

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА,
У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3 У БЕОГРАДУ

ИНВЕСТИТОР:

СЛОБОДАН КОСТИЋ

Чучук Станина 3, Београд

„COMAL GROUP“

Косовска 9, Београд (Земун)

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„FOLIC ARCHITECTS“

Страхињића Бана 11, Београд

Бр. 01-01-2025, Јануар 2025. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3, У БЕОГРАДУ**

ИНВЕСТИТОР:

СЛОБОДАН КОСТИЋ

Чучук Станина 3, Београд

„COMAL GROUP“ д.о.о.

Косовска 9, Београд (Земун)

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„FOLIC ARCHITECTS“ d.o.o.- Beograd

Ул. Страхињића Бана 11, Београд

ДИРЕКТОР:

Бранислав Фолић, дипл.инж.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Радица Недић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1035 08

Радни тим :

Хидротехника

Борис Митровић, дипл.инж.арх.

Електроенергетика и ТИС

Небојша Рајић, дипл.инж.ел.

Термотехника

Драган Панић, дипл.инж.маш.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ АРХИТЕКТУРЕ:

Бранислав Фолић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 300 G881 08

С А Д Р Ж А Ј

I) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
5. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
6. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
7. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

II) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0 ОПШТИ ПОДАЦИ

2.0 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

3.0 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.0 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

4.1 ПРАВНИ ОСНОВ

4.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ

4.2.1. Извод из Регулационог плана Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина

4.2.2. Извод из Плана детаљне регулације блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра

4.2.3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX

4.2.4. Инфраструктурна опремљеност подручја

5.0 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

5.1. ОСНОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

5.2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

5.3. ОРГАНИЗАЦИЈА САОБРАЋАЈА

5.4. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

6.0 УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

6.1 НАМЕНА ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

6.2. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА

6.3. ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

6.3.1 Хоризонтална регулација објекта

6.3.2 Вертикална регулација објекта

6.4. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

6.5 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

7.0 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

8.0 УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ОТВОРЕНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење слободних отворених површина

8.2 Уређење зелених површина

9.0 ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДНИХ МАТЕРИЈА

10.0 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

11.0 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- 11.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
 - 11.1.1 Постојећа електроенергетска мрежа и објекти
 - 11.1.2 Планирана електроенергетска мрежа и објекти
- 11.2 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
 - 11.2.1 Постојећа телекомуникациона мрежа
 - 11.2.2 Планирана телекомуникациона мрежа
- 11.3 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
 - 11.3.1 ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
 - 11.3.1.1 Постојећа водоводна мрежа и објекти
 - 11.3.1.2 Планирана водоводна мрежа и објекти
 - 11.3.2 КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - 11.3.2.1 Постојећа канализациона мрежа
 - 11.3.2.2 Планирана фекална канализација
 - 11.3.3.3 Планирана атмосферска канализације
- 11.4 ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 11.4.1 Топловодна мрежа и постројења
 - 11.4.2 Гасоводна мрежа и постројења
 - 11.4.3 Вентилација објекта
- 12.0 ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**
- 13.0 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**
 - 13.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
 - 13.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
 - 13.3. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 - 13.4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА
 - 13.4.1 Урбанистичке мере за заштиту од поплава
 - 13.4.2. Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса
 - 13.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА
 - 13.6. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА
 - 13.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ПОДСТИЦАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
- 14.0 СПРОВОЂЕЊЕ**

III) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

УП.01	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ		
УП.02	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	P	1:250
УП.03	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P	1:250
УП.04	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ОСНОВА КРОВА	P	1:250
УП.05	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P	1:250
УП.06	УРБАНИСТИЧКО АРИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА - ПРЕСЕК	P	1:250

IV) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Информација о локацији
- Лист непокретности за КП 6984/1, КО Звездара
- Копија плана парцеле, број: 953-230-22494/2025
- Копија катастарског плана водова, број: 956-301-14067/2025
- Катастарско-топографски план
- Сагласности и мишљења надлежних јавних предузећа и комуналних кућа
Мишљење Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност,
Одељење за планирање саобраћаја : IV-08 Бр.344.6-167/2024, од 22.11.2024. године
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА И КОМУНАЛНИХ КУЋА

V) ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

I) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА



8000035267517

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

Матични / Регистарски број 20441488

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Стари Град

Место Београд-Стари Град

Улица Страхињића Бана

Број и слово 11

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 17. јул 2008

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 105689911

Подаци о статуту / оснивачком акту☐ Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Директори / чланови одбора директора

Директори

Чланови одбора директора

1. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме

ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ¹ датум

износ(%)
Сувласништво удела од

Подаци о члану

Име и презиме

ЈМБГ

Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 250,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 125,00 EUR, у противвредности од 9.800,56 RSD	16. јул 2008
износ(%)	
Сувласништво удела од	50,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.601,13 RSD	16. јул 2008

Забележбе	
1	Тип
	Датум
	13. јун 2014
Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката забележба Уговора о преносу управљачких права, закљученог дана 03.06.2014. године којим Милутин Фолић из Београда, Страхињића Бана 10/1/1/5 преноси управљачка права у друштву FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD), улица Страхињића Бана 11, матични број 20441488, на Марка Вујошевића из Београда, Молерова 25а..

Регистратор Миладин Маглов





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001794053 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 24.04.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD), из Београда, улица Страхињића Бана број 11, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“, из Београда, улица Страхињића Бана број 11, матични број: 20441488, ПИБ: 105689911, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“, из Београда, улица Страхињића Бана број 11, матични број: 20441488, ПИБ: 105689911 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 006Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“, из Београда, улица Страхињића Бана број 11, матични број: 20441488, ПИБ: 105689911, поднео је, дана 05.03.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 20.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 04.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радno ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“**, из Београда, улица Страхињића Бана број 11 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20441488, ПИБ: 105689911, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„FOLIC ARCHITECTS DOO BEOGRAD (STARI GRAD)“**, из Београда, улица Страхињића Бана број 11, матични број: 20441488, ПИБ: 105689911.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) FOLIC ARCHITECTS D.O.O. – Београд издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању руководиоца радног тима – одговорног урбанисте за израду

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА,
У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3 У БЕОГРАДУ**

За одговорног урбанисту за израду овог урбанистичког пројекта бр. 01-01-2025, одређујем:

РАДИЦУ НЕДИЋ, ДИПЛ.ИНЖ.АРХ.

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ : 200 1035 08

Београд,

Директор,

17. Јануар 2025. године

Бранислав Фолић, дипл.инж.арх.

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) FOLIC ARCHITECTS D.O.O. – Београд издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног пројектанта за израду

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3 У БЕОГРАДУ

За одговорног пројектанта за израду Идејног решења бр. 01-01-2025 одређујем:

БРАНИСЛАВА ФОЛИЋА, ДИПЛ.ИНЖ.АРХ.

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ : 300 G881 08

Београд,

Директор,

17. Јануар 2025. године

Бранислав Фолић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВА

Одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

Изјављујем да је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3 У БЕОГРАДУ

Бр. 01-01-2025, урађен у складу са:

- **Законом о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“ 32/2019);
- Важећом планском документацијом за предметно подручје :
 - ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).
 - Регулациони план Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);
 - План детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)
- Важећим прописима, стандардима и нормативима за ову врсту документације.

У Београду, 17. Јануара 2025. године

Одговорни урбаниста:

Радица Недић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 1035 08



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

Радица А. Недић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2809974715431

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1035 08



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
14. фебруара 2008. године

ИЗЈАВА

Одговорног пројектанта о усаглашености документације и примени прописа

Овим изјављујем да је

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БРОЈ 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, У УЛИЦИ ЧУЧУК СТАНИНОЈ БР.3 У БЕОГРАДУ

Бр. 01-01-2025, урађено у складу са:

- **Законом о планирању и изградњи** „Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, и прописима донетим на основу овог закона;
- **Правилником о садржини, начину и поступку израде и вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** (“Службени гласник РС”, 73/2019);
- Важећој планској документацији;
- Прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката.

У Београду, 17. Јануара 2025. године

Одговорни пројектант:

Бранислав Фолић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 G881 08



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утирђује да је

Бранислав Љ. Фолић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0807981870019

одговорни пројектант

архитектонских објеката, уређења слободних и зелених простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 G88 1 08



У Београду,
27. новембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
инж. грађ. инж.

II) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0 ОПШТИ ПОДАЦИ

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела 6984/1 К.О. ЗВЕЗДАРА
ИНВЕСТИТОР: **Слободан Костић**, Чучук Станина 3, Београд и
COMAL GROUP д.о.о., Косовска 9, Београд (Земун)
ПРОЈЕКТАНТ: **"FOLIC ARCHITECTS" д.о.о.**, Страхињића Бана 11

Урбанистички пројекат урађен је за потребе изградње новог стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 6984/1 К.О. ЗВЕЗДАРА.

Пројекат је урађен у складу са програмским задатком инвеститора, **Законом 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), **Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник РС" бр. 22/2015), као и важећом планском документацијом за предметно подручје

- (Преиспитани) **Регулациони план Булеvara краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);
- **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

У делу аналитике регулационих линија Чучук Станине улице, позиција наспрамних грађевинских линија, као и инфраструктурне опремљености подручја, плански основ представља :

- **План детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булеvara краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

2.0 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Преиспитаним **Регулационим планом Булеvara краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02) на предметној парцели је предвиђена изградња објекта објекта намењених становању у зони средњих густина.

Такође, **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), предметна парцела се налази у зони вишепородичног становања (зона C5), у оквиру које је планирана изградња стамбено-пословних објекта, намењених вишепородичном становању, са осталим пратећим компатибилним наменама.

У циљу планиране изградње стамбено-пословног објекта према условима **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), програмским задатком инвеститора је иницирана израда Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, којим би се извршило усклађивање намене, правила и урбанистичких параметара преиспитаног Регулационог плана, са условима и параметрима дефинисаних у ПГР.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је детаљна урбанистичко-архитектонска разрада предметне локације са усклађивањем параметара преиспитаног важећег плана са параметрима и условима дефинисаних у ПГР.

- У складу са наведеним дефинисане су следеће смернице за израду Урбанистичког пројекта:
- Планирати изградњу стамбено-пословног објекта у свему према условима важећег ПГР;
 - Пројектом планирати усклађивање параметара преиспитаног важећег плана са параметрима и условима дефинисаних у ПГР;
 - Објекат планирати као двострано узидани објекат постављен на предњу грађевинску линију;
 - Решењем предвидети саобраћајни колски и пешачки приступ из Чучук Станине улице;
 - Пројектом предвидети повезивање објекта на доступне инфраструктурне системе на локацији.

3.0 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је цела катастарска парцела 6984/1, КО Звездара, која је **Регулационим планом Булевар краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02) планирана као грађевинска парцела бр. 129.

Граница Урбанистичког пројекта се поклапа са границама предметне катастарске, односно грађевинске парцеле. У делу према Чучук Станој улици, граница пројекта се поклапа са планираном регулационом линијом према јавној саобраћајној површини која је утврђена **Регулационим планом**, док се са североисточне, југоисточне и југозападне стране граница пројекта налази на граници према суседним катастарским парцелама (КП 6985, 6973, 6974, 6975, 6983/1).

Према подацима листа непокретности, укупна површина предметне катастарске парцеле 6984/1 износи 521.00 м². Према типу, парцела је релативно правилног правоугаоног облика са уједначеним односом страна.



Слика 1. Ортофото снимак предметног подручја са означеном локацијом_преузето са www.geosrbija.rs

Граница обухвата Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу "УП.02 – Катастарско-топографски план са границом урбанистичког пројекта".

4.0 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

4.1.ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 6984/1 КО Звездара, у Чучук Станиној улици бр.3 у Београду, представљају :

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23),
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС" бр. 32/19)
- **Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник РС" бр. 22/2015);

4.2.ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта представљају следећи плански документи :

- (Преиспитани) **Регулациони план Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);
- **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

У делу аналитике регулационих линија Чучук Станине улице, позиција наспрамних грађевинских линија, као и инфраструктурне опремљености подручја, плански основ представља :

- **План детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

Према условима за спровођење ПГР-а, предметно подручје се спроводи на основу преиспитаног Регулационог плана, а у случају усклађивања урбанистичких параметара и услова из преиспитаног Регулационог плана са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним ПГР-ом, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

У случају усклађивања урбанистичких параметара и услова из преиспитаног Регулационог плана са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним ПГР-ом, обавезна је примена намене, правила грађења и урбанистичких параметара према следећем принципу:

Према (преиспитаном) **Регулационом плану** примењују се:

- Правила парцелације
- Грађевинске линије према регулационим линијама

Према **Плану генералне регулације** примењују се:

- Општа правила уређења и грађења (положај објекта према суседним парцелама и остали параметри)
- Правила уређења и грађења за површине јавне намене (намена, правила, параметри)
- Правила уређења и грађења за површине осталих намена (намена, правила, параметри)
- Планирана намена површина (графички прилог бр. 2)
- Зоне са истим правилим грађења (графички прилог бр. 4)
- Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине (графички прилог бр. 6)

У складу са наведеним, у наредном делу су приказани изводи из важеће планске документације за предметно подручје, у деловима који се тичу наведених услова и принципа усклађивања и корекције урбанистичких параметара за предметну парцелу.

4.2.1. Извод из Регулационог плана Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02)

Према (преиспитаном) Регулационом плану Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина, предметна парцела се налази у површинама за становање у оквиру блока Б14а, и уједно чини планом дефинисану грађевинску парцелу број 129.

ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА

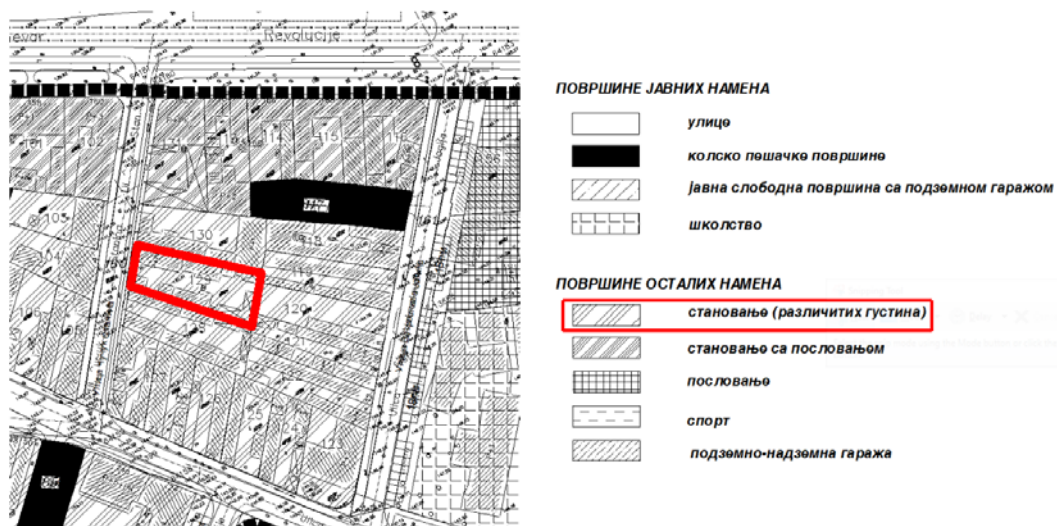
Планом је утврђена грађевинска парцела број 129, чије се границе у потпуности поклапају са границама предметне катастарске парцеле 6984/1. Површина предметне парцеле износи 521 м².

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

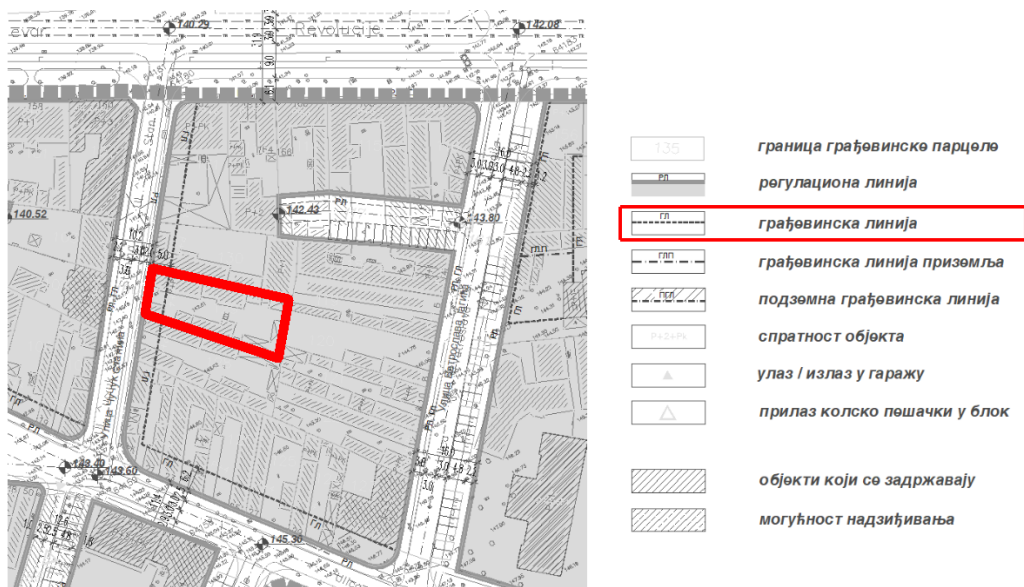
Регулациона линија према Чучук Станиној улици се поклапа са предњом границом предметне катастарске парцеле 6984/1. Планом је дефинисана предња грађевинска линија према јавној саобраћајној површини, односно према Чучук Станиној улици. Предња грађевинска линија се налази на удаљењу од 5.0 метара од регулационе линије према јавној саобраћајној површини. Укупна ширина регулације Чучук Станине улице износи 10.00 метара.

Планом утврђене регулационе линије, границе грађевинске парцеле, као и положај предње грађевинске линије су обавезујући у поступку израде овог урбанистичког пројекта.

На сликама бр. 2. и 3. дат је приказ извода из Регулационог плана Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);



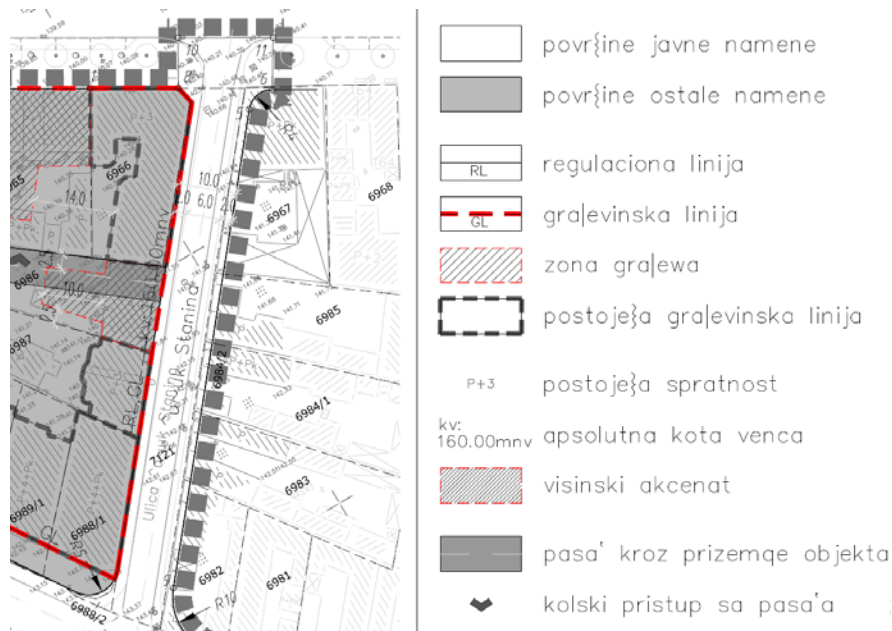
Слика 2. Извод из карте „Планирана намена површина“, Регулациони план Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02), са приказом предметне парцеле, планираном наменом и бројем планиране грађевинске парцеле (ГП бр. 129)



Слика 3. Извод из карте „Регулационо-нивелациони план“, Регулациони план Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02), са приказом предметне парцеле и планираним положајем предње грађевинске линије према Чучук Станојој улици.

4.2.2. Извод из Плана детаљне регулације блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

Регулационим решењем, аналитички су дефинисане регулационе линије Чучук Станине, као и предња грађевинска линија наспрамне, парне стране улице. Саобраћајна површина је планирана са коловозом 6.0 метара и обостраним тротоарима по 2.0 метра. Укупна ширина регулације износи 10.0 метара, а предња грађевинска линија наспрамне стране улице се поклапа са регулационом линијом.



Слика 4. Извод из карте „План регулације и нивелације“, Плана детаљне регулације блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

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

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX, предметна парцела се налази у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C5) у целини II.

Општим правилима уређења и грађења, као и Правилима уређења и грађења за површине осталих намена у зони C5, планом су утврђени следећи услови и урбанистички параметри за изградњу новог објекта на предметној парцели:

НАМЕНА ПОВРШИНА

Основна намена парцеле је вишепородично становање (зона C5), са којим су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности, који не угрожавају животну средину, не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намене“. На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% - макс.20%. На појединачним парцелама, у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна и једина.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта према предњој граници парцеле је утврђен предњом грађевинском линијом из важећег Преиспитаног РП, која се налази на удаљењу од 5.0 метара од регулационе линије парцеле према Чучук Станиној улици. Објекат се поставља на предњу грађевинску линију.

Грађевинске линије, односно положај објекта на парцели утврђени су следећим правилима:

- Зона грађења дефинисана је предњом грађевинском линијом према Чучук Станиној улици и условима удаљења објекта од осталих граница предметне парцеле;
- Предња грађевинска линија се налази на 5.0 метара од регулационе линије. Објекат се поставља на предњу грађевинску линију;
- Удаљење објекта од бочних граница парцеле износи 0.0 м. Објекти су планирани у непрекинутом низу, а објекти су двострано узидани.
- Удаљење објекта од задње границе парцеле износи минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта;
- Планом утврђена удаљења представљају максималну надземну зону грађења, унутар које је потребно планирати изградњу будућег објекта;
- Зона грађења подземних делова објекта је дефинисана границом предметне грађевинске парцеле, при чему подземни делови објекта не могу прелазити границе парцеле. Максимална заузетост подземним етажама износи 90% површине парцеле;

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Максимална висина венца објекта износи **24.00** метара, а као укупна висина узима се удаљење венца последње етажне објекта у равни фасадног платна од нулте коте објекта;
- Максимална висина слемена објекта је до 27.5 метара;
- Оријентациона спратност је до П+6+Пк/Пс
- Максимална висина објекта у постојећим изграђеним блоковима, у односу на ширину улице износи 1.5 ширина улице, а уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је удаљење између грађевинских линија; Према регулационом решењу ширина регулације износи 10.0 метара, што уз једнострано повлачење грађевинске линије од 5.0 метара даје удаљење од 15.0 метара између наспрамних грађевинских линија. У складу са овим условом, максимална висина предметног објекта може бити до $15 \times 1.5 = 22.50$ метра;
- Кота приземља објекта не може бити нижа од нулте коте;
- Кота приземља објекта може бити максимално за 1.20 метара виша од нулте коте;
- Објекат може имати подземне етаже.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- Индекс заузетости
- Индекс заузетости подземних етажа
- Индекс изграђености
- Слободне и зелене површине
- Зелене површине у директном контакту

макс. 60% (у централној зони до 70%)

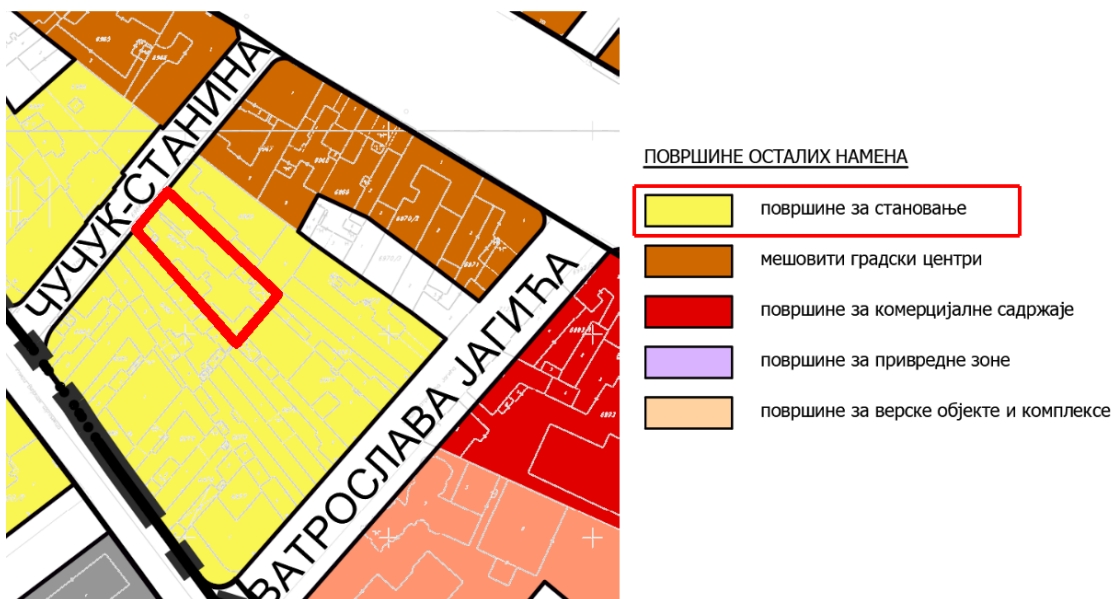
макс. 90%

макс. 3.5

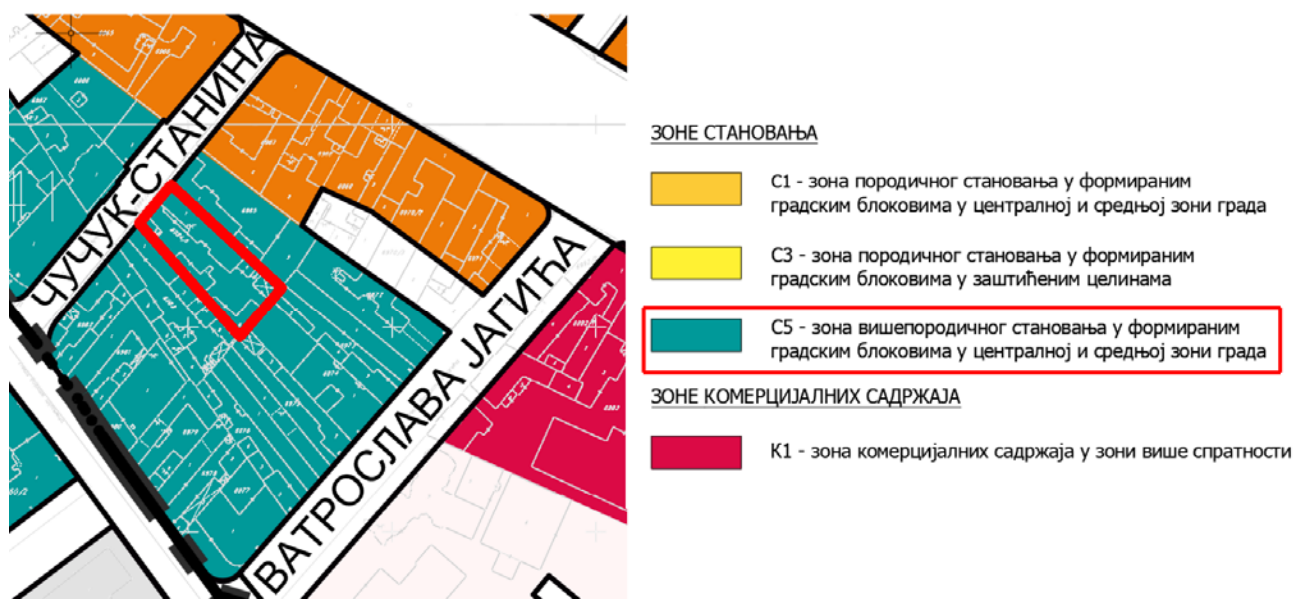
мин. 40 % (у централној зони до 30%)

мин. 10%

Подземне гараже, подземне подстанице грејања, котларнице, трафостанице и остале техничке просторије не рачунају се у површине корисних етажа и не улазе у обрачун БРУТО површине и индекса изграђености парцеле.



Слика 5. Извод из карте бр. 2 „Планирана намена површина“, ПГР грађевинског подручја јединице локалне самоуправе-град Београд (целине I и II)



Слика 6. Извод из карте бр.4 „Зоне са истим правилима грађења“, ПГР грађевинског подручја јединице локалне самоуправе-град Београд (целине I и II)

ОРГАНИЗАЦИЈА САОБРАЋАЈА

Решењем јавних саобраћајних површина на предметном подручју, планирано је проширење регулационог појаса Чучук Станине улице. Положај регулационих линија и саобраћајно решење улице преузети су из важећих планова :

- (Преиспитани) **Регулациони план Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);
- **План детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

Улица је планирана са две коловозне траке у ширини од по 3.0 метра и обостраним тротоарима од по 2.0 метра. Укупна ширина регулације дуж целе улице (од Ул. Жарка Зрењанина до Булевара краља Александра) износи на 10.0 метара.

Планским решењем, са јавне саобраћајне површине Чучук Станине планиран је непосредан приступ грађевинским парцелама у непосредном окружењу. Колски приступ се остварује у виду директног саобраћајног прикључка на јавну саобраћајну површину. Коначна позиција планираног прикључака, односно организација улаза/излаза са предметне парцеле биће дефинисани у фази имплементације планског документа, кроз израду Урбанистичког пројекта и пројекта саобраћајних прикључака, уз прибављање сагласности надлежних предузећа (ЈКП Београд пут и Секретаријата за саобраћај града Београда). Техничким решењем прикључака (упуштени ивичњаци) неопходно је омогућити неометано одвијање пешачког саобраћаја дуж тротоара јавних саобраћајница.

У складу са параметрима датим у Плану Генералне Регулације (Поглавље 3.1.1. Правила грађења саобраћајне мреже), све потребне површине за паркирање возила решавају у оквиру предметне грађевинске парцеле. Паркирање у оквиру предметне парцеле решавају у склопу наменских подземних и/или надземних гаража (у I и II зони није дозвољено решење паркирања на слободним и отвореним деловима парцеле). Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:

- 1.3 ПМ / 1 стамбеној јединици
- 1 ПМ / 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја
- 1 ПМ / 60м² НГП административног или пословног простора

4.2.4. Инфраструктурна опремљеност подручја

Планском документацијом за предметно подручје, планирано је опремање ужег предметног подручја неопходним елементима инфраструктуре и то водоводном мрежом, фекалном канализацијом, ТТ мрежом, електроенергетском мрежом, као и топловодном мрежом. Планирани инфраструктурни водови предвиђени су у регулацији саобраћајне површине Чучук Станине улице.

Приликом даље имплементације плана, односно израде урбанистичког пројекта за изградњу, и касније пројектне техничке документације за радове на изградњи новог објекта, инвеститор је у обавези да прибави све неопходне услове за формирање прикључака, сагласности и техничке податке о прикључењу на постојеће и планиране водове техничке инфраструктуре, од надлежних установа, локалних организација и предузећа, а сходно Закону о планирању и изградњи. Тачан број прикључака, њихова позиција и технички услови прикључења биће дефинисани у фази израде урбанистичког пројекта и током израде грађевинско-техничке документације за изградњу објекта.

Врста, капацитети и положај постојећих и планираних инфраструктурних система на ужем предметном подручју утврђени су важећим плановима :

- (Преиспитани) **Регулациони план Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02);

- **План детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16)

У складу са планским решењима, предвиђено је опремање ужег предметног подручја следећим елементима техничке инфраструктуре:

Водоводна мрежа

По свом висинском положају, предметна локација припада другој висинској зони снабдевања београдског водоводног система, са kotaма терена од око 144,0 – 147,00 mnm. У појасу регулације Чучук Станине улице постоји изграђени дистрибутивни цевовод $\varnothing 40$ mm од поцинкованог материјала (од везе са $\varnothing 40$ mm у Ул војводе Шупљикца, до кућног броја 1Б у Чучук Станиној улици).

Осим овог цевовода, у делу Чучук Станине непосредно уз Булевар краља Александра, постоји изграђена деоница полиетиленског цевовода $\varnothing 160$ mm, као веза са постојећег цевовода $\varnothing 150$ mm у Булевару краља Александра.

Обзиром на неадекватне капацитете постојеће мреже, планским решењима је планирана реконструкција постојеће мреже, односно укидање постојећег дистрибутивног цевовода $\varnothing 40$ mm и изградња нове уличне водоводне мреже минималног пречника $\varnothing 150$ mm у Чучук Станиној улици.

Прикључења корисника на водоводну мрежу ће бити могуће након изградње нове уличне водоводне мреже минималног пречника $\varnothing 150$ mm, као наставак на постојећу изведену деоницу полиетиленског цевовода $\varnothing 160$ mm. Нова улична мрежа ће бити повезана на цевовод ДЛ $\varnothing 150$ mm у Булевару краља Александра (иста висинска зона).

У циљу обезбеђивања одговарајућег притиска у унутрашњој мрежи и неопходних капацитета воде за санитарне потребе и противпожарну заштиту, неопходно је, приликом даље израде пројектне документације прикључака и унутрашњег развода водоводних инсталација, прибавити и придржавати се техничких услова и прописа надлежног предузећа “ЈКП Београдски водовод и канализација”. Прикључење објекта на водоводну мрежу радити сходно законским прописима, а све у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Водоводну мрежу у објекту опремити противпожарним хидрантима у свему према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

Канализациона мрежа

Предметна локација се налази у оквиру подручја Централног градског канализационог система и припада Булбулдерском канализационом сливу, у делу где је заступљен општи систем канализације и одвођења кишних и употребљених отпадних вода.

У појасу регулације Чучук Станине улице постоји изграђени канал општег типа ОК 250 mm, који се директно укључује у колектор ОБ70/130 – ОБ 60/110 – ОБ 90/140 у Булевару краља Александра.

Планским решењима планирано је задржавање постојећег стања канализационе мреже у улици Чучук Станиној, односно повезивање корисника на предметној локацији на постојећи канал општег типа ОК 250 mm.

Приликом израде пројектне документације и извођења радова на изградњи објекта, неопходно је прибављање и поштовање техничких услова надлежног предузећа “ЈКП Београдски водовод и канализација” за пројектовање прикључка и унутрашњи развод канализационе мреже.

Електроенергетска мрежа

Потрошачи предметног подручја се снабдевају електричном енергијом из постојећег високонапонског постројења ТС 10/0,4 кВ, „Војводе Шупљикца 15“(рег.бр. Б-1925) снаге 630 kVA, која се налази у улици војводе Шупљикца бр. 15. Такође, на ужем предметном подручју налазе се изграђени електро-енергетски објекти напонског нивоа 10 kV и 1 kV, као и подземни и надземни водови снаге 10 kV и 1 kV.

Планским решењима, на предметном подручју је планирана изградња нових капацитета подземних 10 kV и 1 kV водова, док се планира сукцесивно укидање надземне мреже.

Приликом израде пројектне документације прикључака на јавну електро дистрибутивну мрежу, пројекта развода унутрашњих електричних инсталација, као и приликом извођења радова на изградњи новог објекта, неопходно је прибављање претходних техничких услова надлежних предузећа "Електропривреда Србије" и "Електродистрибуције Београд" за пројектовање прикључка и развода унутрашњих електричних инсталација.

Телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју №16 АТЦ "Крунски венац трг" и №2 ИС „Милешевска“. Снабдевање и прикључење потрошача омогућено је преко постојеће ТК канализације у регулацији јавних саобраћајница, а приступна мрежа је планирана као ТК канализација, или у виду подземних и надземних каблова (бакар / оптика). Претплатници су преко спољних извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У појасу регулације Чучук Станине улице налази се траса постојеће подземне кабловске ТК канализације, као и трасе надземних бакарних и оптичких каблова. Повезивање корисника дуж Чучук Станине улице планирано је директно на постојећу ТК канализацију капацитета 2,3,4 ТК цеви.

Приликом израде пројектне документације прикључка на јавну телекомуникациону и КДС мрежу, као и пројекта развода унутрашњих ТК инсталација, за радове на изградњи нових објеката, у свему се придржавати важећих стандарда и техничких услова надлежног предузећа "Телеком Србија", као и осталих оператера, за пројектовање прикључка и развода унутрашњих ТК инсталација.

Топловодна мрежа

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане ТО „Коњарник“, односно топлотном конзуму магистралног топловода М2 (355,6/500 мм) у Булевару краља Александра. Топловодна мрежа на грејном подручју ТО "Коњарник" ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, НР25.

У појасу ободних саобраћајница на ужем подручју (Чучук Станина, Војводе Шупљикца, Булевар краља Александра), постоји изграђена топоводна мрежа и то:

- дистрибутивни топовод Ø114.3/200 у појасу Чучук Станине улице (изведен део трасе - веза из правца Булевара краља Александра),
- дистрибутивни топовод Ø114.3/200 у појасу Чучук Станине улице (изведен део трасе - веза из правца Улице војводе Шупљикца)
- Дистрибутивни топовод дуж улице војводе Шупљикца ТО 2*273/400
- Дистрибутивни топовод дуж Булевара краља Александра ТО 2*355.6/500

У појасу Чучук Станине улице планирана је даља изградња дистрибутивног топовода Ø114.3/200, односно повезивање постојећих кракова из Булевара краља Александра и војводе Шупљикца. Из планиране мреже планирано је снабдевање потрошача у Чучук Станиној улици.

