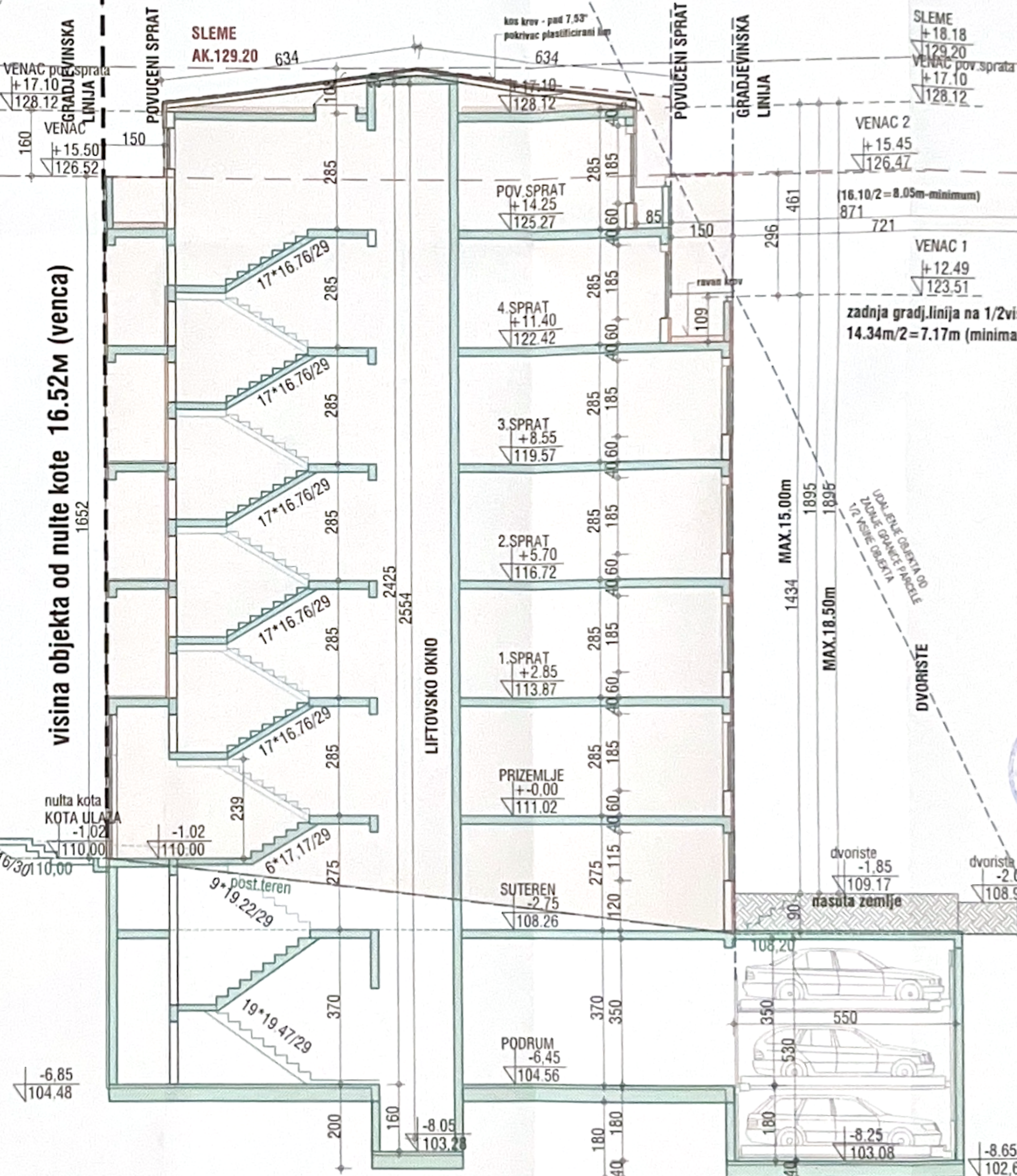
ULICA KNEZA STRACIMIRA 20

visina objekta od kote pristupa 18.72m (sleme)

visina objekta od nulte kote 19.20m (sleme)

visina objekta od kote pristupa 16.04m (venca)

visina objekta od nulte kote 16.52m (venca)



GABARIT SUSEDNOG OBJEKTA,
KNEZA STRACIMIRA 22

banu y3 anu.
18-08 6p 344 6-129/2015
22 ug. 07.08.2015



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

PRESEK A-A R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul. Stojan Novakovića br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor: Jovan Filipovic, Beograd

Objekat: UL. Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1,
KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+4+PS

Projekat: ARHITEKTONSKI PROJEKAT
- IDEJNO RESENJE

Titel: PRESEK A-A

autor: Goran Stakić d.i.a

odgovorni projektant: Miloš Jakić d.i.a

projektant:

suradnik:

sv. broj: IDR

razmera: 1:100

datum: 06.2025

12

VENAC
+15.50
126.52

1908 MAX. 18.50m
MAX 35.00m

GRANICA PARCELE

kos krov - pad 7,53°
pokrivac plastificirani lim

POV. SPRAT
+11.40
122.73

3. SPRAT
+8.55
119.88

2. SPRAT
+5.70
117.03

1. SPRAT
+2.85
114.18

PRIZEMLJE
+0.00
111.33

ULICA KNEZA STRACIMIRA 20

SUTEREN
-2.75
108.58

PODRUM
-6.45
104.88

saht parking
platforme WOHR 340
-8.25
103.08

nulta kota
KOTA ULAZA
+0.85
110.48

auto lift

-8.25
103.08

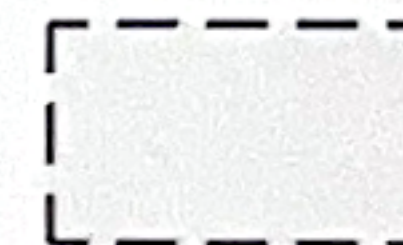
-8.65
102.68

SLEME
+18.18
129.00

VENAC pov. sprata
+17.10
128.12

VENAC
+15.50
126.52

GRANICA PARCELE



GABARIT SUSEDNOG OBJEKTA,
KNEZA STRACIMIRA 22

banu up akui

14-08 Br 344.6-129/2015

07.08.2015



NULTA KOTA OBJEKTA (-1.02) AK.110,00

PRESEK B-B R 1:100

"BRUTARQ" d.o.o.

ul. Stojan Novakovic br.11, Beograd
tel/fax +381 11 2761985

Investitor: Jovan Filipovic, Beograd

Objekat i mesto gradnje: UL. Kneza Stracimira br.20, KP.4222/1, KO. VRACAR, BEOGRAD, PO+SU+P+3+PS

projekat: ARHITEKTONSKI PROJEKAT - IDEJNO RESENJE

crtiz: PRESEK B-B

autor: Goran Stakić d.i.a

odgovorni projektant: Miloš Jakšić d.i.a

projekant:

saradnici:

ev.broj:

faza: IDR

razmera: 1:100

datum: 06.2025

br.lista: 13