Могуће је прикључење на планирани топовод у функцији грејања и вентилације објекта, без припреме потрошне топле воде. Приликом израде пројектне документације прикључка на топоводну мрежу и развода унутрашњих инсталација грејања, у свему се придржавати важећих стандарда и техничких услова надлежног предузећа „ЈКП Београдске електране,“ за пројектовање прикључка и развода унутрашњих инсталација грејања у објекту.

Гасоводна мрежа и објекти

На ширем предметном подручју није планирана изградња гасоводних инсталација и објеката.

5.0 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

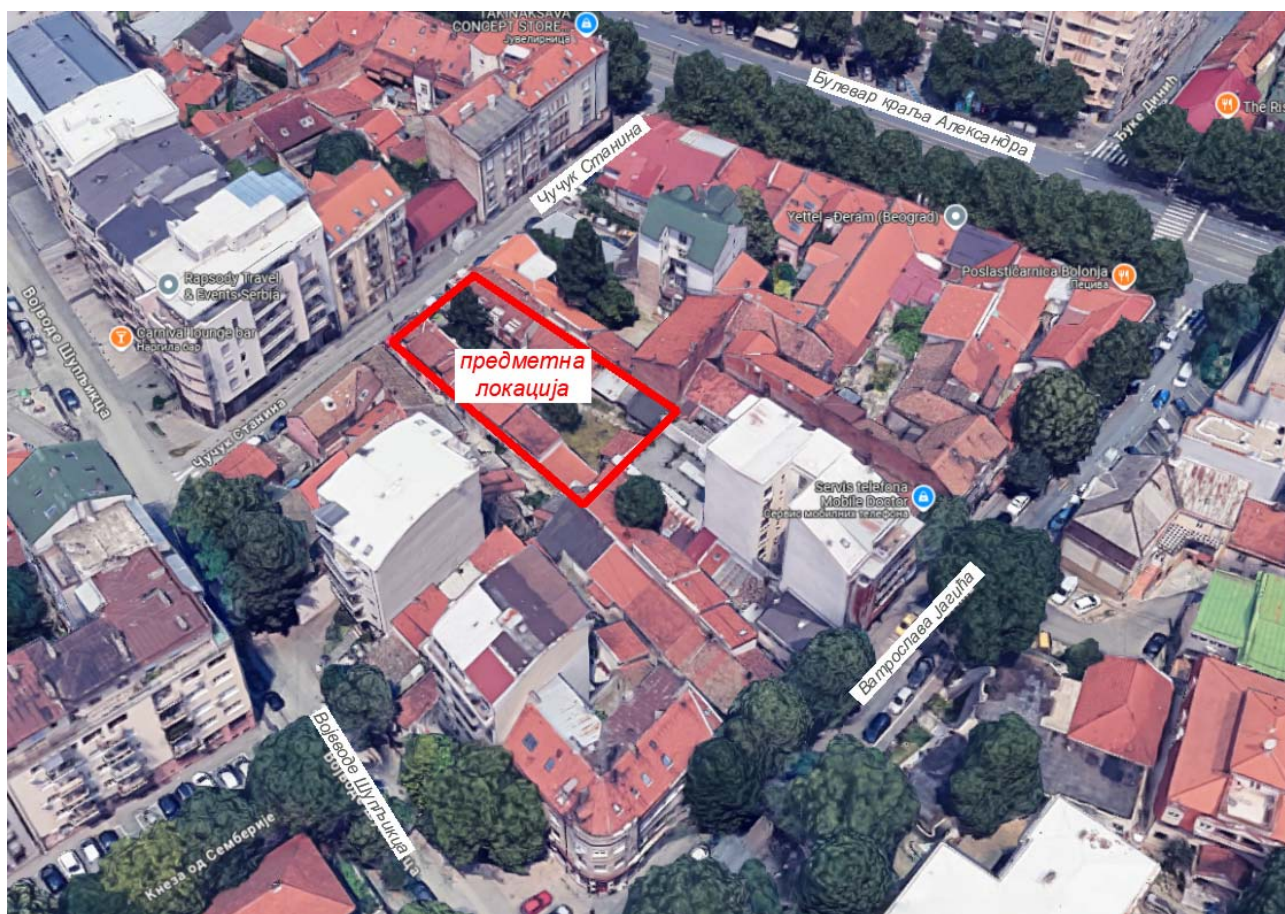
5.1. ОСНОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Предметна локација се налази у блоку оивиченом улицама Чучук Станином, Булевар краља Александра и војводе Шупљикца, чија се трансформација према планским условима активно одвија у претходном периоду.

Блок је густо изграђен старим стамбеним објектима ниске спратности (П до П+1/Пк), са изузетком неколико парцела, на којима се налазе стамбено-пословни објекти више спратности (П+3+ПК/Пс до П+4+ПК/Пс) који су у претходном периоду изграђени према условима важеће планске документације. У делу блока уз Булевар краља Александра налазе се постојећи објекти ниске спратности у којима су интензивно развијене услужно трговинске делатности у приземљу објеката.

Највећи део наспрамне страна Чучук Станине улице је изграђен стамбеним и стамбено-пословним објектима спратности П+3 до П+4. У непосредном окружењу се налазе блокови исте структуре и планске намене, чија је трансформација и изградња према планским условима у току.

Предметна парцела је изграђена и на њој се налазе објекти приземне спратности у функцији породичног становања. На суседним катастарским парцелама КП 6985, 6973, 6974, 6975, 6983/1 се такође налазе објекти исте намене и сличне организације.



Слика 7. Предметна локација са непосредним окружењем

5.2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Простор ширег подручја у морфолошком смислу представља благу падину према Булбулдерском потоку, са kotaма терена у распону 132.0 мнв - 155.0 мнв. Преовлађујуће коте терена на самој локацији износе 142.50 – 143.50 мнв (најнижа kota 142.20, највиша 143.52). Висинска разлика наспрамних страна парцеле у подужном правцу се креће у распону 1.2-1.3 метра, а у попречном правцу у распону 0.1-0.3 метра. Структуру терена чини неколико слојева различитог састава и порекла (углавном седименти квартара) и то лес, погребена земља и делувијална глина.

Према подацима из Планске документације за уже предметно подручје, на ужем подручје је регистрована појава јединствене издани слабије издашности. Минимални ниво издани је на дубини од 6.0 – 8.0 метара и налази се у подини лесних наслага на контакту са делувијалним глинама. Максимални ниво издани се налази на дубини од 4.0 – 6.0 метара. Прихрањивање издани је површински, путем падавина. На ужем и ширем подручју не постоје регистровани стални површински водотокови, те у складу са тим расположиви хидролошки подаци нису од значаја.

Читав микрореон је повољан за урбанизацију уз услов да се начин и дубина темељења у лесу прилагоде његовој структурној чврстоћи и осетљивости на провлачавање.

Услед оријентације предметне парцеле у правцу југоисток–северозапад, изражен је проблем слабијег осунчања уличне стране будућег објекта. Осим ове природне условљености, проблем је додатно појачан чињеницом да се на наспрамној страни улице налазе изграђени нешто виши објекти, што заједно са малом ширином регулације утиче на квалитет осунчања једне стране објекта.

5.3. ОРГАНИЗАЦИЈА САОБРАЋАЈА

У саобраћајном смислу предметна локација се везује на јавну саобраћајну површину Чучук Станине улице, са које се остварује колски и пешачки приступ постојећим објектима.

Према категоризацији уличне мреже у Београду, Чучук Станина улица припада терцијарним градским улицама. Повезује секундарну улицу Војводе Шупљикца и Булевар краља Александра.

Према постојећем стању, саобраћајну површину Чучук Станине улице чини једна саобраћајна трака (за једносмерно кретање у правцу ка Булевару краља Александра), подужно организован јавни паркинг простор са десне стране улице (зонски ситем паркирања у Зони 3), као и обострани тротоари променљиве ширине (1.5-2.0 m). У дужини фронта предметне парцеле налазе се три паркинг места за подужно паркирање.

Планским решењем јавних саобраћајних површина на предметном подручју, планирано је проширење регулационог појаса Чучук Станине улице на рачун југоисточног фронта улице, при чему се планира изградња саобраћајне површине коју чине две коловозне траке у ширини од по 3.0 метра и обострани тротоари од по 2.0 метра.

5.4. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Предметна локација је опремљена мрежом основне инфраструктуре, која делимично задовољава планске услове трансформације ужег предметног подручја. На локацији постоји делимично развијена мрежа електричних инсталација јаке и слабе струје (предвиђена реконструкција), дистрибутивна водоводна мрежа у мањем обиму која не задовољава потребе планираних корисника (планирана реконструкција), општи канализациони систем фекалне канализације, као и делимично релативно скоро изграђена топловодна мрежа.

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављен је извод из катастра подземних инсталација за предметну локацију, који је дат у прилогу Урбанистичког пројекта.

6.0 УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Урбанистичко-архитектонско решење стамбено-пословног објекта је урађено за потребе изградње предметног објекта према параметрима и условима **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), уз усклађивање урбанистичких параметара и услова из преиспитаног **Регулационог плана Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02) са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним ПГР-ом,

У складу са условима за спровођење ПГР-а уз уклађивање параметара преиспитаног плана, у урбанистичком пројекту је спроведена примена намене, правила грађења и урбанистичких параметара према следећем принципу:

Према (преиспитаном) **Регулационом плану** примењују се:

- Правила парцелације
- Грађевинске линије према регулационим линијама

Према **Плану генералне регулације** примењују се:

- Општа правила уређења и грађења (положај објекта према суседним парцелама и остали параметри)
- Правила уређења и грађења за површине јавне намене (намена, правила, параметри)
- Правила уређења и грађења за површине осталих намена (намена, правила, параметри)
- Планирана намена површина (графички прилог бр. 2)
- Зоне са истим правилним грађења (графички прилог бр. 4)

6.1. НАМЕНА ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У складу са ПГР, објекат је пројектован као вишепородични стамбено-пословни, у свему према условима за објекте вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (зона C5, целина II).

Урбанистички пројекат израђен је за потребе изградње новог стамбено-пословног објекта у комбинацији комерцијалних и стамбених садржаја у приземљу објекта, површинама намењеним вишепородичном становању на надземним етажама, као и простором за смештај возила и организацију техничких и помоћних просторија у подземним етажама.

Урбанистичко-архитектонским решењем слободних површина на парцели, дат је приказ планиране организације слободних отворених површина и уређених зелених површина на парцели.

6.2. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат је пројектован као јединствена функционална и урбанистичко-архитектонска целина на предметној катастарској парцели 6984/1, која уједно представља и грађевинску парцелу бр. 129, дефинисану (преиспитаним) **Регулационим планом Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда, бр.28/02).

У складу са планом дефинисаном наменом, планирано је активирање предметне локације, али и непосредног окружења, кроз развој пословних делатности у приземљу објекта, док је стамбени простор за потребе вишепородичног становања планиран на свим надземним етажама. У складу са условима плана, као и просторним могућностима на локацији, испод највећег дела парцеле је планирана подземна гаража, намењена смештају возила и организацији техничких просторија.

Пројектом је предвиђена изградња двострано узиданог објекта спратности **3По+Пр+6+Пс**, са укупном **БРУТО површином 3669.53 м²**, од чега је **2412.81 м²** планирано у надземним етажама.

Пешаки и колски приступ парцели и објекту пројектовани су директно са јавне саобраћајне површине Чучук Станине улице, одакле се даље приступа колском ауто-лифту (за силаз у подземну гаражу), као и пројектованим садржајима у приземљу објекта. Пешачки улаз у објекат пројектован је преко приступног пешачког платоа – стазе, са које се директно приступа пословном простору (локал у приземљу), као и главном улазу у стамбени део објекта.

Главна пешачка вертикална комуникација објекта, којом се приступа свим пројектованим подземним и надземним етажама решена је у виду централно постављеног двокраког степеништа и једног путничког лифта. Приступ возила подземној гаражи, планиран је преко једног ауто-лифта, којим се директно из приземља објекта силази у све подземне етаже.

Према затеченом стању, на парцели се налази осам стамбених и помоћних објеката ниске спратности (П до П+1). Сви постојећи објекти су предвиђени за рушење.

ПОДЗЕМНА ГАРАЖА

Подземне етаже објекта су планиране за организацију стационарног саобраћаја (подземна гаража), као и неопходних помоћних и техничких просторија за потребе објекта. Пројектоване су укупно три подземне етаже, намењене паркирању возила и бицикала, као и организацији станарских остава и неопходних техничких просторија за смештај хидротехничких, машинских, и електроенергетских инсталација. Са укупном НЕТО површином од 685.32 м², гаража је пројектована у категорији средњих гаража према Закону о заштити од пожара.

Гаража је пројектована са једним улазом/излазом, а за приступ возилима планиран је један аутолифт, којим се из партера директно приступа на све три подземне етаже. Пешачки приступ гаражи омогућен је директно кроз објекат, путем централног степеништа и путничког лифта.

За смештај возила планирано је укупно 23 паркинг места, од чега је 7ПМ планирано на првом подземном нивоу -1, а по 8 ПМ на нивоима -2 и -3. У складу са нормативом, од укупног оствареног броја паркинг места, 1 паркинг место је пројектовано за особе са посебним потребама (паркинг место на нивоу -1).

На првом подземном нивоу (ниво -1), у делу објекта уз Чучук Станину улицу, пројектоване су и техничке просторије за смештај хидротехничких инсталација (пумпа за повишење притиска у мрежи и спринклерско постројење), електроенергетских инсталација (уређај за непрекидно напајање електричном енергијом), као и машинских инсталација (просторије за смештај термотехничке опреме - топлотних пумпи за грејање објекта).

Техничка просторија за смештај два контејнера за прикупљање отпада из објекта, планирана је на другом подземном нивоу, у зони непосредно уз вертикалну комуникацију. Према урбанистичко-архитектонском решењу, пражњење контејнера ће се обављати уз ангажман одговорних лица, изгуравањем контејнера на јавну саобраћајницу (у време доласка комуналног возила) помоћу ауто-лифта, односно враћање контејнера у просторију за контејнере након пражњења.

На другом и трећем подземном нивоу пројектоване су станарске оставе.

ПРИЗЕМЉЕ

У приземљу објекта пројектован је пословни простор намењен комерцијалним садржајима, две стамбене јединице, као и заједничка централна вертикална комуникација коју чине двокрако степениште и један путнички лифт. Пословни простор – локал, пројектован је у предњем делу објекта према Чучук Станиној улици и у њега се улази директно са приступне пешачке стазе испред објекта. Главни улаз у стамбени део објекта је пројектован са ветробранским простором, из кога се приступа главној вертикалној комуникацији (ка подземним и надземним етажама), као и стамбеним јединицама приземља (двособни стан и гарсоњера) оријентисаним према задњем дворишту.

НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

У надземним етажама објекта (спратови 1-6 и повучени спрат), планиране су површине намењене вишепородичном становању, са просторима за заједничку вертикалну и хоризонталну комуникацију. У предњем делу објекта према Чучук Станиној улици, шест надземних етажа је пројектовано класично, са фронтом објекта постављеним на предњу грађевинску линију, док је последња етажа решена као повучена.

На надземним етажама је пројектовано укупно 14 станова различите структуре и квадратуре. Предвиђен је један петособни стан, шест четворособних, три трособна, два двособна и две гарсоњере. На етажама 1, 4 и 5 су пројектоване по две стамбене јединице, други и трећи спрат су решени са по три стана, док су 6-ти спрат и повучени спрат пројектовани са по једном великом стамбеном јединицом двостране оријентације.

Кровна површина изнад другог повученог спрата је планирана као непроходан раван кров, са техничким приступом за одржавање путем степеништа и лифта (лифт кућица)

СЛОБОДНИ ОТВОРЕНИ ПРОСТОРИ НА ПАРЦЕЛИ

Слободни уређени отворени простори организовани су испред објекта у делу према Чучук Станиној улици, као и у задњем делу парцеле. Слободне и отворене површине око објекта планиране су у виду уређених зелених површина у директном контакту, као и у виду уређених поплочаних стаза и платоа. У предњем делу парцеле планирана је приступна пешачка стаза, док је у делу задњег дворишта планиран велики уређени отворени плато изнад гараже.

Планирана детаљна намена површина и урбанистико-архитектонска организација садржаја на предметној парцели приказани су на графичким прилозима УП.03 Регулационо-нивелациони план – основа приземља“, УП.04 „Регулационо-нивелациони план – основа крова“, као и у Идејном архитектонском решењу објекта.



Слика 8. Просторни приказ – изглед објекта из Чучук Станине улице

Табела 1. ОРГАНИЗАЦИЈА САДРЖАЈА ПО НИВОИМА ОБЈЕКТА

СПРАТ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ
-3	Аутолифт
	Гаража - 8 ПАРКИНГ МЕСТА
	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Станарске оставе
-2	Аутолифт
	Гаража - 8 ПАРКИНГ МЕСТА
	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Станарске оставе
	Просторија за контејнере
-1	Аутолифт
	Гаража - 7 ПАРКИНГ МЕСТА (6 ПМ + 1 ПМ за особе са посебним потребама)
	Паркинг простор за бицикле
	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Техничка просторија (термотехничка опрема)
	Техничка просторија (хидроцил + спринклер)
	Техничка просторија (дизел агрегат)
	Техничка просторија (електро соба)
ПРИЗЕМЉЕ	Аутолифт
	Улаз-ветробран
	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Пословни простор – локал Л1
	Стамбени простор - стан 01
	Стамбени простор - стан 02
1. Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (станови 03 и 04)
2.Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (станови 05, 06, 07)
3.Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (станови 08, 09, 10)
4.Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (станови 11, 12)
5. Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (станови 13, 14)
6. Спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (стан 15)
Повучени спрат	Комуникација (ходник / степениште / лифт)
	Стамбени простор (стан 16)

Табела 2. ОСТВАРЕНИ БРОЈ И СТРУКТУРА СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА

ТИП СТАНА	БРОЈ СТАНОВА	ПРОЦЕНТУАЛНО УЧЕШЋЕ
Гарсоњера	3	18.75%
Двособни	3	18.75%
Трособни	3	18.75%
Четворособни	6	37.5 %
Петособни	1	6.25%
УКУПНО	16	100%

Табела 3. ОСТВАРЕНИ БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

ПАРАМЕТАР (ПГР)	ПОТРЕБНО МЕСТА	ОСТВАРЕНО ПРОЈЕКТОМ
1.3 паркинг места / стану	21 ПМ (16 станова)	22
1 паркинг место/50м ² корисне површине пословне јединице	1 ПМ (54.32 м2)	1
УКУПНО	22	23 (22ПМ+1ПМ за особе са посебним потребама)

Табела 4. ОСТВАРЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБЈЕКТУ

Подземне етаже	НЕТО површина (м ²)	БРУТО површина по СРПС-у (м ²)	БРУТО површина по ПГР-у (м ²)
Гаража_Ниво -3	369.91	436.30	/
Гаража_Ниво -2	341.56	410.21	/
Гаража_Ниво -1	338.73	410.21	/
УКУПНО подземне етаже	1050.20	1256.72	/

Надземне етаже	НЕТО површина (м ²)	БРУТО површина по СРПС-у (м ²)	БРУТО површина по ПГР-у (м ²)
Приземље	200.33	252.98	252.98
Први спрат	249.95	308.35	308.35
Други спрат	247.99	308.35	308.35
Трећи спрат	248.09	308.35	308.35
Четврти спрат	249.55	308.35	308.35
Пети спрат	249.41	308.35	308.35
Шести спрат	250.71	308.35	308.35
Повучени спрат	232.28	280.19	280.19
Кровна лифт кућица	8.46	29.54	29.54
УКУПНО надземне етаже	1936.77	2412.81	2412.81

УКУПНО подземно + надземно	2986.97	3669.53	2412.81
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

6.3. ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

У складу са условима за спровођење ПГР-а, уз усклађивање параметара преиспитаног Регулационог плана, положај и висина објекта на парцели су планирани према следећем принципу:

- Предња грађевинска линија према регулацији Чучук Станине улице се примењује према (преиспитаном) **Регулационом плану Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина** (Службени лист града Београда, бр.28/02).
- Удаљење објекта од осталих граница парцеле и висина објекта се примењују према Општим правилима уређења и грађења, као и Правилима уређења и грађења за површине осталих намена датим у **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

У складу са наведеним, на предметној локацији је дефинисана зона грађења коју формирају предња грађевинска линија према регулационој линији Чучук Станине улице, као и бочне и задње границе грађења према суседним парцелама, које су дефинисане из планом прописаних услова дозвољене висине, односно минималних удаљења објекта од границе парцеле.

6.3.1 Хоризонтална регулација објекта

Према (преиспитаном) **Регулационом плану Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина** (Службени лист града Београда, бр.28/02) предња грађевинска линија је повучена за 5.0 метара од регулационе линије Чучук Станине улице.

У складу са **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), удаљења фасадних равни објекта од граница парцеле су утврђена условом минималног удаљења објекта од задње границе парцеле (1/2 висине), као и условом максималне висине објекта у односу на ширину улице, односно удаљење наспрамних грађевинских линија (1.5 удаљење).

Објекат је пројектован са компактном, скоро правоугаоном основом на свим етажама, са изузетком приземља где је, у делу аутолифта, пројектовано локално повлачење фасадног платна у циљу формирања колског предпростора. Приземље и спратови 1-5 су пројектовани у истом максималном габариту 22.98 x 14.92 метра, док је последњи повучени спрат повучен 2.40 м од основне фасадне равни према Чучук Станиној улици. Према задњем дворишту, 6. спрат и повучени спрат су решени каскадним повлачењем (за по 1.90 м), како би се одржао минимални однос од 1:2 удаљености од задње границе парцеле и висине објекта.

Положај објекта у односу на предњу грађевинску линију

У складу са планским решењем, објекат је целом ширином фасадног фронта постављен на предњу грађевинску линију према Чучук Станиној улици. Приземље објекта и спратови 1-6 су пројектовани у максималном габариту и постављени су на предњу грађевинску линију, док је последњи спрат пројектован као повучени (ПС).

Положај фасадне равни повученог спрата према Чучук Станиној улици је усклађен са условом максимално дозвољене висине објекта у односу на удаљење наспрамних грађевинских линија (1.5 удаљење). У складу са удаљењем наспрамних грађевинских линија Чучук Станине улице (15.0 метара), као и услова максимално дозвољене висине објекта у односу на то удаљење (1.5 удаљење), фасадна раван повученог спрата је постављена на удаљењу од 2.4 метра од предње грађевинске линије.

Габарит подземних етажа према предњој граници парцеле је такође пројектован на утврђеној предњој грађевинској линији према Чучук Станиној улици.

Положај објекта у односу на задњу границу парцеле

У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације за предметну зону вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C5) у целини II, положај објекта према задњој граници парцеле је пројектован у функцији минималних удаљења фасадних равни од задње границе парцеле, које износи 1/2 висине планираног објекта.

У складу са наведеним, планирано је постављање фасадних равни приземља и спратова 1-5 на минималном удаљењу од 9.17 м од задње границе парцеле, а потом и каскадно повлачење виших етажа (6 спрат, ПС) за по 1.9 м, у складу са условима минимално дозвољених удаљења у функцији висине. На овај начин утврђене су три различите удаљености објекта од задње границе парцеле :

- приземље и спратови 1-5 су постављени на минималном удаљењу од 9.17 м од задње границе
- спрат 6. је постављен је на минималном удаљењу 11.07 м од задње границе (повлачење 1.9 м)
- повучени спрат је постављени на удаљењу 12.97 м од задње границе (повлачење 3.8 м)

Габарит подземних етажа према задњој граници парцеле излази из габарита надземних етажа и планиран је на удаљењу од 0.1 – 07 м од задње границе.

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле

У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације за предметну зону вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C5) у целини II, планирана је изградња објекта у непрекинутом низу. Објекат је двострано узидан и пуном дужином бочних страна је постављен на обе бочне границе парцеле.

Максимална планирана дужина надземног дела објекта (ПР, спратови 1-5), на граници са суседном катастарском парцелом 6985 износи 22.98 метара, а на граници са суседном катастарском парцелом 6983/1 износи 22.35 метара

Габарит подземних етажа према бочним границама парцеле се поклапа са њима. Подземне етаже су постављене на бочне границе парцеле, са изузетком мањег дворишног дела гараже, који је, због функционалног решења гараже и услова обезбеђења зелених површина у директном контакту, решен мањим повлачењем према унутрашњости парцеле.

Диспозиција планираног објекта на парцели са грађевинским линијама, односно планираним удаљеним од граница предметне парцеле детаљно је приказана на графичким прилозима Регулационо-нивелациони план - основа приземља (лист бр УП.03), Регулационо-нивелациони план – основа крова (лист бр. УП.04) и Урбанистичко-архитектонска организација – пресек (лист бр. УП.06).

6.3.2 Вертикална регулација објекта

Урбанистичко-архитектонским решењем спратност и висина објекта су планирани у складу са условима вертикалне регулације и правилима грађења датим у **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Пројектована спратност објекта износи ЗПО+ПР+6+ПС, што је у складу са оријентационом спратности од П+6+Пк/Пс која је дефинисана планом. У оквиру ове спратности, објекат је пројектован са неколико висинских корпуса у циљу остваривања услова максималне висине и минималних удаљења. Према Чучук Станиној улици, главни висински корпус објекта представљају приземна етажа и спратови 1-6, док је последња етажа решена као повучена. На дворишној страни, главни висински корпус објекта чине приземље и етаже 1-5, након чега се објекат степенасто повлачи.

За нулту коту објекта усвојена је апсолутна кота 142.07, у тачки пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према Чучук Станиној улици. Према дефинисаној нултој коти одређена је укупна висина објекта према Чучук Станиној улици.

Висина објекта је пројектована у складу са условима максималне висине објекта за предметну зону C5 у целини II (максимално дозвољена висина венца 24.0м) , условима максимално дозвољене

висине објекта у односу на ширину улице, односно удаљење наспрамних грађевинских линија (1.5 удаљење), као и условима минималног удаљења објекта од задње границе грађевинске парцеле које износи мин ½ објекта.

Висина објекта према Чучук Станиној улици је пројектована из услова дозвољене висине објекта у односу на удаљење наспрамних грађевинских линија. Обзиром да је удаљење наспрамних грађевинских линија у овом случају 15.0 метара, односно да максимална дозвољена висина венца по том основу може износити 22.5 метра (1.5 удаљење), објект је пројектован са 6 класичних и једним повученим спратом. Венац терасе повученог спрата (ПС) пројектован је на висини од 22.50 метара од нулте коте (на коти +22.32 / 164.57), док је кровни венац изнад повученог спрата пројектован са висином од 24.78 метара од нулте коте (на коти +24.60 / 166.85).

Висина објекта према задњем дворишту је пројектована из услова минималног удаљења објекта од задње границе грађевинске парцеле које износи мин ½ објекта. Објект је пројектован каскадно, повлачењем фасадних равни почев од шестог спрата навише. Оваквим решењем испуњен је услов минималног удаљења објекта од задње границе парцеле, а остварене су висине објекта од +19.32 м (кота оgrade на 6-ом спрату), односно +22.32 м (кота оgrade на повученом спрату). Кота кровног венца повученог спрата на дворишној страни је иста као и на уличној фасади и износи +24.60 / 166.85. Укупна висина објекта са дворишне стране у односу на плато изнад крова гараже износи 24.72 метра (плато гараже је пројектован на коти -0.12 м).

У складу са регулационо-нивелационим решењем јавне саобраћајне површине Чучук Станине улице, којим су дефинисане основне нивелете јавних саобраћајних површина у непосредном окружењу, као и изведним стањем саобраћајних површина на локацији, пројектована је основна нивелација партерних површина у предњем делу парцеле. Колски и пешачки приступ, као и уређене зелене површине су пројектовани на коти +141.95 до +142.15 мнв, док је под приземља објекта (± 0.00 / 142.25) постављен на 0.18 м изнад нулте коте.

Приземље је пројектовано са спратном висином од 3.10 м (чиста висина 2.80 м), спратови 1-6 са висином од 3.00 м (чиста висина 2.70), док је повучени спрат решен са спратном висином од 3.10 м (чиста висина 2.80м). Подземне етаже су решене са спратним висинама 3.0 (ниво -3 и -2), односно 3.10м (ниво -1), при чему минимална светла висина свих нивоа гараже износи 2.20 м.

Табела 5. ОСТВАРЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

ПАРАМЕТАР	ПЛАНСКИ ОСНОВ ПГР	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Спратност	макс П+6+Пк/Пс	ЗПО+ПР+6+ПС
Висина венца објекта (висина од нулте коте до венца)	макс 24.00 m	22.50 m
Висина венца објекта у односу на ширину улице (висина од нулте коте до венца)	макс 1.5 удаљења између наспрамних грађевинских линија (у овом случају макс 22.50 м)	22.50 m
Висина слемена (висина од нулте коте до слемена)	27.50 m	24.78 m
Кота приземља стамбеног дела (у односу на нулту коту)	Макс. +1.60 m	+0.18 m
Кота приземља нестамбеног дела (у односу на нулту коту)	Макс. +1.60 m (када је ГЛ повучена од РЛ)	+0.18 m

6.4. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Архитектонско обликовање

Објекат је пројектован као двострано узидани објекат, компактне кубичне форме и сведеног архитектонског израза. У обликовању су коришћени принципи савременог третмана фасадних површина, уз уравнотежен, минималистички архитектонски језик.

Улична фасада објекта, према Чучук Станиној улици је решена у два карактеристична архитектонска плана. Фасадом доминира корпус надземних етажа (спратови 1-6), решених у систему наглашених хоризонталних „слојева“ по етажама и динамичном игром наизменично постављених вертикалних акцената у виду пуних полигоналних панела. Сведена раван повученог спрата је решена као неутрална и постављена други план композиције.

Приземним делом објекта на уличној фасади доминира велика угаона стаклена површина комерцијалног простора у приземљу, као и велики улазни портал у стамбени део објекта.

Према задњем дворишту, објекат је пројектован са каскадним повлачењем фасадних равни, почев од шестог спрата навише., како би се остварио услов минималних удаљења објекта од задње границе парцеле. Фасадне површине решене су кроз правилну геометријску игру фасадних отвора - прозора и терасе повученог спрата.

Кровна површина изнад повученог спрата је пројектована као раван непроходни кров, на који се приступа централно постављеном ортогоналном кућицом језгра степеништа и лифта.

Конструкција објекта

Објекат је пројектован у комбинованом систему, са носећим армирано-бетонским ободним зидовима, бетонским платнима, међуспратним таваницама и гредама. У складу са рачунским оптерећењем, армирано-бетонски ободни зидови и платна су пројектовани са дебљином од 20 цм.

Међуспратна конструкција и кровна плоча су пројектоване као пуне армирано-бетонске (АБ) плоче дебљине 22цм. Плоче су ослоњене на армирано-бетонска платна и ободне АБ зидове.

Фундирање објекта је планирано на темељној АБ плочи $d=50\text{cm}$, у складу са условима носивости терена и укупним оптерећењем објекта, уз претходно обезбеђење темељне јаме путем армирано-бетонских шипова.

Материјализација објекта

Објекат је двострано узидан, а две слободне фасадне површине су решене висококвалитетним материјалима и у колориту прилагођеном локалном амбијенту.

Предња фасада, према Чучук Станиној улици је планирана као дупла фасада, са унутрашњим фасадним платном са клизим прозорским порталама и са спољашним фасадним платном у комбинацији пуних панела од метала/керамике и стаклених отварајућих портала постављених под углом у односу на фасадну површину. Дупла фасадна опна замишљена је као специфичан биоклиматски елемент, који доприноси енергетским карактеристикама објекта током летњег и зимског периода.

Дворишна фасада је пројектована као пуна површина са појединачним прозорским отворима, обложена комбинацијом класичне контактне малтерисане фасаде и керамичке облоге.

Унутрашњи зидови објекта су пројектовани као класични зидани зидови од опекарских блокова дебљине 12 и 19 цм. Спољашњи и унутрашњи зидови задовољавају прописане услове звучне и термичке заштите по српским стандардима. Стаклене фасадне површине су пројектоване као комбинација класичне зид завесе и појединачне фасадне алуминарије у систему алуминијумских прозорских профила са термопрекидом и испуном од изолационих стаклопакета.

Терасе стамбених јединица су обложене гранитном керамиком, док је кровна површина пројектована као раван кров са хидроизолационом мембраном и баластом. На обе фасадне равни објекта планиране су стаклене ограде.

6.6 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

У складу са идејним архитектонским решењем предметног објекта, не постоји потреба за фазном реализацијом објекта. Пројектовани стамбено-пословни објекат представља јединствену функционалну и техничко-технолошку целину, те се у складу са тим планира једновремена реализација свих планираних садржаја.

7.0 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављени су услови од надлежних институција и јавних комуналних предузећа:

Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја ИВ-08 Бр.344.5-282/2024, од 17.05.2024 године

ЈКП Београд пут, В 14959-1/2024, од 23.04.2024 године

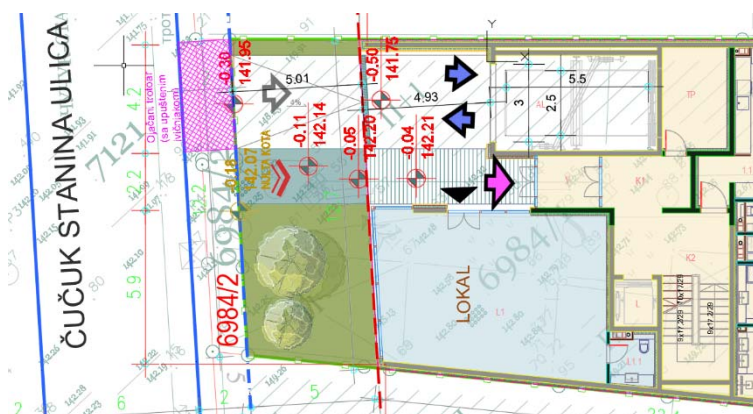
Прибављеним условима је констатована могућност остваривања колског прилаза предметној парцели са јавне саобраћајне површине Чучук Станине улице и утврђени су технички услови за организацију саобраћајног приступа, организацију и изградњу саобраћајних површина на парцели. Предложено саобраћајно решење је израђено у складу са прибављеним условима, а на решење је прибављено позитивно мишљење – сагласност **Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја ИВ-08 Бр.344.6-167/2024, од 22.11.2024. године.**

У складу са прибављеним условима, парцели је обезбеђен директан саобраћајни приступ на јавну саобраћајну површину Чучук Станине улице. Пројектним решењем, планирани су један колски и један пешачки приступ парцели.

Колски приступ парцели и објекту

Колски приступ парцели је пројектован као двосмерни колски приступ ширине 3.60 метара, намењен улазу – излазу са предметне парцеле. Приступ је пројектован у крајњем левом углу фронта парцеле, непосредно уз бочну границу са суседном катастарском парцелом КП 6985.

Колски улаз на парцелу, односно колски приступ подземној гаражи објекта је планиран десним скретањем из правца улице Чучук Станине. Истим принципом, планиран је и излазак возила са парцеле, која према пројектованом решењу са парцеле излазе на улицу ходом унапред уз обавезно десно скретање (Чучук Станина улица је једносмерна у правцу Булевара краља Александра).



објекта, односно ауто лифта решен преко приступне колске стазе укупне дужине 9.94 метра (дужина стазе по осовини колског приступа).

У нивелационом смислу, поштоване су висинске коте, попречни и подужни падови Чучук Станине улице, а нивелете су коришћене приликом одређивања нивелације осовине колског приступа као и пешачких улаза на парцелу. Приступна кота Чучук Станине на месту пројектованог колског приступа износи 141.95 (-0.30м). Први део део колске стазе, у дужини од 5.0 метара, је пројектован у благом нагибу 4% од улице наниже према објекту, док је преостали део у дужини од 4.95 метара (од грађевинске линије до самог аутолифта) решен као раван на коти 141.75 (-0.50). Унутар предметне парцеле, колска стаза, односно плато којим се приступа ауто-лифту планиран је као попличана површина изнад подземне гараже, са завршним застором од бехатон плоча дебљине око 5 цм.

Платформа ауто-лифта пројектована је са унутрашњим димензијама 2.50 x 5.50 м, а улаз и излаз у ауто-лифт су омогућени ходом возила унапред.

Осим овог колског приступа, на надземном делу парцеле нису планиране никакве друге колске површине за кретање и стационирање возила, а комплетан стационарни саобраћај је организован у подземним етажама објекта. Кретање возила колским приступом, односно улазак и излазак возила са предметне парцеле, пројектовани су искључиво ходом возила унапред.

Пешачки приступ објекту

Пешачки приступ парцели и објекту планиран је непосредно са тротоара јавне саобраћајне површине Чучук Станине улице. Смештен непосредно уз колски приступ, пројектован је као уређена пешачка стаза ширине 2.15 м, којом се долази до главног улаза у стамбени део објекта, као и до улаза у пословни простор – локал у приземљу објекта. Приступна стаза је пројектована са благим падом од улице навише, односно пешачким платоом уз сам објект, који је пројектован на коти -0.04 цм.

Сам пешачки улаз у стамбени и пословни део објекта су планирани у нивоу, односно без денивелација и препрека, како би се омогућило неометано кретање и приступ особама са посебним потребама, 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. 22/2015). Осим ове приступне пешачке површине, у задњем делу парцеле, иза објекта је планиран пешачки плато над подземном гаражом, коме се приступа директно из заједничког ходника приземља.

Паркирање

Стационарни саобраћај за планирани објект је решен у потпуности на предметној парцели, у склопу подземне гараже објекта. Подземна гаража је планирана са три подземна нивоа, којима се приступа директно преко ауто лифта.

Табела 6. ПРИКАЗ ПОТРЕБНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ ПРОСТОРА

ПРОРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА				
ПОТРЕБНО према нормативу	Јединица мере	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ за путничка возила	Остварен број ПМ за бицикле
Становање 1.3 ПМ/стану	16 станова	21 ПМ		
Комерцијалне делатности 1ПМ/50 м2 корисне површине пословне јединице	54.32 м ²	1 ПМ	УКУПНО 23 ПМ (22ПМ + 1ПМ за особе са посебним потребама)	УКУПНО 2 ПМ за бицикле
УКУПНО ПОТРЕБНО 22 ПМ				
Потребан број паркинг места за особе са посебним потребама мин.5% од укупног броја ПМ : 22 x 0.05 = 1 ПМ				

Гаража је планирана са укупно 23 паркинг места, од којих је 1 паркинг место намењено особама са посебним потребама (5%). Гаражна паркинг места су планирана са минималним димензијама 250 x 500 цм, док је паркинг место за особе са посебним потребама пројектовано са димензијама 370 x 500 цм. Паркинг место за особе са инвалидитетом је планирано на првој подземној етажи (ниво -1), у зони непосредно уз путнички лифт објекта. Сва паркинг места су планирана као управна (под углом од 90°), са паркирањем ходом унатраг.

У складу са Условима Секретаријата за саобраћај, У склопу подземне гараже, на нивоу -1 планирано је постављање паркинга тј. држача за бицикле (остварено 2 ПМ за бицикле).

Кретање возила по подземним нивоима гараже планирано је централном саобраћајном комуникацијом ширине 6.28 метара, којом се приступа напсрамно постављеним паркинг местима. У зони ауто лифта планирана је саобраћајна комуникација у ширини 3.7 односно 4.92 метара.

У циљу избегавања саобраћајног преплитања и задржавања возила у зони колског приступа ауто лифту, контрола улаза / излаза из лифта на подземним нивоима паркинг гараже ће бити пројектована адекватном саобраћајном сигнализацијом, у координацији са саобраћајном сигнализацијом која ће се налазити на приступу гаражи са Чучук Станине улице.

Саобраћај противпожарних возила

Приступ противпожарних возила објекту је планиран преко Чучук Станине улице. У складу са једносмерним саобраћајним режимом Чучук Станине улице (од улице Војводе Шупљикца према Булевару краља Александра), кретање противпожарног возила је могуће само у једном смеру.

Пројектом није планиран улаз ватрогасних возила у парцелу, а гашење пожара је планирано са јавне саобраћајне површине Чучук Станине улице. Плато за противпожарна возила у интервенцији планиран је у димензијама 15м x 5.5 м на коловозу Чучук Станине, у зони непосредно испред предметне парцеле / објекта. Приступ подземним етажама зграде омогућен је преко централно постављеног степенишног језгра.

Планирано саобраћајно решење са саобраћајним прикључком, као и осталим нивелационим елементима планираних саобраћајних површина на парцели дато је на графичком прилогу бр. 03 "Регулационо-нивелациони план – основа приземља".

8.0 УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ОТВОРЕНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавног предузећа:

ЈКП „Зеленило Београд“

Услови бр. 7120/1, од 27.05.2024 године

Прибављеним условима констатована је обавеза остваривања минимално 40% слободних и зелених површина на парцели, односно минимално 10% укупне површине парцеле под зеленилом у директном контакту са тлом.

Поред тога, дефинисане су опште смернице уређења отворених и зелених површина на парцели (декоративно уређење зелених површина, избор биљних врста, уређење отворених простора примена адекватних материјала и опреме у партеру, итд).

У складу са прибављеним техничким условима, као и условима уређења зелених површина датим у Плану генералне регулације, предложеним урбанистичким решењем пројектоване су слободне отворене и зелене површине у партеру.

Табела 7. Упоредни приказ тражених и остварених слободних отворених и зелених површина

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	ПГР	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Површина парцеле 6984/1 (ГП129)	521.00 м ²	521.00 м²
Слободне отворене и зелене површине (укупно остварено)	Мин 40% 208.40 м ²	51.44% 268.02 м²
Зелене површине у директном контакту	Мин 10% 52.10 м ²	10.32 % 53.75 м²

8.1 УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ОТВОРЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине на парцели планиране су у виду приступне пешачке стазе у предњем делу парцеле, као и великог платоа на крову гараже у унутрашњем дворишту.

Пешачка стаза је пројектована као главни пешачки приступ објекту, којим се, са јавне саобраћајнице, у простору између колског приступа и уређене зелене површине, приступа комерцијалном и стамбеном делу објекта. Стаза је пројектована као поплочана пешачка површина, постављена управно на предњу фасаду објекта. Део стазе у појасу између регулационе и грађевинске линије је планиран директно на тлу, док се део стазе иза грађевинске линије налази на крову подземне гараже објекта.

Плато у задњем дворишту пројектован је као раван кров изнад подземне гараже и на њега се приступа из централно постављеног заједничког ходника у приземљу објекта. Контура платоа прати контуру подземног габарита гараже.

Поред ових пешачких површина, пројектом је планирана и реализација колског приступа до ауто-лифта, у форми уређене поплочане површине на самом улазу на парцелу.

Предложеним урбанистичко-архитектонским решењем планира се изградња колског приступа, пешачке стазе и дворишног платоа од квалитетних, трајних материјала (комбинација камена и бетона), који ће обезбедити безбедно кретање корисника, лако одржавање и дугу експлоатацију површина. Планирани отворени простори ће бити додатно опремљени елементима урбаног мобилијара (општа и декоративна расвета, канте за отпатке, итд.).

Ограђивање парцеле није планирано.

8.2 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређене зелене површине на парцели планиране су као зелене површине у директном контакту у партеру испред и иза објекта. Укупно је планирано 53.75 м² под зеленим површинама у директном контакту, што представља 10.32 % од укупне површине парцеле.

Уз предњу границу парцеле пројектоване су две зелене површине у директном контакту и то велика правоугаона зелена површина у зони испред комерцијалног дела објекта, као и мања линијска зелена површина уз саму границу парцеле и колску приступну стазу.

У задњем дворишту планирана је неправилна зелена површина у простору између граница парцеле и габарита подземне гараже објекта.

Све зелене површине на парцели су планиране са засадом квалитетних травнатих застора-тепих травњака, као и са засадом нижег листопадног и декоративног зеленила. Планирана је садња садња цветног и декоративног жбунастог растиња из рода Седума (типа Acre, Adolphii, Burrito, Palmeri, Reflexum или сл.), или Перена (типа Achilea, Aegopodium, Ajuga reptans или сл.). На зеленој површини у предњем делу парцеле, планирана је садња стабала лишћара (типа Quercus robur, Liquidambar, Betula pendula или слично), као и декоративног жбунастог растиња типа Фотинија. (*Photinia fraseri* 'Red Robin').

Избор комплетног садног материјала на локацији је прилагођен климатским и другим условима средине, као и функционалним потребама и намени простора. Изабране биљне врсте су неинванзивне, неалергене, без трња и нису отровне.

У даљим фазама разраде техничке документације, обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и зелених површина, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор зелених врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге у складу са потребама одабраних врста.

9.0 ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДНИХ МАТЕРИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављени су услови од надлежног **ЈКП "Градска чистоћа", бр.5908/2** од 18.04.2024. године. Идентификација, прикупљање и евакуација отпада са парцеле планирани су у складу са прибављеним условима ЈКП Градска чистоћа, као и посебним условима **Секретаријата за заштиту животне средине**.

У складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 36/2009 и 88/2010, 14/2016, 95/2018 – др. закон и 35/2023) и Правилником о категоријама, испитивању, класификацији отпада (Каталога отпада), у току обављања редовних активности у планираном објекту се очекује настајање следећих врста отпадних материја:

Индустријски отпад

- грађевински отпад од рушења постојећих и изградње новог објекта на парцели
- издвојена уља и масти из таложника / сепаратора

Комерцијални отпад

- папир, картон, канцеларијски материјал, кутије и амбалаже, метални производи и сл.

Комунални отпад

(отпад настао обављањем основних функција и активности корисника - станара)

- остаци хране, папир, картонска, стаклена и ПЕТ амбалажа, текстилни предмети, намештај, технички уређаји, батерије, и сл.

Прикупљање **индустријског отпада** ће бити регулисано у фази изградње и експлоатације објекта у складу са интерном организацијом инвеститора / власника објекта, кроз уговоре са одабраним оператером. Планирани услови управљања индустријским отпадом дефинисани дати су у поглављу 13.3. Урбанистичке мере заштите животне средине.

У складу са условим надлежног ЈКП, за потребе прикупљања **комуналног отпада** на парцели, планирана је набавка и постављање два метална контејнера запремине 1100 литара и габарита димензија 1.37x1.20x1.45м.

Према *Одлуци о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом* ("Сл. лист града Београда" бр. 71/19, 78/19 и 26/21), планирано је постављање контејнера изван јавне саобраћајне површине. Пројектним решењем, планирано је постављање контејнера у посебној просторији у оквиру подземне гараже објекта (ниво -2).

У складу са условима надлежног ЈКП Градска чистоћа, планирано је да власник / корисник на парцели, у термину доласка комуналног возила, обезбеди изношење контејнера до јавне саобраћајне површине, као и да их након пражњења врати у пројектом предвиђену просторију у гаражи.

Подлога по којој ће контејнери бити гурани од стране комуналних радника током процеса пражњења, планирана је као равна, избетонирана, без степеника.

Приказ планираног броја и позиције контејнера у објекту, као и планирана траса изношења контејнера до јавне саобраћајне површине ради пражњења комуналним возилом ЈКП, дати су на графичком прилогу бр. 03. „Регулационо нивелациони план – основа приземља“, као и у Идејном архитектонском решењу (Основа подрума, ниво -2).

10.0 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Урбанистичко-архитектонским решењем предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта са комерцијалним садржајима у делу приземља, у свему према условима планске документације за ово подручје:

- (преиспитани) **Регулациони план Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина** (Службени лист града Београда, бр.28/02),
- **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

Према условима за спровођење ПГР-а, предметно подручје се спроводи на основу преиспитаног Регулационог плана, а у случају усклађивања урбанистичких параметара и услова из преиспитаног Регулационог плана са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним ПГР-ом, обавезна је примена намене, правила грађења и урбанистичких параметара према следећем принципу:

Према (преиспитаном) **Регулационом плану** примењују се:

- Правила парцелације
- Грађевинске линије према регулационим линијама

Према **Плану генералне регулације** примењују се:

- Општа правила уређења и грађења (положај објекта према суседним парцелама и остали параметри)
- Правила уређења и грађења за површине осталих намена (намена, правила, параметри)
- Планирана намена површина (графички прилог бр. 2)
- Зоне са истим правилим грађења (графички прилог бр. 4)

Предметни Урбанистички пројекат је урађен у потпуности у складу са наведеним условима спровођења ПГР-а за предметну локацију.

На предметној парцели 6984/1 (грађевинска парцела бр. 129) планирана је изградња двострано узиданог вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности ЗПО+ПР+6+ПС, са припадајућим слободним површинама намењеним организацији пешачког и колског саобраћаја на парцели, као и слободним и зеленим површинама намењеним корисницима објекта.

Остварени урбанистички параметри исказани су на основу **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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник РС" бр. 22/2015), као и важећом планском документацијом за предметно подручје **ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине I-XIX** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и (преиспитаним) **Регулационим планом Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина** (Службени лист града Београда, бр.28/02).

Приликом обрачуна степена заузетости парцеле, односно дефинисања земљишта под објектом (хоризонтална пројекције надземног дела објекта), коришћен је највећи габарит надземних етажа (спратови 1-5).

У складу са чланом 60., став 6, 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Урбанистичким пројектом је примењен максимално дозвољени индекс заузетости за грађевинску парцелу, док индекс изграђености није примењен.

У наредној табели бр. 8, дат је приказ укупно остварених БРУТО и НЕТО површина по етажама, као и упоредни приказ урбанистичких параметара остварених Урбанистичким пројектом, у односу на нормативе и параметре дефинисане планским документима :

* РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина* (Службени лист града Београда, бр.28/02).

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

Табела 8. Преглед остварених урбанистичких параметара

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗАДАТО РП*	ЗАДАТО ПГР**	ОСТВАРЕНО УП
Површина парцеле	ГП 129 521.0 m ²	У складу са преиспитаним планом	521.00 m ² (КП 6984/1)
Намена	Становање различитих густина Однос становања и пословања до 80% : 20%	С5 – зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони Вишепородично становање са компатибилним садржајима основна-комп.намена до 80% : 20%	Вишепородично становање са пословањем становање 97.27% (2347.03 m ²) пословање 2.73 % (65.78 m ²)
Положај објекта на парцели	Непрекинути и прекинути низ	Једнострано или двострано узидан	Двострано узидан
Спратност	макс П+4	макс П+6+Пк/Пс	ЗПО+ПР+6+ПС
Грађевинска линија	Повучена 5.0 m од регулационе	У складу са преиспитаним планом	5.0 метара од регулационе
Нулта кота		-	-0.18 (142.07 mnnv)
Кота приземља стамбеног дела (у односу на нулту коту)		Макс. +1.60 m	0.18 m изнад нулте коте ±0.00/142.25 mnnv
Кота приземља нестамбеног дела (у односу на нулту коту)		Макс. +1.60 m (када је ГЛ повучена од РЛ)	0.18 m изнад нулте коте ±0.00/142.25 mnnv
Висина венца (од нулте коте до венца)	-	макс 24.00 m	22.50 m (апсолутна кота венца 164.57 mnnv)
Висина венца у односу на ширину улице (висина од нулте коте до венца)	-	макс 1.5 удаљење између наспрамних грађевинских линија (у овом случају 22.50 m)	22.50 m
Висина слемена (од нулте коте до слемена)	-	макс 27.50 m	24.78 m од нулте коте до венца крова
Индекс заузетости	макс 47%	макс. 60% (312.60 m ²)	59.91 % (312.13 m ²) габарит надземних етажа
Индекс заузетости подземних етажа	-	макс. 90% (468.90 m ²)	83.74% (436.30 m ²)
Слободне отворене и зелене површине	мин 53%	мин 40% (208.40 m ²)	51.44 % 268.02 m ²
Зелене површине у директном контакту	-	мин. 10% (52.10 m ²)	10.32 % 53.75 m ²
БРГП приземља		-	252.98 m ² (48.55 %)
Укупна БРГП надземно		-	2412.81 m ²
Укупна БРГП подземно + надземно		-	подземно 1256.72 m ² надземно 2412.81 m ² УКУПНО 3669.53 m ²
Укупна НЕТО површина подземно + надземно		-	подземно 1050.20 m ² надземно 1936.77 m ² УКУПНО 2986.97 m ²
Паркирање	1 ПМ/стану 1 ПМ / 60m ² НЕТО површине пословног простора	у оквиру подземне гараже 1.3 ПМ / стану (потребно 20 ПМ) 1 ПМ / 50m ² корисне површине административног и пословног простора (потребно 2 ПМ)	у оквиру подземне гараже (3 нивоа) 23 ПМ (22 ПМ + 1ПМ за особе са посебним потребама)

11.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавног предузећа:

„Електродистрибуција Србије“, Електродистрибуција Београд- центар

Услови бр. Е- 3368/24, од 22.07.2024.године,

У складу са општим уловима и решењима датим у важећим планским документима, као и прибављеним техничким условима надлежног предузећа, урађен је предлог решења прикључка објекта на електроенергетску мрежу на предметној локацији.

11.1.1 Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

На ужем предметном подручју налазе се изграђени електро-енергетски објекти напонског нивоа 10 и 1 кВ, подземни и надземни водови 10 и 1 кВ, као и трансформаторске станице 10/0,4 кВ. У непосредној близини, у улици војводе Шупљикца бр. 15 налази се изграђено високонапонско постројење ТС 10/0,4 кВ „Војводе Шупљикца 15“ (рег.бр. Б-1925) снаге 630 кВА, одакле се планира напајање предметног објекта.

На самој локацији постоји траса прикључног 1кВ вода (1Е1) који је планиран за укидање. Измештање постојећих водова извршити у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и интерним стандардима ЕПС дистрибуције” д.о.о.

11.1.2 Планирана електроенергетска мрежа и објекти

У складу са општим условима планском документу, односно техничким условима надлежног јавног предузећа, снабдевање објекта електричном енергијом планирано је из постојеће ТС 10/0.4 кВ, рег. бр. Б-1925 „војводе Шупљикца 15“, преко нисконапонске табле након реконструкције.

За потребе прикључења објекта на постојећу ТС, планирано је полагање два подземна напојна НН вода типа ХП 00-АС(Ј) 3х150+70 мм², пројектована у у заштитном коридору од трафостанице до места смештај планираних КПК на улазној фасади објекта. Траса напојних каблова од трафостанице до предметне парцеле је планирана у зони тротоара у појасу регулације Чучук Станине улице. Улаз напојних водова из трафостанице у предметну парцелу, планиран је управно на парцелу директно из тротоара Чучук Станине улице.

Напајање објекта је превиђено преко одговарајућих кабловско-прикључних кутија КПК постављених на фасаду објекта. Предвиђено је пет прикључних кутија и то 3 КПК за мерно-разводне ормаре станова, 1 КПК за мерну групу гараже и 1КПК за пожарни прикључак. Даље напајање инсталација унутар објекта полази из одговарајућих КПК (смештених на спољној фасади код улаза у стамбени део објекта и улаза у локал).

У складу са наменом и програмским задатком инвеститора, у објекту су планиране следеће групе електроенергетских инсталација:

- Инсталација општег и антипаничног осветљења
- Инсталација прикључница и извода
- Инсталација напајања технолошких потрошача
- Громобранска инсталација
- Систем за аутоматску дојаву пожара

За све карактеристичне технолошке целине у објекту планира се уградња засебних разводних ормана са аутоматским прекидачима. У објекту је предвиђено посебно мерење електричне енергије односно уградња посебних бројила за 16 станова, 1 локал, 1 за заједничку потрошњу, 1 за гаражу, 1 за лифт, 1 за ауто лифт и 1 за пуњач аутомобила.

Грејање и хлађење објекта је предвиђено преко топлотних пумпи предвиђених за сваки стан/локал засебно. Топлотне пумпе су предвиђене у подзменој етажи (ниво -1).

Пројектом је предвиђен резервни извор напајања електричном енергијом (дизел агрегат) са ког се напајају инсталације које морају да раде у пожару. Дизел агрегат је позициониран на нивоу -1.

У објекту је предвиђен ИТ трансформатор преко ког се напаја опрема за одимљавање и вентилацију гараже као и опрема за натпритисак у претпросторима гараже.

Заштита од опасног напона додира се изводи ТН-ц-с системом. За објекат је предвиђена израда темељног уземљивача поцинкованом траком ФеЗн 25х4мм са изведеним изводима за уземљење, сабирнице за изједначење потенцијала, изводима за громобранске инсталације.

Пројектом је предвиђен класичан систем громобранске заштите који се састоји од прихватног система на крову објекта, громобранских спустева и темељног уземљивача објекта. Инсталације спустева се изводе поцинкованом траком ФеЗн 20х3мм, постављеним испод фасаде објекта.

Унутрашњи развод инсталација планиран је у зависности од позиције као отворени развод у ПНК регалима, односно развод у гипсаним и зиданим зидовима. У објекту је планирана уградња притивпаничног осветљења са светилкама са сопственим извором напајања и потребном аутономијом. Спољно осветљење на парцели биће решено сходно пројекту екстеријеру објекта.

Систем аутоматске дојаве пожара

У објекту је планирана уградња система за аутоматску дојаву пожара, са аутоматском детекцијом пожара у подземној гаражи, као и мрежом ручних јављача пожара у простору степеништа.

Систем детекције угљен монооксида у гаражи

У гаражи је предвиђена детекција гаса СО. У случају повећане концентрације шаље се сигнал орману аутоматике како би се стартовала вентилација гараже.

11.2 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавног предузећа:

„Телеком Србија“ АД

Услови бр. 177243/2-2024, од 07.05.2024 године

У складу са општим условима и решењима датим у важећим планским документима, као и прибављеним техничким условима надлежног предузећа, урађен је предлог решења прикључка објекта на телекомуникациону мрежу на предметној локацији.

11.2.1 Постојећа телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°16 АТЦ “Крунски венац трг” и Н°2 ИС „Милешевска“, у надлежности “Телеком Србија” а.д. Извршна јединица “Београд”.

Постојећи ТК објекти (ТК канализација и ТК каблови) у надлежности Телекома се налазе у регулацији ободних јавних саобраћајница Чучук Станине и војводе Шупљикца, као и у делу осталог грађевинског земљишта (подземни и надземни каблови). Приступна ТК мрежа је изведена као ТК канализација, или у виду подземних и надземних каблова (бакар / оптика). Претплатници су преко спољних извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Преко предметне парцеле прелази део надземног разводног бакарног вода. У делу јавне саобраћајне површине, у зони непосредно испред предметне парцеле, налази се траса постојеће подземне кабловске ТК канализације, као и трасе надземних бакарних и оптичких каблова.

У складу са условима надлежног предузећа, ради очувања континуитета саобраћаја у постојећој кабловској мрежи на ужем подручју, неопходно је обезбедити извођење радова на предметном објекту, без угрожавања постојеће Телекомове инфраструктуре, односно обезбедити континуитет

саобраћаја у ТТ мрежи без прекида. С тим у вези, неопходно је обезбедити адекватну заштиту угрожених ТК објеката за време извођења радова.

Постојеће надземне бакарне каблове који се налазе на предметној парцели, неопходно је прописно уклонити, уз сарадњу са овлашћеним представником ЈП „Телеком Србија“.

Демонтирање, заштиту и обезбеђење свих осталих ТК објеката на локацији неопходно је обавити пре почетка било каквих грађевинских радова, уз обезбеђење континуитета функционисања и техничке исправности постојећих ТК објеката.

11.2.2 Планирана телекомуникациона мрежа

У складу са прибављеним условима, повезивање предметног објекта на ТК мрежу, предвиђено је оптичком ТК мрежом типа FTTH (fiber to the home), на постојеће водове подземне ТК канализације у зони регулације Чучук Станине улице.

За потребе повезивања планираног објекта, планирана је изградња нове подземне приводне ТК канализације за полагање приводног вода од једне ПЕ цеви пречника 50 мм, од уличног ТК окна бр. 449, до места уласка цеви и ТК канализације у објекат.

Прикључење објекта на јавну ТК мрежу планирано је приводним оптичким каблом који се полаже од уличног прикључка до места у објекту где је предвиђена уградња опреме Телекома. Просторија за смештај прикључне опреме и централно управљање системом је планирана у приземљу објекта у улазној зони иза ветробранског простора. Просторија има обезбеђено напајање електричном енергијом и природну вентилацију.

У складу са наменом и програмским задатком инвеститора, у објекту су планиране следеће групе телекомуникационих и сигналних инсталација:

- Телекомуникациона инсталација
- Инсталације за дистрибуцију телевизијског сигнала
- Видео надзор
- Интерфонска инсталација
- Контрола приступа

Од тачке прикључења предвиђен је вертикални и хоризонтални развод до сваког стана како би се омогућило накнадно полагање оптичког прикључка, за сваки стан, минимално за два оператера.

У становима је предвиђен развод инсталација које обједињавају ТВ И рачунарске инсталације. Инсталације су предвиђене од мултимедијалног ормана до крајњих прикључница.

У објекту је предвиђен видео интерфон IP оријентисан.

У гаражи, на улазу у објекат и на периметру објекта предвиђене су инсталације и опрема за видео надзор предметне парцеле и објекта.

Кабловска инсталација у објекту је планирана делом кроз инсталационе цеви одговарајућег пречника испод завршне обраде зида / плафона, делом на ПНК регалима, а делом као назидна инсталација. Сва инсталација, каблови, и цеви су планирани од материјала без халогених елемената.

Комплетан унутрашњи развод инсталација од техничке просторије предвидети даљом разрадом потребне техничке документације у складу са позитивним прописима. Приликом даље разраде пројектне документације прикључка на јавну телекомуникациону мрежу, као и пројекта развода унутрашњих ТК инсталација, за радове на изградњи новог објекта, потребно је остварити сарадњу са предузећем за телекомуникационе услуге „Телеком Србија“ а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције и у свему се придржавати важећих стандарда и техничких услова надлежног предузећа “Телеком Србија”, као и осталих оператера, за пројектовање прикључка и развода унутрашњих ТК инсталација.

11.3 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавних предузећа:

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ служба водовода

Услови бр. А-329/2024, од 29.05.2024 године

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ служба канализације

Услови бр. Д-144/2023, од 18.04.2024 године

У складу са општим уловима и решењима датим у важећим планским документима, као и прибављеним техничким условима надлежних предузећа, урађен је предлог решења прикључака објекта на водоводну и канализациону мрежу на предметној локацији.

У складу са наменом објекта и програмским задатком инвеститора, пројектним решењем су предвиђене следеће хидротехничке инсталације у објекту:

- водоводна мрежа за санитарне потребе
- водоводна мрежа за противпожарне потребе
- водоводна мрежа за подстаницу
- фекална канализациона мрежа
- зауљена канализациона мрежа (са саобраћајних површина)
- кишна канализациона мрежа

11.3.1 ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У складу са општим уловима и решењима датим у важећим планским документима, као и прибављеним техничким условима надлежних предузећа, урађен је предлог решења прикључка планираног објекта на водоводну мрежу.

11.3.1.1 Постојећа водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају, предметна локација припада другој висинској зони снабдевања београдског водоводног система, са котама терена од око 144,0 – 147,00 мнм. У појасу регулације Чучук Станине улице постоји изграђени дистрибутивни цевовод $\varnothing 40$ мм од поцинкованог материјала (од везе са $\varnothing 40$ мм у Ул војводе Шупљикца, до кућног броја 1Б у Чучук Станиној улици).

Према решењу **ПДР** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16), као и према прибављеним техничким условима **ЈКП „Београдски водовод и канализација“** планирано је укидање постојећег дистрибутивног цевовода $\varnothing 40$ мм у Чучук Станиној улици.

Осим овог цевовода, у делу Чучук Станине непосредно уз Булевар краља Александра, постоји изграђена деоница полиетиленског цевовода $\varnothing 160$ мм, као веза са постојећег цевовода $\varnothing 150$ мм у Булевару краља Александра.

У складу са издатим условима ЈКП БВК, реализација прикључења објекта на водоводну мрежу је могућа након изградње нове уличне водоводне мреже минималног пречника $\varnothing 150$ мм, као наставак на постојећу изведену деоницу полиетиленског цевовода $\varnothing 160$ мм. Нова улична мрежа ће бити повезана на цевовод ДЛ $\varnothing 150$ мм у Булевару краља Александра (иста висинска зона)

11.3.1.2 Планирана водоводна мрежа и објекти

Предвиђено је да се снабдевање водом планираног објекта изведе једним прикључком на нову градску водоводну мрежу пречника $\varnothing 150$ мм, коју је потребно изградити у Чучук Станиној улици.

Прикључак је планиран преко "Т" комада $\varnothing 150/100$ мм, затварача $\varnothing 100$ мм и са ливеном цеви пречника $\varnothing 100$ мм.

У наредним фазама разраде техничке документације, неопходно је покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре водоводне мреже преко надлежне Дирекције за грађевинско земљиште града Београда.

Пројектом је планирана изградња прикључног шахта на предметној парцели, у појасу између регулационе и грађевинске линије. Прикључни шахт у коме се планира смештање водомера, пројектован је на удаљењу од 1.25 метара од регулационе линије саобраћајнице Чучук Станине. Водомерно окно је постаљено у зони пешачког и колског приступа, док је сам ревизиони силаз у шахт планиран у оквиру пешачке стазе, изван колског приступа и саобраћајног платоа објекта.

У водомерном окну је планирана уградња засебних водомера за следеће потрошаче :

- водомер Ø25 mm за санитарну мрежу стамбеног дела објекта
- водомер Ø20 mm за санитарну мрежу пословног дела објекта
- водомер Ø80mm за противпожарну хидрантску мрежу и спринклер инсталацију
- водомер Ø15 mm за подстаницу

У складу са условима ЈП БВК, главни прикључак на уличну мрежу је планиран цевима максималног пречника Ø100 mm, док се водомери предвиђају са максималним промером Ø80mm.

За одржавање и очитавање потрошње воде, обезбеђен је несметан приступ. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта није предвидјено паркирање.

Даљи развод санитарне, хидрантске и водоводне мреже за топлотну подстаницу, ће бити пројектован независно, након водомерног шахта.

Санитарна водоводна мрежа је предвиђена за све потрошаче у објекту. Са ове мреже планирано је опционо снабдевање мреже и уређаја за заливање зелених површина на парцели. Припрема топле воде планирана је преко појединачних подплафонских електричних бојлера.

Хидрантска мрежа се предвиђа као унутрашња, а у складу са захтевима Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. Гласник РС бр. 3/18). Спољна хидрантска мрежа је на улици испред објекта.

У гаражи је предвиђена стабилна аутоматска спринклер инсталација за гашење пожара водом. Инсталација је пројектована као сува, уз снабдевање водом из градског водовода.

У складу са наменом објекта, дефинисани су потребни капацитети водоводне мреже:

Санитарна мрежа:

$Q=3,0$ л/с за стамбени део

$Q=1,0$ л/с за пословни део - локал

Хидрантска мрежа:

$Q_x=7,5$ л/с за унутрашњу хидрантску мрежу

Спринклерска инсталација:

$Q_x=15,0$ л/с

Уколико се, у даљим фазама разраде техничке документације, хидрауличким прорачуном установи да притисак у градској мрежи није задовољавајући за снабдевање санитарних потрошача и/или хидрантске мреже, биће предвиђени уређаји за повишење притиска воде.

У графичком прилогу бр. 5 „Синхрон план инсталација“ је приказана траса прикључка на градску водоводну мрежу, као и положај прикључног шахта унутар парцеле.

Пројектну документацију за објекат у даљим фазама разраде радити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

11.3.2 КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

У складу са општим уловима и решењима датим у важећим планским документима, као и прибављеним техничким условима надлежних предузећа, урађен је предлог решења прикључка планираног објекта на постојећу канализациону мрежу.

Планирано је укидање (блиндирање) постојећег канализационог прикључка парцеле на уличну мрежу, односно изградња новог прикључка у оквиру шахта – граничног силаза са заштитном каскадом.

Све воде које се уливају у градску канализацију морају по свом квалитету задовољити одговарајуће граничне услове дефинисане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016), односно Правилником ЈКП БВК.

11.3.2.1 Постојећа канализациона мрежа

Предметна локација се налази у оквиру подручја Централног градског канализационог система и припада Булбулдерском канализационом сливу, у делу где је заступљен општи систем канализације и одвођења кишних и употребљених отпадних вода.

У појасу регулације Чучук Станине улице постоји изграђени канал општег типа ОК 250 мм, који се директно укључује у колектор ОБ70/130 – ОБ 60/110 – ОБ 90/140 у Булевару краља Александра,

11.3.2.2 Планирана фекална канализација

У складу са прибављеним условима надлежног ЈКП „БВК“, прикључење свих отпадних вода са парцеле планирано је у постојећи улични канал ОК250 мм у појасу Чучук Станине улице.

Прикључење објекта планирано је преко новог уличног ревизионог окна, а за потребе прикључка објекта је предвиђено гранично ревизионо окно на предметној парцели у зони планираног новог прикључка. Пројектом је предвиђен један прикључак канализације од ПВЦ цеви који ће бити постављен у ново ревизионо окно потојеће градске канализације.

Гранично ревизионо окно - силаз планирано је у оквиру зелене површине предметне парцеле, на удаљењу до 1.5 метара од регулационе линије. Ревизиони силаз има обезбеђен неометан приступ за одржавање. У граничном ревизионом силазу је пројектована каскада од мин 60 цм, са хоризонталном ревизијом. Сам прикључак је пројектован на улични ревизиони силаз од дна на 30 цм.

Део прикључка од граничног ревизионог окна до уличног шахта је, према условима ЈКП „БВК“, планиран је са падом од мин 2%, а пројектовани пречник канала је Ø200 мм.

У складу са наменом објекта, дефинисани су очекивани капацитети фекалне канализације:

Фекална канализациона мрежа:

Q=9.00 л/с

Отпадне воде из подстанице:

Q=1.0 л/с

11.3.3 Планирана атмосферска канализација

У складу са прибављеним условима надлежног ЈКП „БВК“, прикључење атмосферских вода са парцеле планирано је у постојећи канал општег типа (ОК250 мм) у оквиру Чучук Станине улице.

Атмосферске воде са крова, тераса и слободних отворених површина (стазе, платои), се прикупљају и одводе преко планираног канализационог прикључка.

Зауљене воде са саобраћајних површина гараже, ће се прикупљати и третирати у таложнику и сепаратору зауљених вода, а након тога испуштати у улични канал општег типа. Потребан тип и локација сепаратора ће бити дефинисани у даљој фази разраде документације за изградњу објекта.

У складу са наменом објекта, дефинисани су очекивани капацитети атмосферске канализације:

Атмосферске воде објекта и припадајућих површина (условно чиста):

$Q=9.0$ л/с

Технолошке воде са предтретманом:

$Q=3.0$ л/с

11.4 ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавних предузећа:

ЈКП „Београдске електране“

Услови бр. РИ 28943/24, од 26.04.2024 године

ЈП „СРБИЈАГАС“

Услови бр. 06-07-11/921/1, од 09.05.2024 године

11.4.1 ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Обзиром да на предметној локацији не постоје услови за директно прикључење објекта на систем даљинског грејања, односно да не постоји изведена топловодна инсталација дуж целе улице Чучучк Станине, пројектом је није планирано повезивање објекта на градски топловод.

Пројектом је предвиђено грејање и хлађење објекта преко интерне термотехничке опреме у објекту. Као извор топлотне и расхладне енергије предвиђена је уградња система на бази топлотних пумпи типа ваздух-вода, које припремају топлу воду зими и хладну воду лети и користе је за климатизацију објекта.

У становима је за грејање предвиђено подно панелно грејање, а за хлађење су предвиђени fan-coil уређаји у складу са пројектом ентеријера. У купатилима су предвиђени сушачи пешкира повезани на мрежу топле воде.

11.4.2 ГАСОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови јавног предузећа:

ЈП „СРБИЈАГАС“

Услови бр. 06-07-11/921/1, од 09.05.2024 године

Условима је констатовано да на предметном подручју нема изграђених гасоводних инсталација и објеката.

У складу са прибављеним техничким условима надлежног предузећа, Урбанистичким пројектом НИЈЕ планирана изградња гасоводне мреже и постројења.

11.4.3 ВЕНТИЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Вентилација санитарних и кухињских просторија је планирана засебним системом природне вентилације путем вертикалних канала типа Schiedel или сл.

У подземним етажама објекта је планиран систем механичке вентилације и одимљавања гараже, као и посебан систем надпритисне вентилација предпростора евакуационих степеништа. Прорачун вентилације је урађен у складу са стандардом EN 12101-6.

12.0 ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Подаци о геолошким и геотехничким условима на предметној локацији су преузети из **Регулационог плана Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02), као и **Плана детаљне регулације** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16).

Простор ширег подручја у морфолошком смислу представља благу падину према Булбулдерском потоку, са kotaма терена у распону 132.0 мнв - 155.0 мнв. На основу претходних истраживања, шире подручје на коме се налази предметна локација припада јединственом инжињерско-геолошком микрореону Иб. Овај микрореон обухвата делове терена са нагибом 1° - 4° , који су у површинским слојевима изграђени од средње стишљивих седимената (Q2И, Q2И(пз) и Q2ДИ) неуједначене дебљине од 1,0-11,0 м (просечно од 1,0-4,0 м), који леже на нестишљивим седиментима комплекса M_3^2GI и M_3^2L .

Основну геолошку грађу терена чини комплекс терцијарних седимената (лапоровит комплекс) који се налазе на дубинама преко 5.50 метара, преко којих леже квартарни седименти (еолске, делувијалне и делувијално пролувијалне творевине). На знатном делу простора ширег подручја је регистрован насип у дебљини од 0.00 – 2.1 метар, кога чини земљани материјал помешан са грађевинским шутом. У погледу литолошких и физичко-механичких карактеристика, састав терена на ужем подручју и предметној локацији чине:

- Лапори M_3^2L на дубинама преко 23.8 метара
- Лапоровите глине M_3^2GI на дубинама 5.6 – 21.60 метара
- Делувијално – пролувијални седименти (Q1дпр) на дубини од 4.7 – 11.0 метара, у чији састав улазе прашинасто песковите глине;
- Делувијални седименти (Q2дл) на дубини од 0.5-5.2 метара, у чији састав улазе прашинасто песковите глине
- Лес (Q2л) на површини терена или испод слоја насипа. Испод леса је слој погребене земље;
- Насип на површини терена, кога чине најчешће глина и лес са грађевинским шутом. Дебљина насипа варира од 0.0 – 2.1 метра.

ЛЕС (Q2л)

γ (кН/м ³)	γ_d (кН/м ³)	Н (%)	ϕ ($^{\circ}$)	Ц (кН/м ²)	$Ms_{0,5-4}$ (кН/м ²)
17,00-20,71	13,00-17,48	42-50	17 $^{\circ}$ - 28 $^{\circ}$	10-32	4000-7500 * 1500-3500* *

* природно влажан ** провлажен

ПОГРЕБЕНА ЗЕМЉА (Q2Ипз)

γ (кН/м ³)	γ_d (кН/м ³)	ϕ ($^{\circ}$)	Ц (кН/м ²)	$Ms_{0,5-4}$ (кН/м ²)
14,9-17,9	16,3-16,8	21 $^{\circ}$ - 23 $^{\circ}$	15	2800-10200

ДЕЛУВИЈАЛНЕ ГЛИНЕ (Q2д^п)

γ (кН/м ³)	γ_d (кН/м ³)	ϕ ($^{\circ}$)	Ц (кН/м ²)	$Ms_{0,5-4}$ (кН/м ²)
19,60-20,70	15,70-17,30	20 $^{\circ}$ - 25 $^{\circ}$	25-54	6600-10800

На ужем и ширем подручју не постоје регистровани стални површински водотокови, а према подацима из Планске документације за уже предметно подручје, регистрована је појава јединствене издани слабије издашности. Минимални ниво издани је на дубини од 6.0 – 8.0 метара и налази се у подини лесних наслага на контакту са делувијалним глинама. Максимални ниво издани се налази на дубини од 4.0 – 6.0 метара. Прихрањивање издани је површински, путем падавина.

У складу са наведеним карактеристикама, може се закључити да је терен погодан за изградњу, уз примену адекватних техничких решења приликом пројектовања и извођења радова.

Приликом даље разраде документације за изградњу, потребно је извршити истраживање тла на предметној парцели, односно сачинити елаборат о геомеханичким карактеристикама терена. Сва истраживања потребно је урадити 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 и 45/2019 – др.правилник).

13.0 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

13.1 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

У складу са подацима датим у планским документима за шире предметно подручје **РП Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02), и **ПДР** блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр.56/16), предметна локација, као и шире предметно подручје се налазе у заштићеној зони Антички Сингидунум (решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.06..1964. године).

Предметна локацији није утврђена за културно добро, не припада просторној културно-историјској целини, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

У складу са наведеним, за све интервенције на наведеном простору није потребно прибављање Решења о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите и Решења о давању сагласности на пројекат и документацију, која издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Приликом извођења радова на изградњи планираних садржаја на локацији потребно је спроводити следеће мере заштите:

- Извршити благовремену пријаву почетка извођења земљаних радова и инфраструктурних радова на изградњи планираних садржаја надлежном Заводу за заштиту споменика културе града Београда, како би се извршио увид у стање на терену;
- У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал приликом извођења земљаних радова (инфраструктурни радови, грађевински радови), неопходно је без одлагања обуставити радове и спровести мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- У случају наилаaska на археолошко налазиште и археолошки материјал приликом извођења земљаних радова о овоме обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе;
- У складу са чланом 110 Закона о културним добрима, инвеститор је у обавези да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

У складу са позитивним прописима у области заштите споменика културе, све мере заштите неопходно је спроводити у складу са:

- Законом о културним добрима („Сл. гласник РС” бр. 71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон, 06/2020 – др.закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 др. закон);

13.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављено је **Решење о условима заштите природе бр. 021-1553/3**, од 30.04.2024.године, од **Завода за заштиту природе Србије**.

Решењем је констатовано да се предметна локација, на основу Централног регистра заштићених природних добара Србије, налази изван заштићених подручја (за која је покренут или спроведен поступак заштите), као и да се не налази у простору евидентираних природних добара.

У складу са прибављеним решењем, као и позитивним прописима у области заштите природе, све мере заштите природе и унапређења пејзажних вредности неопходно је спроводити у складу са:

- Законом о заштити природе („Сл. гласник РС” бр. 36/09, 88/10 и 91/10, 14/16, 95/18, 71/21);
- Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-други закон);
- Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 96/2021)

Предложеним урбанистичко-архитектонским решењем предвиђене су следеће мере заштите природе и природних добара:

- Предвиђена намена локације, хоризонтална и вертикална регулација, као и остварени урбанистички параметри (индекс заузетости, индекс изграђености), у потпуној су сагласности са општим и посебним правилима грађења дефинисаним **Регулационим планом Булевара краља Александра** за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02), **Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд – целине И-ХИХ** („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), као и **Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник РС" бр. 22/2015);
- У циљу очувања постојећих и повећања фонда зелених површина на територији градске зоне, на локацији је планирано 10% нових зелених површина у директном контакту (уређене зелене површине у склопу дворишта); Планирана је садња ниског декоративног и високог зеленила.
- У циљу очувања природних карактеристика тла и спречавања деградације земљишта, планирано је повезивање предметне парцеле / објекта на све доступне елементе инфраструктуре на локацији (водовод, канализација, електро и ТК инсталације, термотехничке инсталације);
- У циљу заштите земљишта предвиђен је прихват и каналисање атмосферских вода са уређених отворених простора (стазе, платои) у свему према условима ЈКП БВК и Секретаријата за заштиту животне средине;
- При планирању слободних отворених и зелених површина на парцели обезбеђено је поспешивање позитивних микроклиматских карактеристика на локацији (а посредно и у ужом окружењу). Избор и диспозиција планираних зелених врста доприносе природној регулацији влажности и температуре на локацији;
- При планирању зелених површина у партеру избегнута је примена наведених инвазивних врста (агресивне, алохтоне), као и врста које су детерминисане као алергене; Планирана је садња високог листопадног растиња и нижег декоративног зимзеленог растиња;

- Диспозиција зелених површина усклађена је са трасама постојећих и планираних елемената инфраструктуре;
- У циљу остваривања високих енергетских својстава планираног објекта, предвиђене су посебне мере за постизање Законом предвиђене енергетске ефикасности;
- Приликом архитектонског третмана фасадних површина, редукована је површина под рефлектујућим површинама у циљу смањења директног и рефлектованог зрачења;

Приликом изградње планираних садржаја на локацији, неопходно је спроводити следеће мере заштите природе и природних добара:

- у случају наилаaska на потенцијално природно добро током извођења радова на локацији, (геолошко-палентеолошког или минеролошко –петрографског порекла), одмах обуставити радове и о томе обавестити Министарство пољопривреде и заштите животне средине. Предузети све мере заштите простора од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
- У случају евентуалног оштећивања јавног зеленила током изградње објекта, потребно је исто надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, у складу са чл.20 Закона о заштити животне средине;
- У току извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 96/2021), обезбедити да нивои буке и вибрација не прелазе граничне вредности за радну средину;
- Обезбедити простор на предметној локацији за привремено депоновање грађевинског материјала и опреме за изградњу објекта.

13.3. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављено је **Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-253/2024**, од 07.06.2024.године, издато од **Секретаријата за заштиту животне средине града Београда**. У складу са прибављеним условима, Урбанистичким пројектом су предвиђене следеће мере заштите животне средине:

- Ефикасно коришћење енергије у складу са основним микроклиматским условима на локацији. Планираном архитектонском диспозицијом отвора / застакљених површина на фасади, у највећој мери се обезбеђује правилна осветљеност, осунчање и природна проветреност планираног објекта током године;
- У циљу постизања високог нивоа енергетске ефикасности објекта, планирана је уградња ефикасних инсталационих система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете у објекту;
- Урбанистичко-архитектонским решењем предвиђено је око 51% слободних и зелених површина на парцели (минимално тражено 40%), од чега 10% представљају зелене површине у директном контакту;
- На зеленим површинама у директном контакту предвиђена је садња ниског и високог растиња, прилагођеног климатским и другим специфичним условима локалне средине. Изабране биљне врсте су неинванзивне, неалергене, без трња и нису отровне. У избору биљних врста планирана је садња листопадног дрвећа, а позиције су допуњене декоративним жбунастим врстама и травнатим површинама;
- Планирано је организовано прикупљање и одвожење отпада у складу са очекиваним врстама отпада који се очекују у току редовне експлоатације објекта. Више о планираном концепту управљања отпадом дато је у поглављу 9.0 Прикупљање и евакуација отпадних материја.

У фази даље разраде пројектне документације у поступку прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је спровести следеће основне мере заштите:

- У циљу утврђивања техничких услова изградње објекта и уређења слободних отворених простора извршити претходна истраживања и анализу инжењерско-геолошких и геотехничких карактеристика терена на локацији (у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима);
- У циљу постизања високог нивоа енергетске ефикасности објекта, планирати уградњу ефикасних инсталационих система грејања, вентилације, климатизације и припреме топле воде у објекту;
- Обезбедити адекватан простор (просторију) у објекту за смештај агрегата за принудно привремено напајање објекта електричном енергијом. Предност давати уређајима на гас. У случају избора уређаја на течно гориво, предвидети адекватан непропусан простор за складиштење енергента, како би се спречило контаминирање воде и земљишта;
- У циљу ефикасне реализације планираних зелених површина, обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина, којим ће се нарочито уредити избор зелених врста, технологија садње, агротехнике и мере неге зелених врста;
- Приликом финалног избора зелених врста (високо и декоративно ниско зеленило) одредити се за врсте које не изазивају алергијске реакције, врсте које су отпорне на негативне услове животне средине на локацији, као и за аутохтоне врсте;
- Планирати систем принудне вентилације у подземним етажама, са одвођењем отпадног ваздуха у „слободну струју ваздуха“. Није дозвољено формирање вентилационих извода у партерном делу у залеђу објекта.
- За системе принудне вентилације гараже, обезбедити системе за филтрирање отпадног ваздуха, односно уређаје за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21);
- За системе принудне вентилације гараже, обезбедити системе за контролу ваздуха и праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање ваздуха;

У фази извођења радова на уклањању постојећих и изградњи новог објекта на парцели, потребно је спроводити следеће основне мере заштите:

- Одредити посебне просторе на локацији за сакупљање, сортирање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала насталог током извођења грађевинских радова.
- Обезбедити извештај о испитивању насталог опасног и неопасног отпада којим се управља на градилишту објекта, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, бр. 56/10, 93/19, 39/21).
- Водити евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта, са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има одзволу за управљање таквом врстом отпада;
- Водити документацију о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу у складу са Правилником о обрасцу документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, бр. 114/13) и Правилником о обрасцу документа о кретању опасног отпада, обрасцу о претходном обавештењу, начину његовог достаљања и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, бр. 17/17)

- Снабдевање грађевинских машина нафтом и дериватима обаљати на посебно уређеним и опремљеним местима. У случају изливања горива у земљиште, прекинути радове и извршити санацију и ремедијацију терена;
- У случају удесних ситуација применити планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, абсорбенти изливених материја и сл.)

У фази експлоатације објекта, обавеза је власника / корисника објекта да обезбеди:

- редован и ефикасан мониторинг и контролу процеса рада подземне гараже у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

Праћење квалитета и количине отпадних вода из подземне гараже пре упуштања у реципијент, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, бр. 33/16);

Праћење емисије загађујућих материја у ваздух на издувним каналима система за принудну вентилацију гараже током пробног и редовног рада, у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Сл. гласник РС“, бр. 5/16);

Поред основних мера заштите животне средине, Урбанистичким пројектом су предвиђене посебне мере заштите појединачних чинилаца животне средине.

Заштита вода и земљишта

Урбанистичким пројектом су предвиђене следеће мере заштите вода и земљишта:

- Прикључење објекта на доступне капацитете комуналне инфраструктуре на локацији;
- Планирано је сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина, пешачких платоа и стаза), зауљених вода са приступних саобраћајних и манипулативних простора и санитарно фекалних отпадних вода;
- Планирана је изградња саобраћајних површина, које својим техничко технолошким карактеристикама спречавају неконтролисано изливање зауљених атмосферских вода са коловоза у земљиште;

У даљим фазама разраде техничке документације и приликом извођења радова на изградњи планираних садржаја на локацији потребно је спроводити следеће мере заштите:

- Саобраћајне површине извести од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате. Техничким решењима сретавати неконтролисано отицање зауљених вода са коловозних површина у земљиште;
- Зауљене атмосферске воде са саобраћајних и манипулативних површина прихватати и третирати у таложницима и сепараторима маст и уља пре изливања у канализациону мрежу. Предтретман зауљених вода спроводити до квалитета прописаног Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију;
- Квалитет отпадних вода које се након третмана упуштају контролисано у градски реципијент, мора одговарати критеријумима прописаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12, 1/16).

Заштита ваздуха

Урбанистичким пројектом су предвиђене следеће мере заштите ваздуха:

- Централизовано загревање / хлађење планираних садржаја. За објекат се планира загревање преко даљинског система грејања (ЈП Београдске електране), уз локално догревање / дохлађивање енергетски ефикасним ВРФ системима;
- Природна вентилација просторија свих стамбених простора;
- Уређење и озелењавање свих слободних незастртих површина на парцели у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености.

У даљим фазама разраде техничке документације и приликом извођења радова на изградњи планираних садржаја на локацији потребно је спроводити следеће мере заштите ваздуха:

- Избор система машинске опреме која користи природне расхладне флуиде (угљоводоник, вода, ваздух). У случају избора опреме која користи фреон, обавезно је коришћења опреме која користи фреон из групе ХФЦ (R134a, R404a, R407c, R410a);
- Испитати могућност коришћења обновљивих ресурса за грејање и хлађење објекта као што су геотермална енергија и соларна енергија. У том смислу, преиспитати могућности за уградњу топлотних пумпи, односно примену соларних и фотонапонских ћелија на кровној површини и вертикалним фасадним површинама објекта.

Заштита од буке

Приликом даље разраде пројектне документације и изградње планираних садржаја, неопходно је применити следеће мере заштите од буке:

- Правилним пројектантским решењима применити грађевинске и техничке мере заштите од буке, којима се спречава прекорачивање прописаних граничних вредности буке коју емитују уређаји, опрема и постројења у техничким просторијама објекта. Ове мере предвидети у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 75/10);
- Одговарајућим пројектантским решењима и техничким мерама приликом изградње обезбедити прописани ниво буке у стамбеним просторијама, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990

13.4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

13.4.1 Урбанистичке мере за заштиту од поплава

На ужем и ширем подручју не постоје регистровани стални површински водотокови, те у складу са тим расположиви хидролошки подаци нису од значаја за предметни пројекат.

Преовлађујуће коте терена на локацији износе 142.50 – 143.50 мнв (најнижа кота 142.20, највиша 143.52). Пројектована кота пода најниже подземне етаже износи +133.15 мнв, док је под приземља пројектован на коти +142.25 мнв. Према подацима из Планске документације за уже предметно подручје, на ужем подручје је регистрована појава јединствене издани слабије издашности. Минимални ниво издани је ан дубини од 6.0 – 8.0 метара и налази се у подини лесних наслага на контакту са делувилалним глинама. Максимални ниво издани се налази на дубини од 4.0 – 6.0 метара. Прихрањивање издани је површински, путем падавина.

У складу са наведеним карактеристикама терена, приликом даље разраде пројектне документације и изградње планираних садржаја, неопходно је применити следеће мере заштите:

- применити стандардне мере заштите подземних етажа објекта (технике фундирања и хидроизолације подземних делова објекта);
- планирати централизовано прикупљање атмосферских вода са локације и њихово даље одвођење у складу са условима надлежног ЈКП водовод и каналзација;
- димензионисати планиране објекте за евакуацију атмосферских вода у складу са карактеристичним вредностима интензитета падавина;

13.4.2. Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса

У геолошком смислу, шире подручје се налази у оквиру једног инжењерско-геолошког реона „И“, док предметна локација припада микрореону „ИБ“. Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83; 52/90), овај простор се сврстава у већи степен сеизмичког интензитета од 8° МЦС (олеата на временски период од 500 година).

Претходним геофизичким мерењима и прикупљеним подацима регионалних сеизмолошких за шире подручје су утврђене следеће основне карактеристике и параметри сеизмичности терена:

- Простор је под утицајем сеизмогених зона Крупањ, Лазаревац, Беус, Рудник, Голубац
- Коефицијент сеизмичности $K_s=0.05$
- Реални сеизмички интензитет V_{III}^o МЦС

У току даље разраде техничке документације и изградње планираног објекта неопходно је примењивати позитивне прописе заштите у области изградње објеката и сеизмичке заштите објеката високо и ниско градње. Све мере заштите од земљотреса неопходно је спроводити у складу са:

- Законом 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 и 145/14)
- Правилником о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 39/87) - не важи за објекте високоградње;
- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83; 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима;

Утврђују се следећи општи услови и мере заштите од земљотреса:

- Приликом пројектовања објекта и прорачуна носивости конструкција неопходно је водити рачуна о утврђеном сеизмичком хазарду на предметној локацији (биће утврђен Геотехничким елаборатом за предметну парцелу) и у свему се придржавати Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83; 52/90).

13.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта, од **Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације, управа за ванредне ситуације**, прибављено је **Мишљење у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-249/24**, од 19.04.2024.године. Мишљењем су дефинисане опште и посебне мере које је неопходно применити у поступку заштите од пожара у експлозија.

У складу са прибављеним условима урбанистичким пројектом су примењене следеће опште мере заштите предметне локације и објекта од пожара:

- Предвиђено је опремање објекта одговарајућим техничким системом заштите од пожара – хидрантском мрежом, у свему према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91). Напајање хидрантске мреже је планирано из градске водоводне мреже. Уколико се у даљим фазама разраде техничке документације, хидрауличким прорачуном укаже да притисак у градској мрежи није задовољавајући за снабдевање хидрантске мреже, биће предвиђени уређаји за повишење притиска воде;
- Додатна заштита од пожара је предвиђена планирањем система за рано откривање пожара. Систем аутоматске дојаве пожара планиран је у објекту;
- Објекат је пројектован у оквиру зоне грађења дефинисане Планским документима, уз поштовање минимално прописаних удаљења од задње границе парцеле. Остварено је минимално удаљење од $\frac{1}{2}$ висине објекта у односу на задњу границу парцеле, које у најближој тачки објекта (спратови 1-5) износи 9.1 метар. Обзиром да је суседни постојећи наспрамни објекат удаљен од границе предметне парцеле око 15,50 метара, укупно међусобно удаљење објекта од скоро 25 метара омогућава адекватну заштиту од ширења пожара између објекта;
- У складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила, ("Сл. Лист СРЈ" бр. 8/95) пројектом је омогућен директан приступ противпожарном возилу до објекта у зони регулације Чучук Станине улице, која у погледу основних карактеристика задовољава захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила;
- Основни евакуациони коридори унутар објекта су дати у склопу идејног архитектонског решења. У објекту је планирано једно централно евакуационо степениште, постављено у складу са планираним бројем корисника и диспозицијом просторија по нивоима. Етажни евакуациони излази и излази из објекта су пројектовани са смером отварања врата у смеру евакуације;

У наредним фазама имплементације пројекта неопходно је применити следеће мере:

- Пре издавања локацијских услова неопходно је прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа;
- Објекат планирати и реализовати у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, 87/2018 – др. закони);

Приликом пројектовања унутрашњих и спољних инсталација неопходно је придржавати се следећих закона и правилника о техничким нормативима:

- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, 87/2018 – др. закони)
- Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС" бр. 54/2015)

- Правилника о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службени лист СФРЈ" бр. 38/89, "Сл. гласник РС" бр. 118/2014))
- Правилника о безбедности лифтова ("Службени гласник РС" бр. 101/10)
- Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ" бр. 53/88, 54/88 и 28/95)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" бр. 11/96)
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 87/93)
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СРЈ" бр. 24/93)
- Правилника о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Службени лист СРЈ" бр. 41/93)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 74/90)
- Правилника о техничким нормативима за системе одвођења дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ" бр. 45/83)

Приликом редовне употребе постројења на локацији потребно је спроводити следеће мере заштите од пожара:

- Спроводити периодичну контролу исправности техничких система за гашење пожара, у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ" бр. 30/91),

13.6. УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

Урбанистичко-архитектонским решењем омогућено је неометано кретање деце, старих особа и лица са посебним потребама на простору предметне парцеле, као и у самом објекту.

Саобраћајним решењем предвиђено је резервисање потребног броја паркинг места за лица са посебним потребама (5% од укупно предвиђеног броја паркинг места). У подземној гаражи планирано је једно место за лица са посебним потребама.

Приступне површине у зони улаза на парцелу (приступна стаза) су пројектоване без денивелација и препрека које би отежавале кретање. Простори хоризонталне комуникације у објекту су пројектовани у складу са минимално потребним димензијама, као и без денивелација и прагова. Вертикално кретање између етажа је омогућено степеништима димензионисаним у складу са условима за неометано кретање деце.

Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са димензијама 180/185 цм, док су унутрашњи спратни ходници испред степеништа планирани у ширини од 195 цм.

Простори унутар објекта су пројектовани у складу са важећим прописима и стандардима за пројектовање простора намењених деци, старијим особама и особама са посебним потребама.

Осим ових решења, у даљој разради пројектне документације, изградњи објекта и слободних отворених простора на парцели (вертикалне и хоризонталне комуникације, саобраћајне површине, тротоари, стазе), неопходно је применити одговарајућа пројектантска и техничка решења која ће омогућити неометано и континуално кретање и приступ особама

са инвалидитетом, особама ограничене покретљивости, деци и старим особама. Пројектовање и изградњу вршити у свему према позитивној законској регулативи и то:

- Закону о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом ("Сл. Гласник РС" бр. 33/2006, 13/2016)
- Правилнику о техничким стандардима приступачности ("Сл. Гласник РС" бр. 19/12)
- Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" бр. 22/15).

13.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ПОДСТИЦАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије ("Сл. Гласник РС" 25/2013 и 40/2021), неопходно је, приликом даље разраде техничке документације за изградњу објекта, применити мере за подстицање енергетске ефикасности. У том смислу потребно је:

- Подстицати примену енергетски ефикаснијих решења у обављању примарних техничко-технолошких процеса унутар објекта,
- Приликом пројектовања и изградње објекта/простора у коме се борави и који се греје, применити савремена техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње енергије потребне за грејање и хлађење;
- Подстицати коришћење енергије из обновљивих извора (у складу са **Националном стратегијом развоја енергетике 2025** потребно је омогућити субвенционисање примене обновљивих видова енергије;
- Подстицати коришћење алтернативних извора енергије;

При пројектовању и извођењу радова, неопходно је поступати у складу позитивним прописима у области енергетске ефикасности и то: Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. Гласник РС" бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. Гласник РС бр. 69/2012, 44/2018, 111/2022).

У складу са наведеним потребно је у даљим фазама разраде техничке документације планирати следеће мере енергетске ефикасности:

- максимално користити природне потнецијале локације (сунце, ветар, зеленило)
- користити предности природне вентилације простора
- предвидети адекватну термичку изолацију термичког омотача
- примењивати техничке мере за задржавање и коришћење топлотних добитака
- максимално коришћење потенцијала дневне светлости
- примена високоефикасних техничко технолошких система инсталација

14.0 СПРОВОЂЕЊЕ

На основу члана 63. **Законом 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) након јавне презентације пројекта и добијања позитивног мишљења-потврде Урбанистичког пројекта од стране надлежног органа за послове урбанизма, пројекат се прослеђује на даље спровођење. На основу члана 57. 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) потврђени Урбанистички пројекат представља правни основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола.

Одговорни урбаниста



Радића Недић, д.и.а.

Лиценца бр. 200 1035 08

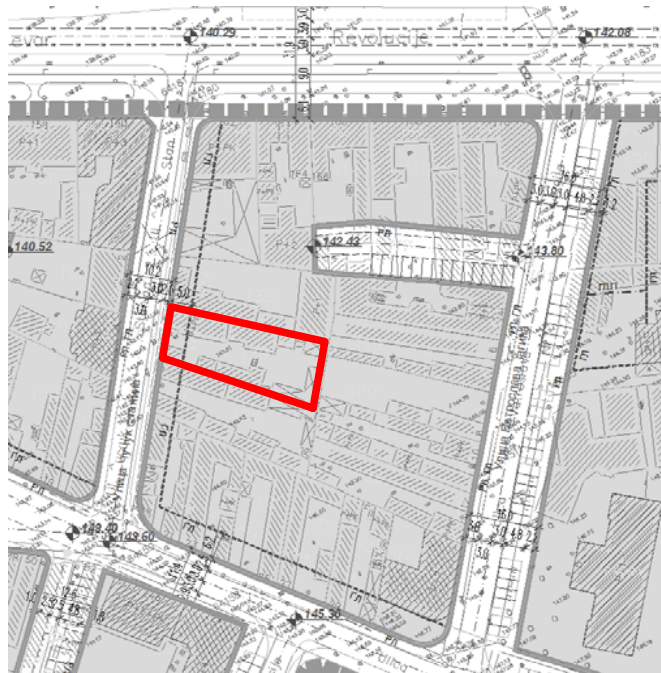
III) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

УП.00	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА		
УП.01	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	P	1:500
УП.02	НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ	P	1:500
УП.03	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P	1:500
УП.04	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ОСНОВА КРОВА	P	1:500
УП.05	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P	1:500
УП.06	УРБАНИСТИЧКО АРИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА - ПРЕСЕЦИ	P	1:500



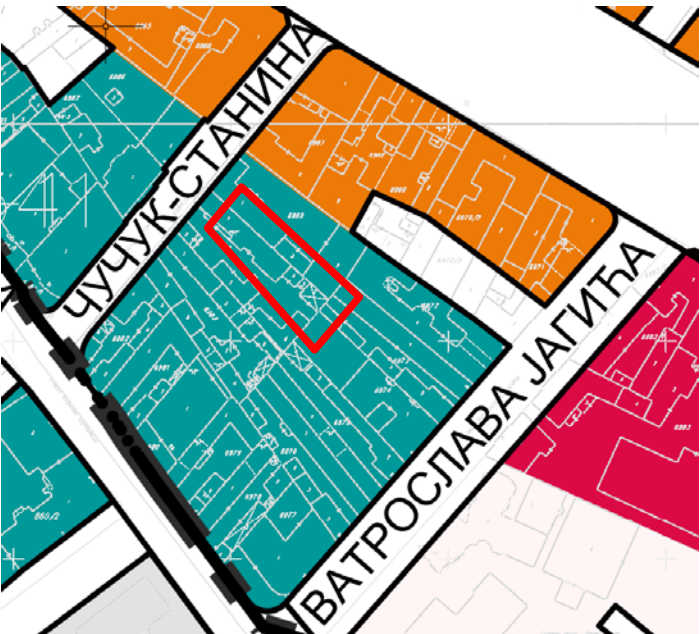
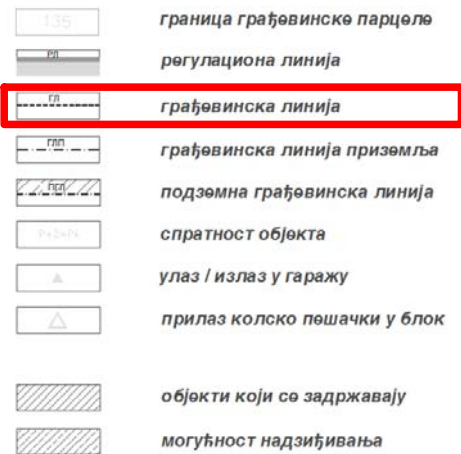
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Средачке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булеvara краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр. 56/16)

СПРОВОЂЕЊЕ : Положај регулационих линија (аналитичко геодестки елементи регулације)



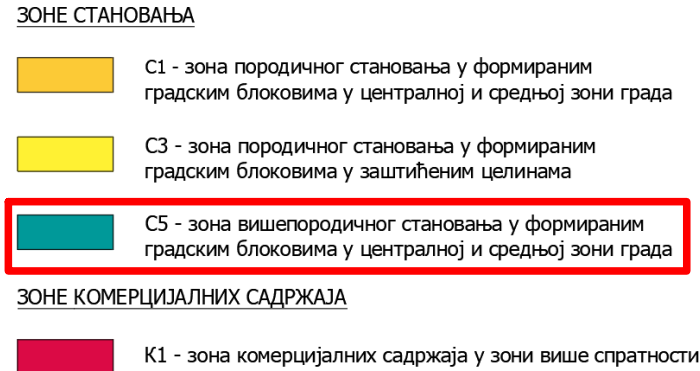
РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02)

СПРОВОЂЕЊЕ : Положај предње грађевинске линије



ПЛАН 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, 91/23)

СПРОВОЂЕЊЕ : Правила грађења за зоне



ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чучук Станиној бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ , Чучук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о. , Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињића бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ		
	датум 01 2025	размера	број листа УП.01

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПАРЦЕЛА ОБУХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
- 6984/1
БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП129
БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РП **
- КОТА ВЕНЦА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- КОТА СЛЕМЕНА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА ПДР*			
БР.	X	Y	
5	7 459 621.35	4 962 016.33	
6	7 459 626.47	4 962 017.21	
9	7 459 567.92	4 961 952.06	
12	7 459 567.56	4 961 939.74	

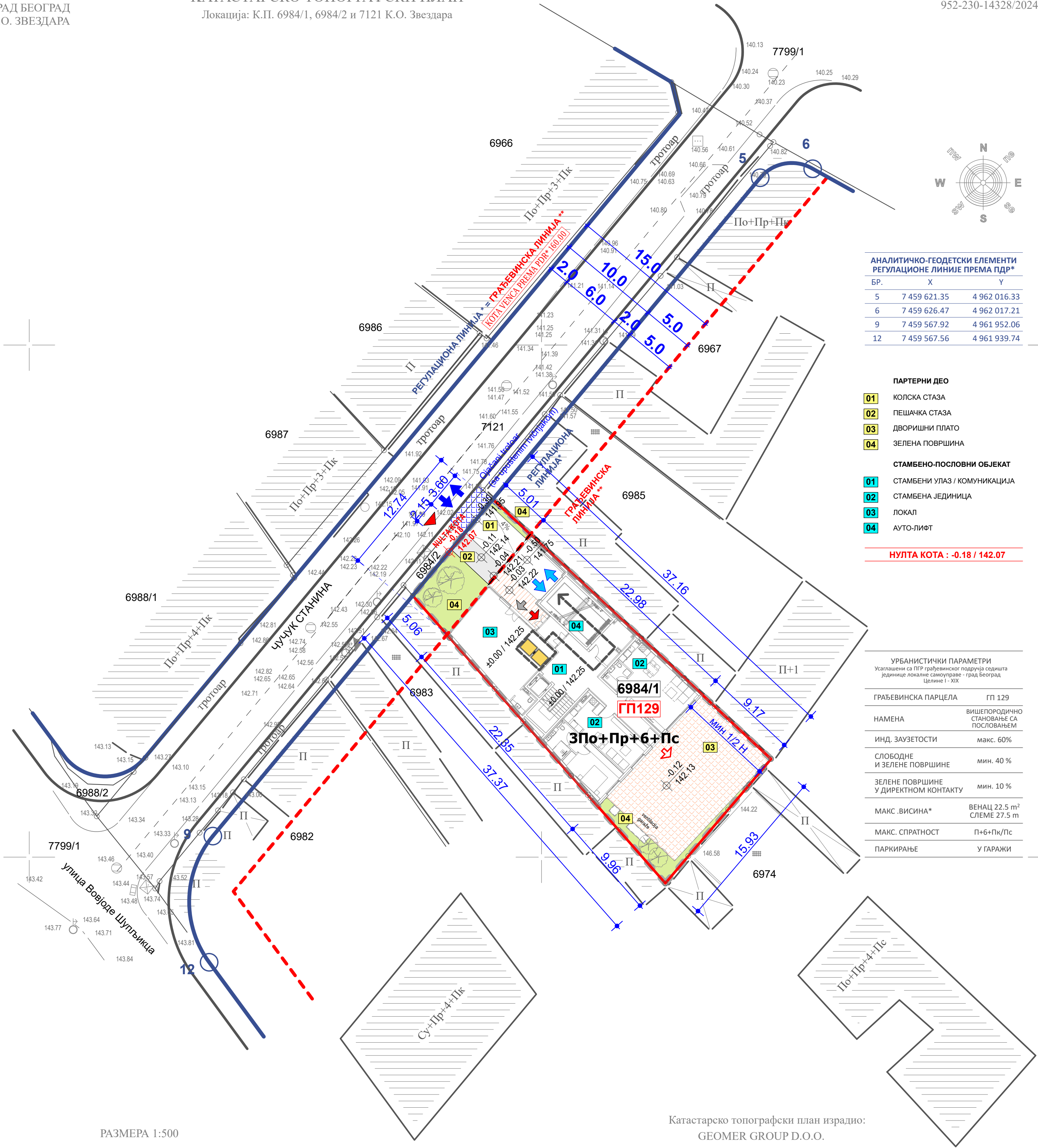
962
000

950

* ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Среданке, војводе Шупљика, Чуџук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр. 56/16)

** РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр. 28/02)

ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чуџук Станиној бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ, Чуџук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о., Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињића бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
ЦРТЕЖ	КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
датум	01 2025	размера	1:250
број листа	УП.02		



РАЗМЕРА 1:500

Катастарско топографски план израдио:
GEOMER GROUP D.O.O.

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА ПДР*			
БР.	X	Y	
5	7 459 621.35	4 962 016.33	
6	7 459 626.47	4 962 017.21	
9	7 459 567.92	4 961 952.06	
12	7 459 567.56	4 961 939.74	

ПАРТЕРНИ ДЕО	
01	КОЛСКА СТАЗА
02	ПЕШАЧКА СТАЗА
03	ДВОРИШНИ ПЛАТО
04	ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	
01	СТАМБЕНИ УЛАЗ / КОМУНИКАЦИЈА
02	СТАМБЕНА ЈЕДИНИЦА
03	ЛОКАЛ
04	АУТО-ЛИФТ

НУЛТА КОТА : -0.18 / 142.07

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
Усаглашени са ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд Целине I - XIX	
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	ГП 129
НАМЕНА	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
ИНД. ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 60%
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин. 40 %
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ	мин. 10 %
МАКС. ВИСИНА*	ВЕНАЦ 22.5 m ² СЛЕМЕ 27.5 m
МАКС. СПРАТНОСТ	П+6+Пк/Пс
ПАРКИРАЊЕ	У ГАРАЖИ

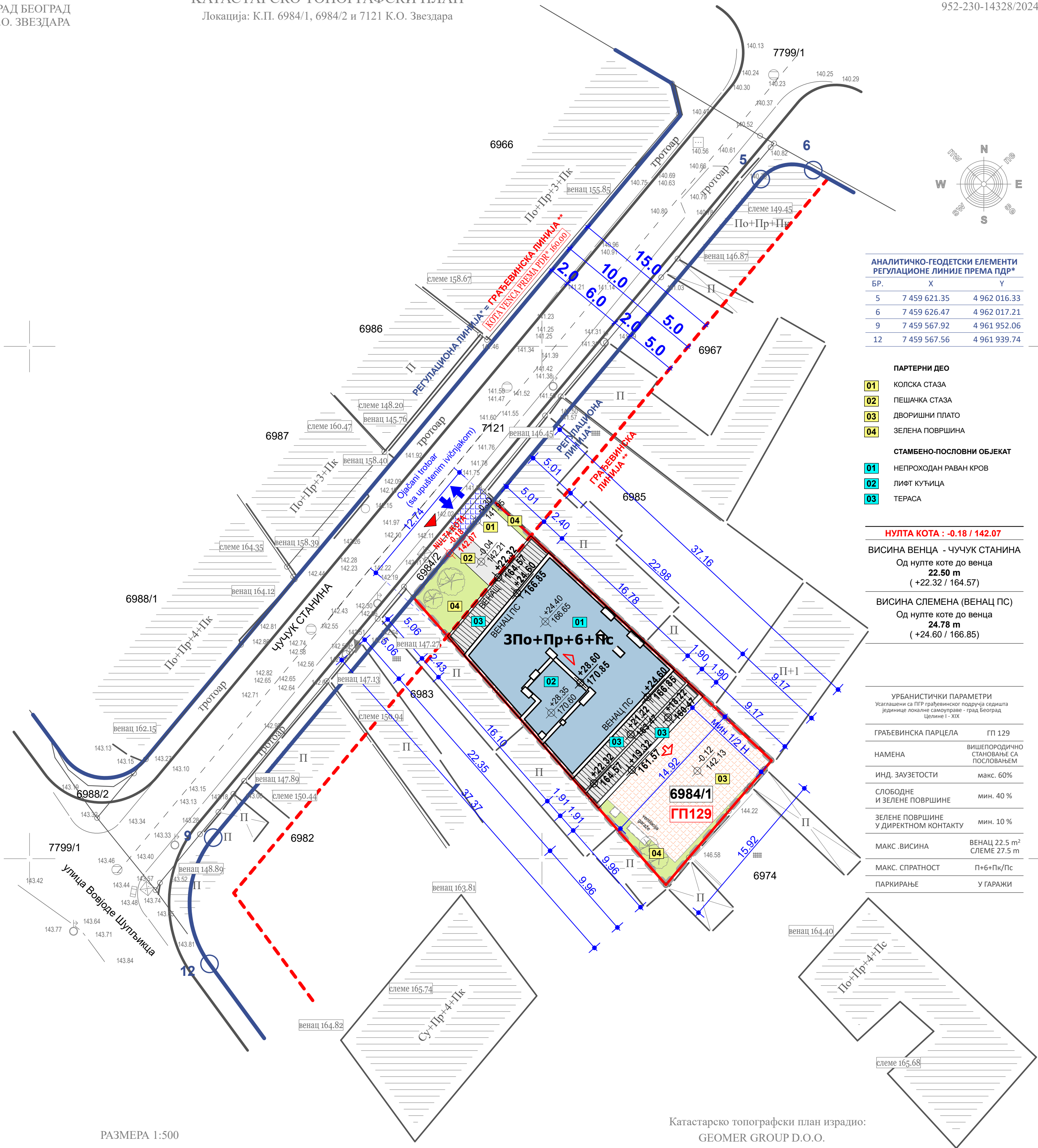
ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПАРЦЕЛА ОБУХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
- 6984/1
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП129
- БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РП**
- ПРОЈЕКЦИЈА НАДЗЕМНОГ ГАБАРИТА
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ - ПАРТЕР
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ОЈАЧАНИ ТРОТОАР СА УПУШТЕНИМ ИВИЧЊАКОМ
- КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ (УЛАЗ / ИЗЛАЗ)
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ ГАРАЖА (АУТО-ЛИФТ)
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- УЛАЗ У ЛОКАЛ
- ИЗЛАЗ У ДВОРИШТЕ
- КОНТЕЈНЕРИ У ТЕХНИЧКОЈ ПРОСТОРИЈИ У ОКВИРУ ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ (НИВО - 2)
- ТРАСА ИЗНОШЕЊА КОНТЕЈНЕРА ПУТЕМ АУТО-ЛИФТА У ПОСТУПКУ ПРАЖЊЕЊА
- УРЕЂЕНО ВИСОКО И НИСКО РАСТИЊЕ

* ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Среданке, војводе Шупљикица, Чучук Станине и Булевар краља Александра, градска општина Звездара
(Службени лист града Београда, бр. 56/16)

** РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02)

ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чучук Станиној бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ , Чучук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о. , Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКТАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињина бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
ЦРТЕЖ	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
	датум 01/2025	размера 1:250	број листа
			УП.03



РАЗМЕРА 1:500

Катастарско топографски план израдио:
GEOMER GROUP D.O.O.

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПАРЦЕЛА ОБУХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
- 6984/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП129 БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РП**
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ - ПАРТЕР
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ОЈАЧАНИ ТРОТОАР СА УПУШТЕНИМ ИВИЧЊАКОМ

- КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ (УЛАЗ / ИЗЛАЗ)
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ ГАРАЖА (АУТО-ЛИФТ)
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- УЛАЗ У ЛОКАЛ
- ИЗЛАЗ У ДВОРИШТЕ
- ТЕХНИЧКИ ИЗЛАЗ НА КРОВ
- УРЕЂЕНО ВИСОКО И НИСКО РАСТИЊЕ

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА ПДР*		
БР.	X	Y
5	7 459 621.35	4 962 016.33
6	7 459 626.47	4 962 017.21
9	7 459 567.92	4 961 952.06
12	7 459 567.56	4 961 939.74

- ПАРТЕРНИ ДЕО
- 01 КОЛСКА СТАЗА
 - 02 ПЕШАЧКА СТАЗА
 - 03 ДВОРИШНИ ПЛАТО
 - 04 ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- 01 НЕПРОХОДАН РАВАН КРОВ
 - 02 ЛИФТ КУЋИЦА
 - 03 ТЕРАСА

НУЛТА КОТА : -0.18 / 142.07

ВИСИНА ВЕНЦА - ЧУЧУК СТАНИНА

Од нулте коте до венца
22.50 m
(+22.32 / 164.57)

ВИСИНА СЛЕМЕНА (ВЕНАЦ ПС)

Од нулте коте до венца
24.78 m
(+24.60 / 166.85)

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
Усаглашени са ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд Целине I - XIX	
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	ГП 129
НАМЕНА	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
ИНД. ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 60%
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин. 40 %
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ	мин. 10 %
МАКС. ВИСИНА	ВЕНАЦ 22.5 m ² СЛЕМЕ 27.5 m
МАКС. СПРАТНОСТ	П+6+Пк/Пс
ПАРКИРАЊЕ	У ГАРАЖИ

* ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Среданке, војводе Шупљика, Чучук Станина и Булевар краља Александра, градска општина Звездара (Службени лист града Београда, бр. 56/16)

** РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберје, Жарка Зрењанина и Старица Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02)

ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чучук Станојој бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ, Чучук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о., Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињића бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
ЦРТЕЖ	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ОСНОВА КРОВА		
датум	01/2025	размера	1:250
број листа			УП.04

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 6984/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП129 БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ*
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РП**
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ - ПАРТЕР
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА ПДР*			
БР.	X	Y	
5	7 459 621.35	4 962 016.33	
6	7 459 626.47	4 962 017.21	
9	7 459 567.92	4 961 952.06	
12	7 459 567.56	4 961 939.74	

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ДИСТРИБУТИВНИ ЦЕВОВОД
- ПОСТОЈЕЋИ ЦЕВОВОД - укида се
- ПЛАНИРАНИ ДИСТРИБУТИВНИ ВОДОВОД
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК У ПАРЦЕЛИ

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋА ОПШТА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА ОПШТА КАНАЛИЗАЦИЈА-укида се
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК У ПАРЦЕЛИ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 10 кV
- ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 1 кV
- ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 1кV
- ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 1кV, 10кV
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК У ПАРЦЕЛИ

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ НАДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋИ НАДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ТОПЛОВОД
- ПЛАНИРАНИ ТОПЛОВОД

ИНФРАСТРУКТУРНИ ПРИКЉУЧЦИ
ЗА КП 6984/1

ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА

ПРИКЉУЧАК 100 mm
Водомерно окно / Водомер 80 mm

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ОПШТА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
ПРИКЉУЧАК 200/250 mm

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Два напојна НН вода типа
ХР00-AS(I) 3x150+70mm²
од трансформације ТС 10/0,4[kV]
рег.бр. Б-1925
Ул. војводе Шупљикца 15

5 ПРИКЉУЧНИХ КПК ТИПА ЕДБ-1

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ (ТЕЛЕКОМ)

ОПТИЧКА "ЕФТИ" МРЕЖА
ПРИВОДНИ КАБЛ ПЕ 50 mm
(ОД РКО 449)
ПРОСТОРИЈА ЗА СМЕСТАЈ ОПРЕМЕ
"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" У ПРИЗЕМЉУ

ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

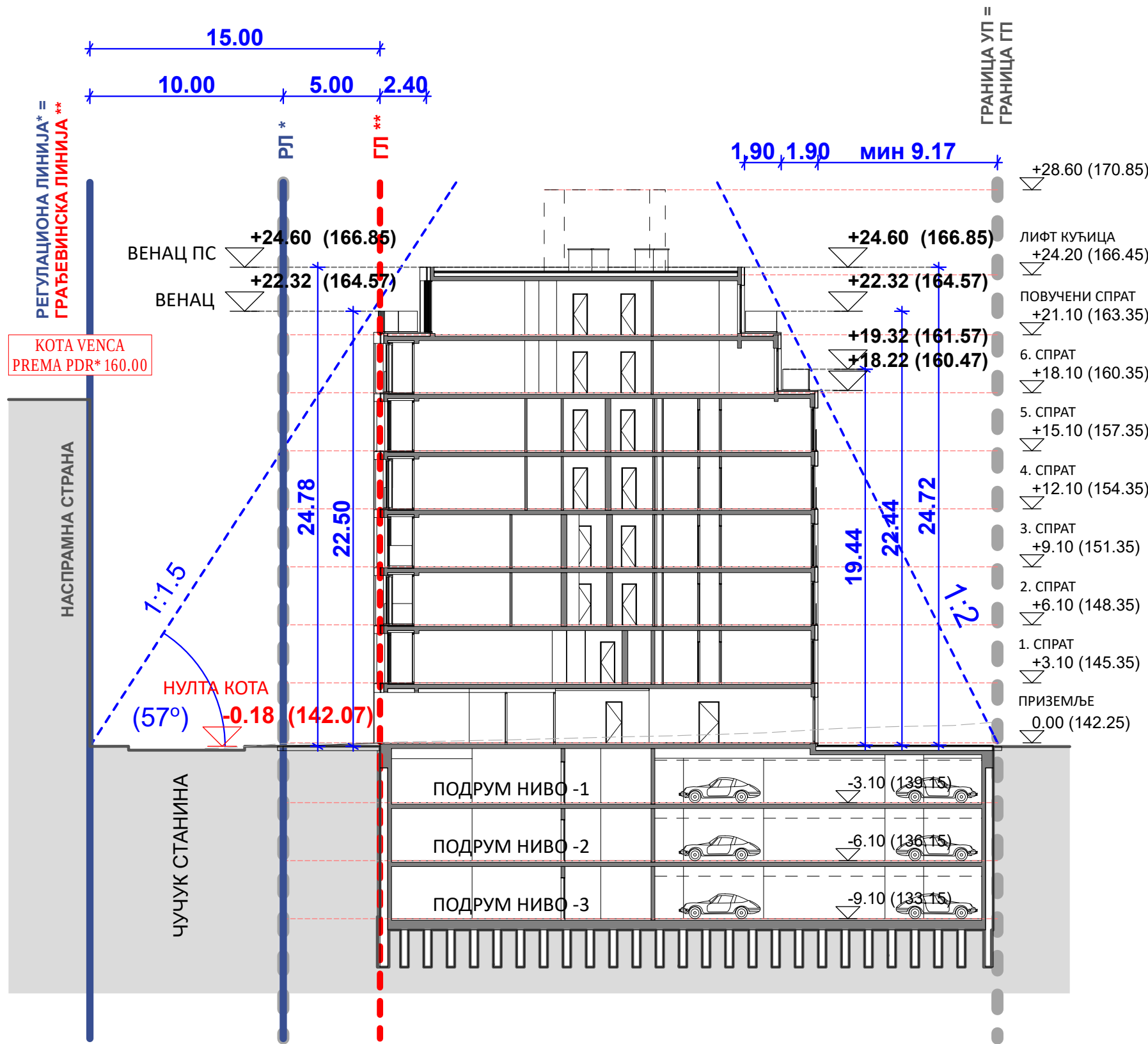
НИЈЕ ПЛАНИРАНО ПРИКЉУЧЕЊЕ
НА ТОПЛОВОДНУ МРЕЖУ

У објекту је предвиђен централни
систом грејања са топлотним
пумпама типа ваздух-вода
(топлотна подстанција планирана
у подземној гаражи, НИБО-1)

* ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Среданке, војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булеvara краља Александра, градска општина Звездара
(Службени лист града Београда, бр. 56/16)

** РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица Булевар краља Александра, Симфелиеве, Пожаревачке, кнеза Иве од Сеиберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр. 28/02)

ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чучук Станиној бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ , Чучук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о. , Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињића бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
САРАДНИК	Саобраћајно решење: Данијел ВУЧКОВИЋ, дис		
САРАДНИК	Хидротехничке инсталације: Борис МИТРОВИЋ, диа		
САРАДНИК	Електроенергетске и ТИС инсталације: Небојша РАЈИЋ, дие		
САРАДНИК	Термотехничке инсталације: Драган Панић, дим		
ЦРТЕЖ	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА		
	датум 01 2025	размера 1:250	број листа УП.05



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР*
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА РП**

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ
Усаглашени са ПГР грађевинског подручја седишта
јединице локалне самоуправе - град Београд
Целине I - XIX

МАКС .ВИСИНА
(од нулте коте) ВЕНАЦ 22.5 m²
СЛЕМЕ 27.5 m

МАКС. СПРАТНОСТ П+6+Пк/Пс

НУЛТА КОТА : -0.18 / 142.07

ВИСИНА ВЕНЦА - ЧУЧУК СТАНИНА
Од нулте коте до венца
22.50 m
(+22.32 / 164.57)

ВИСИНА СЛЕМЕНА (ВЕНАЦ ПС)
Од нулте коте до венца
24.78 m
(+24.60 / 166.85)

* ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Средачке, војводе Шупљикца,
Чучук Станине и Булевар краља Александра, градска општина Звездара
(Службени лист града Београда, бр. 56/16)

** РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, за блокове између улица
Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије,
Жарка Зрењанина и Старца Вујадина. (Службени лист града Београда, бр.28/02)

ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ За изградњу стамбено-пословног објекта на КП 6984/1, КО ЗВЕЗДАРА, у улици Чучук Станиној бр.3, у Београду		
ИНВЕСТИТОР	Слободан КОСТИЋ , Чучук Станина 3, Београд и COMAL GROUP д.о.о. , Косовска 9, Београд (Земун)		
ПРОЈЕКАНТ	FOLIC ARCHITECTS доо Страхињића бана 11, Београд		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Радица НЕДИЋ, диа бр. лиценце : 200 1035 08		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Бранислав ФОЛИЋ, диа бр. лиценце : 300 G 881 08		
САРАДНИК	Милош НЕДИЋ, диа		
ЦРТЕЖ	УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРЕСЕК		
	датум 01 2025	размера 1:250	број листа УП.06

IV) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Лист непокретности за КП 6984/1, КО Звездара
- Копија плана парцеле, број: 953-230-22494/2025
- Копија катастарског плана водова, број: 956-301-14067/2025
- Катастарско-топографски план
- Сагласности и мишљења надлежних јавних предузећа и комуналних кућа
Мишљење Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност,
Одељење за планирање саобраћаја : IV-08 Бр.344.6-167/2024, од 22.11.2024. године
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА И КОМУНАЛНИХ КУЋА



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.3.2024. 15:34:32

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2335620b-89df-4227-b903-5973796632c4
Матични број општине:	70149
Општина:	ЗВЕЗДАРА
Матични број катастарске општине:	703745
Катастарска општина:	ЗВЕЗДАРА
Датум ажурности:	12.03.2024. 16:12
Служба:	ЗВЕЗДАРА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЧУЧУК-СТАНИНА
Број парцеле:	6984/1
Површина m ² :	521

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m ² :	124

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОСТИЋ (ИВАН) СЛОБОДАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	COMAL GROUP DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЧУЧУК-СТАНИНА 3
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	130
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	

Назив:	еКатастар непокретности: Подаци о непокретности
Лице уписано са матичним бројем:	COMAL GROUP DOO
Врста права:	ДА
Облик својине:	СВОЈИНА
Удео:	ПРИВАТНА
	2/4

Терети на објекту - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	23.9.2010.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЧУЧУК-СТАНИНА
Број улаза:	3
Евид. број:	1
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m ² :	50
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:	КОСТИЋ (ИВАН) СЛОБОДАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	COMAL GROUP DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Звездара

Београд

Број: 953-230-22494/2025

КО: Звездара



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 6/9/2025 3:26:06 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

6984/1

Размера штампе:

1:500



Датум и време издавања:

09.06.2025 године у 09:42

Овлашћено лице:

Biljana Zarić

09/06/2025 15:24:50

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



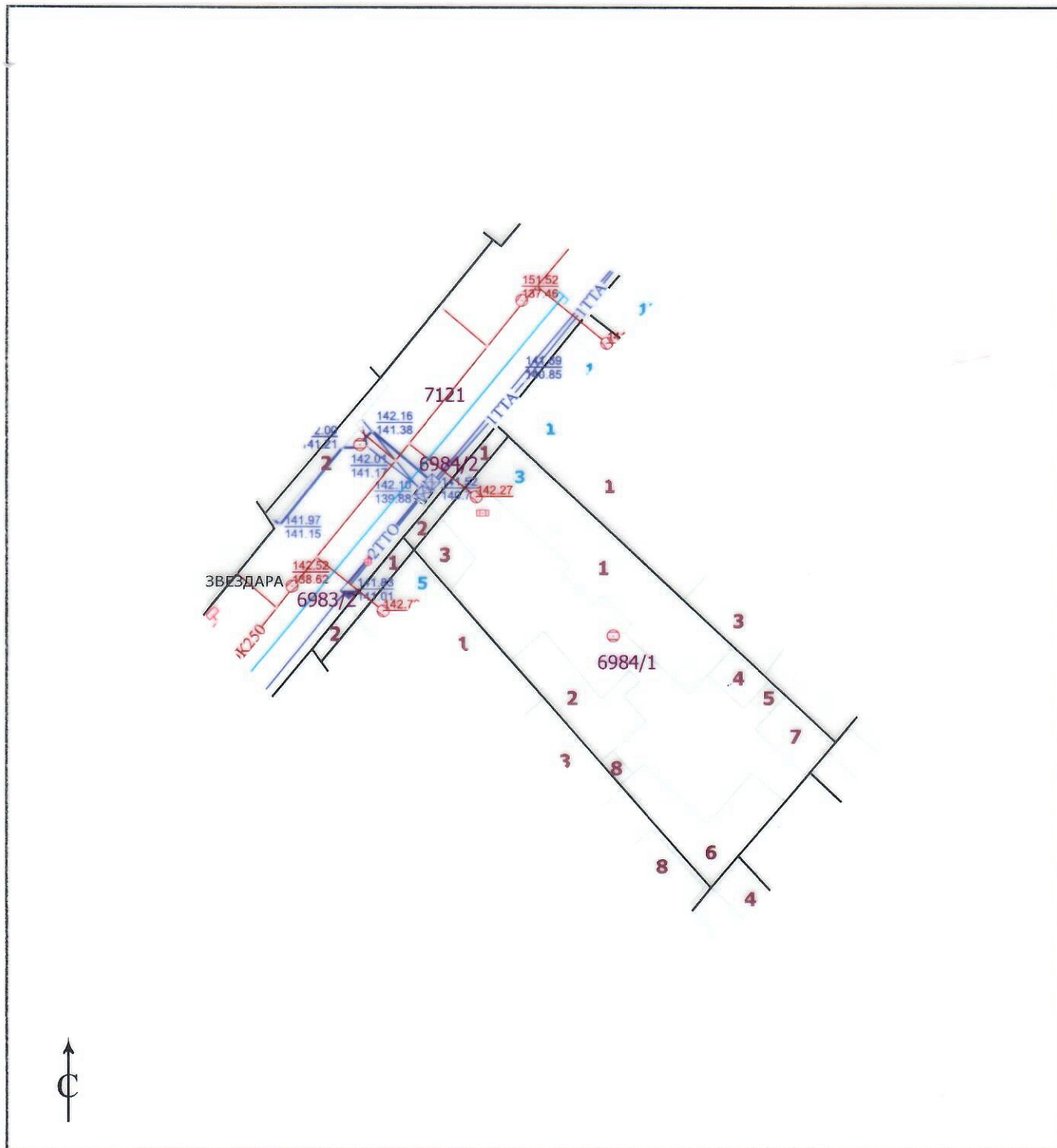
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Београд
Број: 956-301-14067/2025



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

05.06.2025. године

Овлашћено лице

Билка Марјановић

12.06.2025. 9:16:29

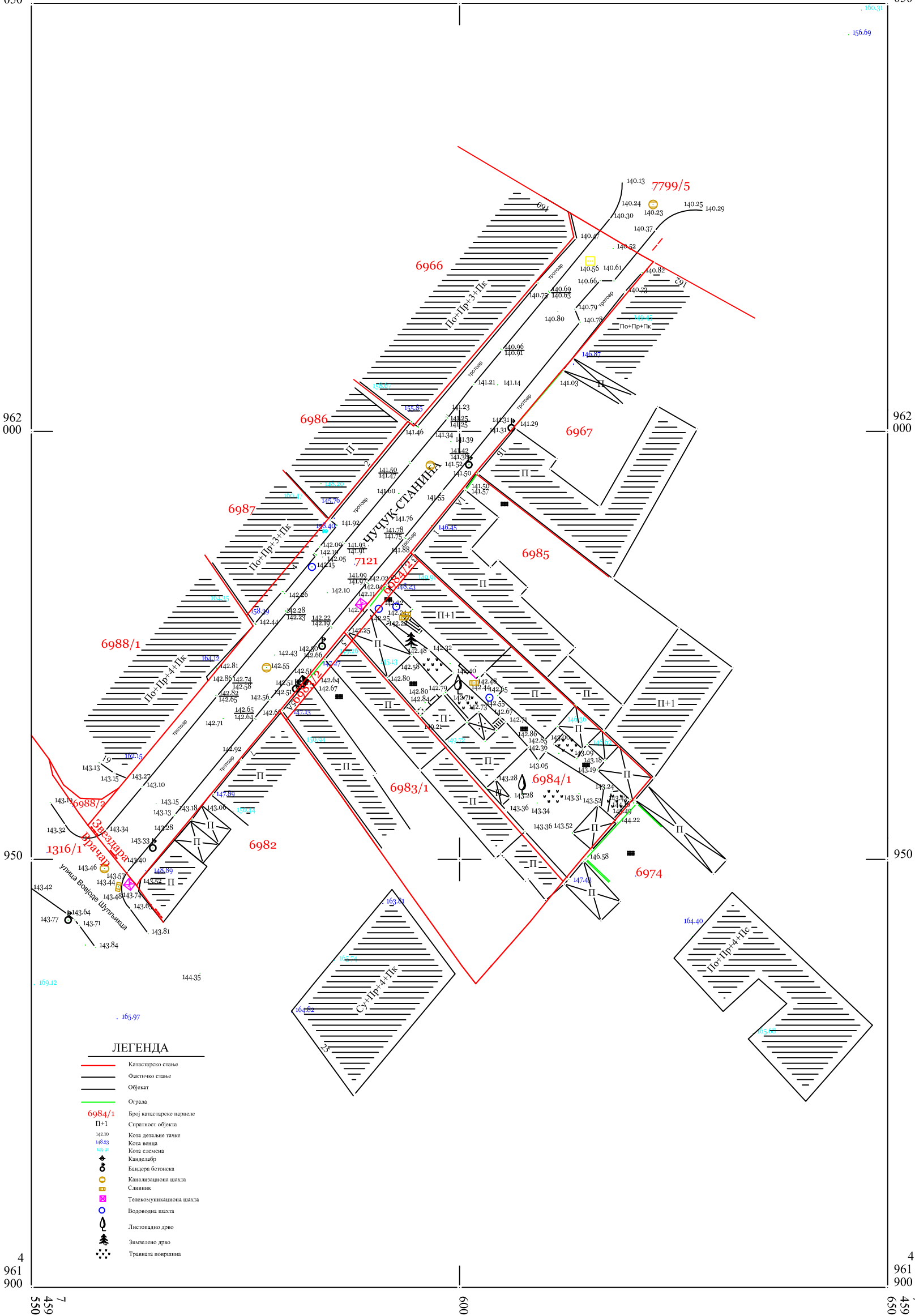
4
962
050

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О. ЗВЕЗДАРА

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локација: К.П. 6984/1, 6984/2 и 7121 К.О. Звездара

Број предмета у СКН Звездара:
952-230-107287/2024

4
962
050



Датум: 16.12.2024.

РАЗМЕРА 1:500

Катастарско топографски план израдио:
GEOMER GROUP D.O.O.

Директор:



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–167/2024
22.11.2024. године



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

„EG-TIM-ING“ d.o.o.
Ул. Тршћанска бр. 706/12
11080 Земун – 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 (К.П.) БР. 6984/1, К.О. ЗВЕЗДАРА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР: Идејно решење) 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 Идејног решења бр. 01: „Ситуационо-нивелациони план са основом приземља“, 02: „Основа приземља“, 03: „Основа гараже, ниво -1“, 04: „Основа гараже, ниво -2“, 05: „Основа гараже, ниво -3“, 06: „Пресек 1-1“, 08: „Пресек 3-3 парцијални пресек кроз рампу за улаз у гаражу и аутолифт“ и технички опис.

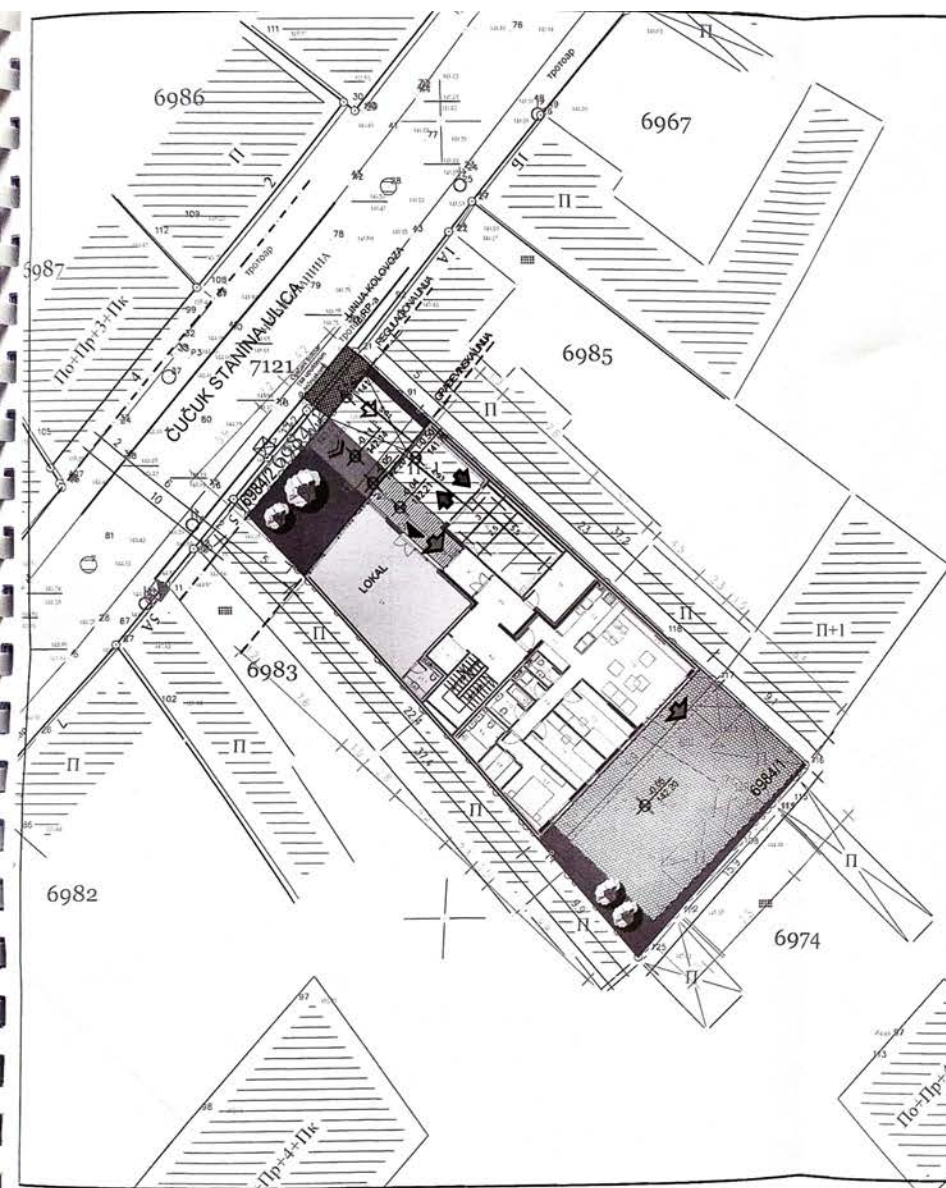
Обрадио: Лука Жмавц, маст.инж.саобр. *лж*



в.д. заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Бојан Бован, дипл. правник

Бојан Бован



Površina parcele	621 m ²	
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO PGR-om	OSTVARENO IDR-om ZA UP
Ukupna BRGP (nadzemno):	-	2261.02 m ²
Ukupno BRUTO izgrađena površina (podzemno i nadzemno):	-	podzemno..... 1296.72 m ² nadzemno..... 2261.02 m ² ukupno podzemno+nadzemno..... 3557.74 m ²
Ukupna NETO površina:	-	podzemno..... 1053.62 m ² nadzemno..... 1887.80 m ² ukupno podzemno+nadzemno..... 2941.42 m ²
BRUTO površina prizemlja	-	254.04 m ²
Površina pod objektima (ukupna bruto površina objekata):	-	254.04 m ² (48.76%)
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	P+6+Pk+Ps	3Ps+P+5+2Ps
Višina objekta (vanjske):	24.00 m ili 1.5 širina ulice (u ovom slučaju 22.5 m)	iz Čučuk Stanine ulice: maks. kota: 142.07 mnv kote vance: 162.95 mnv višina vance: 20.48 m
Apsolutna višinska kota vance	-	iz Čučuk Stanine ulice: kota vance: 162.95 mnv
Procenat slobodnih i zelenih površina na parceli	min. 40% (208.04 m ²)	61.24 % (208.08 m ²)
Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tлом	min. 10% (52.10 m ²)	10.77% (56.08 m ²)
Indeks zauzetosti	max. 2% = 60% (312.60 m ²)	60% (312.60 m ²)
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	max. 90% (488.90 m ²)	85.74 % (436.30 m ²)
Indeks izgrađenosti	3.76 (nije obavezujući) (BRGP = 1953.76 m ²)	4.53 (BRGP = 2261.02 m ²)
Namene površina	Višeporodično stanovanje Osnovna - komunalna namena = 80 % - 20 %	stanovanje 97.21% (2295.28 m ²) poslovanje (lokal) 2.79 % (65.76 m ²)
Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova, lokala	-	15 stanova 1 lokal
Broj garažnih mesta	Prema normativima Stanovanje: 1.3 PM / stan Komerijalne delatnosti: 1 PM / 50 m ² korisne površine poslovne jedinice	Jedinica mere 15 stanova 54.32 m ²
	Potreban broj PM	20 PM
	2 PM	UKUPNO 22 PM (21 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom)
	UKUPNO POTREBNO:	22 PM
	Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom: (min. 5% od ukupnog broja PM) 23 x 0.05 = 2 PM	

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- LINIJA KOLOVOZA IZ RP-a
- ZADNJA GRANICA GRAĐENJA
- PODZEMNI GABARIT OBJEKTA
- PROJEKCIJA NADZEMNE ETAŽE
- PEŠAČKI PRISTUP
- KOLSKI PRISTUP
- STAMBENI ULAZ U OBJEKAT
- IZLAZ U DVORIŠTE
- ULAZ U LOKAL
- ULAZ/IZLAZ GARAJA
- POPLAČANJE IZNAD GARAJA
- POPLAČANJE PARTER
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- OJČAČAN TROTOAR SA UPUŠTENIM VIČNJAKOM

- REL K.K.P. APS
- 6984/1
- PLANIRANO ZELENILO

LEGENDA NAMENE PLANIRANOG OBJEKTA:

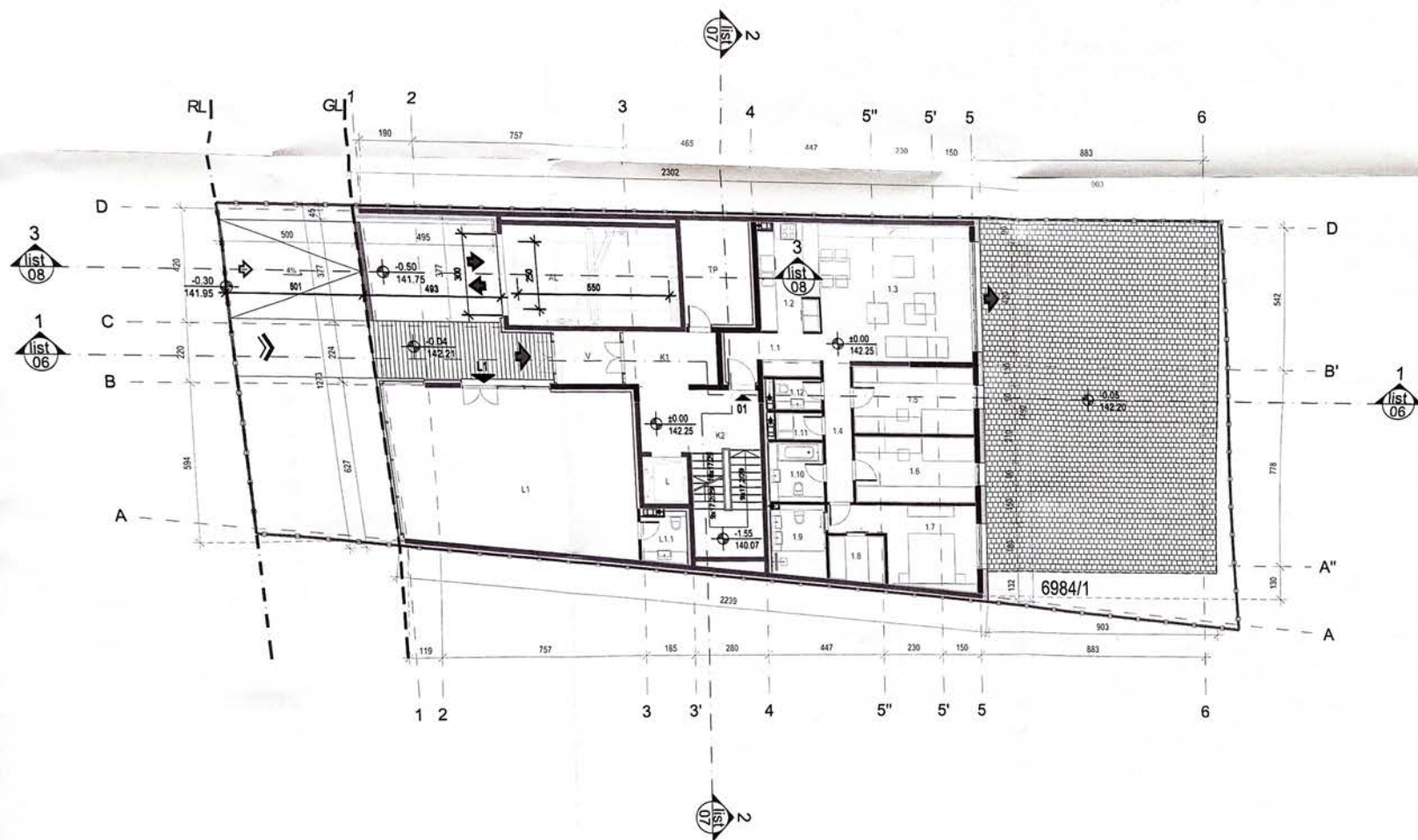
- STANOVANJE
- TRGOVINA

±0.00=142.25

INVESTITOR:	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd
OBJEKT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT SPRATNOSTI 3PO+P+5+2PS, NA K.P. 6984/1, KO ZVEZDARA, U ČUČUK STANINOJ ULICI BR. 3, U BEOGRADU
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	URBANISTIČKI PROJEKT
DEO PROJEKTA:	SEPARAT PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
CRTEŽ:	SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OČIGLEDNOM PRIZEMLJOM
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl. inž. arh., br. licence: 330 G 403/98
PROJEKTANT SAOBRAĆAJNOG REŠENJA:	Danijel Vučković, dipl. inž. saob., br. licence: 370 G 463/08
DATUM IZRADE:	NOVEMBAR 2024.
RAZMER:	1:500
LIST BR.	01



Beograd, 22.11.2024.
IV-čs 34.6-167/2024
107 pg. 22.11.2024.



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U CZ.100-02		
PRIZEMLJE		
BR.	PROSTORIJ	P (m²)
V	VETROBRAN	4.66
K1	KOMUNIKACIJA	6.69
K2	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	21.13
L1	LOKAL	51.32
L1.1	TOALET LOKALA	3.00
L1.2	LOKAL UKUPNO	54.32
TP	TEHNIČKA PROSTORIJA	9.46

ČETVOROSOBAN STAN 01		
BR.	PROSTORIJ	P (m²)
1.1	ULAZ	6.08
1.2	KUHINJA	9.02
1.3	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	29.11
1.4	DEGAŽMAN	5.31
1.5	SPAVAČA SOBA	11.56
1.6	SPAVAČA SOBA	11.55
1.7	SPAVAČA SOBA	13.61
1.8	GARDEROBA	3.74
1.9	KUPATILLO	5.49
1.10	KUPATILLO	4.56
1.11	PERIONICA	1.71
1.12	TOALET	2.00
UKUPNA NETO POVRŠINA STANA		103.72

UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	199.98	
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	254.04	

LEGENDA:

	GRANICA PARCELE		STAMBENI ULAZ U OBJEKT
	REGULACIONA LINIJA		ULAZ U LOKAL
	GRADJEVINSKA LINIJA		ULAZ/IZLAZ GARAJA
	LINIJA KOLOVOZA IZ POR-8		IZLAZ U DVORIŠTE
	ZADNJA GRANICA GRAĐENJA		POPLOČANJE PARTER
	PODZEMNI GABARIT OBJEKTA		POPLOČANJE IZNAD GARAJA
	PROJEKCIJA NADZEMNE ETAŽE		POPLOČANJE IZNAD GARAJA
	PEŠAČKI PRISTUP		ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
	KOLSKI PRISTUP		
6984/1	KATASTARSKI BROJ PARCELE		

±0.00 =

INVESTITOR:

PROJEKTANT: FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd

OBJEKT:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

DIO PROJEKTA:

CRTA: OSNOVA PRIZEMLJA

ODGOVORNI PROJEKTANT:

PROJEKTANT: BARADANTI:

DATUM ISRADE: NOV

RAZMERA: 1:100

LIST BR: 02



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
PODRUM, NIVO -1		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
G	GARAŽA	228.44
K1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.12
TZ	TAMPON ZONA	11.60
TP1	TEHNIČKE PROSTORIJE	65.11
TP2	TEHNIČKE PROSTORIJE - DIZEL AGREGAT	19.98

UKUPNE POVRŠINE	
NETO POVRŠINA NIVO -1	341.25
BRUTO POVRŠINA NIVO -1	410.21

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- PROSTOR ZA ŠIPOVE
- PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
- MESTO ZA PARKIRANJE BIKIKALA

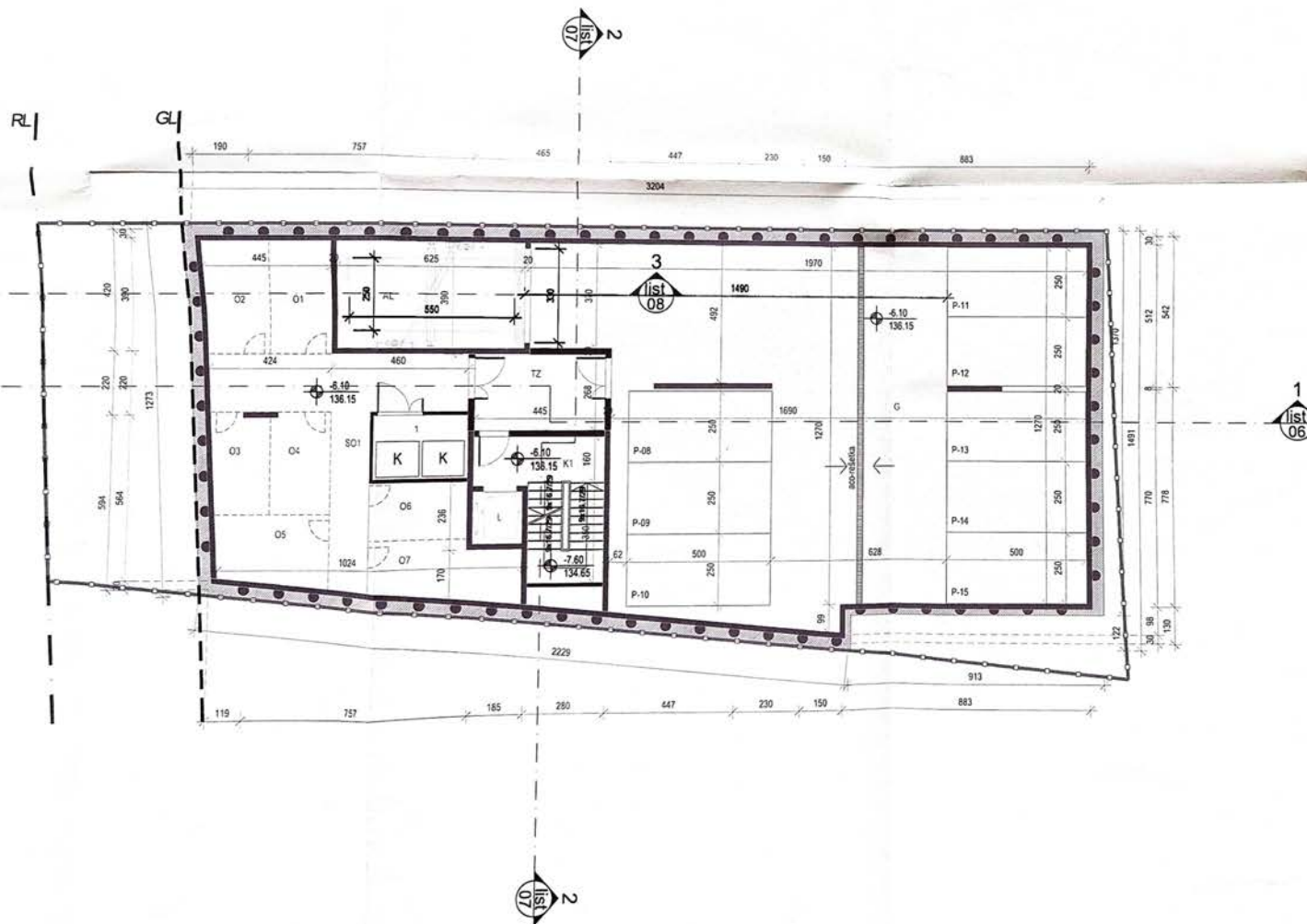
±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 31 COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE
DEO PROJEKTA:	SEPARAT PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
CRTAČ:	OSNOVA GARAŽE, NIVO -1
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folici, dipl.inž.arh., br. licence: 300 0 881 08
PROJEKTANT SAOBRAĆAJNOG REŠENJA:	Danijel Vučković, dipl.inž.saob., br. licence: 379 0 482 08
DATUM IZRADE:	NOVEMBAR 2024.
RAZMERA:	1:500
LIST BR:	03

FOLIC
ARCHITECTS

IDR





OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U I. CZ.100-02		
PODRUM, NIVO-2		
BR.	PROSTORUJA	P (m²)
G	GARAŽA	228.44
K1	STEPENŠTEKOMUNIKACIJA	18.12
TZ	TAMPON ZONA	11.80
S01	STANARSKA OSTAVE	79.34
1	PROSTORUJA ZA KONTEJNERE	8.51

UKUPNE POVRŠINE	
NETO POVRŠINA NIVO -2	342.01
BRUTO POVRŠINA NIVO -2	410.21

LEGENDA:	
	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA ŠIPOVE
	K KONTEJNERI

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 31 COMAL GROUP DOO, Kosovske 9, Beograd (Zemun)
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 8984/1, KO Zvezdara, Beograd
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE
DEO PROJEKTA:	SEPARAT PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
CATEZ:	OSNOVA GARAŽE, NIVO -2
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branišlav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300.988.06
ODGOVORNI PROJEKTANT SAOBRAĆAJNOG DELA REŠENJA:	Danijel Vučković, dipl.inž.saob., br. licence: 570.6482.08
DATUM IZRADE:	NOVEMBAR 2024.
RAZMERA:	1:100
LIST BR:	04

3
list
081
list
06

RL

GL

1
list
06

OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02	
PODRUM, NIVO -3	
BR.	PROSTORNA
G.	GARAŽA
K1	STEREOTENOKOMUNIKACIJA
TZ	TAMPON ZONA
SO2	STANARSKO OSTAVE
L	LIFT
AL	AUTO LIFT
	P (m ²)
	228.44
	18.16
	11.60
	86.85
	2.89
	22.42

UKUPNE POVRŠINE	
NETO POVRŠINA NIVOA -3	370.35
BRUTO POVRŠINA NIVOA -3	429.26

LEGENDA:	
	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA ŠIPOVE



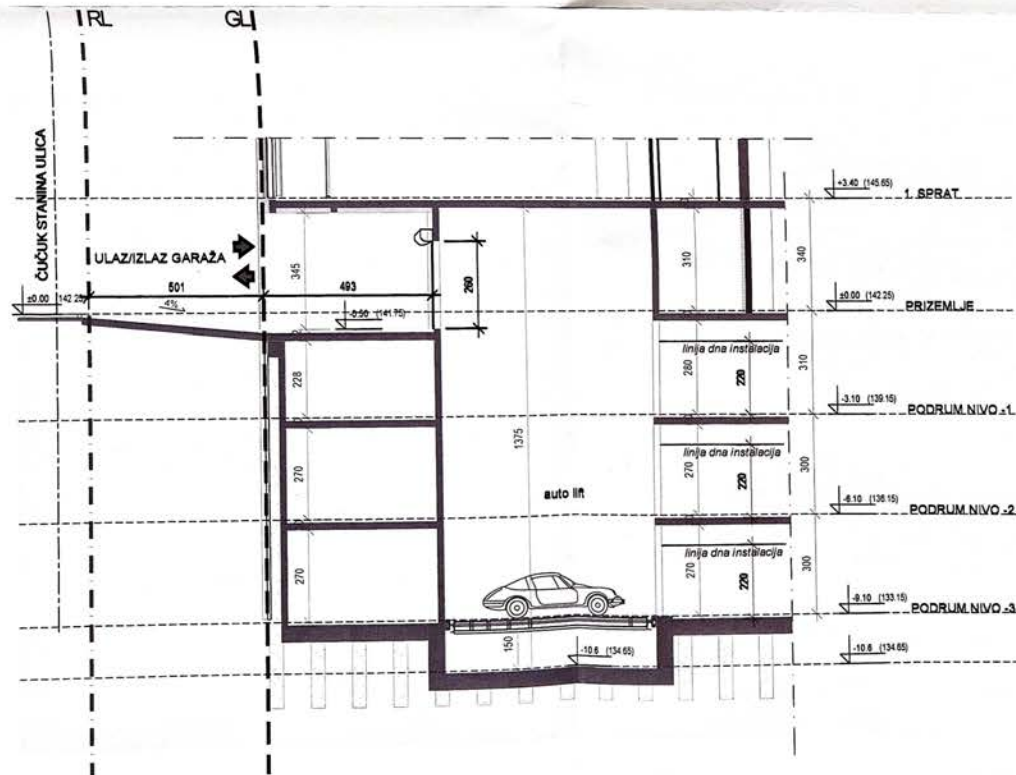
Datot p. n. n.
IV-12.34.6-147/201
14.09.2024

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 31 COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd
OBJEKT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE
DEO PROJEKTA:	SEPARAT PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
CRTAZ:	OSNOVA GARAŽE, NIVO -3
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folio, dipl.inž.arh., br. licence: 500-3-861-08
ODGOVORNI PROJEKTANT SAOBRAĆAJNOG DELA REŠENJA:	Danijel Vučković, dipl.inž.saob., br. licence: 379-G482-88
DATUM IZRADE:	NOVEMBAR 2024.

RAZMERA:

LIST BR: 05



*Dokaz po akciji:
14-18 344.6-167/2024
14.11.2024.*

LEGENDA:

REGULACIONA LINIJA
GRADEVINSKA LINIJA

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)	FOLIC ARCHITECTS
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjčeva Bana 11, Beograd	
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd	IDR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	
DEO PROJEKTA:	SEPARAT PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	IDR
CRTAČ:	PRESEK 3-3 PARCIJANI PRESEK KROZ RAMPU ZA ULAZ U GARAŽU I AUTOLIFT	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300.6.881.08	FOLIC ARCHITECTS
ODGOVORNI PROJEKTANT SAOBRAĆAJNOG DELA REŠENJA:	Danijele Vučković, dipl.inž.saob., br. licence: 370.0482.08	
DATUM IZRADE:	NOVEMBAR 2024.	RAZMERA:
		LIST BR.: 08

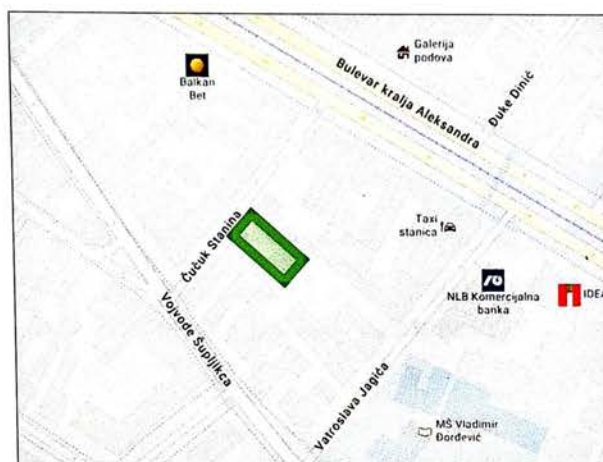
2.2 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Planski osnov saobraćajnog rešenja je „Preispitani Regulacionim planom Bulevara revolucije (Bulevar kralja Aleksandra) za blokove između ulica Sindelićeve, Požarevačke, Kneza Ive od Semberije, Žarka Zrenjanina i Starca Vujadina („Sl. list grada Beograda“ br. 28/02)“ i „Plan Generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Bograd I/XIX („Sl. list grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23)“ u okviru kojih je regulisano okruženje parcele na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, u Beogradu.

Shodno tome je pozicioniran objekat u odnosu na postojeću ulicu kao na slici ispod.

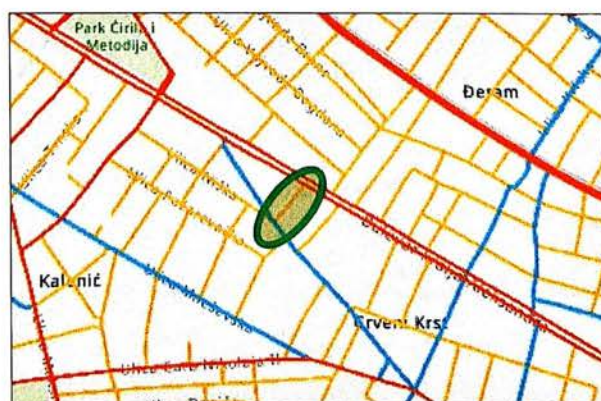
Postojeći režim saobraćaja

Parceli se pristupa iz ulice Čučuk Stanine (ista ulica se koristi i za izlaz vozila sa parcele).



Slika 1 Makrolokacija predmetnog objekta - uokvireno zelenom bojom (izvor: PlanPlus)

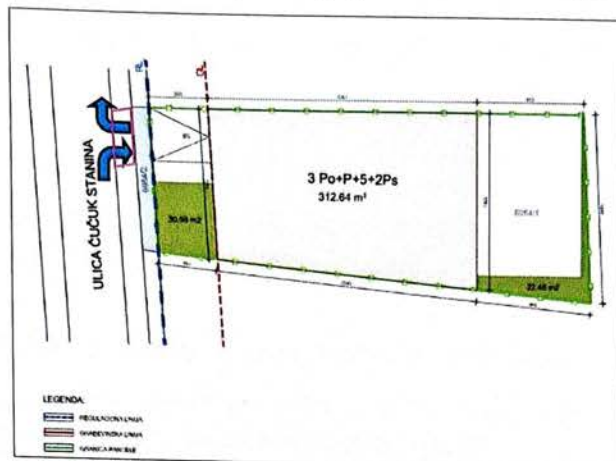
Čučuk Stanina ulica je prema kategorizaciji ulične mreže u Beogradu tercijarna ulica. Povezuje sekundarnu ulicu (Vojvode Šupljikca) i primarnu ulicu (Bulevar kralja Aleksandra). Jednosmerna je u smeru od ulice Vojvode Šupljikca ka Bulevaru kralja Aleksandra.



Slika 2 Pozicija Čučuk Staninu ulice u mreži primarnih, sekundarnih i tercijarnih ulica prema kategorizaciji ulične mreže u Beogradu (izvor: Gradska uprava Grada Beograda, Sekretarijat za saobraćaj)

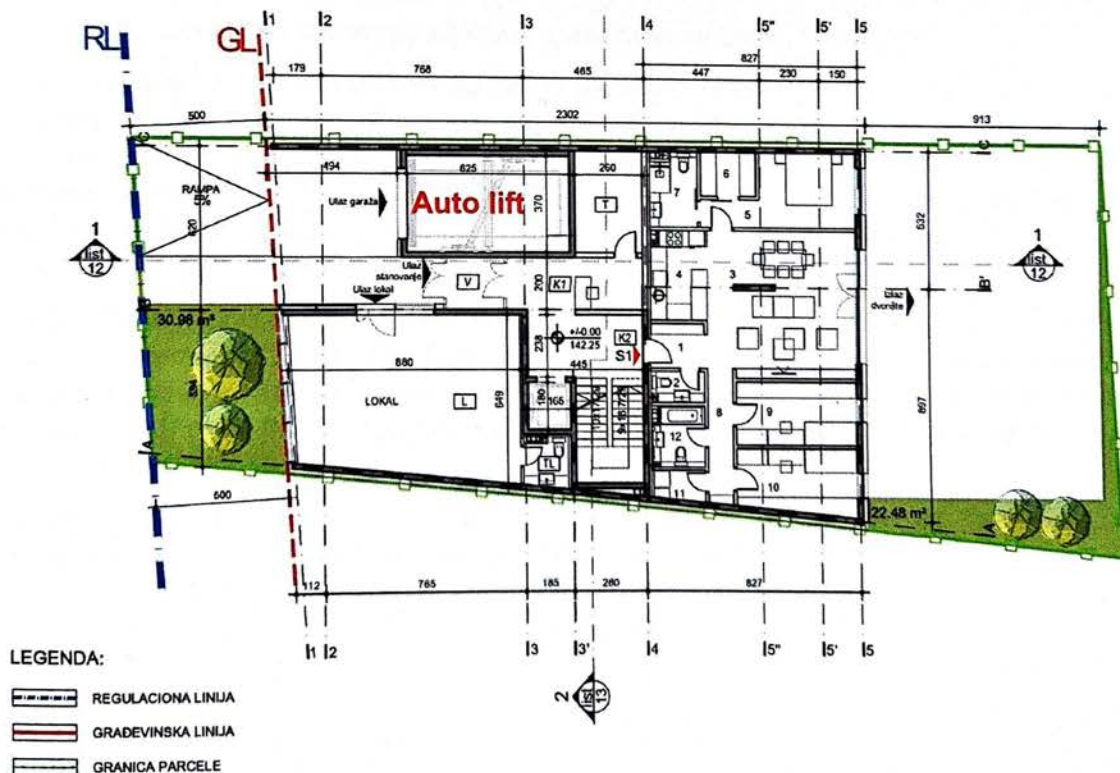
Kolski pristupi parceli i garaži

Dvosmerni kolski pristup garaži planiran je iz ulice Čučuk Stanine. Pristup garaži je planiran desnim skretanjem. Takođe, sva vozila koja sa parcele izlaze na ulicu obavezno je desno skretanje imajući na umu da je Čučuk Stanina ulica jednosmerna. Parceli na kojoj se nalaze garaža i objekat pristupa se preko upuštenog ivičnjaka i ojačanog trotoara (oivičeno roze bojom na slici). Prikaz pristupa ulazu u garažu je prikazan na slici ispod.



Slika 3 Pozicija kolskog pristupa objekta sa Čučuk Stanine ulice

Samoj garaži se pristupa pomoću lifta za vozila. Pozicija lifta je prikazana na slici ispod. Detaljan crtež, u razmeri, je prikazan u sklopu grafičke dokumentacije.



Slika 3 Pozicija auto lifta za pristup garaži objekta u Čučuk Staninoj ulici

Postojeće stanje parkiranja

Duž Čučuk Stanine ulice je prisutno podužno parkiranje u okviru zonskog sistema parkiranja u Beogradu.

Na katastarskoj parceli 6984/1, KO Zvezdara, Beograd, trenutno nema postojećeg parkinga.

Parkiranje je u zoni pristupa parceli u ulici Čučuk Staninoj organizivano sa desne strane u smeru kretanja vozila (sa strane ulice na kojoj se nalazi parcela). Parkiranje je organizovano pod uglom od 0° i tip parkinga je javni parking koji pripada Zoni 3 zonskog sistema parkiranja u Beogradu. U dužini fronta parcele duž Čučuk Stanine ulice se u postojećem stanju nalaze tri parking mesta.

Planirano stanje parkiranja

U okviru objekta koji je planiran za izgradnju na predmetnoj parceli, planirana je izgradnja tri nivoa podzemne garaže. Pristup svim nivoima podzemne parking garaže je korišćenjem auto lifta.

Saobraćajne komunikacije na sva tri nivoa na kojima je predviđeno parkiranje su:

- 6,90m između parking mesta na svim nivoima, koja su projektovana upravno (90 stepeni). Planirani način parkiranja je hodom unazad.
- 3,70-5,00 u zoni izlaza iz lifta i ulaza u lift sa podzemnih nivoa parking garaže. Kontrola izlaza iz lifta i ulaza u lift na podzemnim nivoima parking garaže će biti projektovana adekvatnom saobraćajnom signalizacijom kako ne bi došlo do bilo kakvog zagušenja ispred lifta. Projektovana signalizacija će biti u koordinaciji sa saobraćajnom signalizacijom koja se nalazi na pristupu garaži sa Čučuk Stanine ulice. Na ovaj način će se izbeći bilo koje nagomilavanje vozila na pristupima liftu.

Parking garaža ima ukupno 23 parking mesta (od kojih je predviđeno da 2 budu namenjena osobama sa invaliditetom). Potreban broj parking mesta je izračunat prema zadatom normativu iz uslova gradskog sekretarijata za saobraćaj i normativima PGR-a gde je za stanovanje merodavan broj parking mesta po stanu, a za poslovanje bruto građevinska površina. Detaljan prikaz zahtevanog minimalnog broja parking mesta i isprojektovanog kapaciteta po nivoima parking garaže opisan je u prethodnom poglavlju.

Unutar parking garaže na predmetnoj parceli, planirana su parking mesta pod uglom od 90°, čije dimenzije iznose 2.5m x 5.0m. Takođe, od ukupno 23 planirana parking mesta, predviđena su dva parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, u vidu udvojenog mesta dimenzija 6.37m x 5.0m. Parking mesta za osobe sa invaliditetom su planirana na etaži -1, neposredno uz lift.

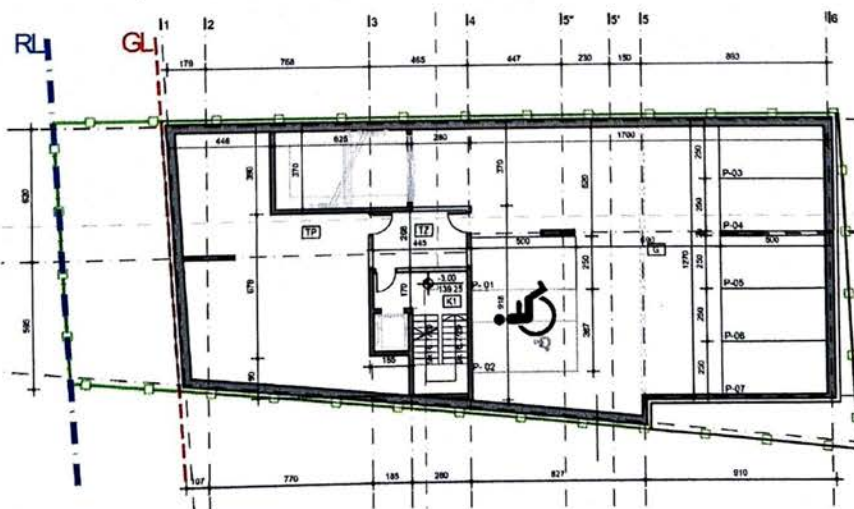
Pozicije i dimenzije parking mesta po spratovima su prikazane na sledećim slikama a detaljne crteže je moguće videti u razmeri u sklopu priložene grafičke dokumentacije.



Slika 4 Dispozicija i dimenzije parking mesta u parking garaži, nivo -3



Slika 5 Dispozicija i dimenzije parking mesta u parking garaži, nivo -2



Slika 6 Dispozicija i dimenzije parking mesta u parking garaži, nivo -1

Pešačke komunikacije

Parcela je otvorena prema ulici Čučuk Staninjoj, i pešačka komunikacija za pristup i izlaz sa parcele pešacima se planira postojećim trotoarom duž ove ulice. Kolizija pešačke komunikacije i kolske komunikacije za pristup auto liftu sa Čučuk Stanine ulice će biti projektovana adekvatnom saobraćajnom signalizacijom i opremom kako bi se izbegle bilo kakve nepoželjne situacije i potencijalni konflikti pešaka sa motornim vozilima.

Unutar parking garaže, pešačka komunikacija do vozila se planira delom kolovoza.

Javni prevoz

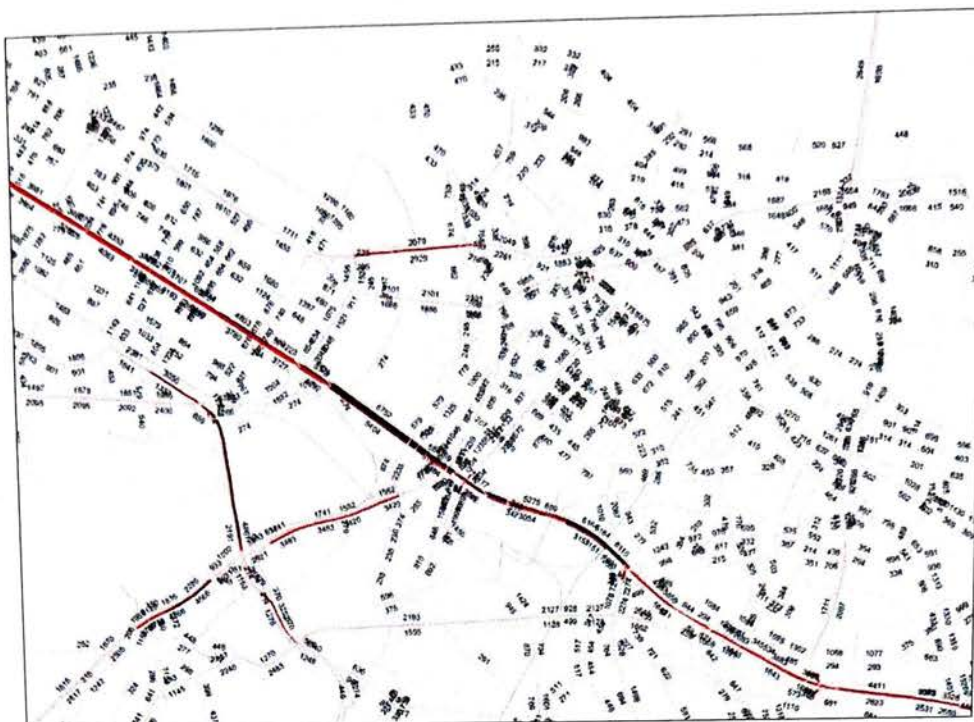
Ulicom Čučuk Staninom ne prolazi javni gradski prevoz. Međutim, Bulevarom kralja Aleksandra prolazi veliki broj linija javnog prevoza putnika, i on predstavlja jednu od glavnih ulica kada je u pitanju daljinsko povezivanje različitih krajeva grada linijama javnog prevoza. Duž Bulevara kralja Aleksandra se kreću linije tramvajskog i autobusnog sistema javnog prevoza putnika. Najbliža stanica javnog prevoza putnika nalazi se ispred sedišta GO „Zvezdara“ u Bulevaru kralja Aleksandra, i udaljena je 180 metara od predmetne parcele.

Sa tim u vezi je potencijalno moguće očekivati da pojedini okolni stanovnici koriste Čučuk Staninu ulicu u vršnim satima, ali se ne očekuju pojačani intenziteti pešačkih tokova. U svakom slučaju, ukrštanje pešačkih tokova sa kolskim pristupom garaži predmetnog objekta u Čučuk Staninjoj će biti adekvatno obeležen kako je navedeno iznad u opisu pešačkih komunikacija.

Uticaj generisanog saobraćaja na okolnu saobraćajnu mrežu

Vozila koja će generisati planirani objekat će pomoću lifta za vozila izlaziti iz podzemne garaže, i uključivati se u ulicu Čučuk Staninu, preko pristupnog dela parcele i postojeće infrastrukture duž ulice Čučuk Stanine.

Ukoliko posmatramo jutarnji vršni sat, na narednoj slici je prikazano saobraćajno opterećenje u jutarnjem vršnom času duž Bulevara kralja Aleksandra, u zoni raskrsnice sa ulicom Čučuk Staninom (koja je jednosmerna i iz koje vozila mogu skrenuti isključivo desno i na taj način se uključiti u saobraćajni tok u Bulevaru kralja Aleksandra). Podaci su preuzeti iz Transportnog master plana Beograda i SmartPlana Beograda iz 2015. godine. Ukupni broj vozila u jutarnjem vršnom satu za predmetnu 2033. godinu koja je prezentovana u SmartPlanu je oko 700 vozila. Ovo je okvirni broj vozila koji možemo očekivati i u periodu nakon izgradnje predmetnog objekta. Predmetni objekat će generisati 23 nova vozila, što predstavlja povećanje saobraćajnog toka za oko 3%. Sa ovim povećanjem ne očekujemo izmene postojećeg nivoa usluge jer je taj smer na predmetnoj saobraćajnici mnogo većeg kapaciteta od gore navedenog očekivanog broja vozila nakon završetka izgradnje predmetnog objekta. Takođe se ne očekuje značajan uticaj novo-generisanog saobraćaja (maksimalno 23 vozila) na postojeće semaforisane raskrsnice u ovoj zoni.



Slika 7 Saobraćajno opterećenje u jutarnjem vršnom satu u 2033, scenario DoMaxPlus (vozila/čas, za period od 08:00 do 09:00) (izvor Beograd SmartPlan, 2015)

Ukoliko posmatramo popodnevni vršni čas, a uzimajući u obzir da se predmetnoj parceli i budućem objektu pristupa iz jednosmerne ulice, i da je ulazak u istu moguć samo iz ulice Vojvode Šupljikca koja je takođe jednosmerna, nije predviđeno bilo kakvo zagušenje ili nagomilavanje vozila jer je očekivani saobraćaj zanemarljiv za ulice u pristupnoj mreži, s obzirom da je potrebno opslužiti 23 novih vozila (prema predviđanom broju od maksimalnih 23 parking mesta u garaži) koja do sada nisu bila na predmetnoj mreži ulica koju tretira ovaj separat. Imajući na umu da korisnici predmetne parking garaže uglavnom dolaze u garažu iz ulice Vojvode Šupljikca, ne očekuje se uticaj na saobraćajno opterećenje u Bulevaru kralja Aleksandra (prikazano na slici ispod). Inače, u Bulevaru kralja Aleksandra u smeru ka periferiji se očekuje oko 1200-1300 vozila na čas, a maksimalno učešće broja novih vozila koje generiše predmetni objekat iznosi neznatnih 1,5-2%. što nikako ne može imati negativan uticaj na predmetnu saobraćajnicu u smislu pogoršanja postojećeg/planiranog nivoa usluge.

Protivpožarna vozila

Pristup objektu protivpožarnim vozilima planira se kroz ulicu Čučuk Staninu, i njihovo kretanje je moguće samo u jednom smeru, u skladu sa režimom kretanja u ulici (od ulice Vojvode Šupljikca ka Bulevaru Kralja Aleksandra). Plato za protivpožarna vozila (dimenzija 15m x 5.5m) je predviđen za pozicioniranje duž kolovoza ulice Čučuk Stanine.

Pristup podzemnim etažama zgrade je omogućen preko stepenišnih jezgara i putem rampi.

Bozica p. akti
IV-03 34.6-167
sig. og. 22.11.2024.



Danijel Vučković
 Danijel Vučković, dipl.inž.saob.
 Broj licence: 370 G482 08

500-1000 m²



ЈКП „Зеленило-Београд“

Београд

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

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 7120

Датум:

27 MAY 2024

COMAL GROUP d.o.o

Косовска бр.9

11080

Београд - Земун

У прилогу дописа достављамо услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено- пословног објекта спратности 3По+П+5+2Пс у Чучук Станиној улици бр. 3 на КП 6984/1 КО Звездара у Београду

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж.грађ

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



ЈКП „Зеленило-Београд“
Београд

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

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 7120/1

Датум:

27 MAY 2024

COMAL GROUP d.o.o

Косовска бр.9

11080

Београд - Земун

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено- пословног објекта спратности ЗПо+П+5+2Пс у Чучук Станиној улици бр. 3 на КП 6984/1 КО Звездара у Београду

Плански основ

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09,81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18,31/19,37/19 – др. Закон и 9/20)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16,97/16,69/17,97/17,72/21,27/22)

Планирана намена

Предметни стамбени објект се налази на КП 6984/1 КО Звездара и планиране је спратности ЗПо+П+5+2Пс.

Надземни део објекта оријентисан је према Чучук Станиној улици.

У Чучук Станиној улици није забележено присуство јавних зелених површина у Програму одржавања ЈКП „Зеленило – Београд“.

КП 6984/1 КО Звездара се према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, се налази у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5) у целини II.



Услови

Према важећем планском документу, у Правилима грађења у наведеној зони неопходно је обезбедити:

- *минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%.*
- *Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%*
- Потребно је у даљој реализацији зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираном наменом, предност дати партерном типу озелењавања, са посебним акцентом на улазни (приступни) део објекту.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- Све планиране садржаје, повезати интерним комуникацијама у циљу несметаног кретања, правилног функционисања читавог простора и повезати их са околним саобраћајницама.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- За озелењавање читавог простора користити декоративне форме високе вегетације, у комбинацији са жбуњем и сезонским цвећем, вегетацију која је прилагодљива на локалне услове средине. Избегавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове, инвазивне.
- Планирану високу садњу ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осовине стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5m.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- Пројектом предвидети урбани мобилијар и прилагодити га архитектонском решењу објекта и партера и уклопити га у амбијент (клупе, корпе за смеће, канделабре и сл.).
- Омогућити несметано кретање особа са посебним потребама, деци, старијим лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП “Зеленило – Београд”.



- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

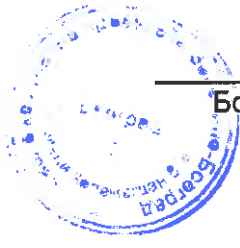
Стручни сарадник

Радмила Павловић, 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.

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: 18.04.2024.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

бр. Д-144/2023

EG TIM-ING d.o.o.

Тршћанска 706/12

11080 Земун

За Инвеститора:

COMAL GROUP d.o.o.

Косовска 9

10080 Београд-Земун

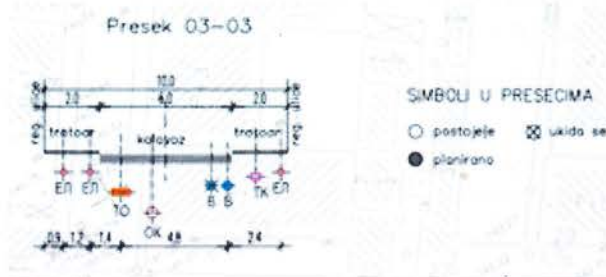
ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 6984/1, КО Звездара, у Ул. Чучук Станина бр.3, у Београду

У вези Вашег захтева бр. 15/2024 од 17.04.2024.године, заведеног у ЈКП „Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. Д-144/2024 од 17.04.2024.године, којим тражите услове канализације за потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 6984/1, КО Звездара, у Ул. Чучук Станина бр.3, 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 и 52/2021) 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 120/21), обавештавамо вас:

Предметна локација припада подручју Централног градског канализационог система. Предметни простор се налази у Булбулдерском канализационом сливу, где је заступљен општи систем канализације. У Улици Чучук Станина поред предметне парцела се налази општи канал ОК250mm који се директно укључује у колектор ОБ 70/130 – ОБ60/110 - ОБ 90/140cm у Булевару краља Александра.

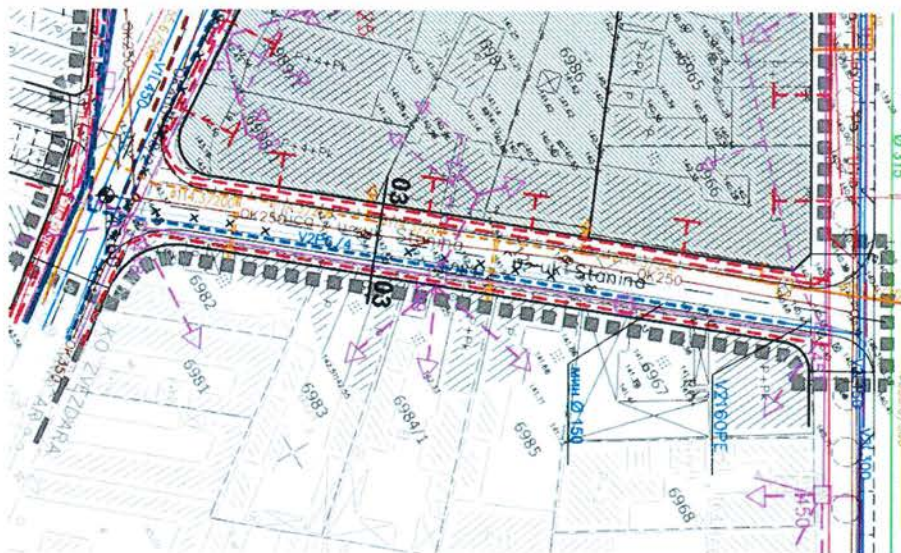
Предметна парцела обухваћена је:

- Регулационим планом Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина, („Сл. лист града Београда“, бр. 28/2);
- Планом детаљне регулације блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булеvara краља Александра, Градска Општина Звездара, („Сл. лист града Београда“, бр. 56/16).



ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



Извод из синхрон плана 56/16

КАНАЛИЗАЦИЈА			
улични колектор			
општег система			
колектор			
општег система			
кљина канализација			

Урбанистичким пројектом планира се изградња двострано узиданог објекта на к.п. 6984/1, КО Звезда, спратности 3По+П+5+2Пс, укупне површине БРГП=3618,21m² са 15 стамбених јединица, 1 локал и 23 паркинг места. Укупна површина предметне парцеле износи 521,00m².

На парцели се тренутно налази осам објеката висине од П до П+1. Надземни део објекта оријентисан је према Чучук Станиној улици и према унутрашњости парцеле (дворишту). У двориште се приступа из стана у приземљу објекта. Објекат има једно стамбено језгро из кога се приступа становима на свим стамбеним етажама. У локал у приземљу се приступа са прилазне стазе са уличне стране објекта. Лифт има приступ свим етажама (од нивоа - 3 подрума до повученог спрата и лифт кућице) и повезује становање на спратовима са гаражним простором у подземним етажама. У подземном делу објекта, за паркирање возила, планирана је заједничка мала гаража спратности 3По, која има један приступ из Чучук Станине улице, односно један улаз/излаз који се врши помоћу аутолифта.

Планирани објекат је постављен у оквиру зоне грађења дефинисаном грађевинском линијом која је пет метара одаљена од регулационе линије, бочним грађевинским линијама које се поклапају са границом парцеле јер је објекат двострано узидан, а задња грађевинска линија је између 9.1 м и 9.9 м удаљена од задње границе парцеле и постављена је тако да је минимално једна половина висине објекта. Зато се објекат повлачи степенасто од задње грађевинске линије почев од петог спрата тако да се одржи однос удаљености од задње границе парцеле и висине објекта од 1:2.

Апсолутна кота тј. Кота приземља је $\pm 0.00/142.25\text{mnv}$, пешачки приступ је на коти $-0.3\text{m}/141.95\text{mnv}$, колски приступ је на коти $-0.50\text{m}/141.75\text{mnv}$, кота венца је $+20.60\text{m}/162.85\text{mnv}$, тако да је висина објекта од нулте коте до коте венца 20.78 m Кота венца повученог спрата је $+25.82\text{m}/168.07\text{mnv}$. На раван коров се излази из лифт кућице. Кота венца крова лифт кућице је на $+30.00\text{m}/172.25\text{mnv}$. Нису достављене количине отпадних вода.

ЗА 13200000 010/08



ДКП



ситуација из Идејног решења

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, пројектном и планском документацијом и потребама објекта.

Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кп 6984/1 КО Звездара, дефинисати/приказати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на постојећу уличну канализациону мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења...

У тренутку издавања услова, на терену није извршена провера функционалности и стања постојећег прикључка. Према подацима из ГИС-а и детаљног листа 11 ВР (34 ЗВ), прикључак је на рачву. Предвидети прописно блиндирање и укидање постојећег прикључка у сарадњи са ЈКП „БВК“.

Нов прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом уличног канала. Предвидети кратак прикључак на улични силаз са заштитном каскадом.

Гранични силаз пројектовати у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до на 1,5m, искључиво у правој линији са падом од мин.2%-макс. 6%, од регулационе линије, (са каскадом од min60cm – max300cm).

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

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.

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".

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Услови се издају на основу захтева предузећа **EG TIM-ING d.o.o.**, Ул.Тршћанска 706/12, 11080 Земун, за инвеститора **COMAL GROUP d.o.o.**, Ул. косовска 9, 10080 Београд-Земун, на основу техничког описа, ситуационог приказа крова и приземља Р=1:250, катастарско топографског плана, копија катастарског плана водова, Пуномоћја и Информације о локацији IX-12 бр.350.1-249/2023 од 23.01.2023.године.

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

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

прилог:

- ситуациони план постојеће канализације, гис, Р 1:500;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове 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

Datum: 18. 4. 2024.



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: 29.5.2024.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

број: А-329/2024

EG TIM-ING doo Beograd

Тршћанска 706/12, Земун

за инвеститора:

COMAL GROUP doo

Косовска 9, Београд-Земун

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+5+2Пс у Чучук Станиној улици бр. 3, на кп 6984/1 КО Звездара, у Београду

У вези вашег захтева бр. 14/2024 од 17.4.2024.године заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ -а под бројем А-329/2024 дана 17.4.2024. године којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+5+2Пс у Чучук Станиној улици бр. 3, на кп 6984/1 КО Звездара, 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:

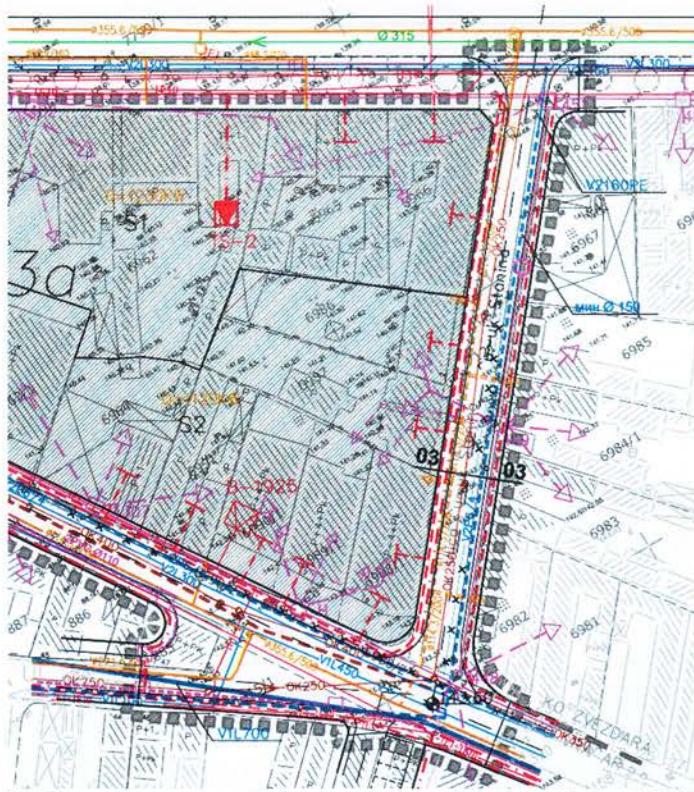
На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:1000), приказана је водоводна мрежа I и II висинске зоне београдског водоводног система, и то: дистрибутивни цевовод Ø40mm од поцинкованог материјала II висинске зоне у Чучук Станиној улици (од везе са ПØ40mm у Војводе Шупљикца до к. бр. 1Б у Чучук Станиној); цевовод Ø40mm од поцинкованог и Ø300mm од ливено-гвозденог материјала II висинске зоне, као и цевовод Ø450mm од ливено-гвозденог и Ø700mm од азбест-цементног материјала I висинске зоне у Војводе Шупљикца; цевоводи од дуктилног лива у Булевару краља Александра Ø300mm и Ø150mm (обострано) II висинске зоне; са цевовода Ø150mm узета је веза и изведена је деоница полиетиленског цевовода Ø160mm до Улице Чучук Станине. **Напомињемо да постоје разлике у БВК и РГЗ подацима о постојећој мрежи** (у РГЗ подацима којима располаже БВК евидентирани су ливено-гвоздени цевоводи Ø80mm, Ø300mm и Ø100mm II висинске зоне у Булевару, а цевоводи I висинске зоне у Војводе Шупљикца нису учртани).

Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена од 144,0 до 147,0mm припада II висинској зони београдског водоводног система. Пијезометрска кота износи 200 mm.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–Град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
- Регулационим планом (РП) Булевара краља Александра за блокове између улица: Булевара краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина, („Сл. лист града Београда“, бр. 28/2)
- Планом детаљне регулације (ПДР) блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска Општина Звездара, („Сл. лист града Београда“, бр. 56/16)-којим је у Чучук Станиној улици предвиђена изградња дистрибутивног цевовода Ø150mm (уз реконстр./укидање постојеће мреже Ø40mm)

ЗА 13200000 010/08



ПДР-синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 56/16)

Урбанистичким пројектом планира се изградња двострано узиданог објекта на кп 6984/1 КО Звездара, спратности 3По+П+5+2Пс, укупне површине **БРГП=3618,21m²** (од чега је **2361,49m²** надземно а подземно **1256,72m²**), са 15 стамбених јединица, 1 (једним) локалом и 23 паркинг места. Укупна површина предметне парцеле износи **521,00m²**. Нето површина локала је **53.64m²** у приземљу чија је укупна НЕТО површина 198.06m² а бруто 255.78m².

На парцели се тренутно налази осам објеката висине од П до П+1.

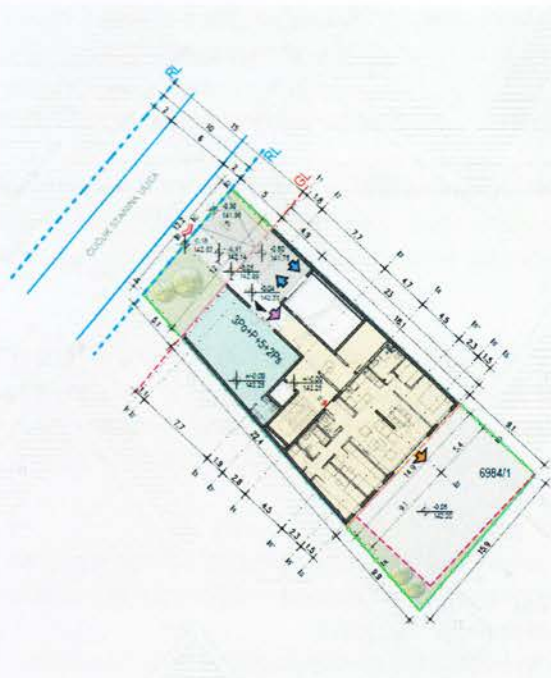
Надземни део објекта оријентисан је према Чучук Станој улици и према унутрашњости парцеле (дворишту). У двориште се приступа из стана у приземљу објекта. Објекат има једно стамбено језгро из кога се приступа становима на свим стамбеним етажама. У локал у приземљу се приступа са прилазне стазе са уличне стране објекта. Лифт има приступ свим етажама (од нивоа - 3 подрума до повученог спрата и лифт кућице) и повезује становање на спратовима са гаражним простором у подземним етажама. У подземном делу објекта, за паркирање возила, планирана је заједничка мала гаража спратности 3По (укупна НЕТО површина гараже 686,91m²+комуникације 115,55m²+техн. просторије 260,36m²), која има један приступ из Чучук Станине улице, односно један улаз/излаз који се врши помоћу аутолифта.

Планирани објекат је постављен у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинском линијом која је пет метара удаљена од регулационе линије, бочним грађевинским линијама које се поклапају са границом парцеле јер је објекат двострано узидан и задњом грађевинском линијом која је између 9.1 м и 9.9 м удаљена од границе парцеле и постављана је тако да је минимално једнака половини висине објекта. Зато се објекат повлачи степенасто од задње грађевинске линије почев од петог спрата тако да се одржи однос удаљености од задње границе парцеле и висине објекта од 1:2.

Апсолутна кота тј. кота приземља је +0.00/142.25mnnv, пешачки приступ је на коти -0.3m/141.95mnnv, колски приступ је на коти -0.50m/141.75mnnv, кота венца је +20.60m/162.85mnnv, тако да је висина објекта од нулте коте до коте венца 20.78m. Кота венца повученог спрата је +25.82m /+168.07mnnv. На раван коров се излази из лифт кућице. Кота венца крова лифт кућице је на +30.00m/ 172.25mnnv.

Није достављен начин грејања објекта.

Кроз Захтев нису достављени процењени капацитети који се односе на санитарну и хидрантску/спринклер потрошњу.



Ситуација са основом приз. из УП-а



ДКП са приказом обухвата УП-а

Уз Захтев је достављена Информација о локацији Одељења за урбанизам, грађ. и комуналне послове ГО Сурчин

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

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на адреси Чучук Станина 3 регистрован је потрошач на име Костић Аранђеловић (регистар 13372/0, водомер Ø20mm).

На предметној локацији тренутно не постоје могућности за реконструкцију постојећег прикључка на већи пречник, с обзиром на постојеће капацитете уличне мреже Ø40mm.

Урбанистичким пројектом је потребно предвидети нову уличну водоводну мрежу минималног пречника **min.Ø150mm**, све у складу са Планском документацијом. Мрежа одговарајућег пречника исте висинске зоне (са које је већ узета веза за уличну мрежу у Чучук Станиној улици-ПЕØ160mm) је цевовод ДЛØ150mm у Булевару краља Александра.

Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Ø150mm је **Ø100mm (са максималном димензијом водомера Ø80mm)**.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре-нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда.

Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК“.

Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кп 6984/1 КО Звездара, дефинисати/приказати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на планирану уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења...

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1,5m од линије регулације улице. Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

колског приступа, рампе и места за паркирање. У случају када је архитектонско решење објекта такво да се грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера одредити техничку просторију на нивоу испод приземне етаже (прву на улазу прикључка у објект, без хоризонталних и вертикалних ломова на деоници прикључка до водомера). Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна потрошња-стамбени део, санитарна потрошња-пословни део, противпожарна потрошња-унутрашња хидрантска мрежа+спринклер инсталација, потрошња у топлотној подстаници-уколико буде предвиђена ...).

Услови се издају на основу захтева предузећа „EG TIM-ING“ доо, Ул. тршћанска 706/12, 11080 Земун, за инвеститора COMAL GROUP d.o.o., Ул. косовска 9, 10080 Београд-Земун, на основу техничког описа, ситуационог приказа крова и приземља Р=1:250, катастарско топографског плана, копије плана и катастарског плана водова, Пуномоћја и Информације о локацији IX-12 бр. 350.1-249/2023 од 23.01.2023.године.

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

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

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

прилог и напомена:

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

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.

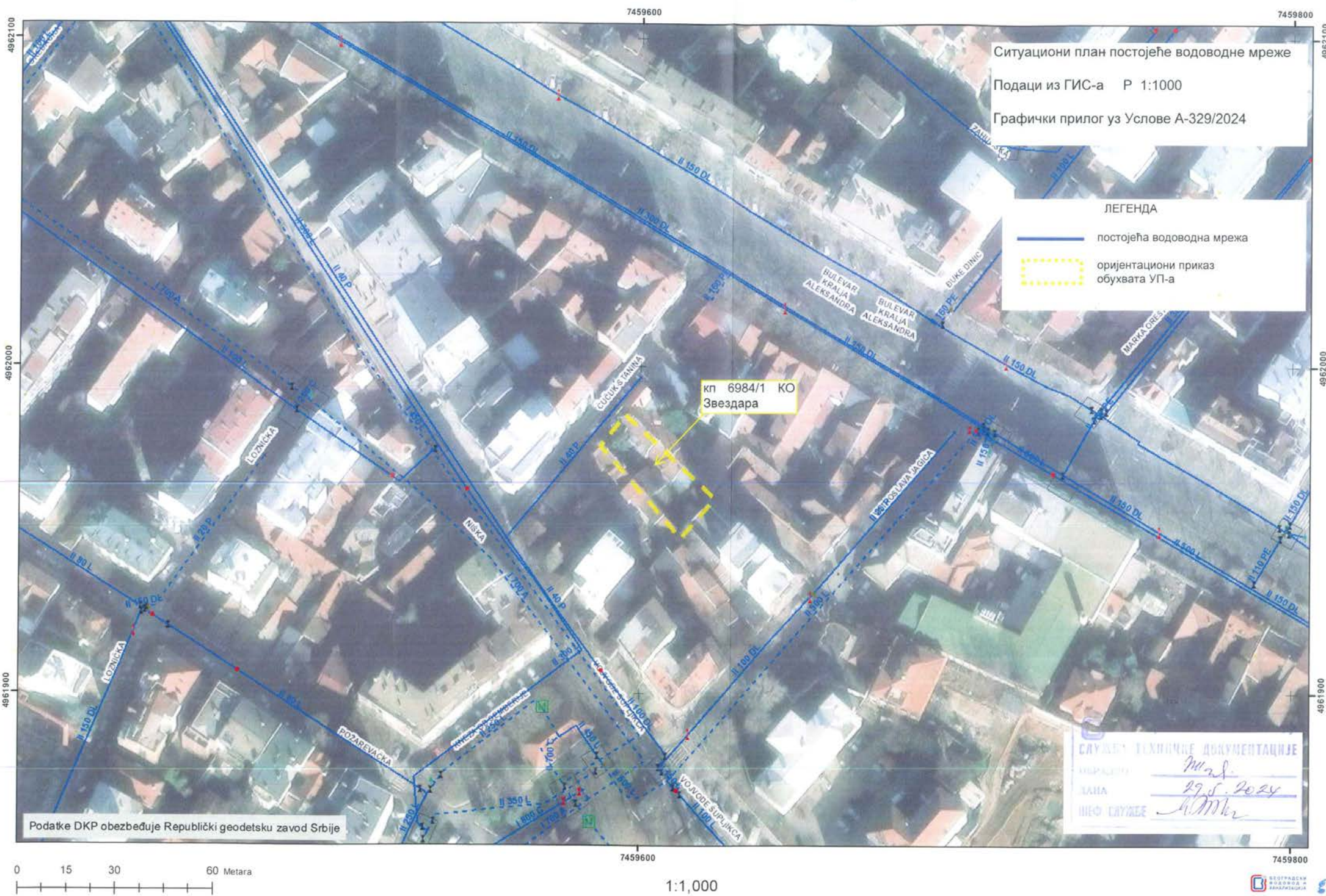
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Улица Чучук Станина, кп 6984/1 КО Звездара, А-329/2024

Datum: 29. 5. 2024.





Огранак Електродистрибуција Београд-центар
Београд, Топлице Милана 66

"COMAL" doo

Наш број: Е-3368/24

Косовска 9

Београд 22.07.2024

11080 Београд-Земун

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности ЗПо+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр.3 на кл 6984/1 К.О. Звездара, у Београду

Поводом Вашег захтева, наш број Е-3368/24, у којем тражите претходне услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности ЗПо+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр.3 на кл 6984/1 К.О. Звездара, у Београду, достављамо Вам следеће:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности ЗПо+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр.3 на кл 6984/1 К.О. Звездара, у Београду.

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 достављену структуру, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, 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: **мешовито**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Одобрена једновремена снага: **210 kW**

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

Локација кабловске прикључне кутије (КПК) је у непосредној близини улаза у објекат. За КПК типа ЕДБ-1 која се уграђује на нашем дистрибутивном подручју димензије су према подацима за (КПК типа 3) Техничке препоруке ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП-13).

У објекту предвидети место за уградњу минимално **три** КПК (рачунато са засебном -противпожарном КПК уколико објекат задовољава долепоменуте услове за то, односно КПК за напајање МРО у које се смештају потрошачи дизел-агрегата). Уколико прорачун једновремености и смештај бројила по МРО то налаже, предвидети место за већи број КПК.

На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за накнадну уградњу мерно разводних ормана (МРО) /мерних ормана (МО) објекта. Димензије мерно разводних ормана (МРО) према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП-13) и додатку 2 ове Препоруке и каталозима произвођача. Уколико се пројектном документацијом на коју се може исходити сагласност надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд предвиде величине ормана које су другачије/веће од усвојених на подручју ДП Београд, мора се оставити простор за прописну монтажу ормана која се добија комбинацијом два ормана усвојених величина. За накнадно повезивање МРО и КПК пожељно је предвидети цеви.

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

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

- ширина ходника (простора за манипулацију) испред мерно разводног ормана мора да буде најмање

- 1 m - за ормани са полуиндиректним мерењем 1,2 m;
- растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила;
- дужине дистрибутивних водова треба да буду што мање, полупречници савијања напојних каблова не смеју бити мањи од дозвољених, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, „браварске мере“ ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm.

Није дозвољена монтажа мерно разводног ормана: у подрумске просторије; на места изложена потресима или механичким оштећењима (на пример: на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман); у нише са гасним или водоводним инсталацијама; у просторије изложене влази, испарењима, прашина, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

Обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је и АГ део прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља на парцелу објекта. Инвеститор објекта је дужан да обезбеди засебне коридоре за кабловску канализацију за пролаз дистрибутивних кабловских водова, АГ пројектом објекта предвиди и према њему изгради кабловску канализацију. Дистрибутивни кабловски водови се кроз парцелу објекта, целом дужином полажу кроз адекватну (са одговарајућим бројем слободних цеви Ø100mm) кабловску канализацију до јавне површине (од КПК оставити 100% резерву у броју цеви). Код пројектовања / изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања. Уколико је траса таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтално на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mх2m и дубине од 2 - 4 m. Изградња кабловског окна је условљена и дужином кабловске канализације. Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1m

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

Као целине које су у саставу зграде:

- Простори у згради предвиђени за смештај прикључка објекта: коридори за трасе електричног развода дистрибутивних прикључних водова, простори за смештај ТС, КПК, МРО и
- архитектонско-грађевински (АГ) део електричног развода прикључка објекта на ДСЕЕ: кабловски канали, носачи каблова, отвори, кабловице, цеви, регали, шахтови и слично,

су део пројекта архитектуре и по потреби пројекта конструкције објекта који се прилажу за грађевинску дозволу за објекат.

Као предуслов да се пројектовање и извођење прикључка објекта на ДСЕЕ изведе према важећим правилницима, стандардима, прописима струке и Техничким препорукама (ТП) ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије, пројектом зграде је потребно обезбедити:

- слободан простор за постављање прикључка објекта на ДСЕЕ одговарајућих димензија и положаја који треба да омогући несметан приступ свим његовим деловима током експлоатације;
- услове за лако и несметано постављање, замену и поправку прикључка;
- услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност прикључка;
- засебне коридоре (слободне просторе) за прикључак објекта на ДСЕЕ, водећи рачуна о присуству других инсталација (цевоводи ...), могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима итд... тако да целокупни електрични развод испуњава услове за безбедан и исправан рад електричне опреме, каблова и заштитних уређаја;

како би се пројектом прикључка објекта испунили захтеви важећих правилника, стандарда и друге регулативе за електричне инсталације: услови за заштиту електричних инсталација од прекомерних струја и струја преоптерећења, селективност заштитних уређаја у разводу, дозвољени падови напона, температуре спојева; и омогућила прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката који чине прикључак објекта на ДСЕЕ а који се предвиђају за напајање објекта;

Обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је АГ део прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља у зграду (простори за постављање и накнадну уградњу кабловске прикључне кутије (КПК), мерно разводних ормана (МРО) и кабловске везе КПК и МРО итд...). Након изградње прикључка, АГ део електричног развода прикључка постаје АГ део електроенергетске мреже у згради, у складу са одредбама Закона о становању и одржавању зграда и Законом о енергетици.

Обавезује се инвеститор предметне градње да, пре исхођања грађевинске дозволе за објекат, исхођује сагласност "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд као инвеститора електроенергетских објеката на локацију КПК и МРО и прикључног вода између КПК и МРО, будући да се техничка документација за изградњу дела прикључка објекта на ДСЕЕ прилаже за грађевинску дозволу за објекат (делови електроенергетске мреже у згради до бројила, укључујући бројило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводним/мерним орманима).

За исхођавање наведених сагласности прилаже се одговарајућа графичка документација који садржи

приказ прикључка на електроенергетску инфраструктуру уз навођење капацитета, односно димензија прикључка и ситуациони план са приказом синхрон - плана инсталација на парцели у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта. Пројектом за грађевинску дозволу, који представља скуп усаглашених пројеката се, поред испуњеност основних захтева за објекат, потврђује и испуњеност Услови из надлежности оператора дистрибутивног система односно локацијских услова.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

У објекту извести темељни уземљивач према SRPS HD 60364-5-54:2012 и спровести мере изједначења потенцијала у складу са важећим правилницима, стандардима и Техничком препоруком број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама. Инвеститор објекта који се прикључује на ДСЕЕ је дужан да обезбеди и изведе полагање главних заштитних проводника од простора за постављање МРО-а до ГСИП-а.

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 објекта. 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 МРО). Прелазак на TN-C-S систем се одвија у МРО и ту треба да буде једина веза заштитног и неутралног проводника у електричној инсталацији до трошила.

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 ДСЕЕ.

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

Од ормана мерног места (ОММ) до PT у објекту обезбедити петожилни (четворожилни) вод максималног пресека 6 mm² одговарајућег типа. У PT обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја за директно мерење/ увод проводника инсталације објекта у постројење у коме је смештен СМТ за полуиндиректно мерење

Место везивања прикључка на систем: нисконапонска табла у TC 10/0,4 kV (рег.бр.Б-1925) "војводе Шупљикца 15" након реконструкције

Опис прикључка до мерног места:

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

Изградити два нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у TC 10/0,4 kV (рег.бр.Б-1925) "војводе Шупљикца 15" до одговарајућих КПК објекта.

Кабловски водове извести кабловима типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm².

Првим каблом за напајање објекта напојити потрошаче 15 станова, један локал, општу потрошњу, путнички лифт, ауто лифт и пуњач за аутомобил у гаражи и другим каблом за напајање објекта напојити Гаражу за чије мерење утрошене електричне енергије се предвиђа полуиндиректна мерна група.

ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК УКИНУТИ

Пројектном документацијом за изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ потребно је уважити:

- Приликом пројектовања расплета каблова као и димензионисања и распоређивања потрошача у МРО гледати да се кабловски водови равномерно оптерете како би се обезбедио исти експлоатациони век каблова и биле применљиве одредбе важећих стандарда.
- Каблови са извода НН ТС се полажу до КПК у које се монтирају три постоља НВ осигурача назначене струје топлјивог осигурача до 160А; изузетно дозвољава се примена осигурача 200А;
- На дистрибутивном подручју Електродистрибуције Србије Огранак Београд - центар заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV на НН табли трансформатора се изводи високоучинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем назначене струје 400А који су према SRPS EN 60282-1 и SRPS HD 60269-2. Топљиви умети нисконапонских високоучинских осигурача на дистрибутивном подручју Београда су 250А (160А за заштиту надземних водова).
- једна КПК напаја један МРО изузетно код монтаже спратних МРО једна КПК напаја више МРО а напајање МРО врши на такав начин да се кабловски вод из КПК полаже до највишег МРО, а МРО са нижих спратова предвиђене за напајање из исте КПК напоје из отцепних кутија каблом истог типа и пресека. Прикључак код кога се предвиђа уградња спратних МРО није типски.
- КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла.
- усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“.
- обавезно је предвидети и резервно место у МРО где се предвиђа уградња МТК.
- Прорачун једновремене снаге се врши у складу Техничком препоруком број 13– Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама (II издање, септембар 1998.) (ТП 13) за одређивање броја КПК и димензионисање кабловских веза КПК-МРО

Уколико се у објекту предвиђа уградња уређаја и система из члана 47. и 48. Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019), у објектима се мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом у трајању предвиђеном наведеним Правилником. Бројила за ове уређаје и системе се напајају са засебне КПК и засебног МРО у свему према тачки 15. ТП-13 и тачкама 4.8.9-4.8.11 Правила о раду дистрибутивног система. *За објекте који имају резервни извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати се не предвиђа посебан "противпожарни прикључак" на ДСЕЕ, у складу са важећом регулативом.*

За зграде које имају уређаје за повећање притиска воде у хидрантској мрежи, а не поседују дизел-електрични агрегат - објекти из става 2. члана 27. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018) односно објекти који спадају у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 за које није обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати, предвидети посебан прикључак за напајање - хидранта пумпе ("противпожарни прикључак" ПП КПК, ПП МРО и њихова кабловска веза), тако да постоји могућност да уређаји који се напајају са "противпожарног прикључка" остану прикључени на мрежу а да могу да се искључе остале електричне инсталације у објекту. У ПП МРО је могуће сместити и бројило за један лифт. Овај прикључак напаја искључиво одвојен орман са бројилима за наведене потрошаче у свему према тачки 10.2 ТП-13.

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

- Усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“, „А18“. Наведене димензије сматрати минималним за смештање ормана. Уколико се пројектном документацијом на коју се може исходovati сагласност надлежне службе

Електродистрибуције Србије доо Београд предавиде величине ормана које су другачије/веће од наведених, мора се оставити п

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. МО за полуиндиректно мерење који се смештају у објекте се опремају бројилима за полуиндиректно мерење са DLMS протоколом и модемом за даљинско читавање, МПК клемом на монтажној плочи. МО се комплетирају са КС прекидачима и струјним мерним трансформаторима преносног односа назначеног у Списку мерних и заштитних уређаја. Све везе у МО се прилагођавају ангажованој снази,ростор за прописну монтажу ормана која се добија комбинацијом два ормана усвојених величина.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
1	Станови	4	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
2	Станови	9	22.08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
3	Станови	2	27.6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
4	Локали	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5	Пуњачи аутолобила	1	22.08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
6	Општа потрошња 1	1	11.04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
7	Гаража	1	79.60	осигурачи КПК	150/5 А/А	полуиндиректна мерна група
8	Путнички лифт	1	17,25	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
9	Ауто лифт	1	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
Укупно ком.		21				

Мерни уређај: директно трофазно бројило, полуиндиректна мерна група, СМТ

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

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

за полуиндиректну мерну групу: Обрачунско мерење реализовати полуиндиректном мерном групом са даљинским читавањем у складу са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система", свеска 1, верзија 4.0. Обрачунско мерење мора бити опремљено GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменути документом.

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 А са ДЛМС протоколом модемом за даљинско читавање. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење одобрених оптерећења мора да буде вредности назначених у табели, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

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

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

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

4. Основни технички подаци о ДСЕС 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 купаца на ДСЕС.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Фиксни трошкови прикључка:	нису процењени
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта	762.282,97 РСД
Укупно (без обрачунаог ПДВ):	762.282,97 РСД

Процењена накнада за трошкове прикључења не представља трошкове прикључења објекта на ДСЕС 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 ДСЕС. 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 исхођивања локацијских услова за предметну градњу.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 360 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕС закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕС 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 ДСЕС:

Након исхођивања 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 ДСЕС 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 Електродистрибуцију 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



[Signature] Директор огранка

[Signature]
Иван Мелих, струк.маст.инж.ел

COMAL GROUP doo Beograd11080 Београд, Земун
Косовска бр.9V 14959-1/2024
Београд, 23.04.2024.

Предмет: Услови ЈКП „Београд-пут“ у поступку сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Чучук Стане бр.3 на КП 6984/1, КО Звездара, Београд

На основу вашег захтева број БД 21/2024 од 17.04.2024. заведеног код ЈКП „Београд пут“ под бројем IV/3 14959/2024 дана 17.04.2024. и приложене документације, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023), ЈКП „Београд пут“ доставља следеће услове:

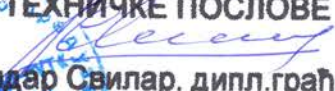
- Предметни пројекат радити на ажурној геодетској подлози.
- Предметни пројекат урадити у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)(„Службени лист града Београда“ бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023).
- Обавезно је коришћење катастра водова као и њихова претходна провера од стране одговарајућих надлежних организација.
- У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.
- Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи зграда, еркери, магацински простор, резервоари и др.).
- Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.
- За интерне саобраћајнице које омогућују прилаз гаражама, односно паркинзима, а које ће поред тога служити за снабдевање, противпожарне и комуналне потребе, предвидети коловозну конструкцију сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује.

- Приликом пројектовања гаража неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе у зависности од капацитета гараже.
- Улазе - излазе у гараже и паркиралишта предвидети што даље од раскрсница.
- Пројектовањем посебних рампи и прилаза омогућити приступ објекту лицима са посебним потребама.
- Предметни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023).

Обрадила:


Сања Милановић, грађ.инж.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
ЗА ТЕХНИЧКЕ ПОСЛОВЕ


Александар Свилар, дипл.грађ.инж.





Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	16/2024
Наш знак	ЈА/ЂР	Наш број	

21 28943/24

EG Tim-ing d.o.o. Beograd

Тршћанска 706/12
11080 Београд - Земун

Датум: 24.04.2024.

26 APR 2024

Предмет: Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекат спратности 3По+П+5+2Пс,
на к.п..6984/1, КО Звездара, у Чучук Станиној улици бр. 3



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	16/2024
Наш знак	ЈА/ЋР	Наш број	

21 28943/24

COMAL GROUP d.o.o. Beograd

Косовска 9,
11080 Београд - Земун

Датум: 24.04.2024.

26 APR 2024

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RI-26801/24** од **17.04.2024.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекат спратности ЗПо+П+5+2Пс, на к.п. 6984/1, КО Звездара, у Чучук Станиној улици бр. 3,** а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021 и 62/2023) и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

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

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: **ТО „Коњарник“**

Магистрала: **М2**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °C;
- називни притисак: NP 25;

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази су следећи плански документи:

- Регулациони план Булевара краља Александра за блокове између улица: Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Службени лист града Београда бр. 28/02).
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX (Службени лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи (у границама парцеле):

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији, унутар граница **катастарске парцеле к.п. 6984/1, КО Звездара**, не налази изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“:

Најближа изграђена топловодна инфраструктура налази се у Чучук Станиној улици, конкретно дистрибутивни топоводи пречника **φ114.3/200**.

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

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објект на к.п. 6984/1, КО Звездара, у улици **Чучук Станиној бр. 3**, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања преко постојећих дистрибутивних топовода пречника **φ114.3/200** у Чучук Станиној улици из правца Булевара краља Александра или из правца улице Војводе Шупљикца, а након изградње планираног дистрибутивног топовода пречника **φ114.3/200** дуж улице у складу са *Планом детаљне регулације блока између улица Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, градска општина Звездара* и прикључног топовода до места предвиђеног за подстанциу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта и Информације о локацији **IX-12** број **350.1-24912023** од **23.01.2023.** године, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта, спратности **ЗПо+П+5+2Пс**, укупне планиране надземне **БРГП=2.361,49m²**, могуће је након изградње предизолованог прикључног топовода пречника **DN50**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=150kW**.

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

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

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

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

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

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

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

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

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

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

VII. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-057/2024**.

Рачун за извршену услугу доставиће Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, улица Цара Душана 141, Земун.

Контакт: телефон: 011/222-4753, 011/222-4634;
e-mail: snabdevanje@bgdel.rs

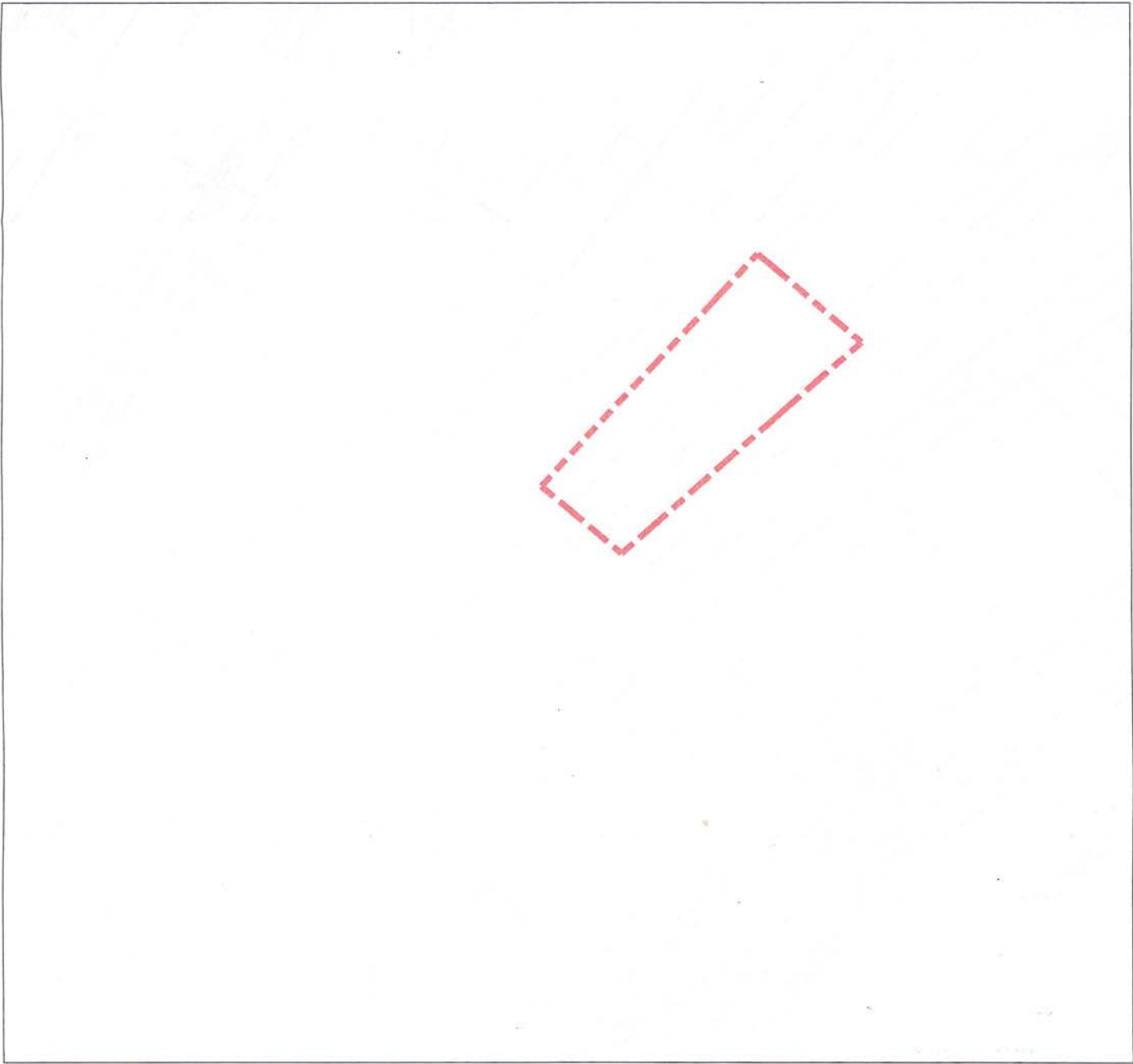
Ови урбанистичко-технички услови важе **годину дана** од дана издавања.

У прилогу овог дописа дат је цртеж у размери **R 1:500** са уцртаним позицијама **постојећих топловода** у односу на предметну локацију, као и коридор планираног топловода у складу са важећим планским документом.

Прилог:
- Ситуација R 1:500

Доставити:
- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Архиви

ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И
ИНВЕСТИЦИЈЕ
Слободан Ђукић, дипл.инж.ел.
3



ЛЕГЕНДА:



Предметна локација



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-26801/24

РАЗМЕРА:
1 : 500

0 10 20 30 40 50 75 125 m

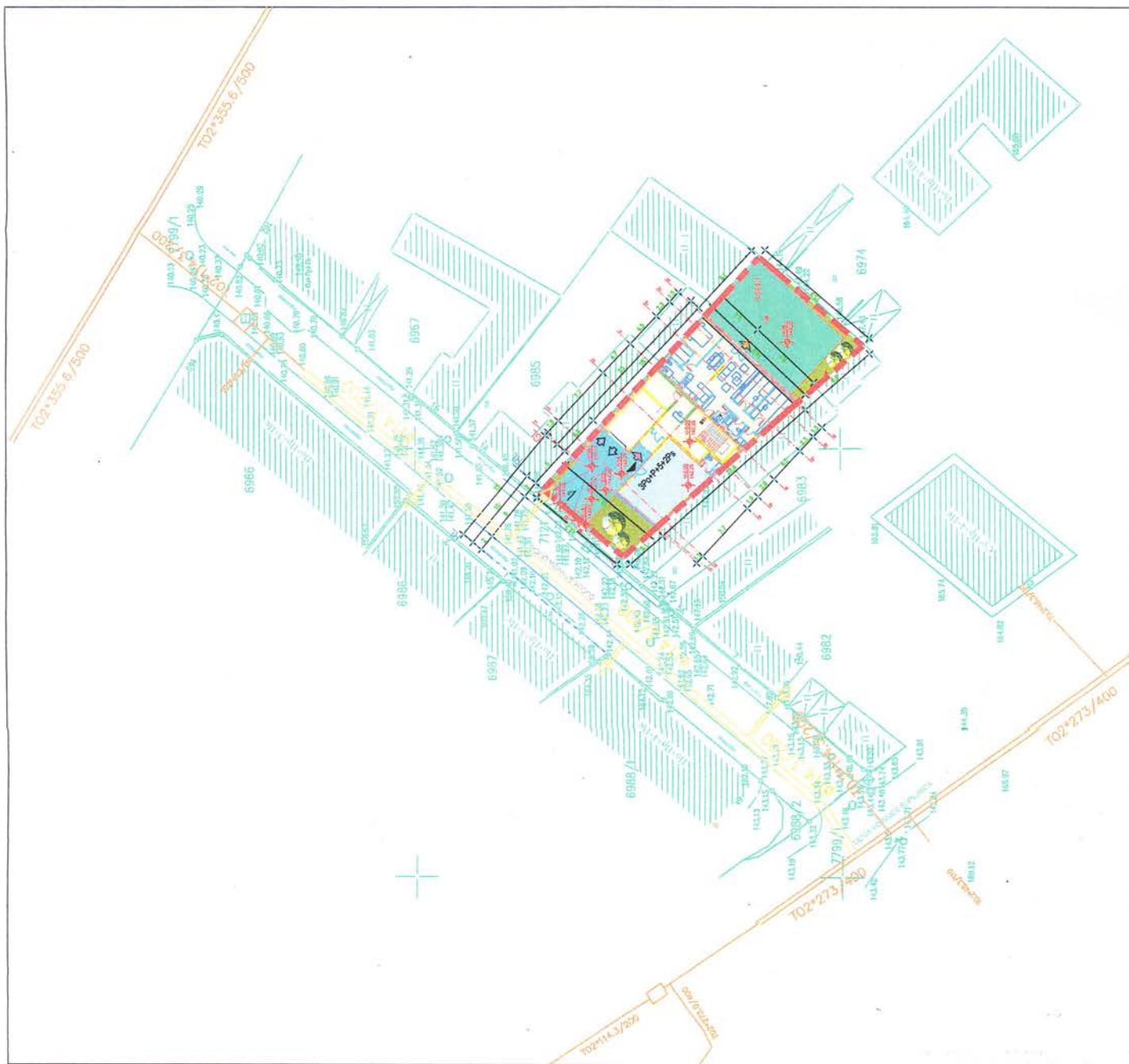
ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат

БРОЈ ЦРТЕЖА:

1



БЕОГРАД,
АПРИЛ 2024.



ЛЕГЕНДА:

Постојећи таловод

Планирани таловод - ПТР

Предметна локација



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-26801/24

РАЗМЕР: 1 : 500

БРОЈ ЦРТЕЖА:

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:

Урбанистички пројекат



БЕОГРАД,
АПРИЛ 2024.

3



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„COMAL GROUP“ д.о.о. Београд
11080 Земун
ул. Косовска бр.9

наш број: 5908 / 2
ваш број: 18/2024 од 17.04.2024.
датум: 18.04.2024.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева број 18/2024 од 17.04.2024.год., а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта са 15 станова и 1 локалом, на КП 6984/1 КО Звездара, у ул. Чучук Станина бр.3, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

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

У конкретном случају, ради се о двострано узиданом објекту, који ће бити постављен на грађевинску линију удаљену 5m од регулационе. На уличном фронту планирани су улази у стамбени и пословни део објекта као и у гаражу, па је, у Идејном решењу, предвиђен простор за смештај контејнера на подземној етажи, што је у складу са прописима, уколико се обезбеде одговорна лица која ће, у термину доласка возила за одвоз смећа, помоћу аутолифта, изгурати исте на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају, и, после пражњења, вратити их на почетну позицију, јер комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор.

Подлога по којој ће судови бити гурани од стране ком. радника, мора бити равна, избетонирана и без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у ситуационом плану, а при техничком пријему, неопходно је да представник овог Предузећа изврши контролу њихове набавке и постављања према издатим условима и решењу, како би новоизграђени објекат био укључен у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила:
Александра Милески

Директор
правних, кадровских и општих послова



„EG TIM-ING“ Д.О.О. Београд**Ул.Тршћанска бр.706/12
11080 Земун 80
ПАК 200566**

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-11/92/1Датум: - 9. 05. 2024

РН 599/24

Предмет: Услови за израду урбанистичко техничке документације у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, у Чучук Станиној улици бр.3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду

Поштовани,

Поводом захтева Ваш бр. 24/2024 од 17.04.2024.год., за издавање услова за израду урбанистичко техничке документације у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, у Чучук Станиној улици бр.3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду, обавештавамо Вас:

У зони планиране изградње тј. у оквиру границе предметног пројекта, ЈП "Србијагас" нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога немамо посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у техничкој документацији.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви



Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

Нови



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-620/24
СВ533784
Инт. бр. 217-249/24
дана 19.4.2024. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву “EG TIM-ING” д.о.о., Београд, Тршћанска 70Б/12, Земун, број 12/2024 од 17.04.2024. године, издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+5+2Пс, у Чучук Станој улици бр. 3, на КП 6984/1 КО Звездара, у Београду.

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

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

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

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

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–282/2024
17.05.2024. године



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

„EG TIM-ING“ d.o.o.
Ул. Тршћанска бр. 706/12
11080 Земун

У вези са вашим захтевом за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели (К.П.) 6984/1, К.О. Звездара, у Београду Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Регулационог плана Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина („Сл. лист града Београда“, 28/02) - ПДР-а.
2. Могуће је пројектовати колски приступ, предметној катастарској парцели (К.П.) из улице Чучук Станине (предвиђене ПДР-ом), ширине 3,00m – 3,50m, преко ауто-лифта са предпростором на припадајућој парцели у дужини од, најмање 5,00m.
Колски приступ пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету.
3. Приступну површину испред ауто лифта, на предметној парцели, пројектовати са максималним нагибом до 5%.
4. Унутрашње димензије платформе ауто-лифта морају бити минимално 2,50m x 5,50m.
5. Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6,00m.
6. Према Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24), при паркирању возила које се обавља искључиво гаражним лифтом, укупан број паркираних возила не може износити више од 30, без обзира на број нивоа гараже.
7. Све површине, унутар К.П., намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за меродавно возило.
8. Уколико постоји потреба за опslugом објекта доставним возилима, разрадити шему доставе. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
9. Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.
Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.

10. Предметна катастарска парцела припада II целини Плана 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) – ПГР-а. У складу са Изменама и допунама ПГР-а („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22 и 91/23) у целини I и II овог плана обавезно је за све намене планирати паркинг места у објектима, не на отвореном делу предметне парцеле.
11. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за:
 - становање: 1,3 ПМ/стан [у складу са Изменама и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22 и 91/23];
 - пословање: 1,0 ПМ/60m² НГП пословног простора;
 - пословне јединице: 1,0 ПМ/50m² корисног простора пословних јединица или 1,0 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m².
12. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
13. Димензије паркинг места за путничка возила пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године).
Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,50m x 5,00m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог са минималном ширином од 5,00m (за паркирање ходом уназад), односно 7,40m (за паркирање ходом унапред).
Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6,00m (без обзира на начин паркирања, односно за сва паркинг места пројектовати маневарски простор ширине 6,00m).
Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.
14. Стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад (члан 5. Закона о планирању и изградњи – „Сл. гласник РС“, бр. 132/14).
За особе са инвалидитетом (ОСИ) обезбедити минимално 5% паркинг места, прописаних димензија (за управна ПМ димензије не мање од 3,70m x 4,80m, за удвојена ПМ димензије не мање од 5,90m x 4,80m, а паркинг места на механизованим системима нису дозвољена), а уколико се планирају у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација. У оквиру димензија ПМ за ОСИ не смеју бити препреке.
15. Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
16. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20m.
17. У оквиру предметне парцеле потребно је пројектовати простор за паркирање бицикала (П профили, чешљеви и сл.).

18. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).
19. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист града Београда“, бр. 27/02 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).
Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Обрадио: Лука Жмавц, маст.инж.саобр. *лж*

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Татовић



Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-253/2024
07. 06. 2024. године
Београд
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23-одлука УС), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 95/18-др. закон) и чл. 26. и 47. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22 и 96/22), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности ЗПо+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр. 3, на КП 6984/1 КО Звездара, у Београду, решавајући о захтеву Предузећа за консалтинг и менаџмент послове „ЕГ ТИМ-ИНГ“ д.о.о. из Београда-Земун, Тршћанска 70б/12, број 22/2024 од 17.04.2024. године, доноси:

РЕШЕЊЕ
О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности ЗПо+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр. 3, на КП 6984/1 КО Звездара, у Београду**, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21) и Правилника о условима, критеријумима и садржини пројекта за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 45/19 и 72/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног објекта и подземних етажа намењених гаражирању возила;
2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног објекта на чиниоце животне средине, предвидети/обезбедити:
 - 2.1. у циљу заштите вода и земљишта:
 - прикључење објекта на комуналну инфраструктуру и, по потреби, реконструкцију постојећих/изградњу нових инфраструктурних инсталација, у складу са планираним повећањем БРГП-а,
 - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина), зауљених отпадних вода са приступних саобраћајних површина – колског приступа, из гараже, и санитарних отпадних вода,
 - изградњу колског приступа од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведеног колског приступа, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску

- канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- 2.2. у циљу заштите ваздуха:
- централизован начин загревања/хлађења планираног објекта,
 - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта и припрему топле воде, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
 - озелењавање и уређење слободних и незастртих површина, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
- 2.3. у циљу заштите од буке:
- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом) којима се обезбеђује да бука која потиче од саобраћаја и/или је емитована из техничких просторија/етажа, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и утврђеном акустичком зоном 3, за коју ниво буке износи 55 dB(A) за дан и вече, а 45 dB(A) за ноћ, одређеним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда“, број 2/22),
 - одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990,
- 2.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
3. предметни објекат планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветравања у свим стамбеним просторијама;
4. у планираном пословном простору – локалу, могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у објекту;
5. уколико је планирани локал намењен промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), Законом о

безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС“, бр. 25/19 и 14/22);

6. у подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:
 - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“; није дозвољено извођење вентилационих одвода из наведених подземних етажа, на површину тла (партерно) у залеђу објекта,
 - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21),
 - систем за контролу ваздуха у гаражи,
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
 - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају истих,
 - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;
7. обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
 - предност дати коришћењу агрегата на гас,
 - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат,
 - у случају да агрегат као енергент користи течном гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течном горива предност дати биодизелу,
 - издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;
8. обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
 - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16),
 - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналним системима за принудну вентилацију гараже, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, број 5/16);
9. инсталацију топлотних пумпи, уколико се исте планирају као енергетски извор грејања/хлађења, извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити несметано функционисање истих;
10. обезбедити најмање 40 % слободних и зелених површина на парцели, односно минимум 10 % зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито

дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

11. за уређење слободних и незастртих површина користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, травнате површине (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;
12. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и фасада објекта, и слободних површина, ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
13. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области, и то:
 - употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже,
 - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10) и у ту сврху обезбедити место за постављање контејнера/посуда, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада,
 - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, број 97/10),
 - комуналног и другог неопасног отпада;
14. инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 94/23 и 94/23-исправка), у току извођења радова уклањању постојећих и изградњи предметног објекта, предвиди и обезбеди:
 - одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима¹ донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,

¹ Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/2010); Правилник о начину и поступку управљања отпадним гумама („Службени гласник РС“, бр. 104/09 и 81/10); Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10); Правилник о поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10); Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21); Правилник о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу

- сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења,
- вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
- преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),
- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање ("Службени гласник РС", број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

15. извођач радова је у обавези да, у току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др);

16. инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

Образложење

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Предузећа за консалтинг и менаџмент послове „ЕГ ТИМ-ИНГ“ д.о.о. из Београда-Земун, Тршћанска 706/12, број 22/2024 од 17.04.2024. године, за издавање услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр. 3, на КП 6984/1 КО Звездара, у Београду. Уз захтев су достављени и: Копија катастарског плана (број: 953-230-11123/2024 од 18.03.2024. године) и Копија катастарског плана водова (број: 956-301-6407/2024 од 27.03.2024. године), које је издао Републички геодетски завод, Катастарско-топографски план Р=1:500, из фебруара 2024. године, који

(„Службени гласник РС“, број 97/10); Правилник о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10); Правилник о поступању са уређајима и отпадом који садржи ПЦБ („Службени гласник РС“, број 37/11); Правилник о листи ПОПс материја, начину и поступку за управљање ПОПс отпадом и граничним вредностима концентрација ПОПс материја које се односе на одлагање отпада који садржи или је контаминиран ПОПс материјама („Службени гласник РС“, бр. 65/11 и 17/17); Правилник о поступању са отпадом који садржи азбест („Службени гласник РС“, број 75/10)

је израдило предузеће „GEOMER GROUP“ д.о.о, Информација о локацији IX-12 број 350.1-249/2023 од 23.01.2023. године, графички прилози – „Ситуациони план са основом крова“, Р 1:250 и „Ситуациони план са основом приземља“, Р 1:250.

Увидом у достављену информацију о локацији, констатовано је да се предметна катастарска парцела према: (1) Регулационом плану Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина („Службени лист града Београда“, број 28/02) налази у површинама планираним за становање у блоку Б14а и чини грађевинску парцелу 129, и (2) Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) у површинама за остале намене - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5), у целини II. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за усклађивање преиспитаних важећих планова са параметрима и условима из ПГР-а.

Накнадно, дана 23.05.2024. године, на захтев Секретаријата, електронским путем достављена је допуна захтева – технички опис са информацијама о планираним прикључцима на ифраструктуру.

На предметној катастарској парцели, површине 521 m², након уклањања постојећих објеката (осам објеката спратности од П до П+1), планирана је изградња једног двострано узиданог стамбено-пословног објекта, намењеног вишепородичном становању са комерцијалним садржајима у једном делу приземља, спратности 3По+П+5+2П, укупне бруто изграђене површине 3.618,21 m² (од чега је 2.361,49 m² надземно). Пројектовано је 15 станова и један локал.

Пешачки и колски приступ објекту су остварени из Чучук Станине улице. Паркирање је решено у оквиру етажа подрума -1,-2 и -3, којима се приступа ауто-лифтом који опслужује 23 паркинг места.

Пројектом су предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објекта. Грејање објекта је предвиђено прикључењем на даљински систем грејања Београдских топлана или преко топлотних пумпи систем ваздух-вода.

Имајући у виду наведено, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+5+2Пс, у Чучук Станиној улици бр. 3, на КП 6984/1 КО Звездара, у Београду, а применом одредаба члана 34. Закона о заштити животне средине - одлучио је као у диспозитиву овог решења.

За подношење захтева за утврђивање мера и услова заштите животне средине плаћена је прописана републичка административна такса у износу од 380 динара – Тарифни број 1, као и републичка административна такса за издавање решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине у износу од 660 динара – Тарифни број 9, Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23 и 92/23).

Упутство о правном средству: Против овог решења допуштена је жалба у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу. Жалба се изјављује Министарству заштите животне средине, а подноси се преко првостепеног органа. Републичка административна такса за жалбу, у износу од 560 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама, плаћа се на рачун број: 840-

742221843-57, позив на број: 97 50-501 (сврха: републичка административна такса, прималац: Буџет Републике Србије).

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број 501.2-253/2024 дана 07. јуна 2024. године.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

В. Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата



Ивана Вилотијевић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 177243/2 -2024

ДАТУМ: 07.05.2024. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ: 149/2024

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„COMAL GROUP“ д.о.о.

Ул. Косовска бр. 9
11080 Београд - Земун

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Чучук Станојој улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду

ВЕЗА бр.: 177243/1-2024 од 17.04.2024. год.

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Чучук Станојој улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д.

Планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+5+2Пс, са 15 (петнаест) станова и 1 (једним) локалом.

❖ 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 спољних 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:
 - Служба за мрежне операције Београд - југ:
 - подземни дистрибутивни бакарни тк каблови
 - надземни разводни бакарни тк каблови
 - унутрашњи тк извод
 - спољни тк извод на стубу
 - стуб надземне тк мреже
 - Служба за мрежне операције Београд - север:
 - кабловска тк канализација

- подземни оптички тк каблови
- надземни оптички тк каблови
- унутрашњи оптички дистрибутивни ормар (ОДО)
- оптички дистрибутивни ормар (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 кабловска тк канализација, подземни дистрибутивни бакарни и оптички тк каблови у наведеној тк канализацији и ван ње, као и надземни разводни бакарни и оптички тк каблови.

Наведени тк објекти су од изузетног значаја, обезбеђују и "носе" тк саобраћај великог обима, и никаквим грађевинским радовима не сме се угрозити непрекидност тк саобраћаја. Узимајући горе наведено потребно је предвидети адекватну заштиту угрожених тк објеката за време извођења радова на изградњи предметног објекта.

Постојеће надземне разводне бакарне тк каблове који су положени до објеката на предметној парцели који су предвиђени за рушење потребно је демонтирати у договору са овлашћеним представником „Телеком Србија“.

Постојећа тк канализација изграђена је од бетонских блоковица круте грађевинске конструкције, због чега је потребно предузети мере заштите тк канализације од прекида или нагњечења у времену извођења радова на изградњи предметног објекта.

Распони тк канализације (тк цеви) који су угрожени налазе се на дубини од 52цм (распон између окана 449-451), односно на дубини 60цм (распон између окана 448-449) код окана 449. Капацитет наведене тк канализације је 1х3 цеви Ø100.

Због тога је потребно да се сви ровови у близини тк канализације разупиру и обезбеде тако да се не поремети позиција постојећих цеви (нивелација да остане иста), односно да не дође до промене попречних профила.

Приликом извођења радова на изградњи колског прилаза узети у обзир наведене дубине тк цеви како не би дошло до оштећења тк објеката (цеви тк канализације и тк каблова).

Распон тк канализације (тк цеви) на колском прилазу објекту, који је на дубини мањој од 90цм потребно је адекватно заштитити и блиндирати бетонским каналом.

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

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.

Све детаље око демонтирања, 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.

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

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 првом подрумском нивоу или приземљу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација, за монтажу 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 тк окна 449 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 $R \geq 2,3\text{м}$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз 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.

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/локала. 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 локала. 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 предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичком дистрибутивном орману на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману 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). Оптички дистрибутивни орман је потребно монтирати у првом подрумском нивоу или приземљу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Орман обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану/локалу, 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/локала 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/локалу представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану/локалу, 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/локала, 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..

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

❖ Општи услови

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

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом "Телекома Србије", извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних тк каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката комуналне инфраструктуре од постојећих објеката електронских комуникација.

4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк објеката вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од

слегања тла, пробни ископи и сл), уз обавезан надзор овлашћеног лица „Телекома Србије“ а.д.. Том приликом сигналне траке (позор траке) и друге кабловске ознаке вратити у првобитни положај.

5. 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).

6. Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације стамбено-пословног објекта у Чучук Станиној улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду, 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..

7. 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 кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације 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.

9. 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 011/2431-220 или mail: najava.radova@telekom.rs.

10. 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.

11. 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 изградњи тк канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

12. 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).

13. 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.

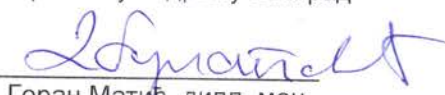
14. Приликом даље израде Урбанистичог пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Чучук Станиној улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

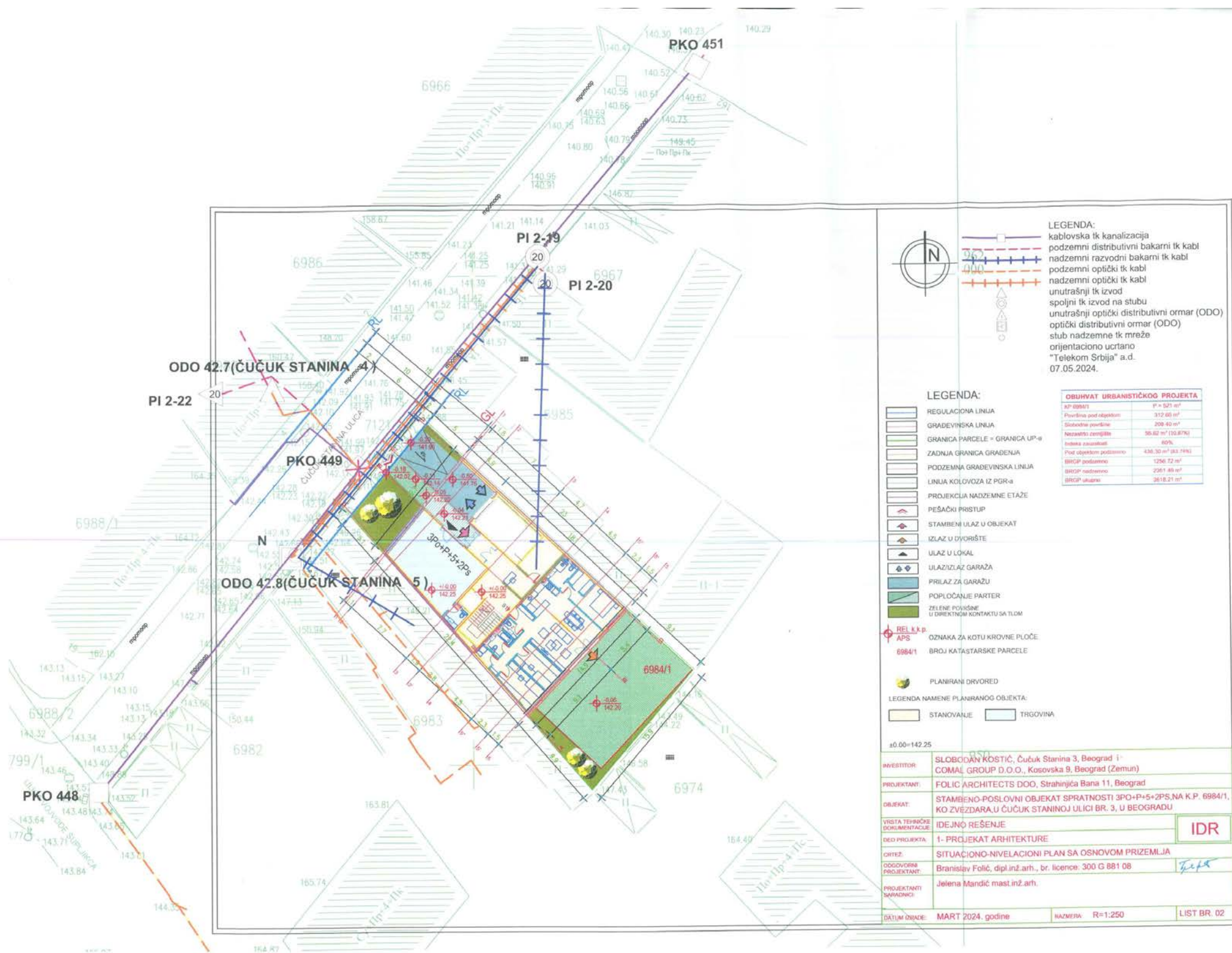
15. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта у Чучук Станиној улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1 КО Звездара, у Београду, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

С поштовањем,

29
Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд


Горан Матић, дипл. мен.



LEGENDA:
kablovska tk kanalizacija
podzemni distributivni bakarni tk kabl
nadzemni razvodni bakarni tk kabl
podzemni optički tk kabl
nadzemni optički tk kabl
unutarnji tk izvod
spoljni tk izvod na stubu
unutarnji optički distributivni omar (ODO)
optički distributivni omar (ODO)
stub nadzemne tk mreže
orijentaciono ucrtano
"Telekom Srbija" a.d.
07.05.2024.

- LEGENDA:
- REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - GRANICA PARCELE = GRANICA UP-u
 - ZADNJA GRANICA GRAĐENJA
 - PODZEMNA GRADEVINSKA LINIJA
 - LINIJA KOLOVOZA IZ PGR-a
 - PROJEKCIJA NADZEMNE ETAŽE
 - PEŠAČKI PRISTUP
 - STAMBENI ULAZ U OBJEKT
 - IZLAZ U DVORIŠTE
 - ULAZ U LOKAL
 - ULAZ/IZLAZ GARAJA
 - PRILAZ ZA GARAJU
 - POPLOČANJE PARTER
 - ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
 - REL. k.p. APS OZNAKA ZA KOTU KROVNE PLOČE
 - 6984/1 BROJ KATASTRARKE PARCELE
 - PLANIRANI DRYORED
 - LEGENDA NAMENE PLANIRANOG OBJEKTA:
 - STANOVANJE
 - TRGOVINA

OBUHVAAT URBANISTIČKOG PROJEKTA	
AP 6984/1	1' = 521 m²
Površina pod objektom	312.60 m²
Stambene površine	208.40 m²
Napredno zemljište	36.82 m² (10.87%)
Indeks zadržavanja	60%
Pod objektom podzemno	436.30 m² (83.74%)
BRGP podzemno	1296.72 m²
BRGP nadzemno	2361.88 m²
BRGP ukupno	3658.61 m²

INVESTITOR	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)	
PROJEKTANT	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd	
OBJEKT	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT SPRATNOSTI 3PO+P+5+2PS, NA K.P. 6984/1, KO ZVEZDARA U ČUČUK STANINOJ ULICI BR. 3, U BEOGRADU	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR
DEO PROJEKTA	1- PRČJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08	
PROJEKTANT SARADNIK	Jelena Mandić mast.inž.arh.	
DATUM OBJAVE	MART 2024. godine	
NAZNAKA	R=1:250	
LIST BR.	02	

Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. Јапанска бр. 35, на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-Одлука УС РС), поступајући по захтеву бр. 23/2024 од 17.04.2024. године Предузећа за консалтинг и менаџмент послове, EG TIM-ING d.o.o. Београд, ул. Тршћанска бр. 70b/12, Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у улици Чучук Станина бр. 3, на к.п. бр. 6984/1, К.О. Звездара, град Београд, дана 30.04. 2024. године под 03 бр. 021-1553/3 доноси

РЕШЕЊЕ

1. Простор за који се израђује предметни Урбанистички пројекат, не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у обухвату еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 6984/1, К.О. Звездара, планирати у складу са наменама дефинисаним Регулационим планом Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина („Службени лист града Београд“, бр. 28/2002) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд I-XIX („Службени лист града Београда“, бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 28/2022);
 - 2) Дефинисати капацитете инфраструктуре у контексту повећања капацитета корисника на ширем подручју. Предвидети одговарајућа решења за санацију и унапређење простора како би се умањио притисак и могућност нарушавања квалитета градске животне средине;
 - 3) У циљу заштите квалитета животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини (члан 9. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон);
 - 4) Минимални проценат зелених површина на парцели не сме да буде мањи од 10%. Смањење зелених површина у градској зони није прихватљиво са аспекта заштите природе, с обзиром на то да је кроз различите Стратегије на нивоу града планирано процентуално увећање зелених површина различитих категорија и очување постојећих;
 - 5) Валоризовати постојеће зеленило како би се вредни елементи зеленила адаптирали и просторно и функционално инкорпорирали у планирану концепцију локације;
 - 6) Размотрити додатну могућност уређења локације концептом кровног и вертикалног зеленила (зелени зид). Приликом планирања кровног и вертикалног озелењавања, потребно је применити све неопходне техничке, биотехничке и биолошке мере и решења који ће обезбедити стабилност објекта и постојаност зеленила;

- 7) Приликом дефинисања врста за озелењавање слободног простора, предвидети примену врста у складу са дефинисаном наменом и позицијом објекта, те предвидети тип и спратност засада. Пожељно је користити брзорастуће врсте, које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. У овај избор треба да буду укључене како листопадне, тако и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији током читаве године. За стамбене зоне препоручује се однос листопадних према зимзеленим врстама 70% према 30%;
 - 8) Забрањује се садња врста које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор или негундовац (*Acer negundo*), багремац (*Amorpha fruticosa*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), амерички јасен (*Fraxinus americana*), амерички копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), ситнолисни или сибирски брес (*Ulmus pumila*) и др., као и алергене врсте (топола и сл.);
 - 9) Подизање зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација;
 - 10) Дефинисати да уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, у складу са чл. 20. Закона о заштити животне средине;
 - 11) Размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката (стакло, метализе,...) чији утицај директног и рефлектованог зрачења умањује радну и утиче на смањење опште способности становника;
 - 12) Урбанистичким пројектом предвидети да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералогско-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.
2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. У поступку доношења Урбанистичког пројекта потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености датих услова из овог решења.
 4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
 5. При измени Урбанистичког пројекта и Идејног решења, потребно је поднети нови захтев.
 6. Такса за израду решења о условима заштите природе у износу од 20.880,00 динара и Такса за подношење захтева за издавање услова заштите природе у износу од 940,00 динара, одређене су у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013 - други закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018 - исправка, 86/2019, 90/2019 - исправка, 144/2020, 138/2022 и 54/2023) – Тарифни број 186а - став 2 тачка 1) подтачка (2).

Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 17.04.2024. године Захтев, заведен под бр. 021-1553/1, Предузећа за консалтинг и менаџмент послове, EG TIM-ING d.o.o. Београд, ул. Тршћанска бр. 70b/12, Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Чучук Станиној улици бр. 3, на к.п. бр. 6984/1, К.О. Звездара, град Београд.

Уз Захтев је достављена следећа документација: Технички опис, који је израдио одговорни пројектант Бранислав Фолић, диа. бр. лиценце 300 G 881 08 и графички прилог Идејног решења који чине Ситуационо-нивелациони план са основом приземља (март, 2024) и Ситуациони план са основном крова, које је израдило предузеће FOLIC ARCHITECTS DOO, Страхињића Бана бр. 11, Београд, одговорни пројектант Бранислав Фолић, диа. број лиценце 300 G 881 08. Достављена је и Копија катастарског плана за к.п. бр. 6984/1, К.О. Звездара бр. 953-230-11123/2024 од 18.03.2024. године, затим Копија катастарског плана водова бр. 956-301-6407/2024 од 27.03.2024. године, Катастарско топографски план за локацију к.п. бр. 6984/1, 6984/2 и 7121, К.О. Звездара бр. 952-230-14328/2024 од 28.02.2024. године (Geomer group d.o.o.) и Информација о локацији IX-12 број 350.1-249/2023 од 23.01.2023. године.

На основу достављене документације констатовано је да се Урбанистички пројекат ради у циљу изградње једног објекта намењеног вишепородичном становању са комерцијалним садржајима у делу приземља на к.п. бр. 6984/1, К.О. Звездара. Према постојећем стању, на парцели се налази осам објеката висине П до П+1. Урбанистичким пројектом планирана је изградња објекта спратности 3По+П+5+2Пс, укупне БРГП 3.618,21 m², од чега је 2361,49 m² надземно. Према типологији објекат је двострано узидан, део непрекидног низа ка улици Чучук Станина, оријентисан ка унутрашњем дворишту. У подземном делу објекта за паркирање возила планирана је мала заједничка гаража са аутолифтом (приступ из Чучук Станине улице). Слободне и зелене површине задржавају се у постојећем проценту заступљености – 40%. Зелене површине у контакту са тлом заузимају 10,87%, док је остали део поплочана површина изнад крова гараже у унутрашњем дворишту, приступна пешачка стаза и приступна саобраћајница до улаза у ауто лифт.

Према достављеној Информацији о локацији, плански основ за предметну локацију су Регулациони план Булевара револуције (Булевара краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, ПОжаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина („Службени лист града Београда“, бр. 28/02) и План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд I-XIX („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22). Према Регулационом плану, предметна локација припада површинама планираним за становање у блоку Б14а, грађевинска парцела 129, са планираном спратношћу П+4, максималним степеном заузетости 47% и максималним индексом изграђености 2.4. Према Плану генералне регулације, катастарска парцела се налази у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5) у целини П, са максималним степеном заузетости до 60% (централна зона до 70%) и максималним индексом изграђености 3.5, максималном спратношћу до П+6+Пк/Пс, минимум 40% слободних и зелених површина на парцели (30% у централној зони), минимални проценат зелених површина у контакту са тлом износи 10%.

За предметну локацију је предвиђена обавезна израда урбанистичког пројекта ради усклађивања параметара преиспитаних важећих планова са параметрима и условима дефинисаним Планом генералне регулације.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог Решења. Обухват Урбанистичког пројекта се не налази у оквиру подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у обухвату еколошке мреже Републике Србије.

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 560,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 590-13 по моделу 97.

в.д. ДИРЕКТОРА

Марина Шибалић

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

V) ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: Slobodan Kostić, Čučuk Stanina 3, Beograd i
COMAL GROUP DOO., Kosovska 9, Beograd (Zemun)

Objekat: Stambeno-poslovni objekat,
Ul. Čučuk Stanina br. 3,
k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Oznaka i naziv dela projekta: 1- Projekat arhitekture

Vrsta radova: Nova gradnja

Projektant: FOLIC ARCHITECTS DOO,
ul. Strahinjica Bana br.11, Beograd

Odgovorno lice projektanta: Branislav Folić, dipl.inž.arh.

Potpis:



Odgovorni projektant: Branislav Folić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 G881 08

Potpis:



Broj dela projekta: 01-01-2025
Mesto i datum: Beograd, januar 2025. godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana dela projekta
1.2.	Sadržaj dela projekta
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta dela projekta
1.4.	Izjava odgovornog projektanta dela projekta
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.5.1.	Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
1.6.1.	Tabelarni prikaz ostvarenih površina
1.6.2.	Bilans površina u okviru građevinske parcele
1.6.3.	Tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 –US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 –US, 50/2013 –US, 98/2013 –US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023), kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1- projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja (IDR) za novu gradnju stambeno-poslovnog objekta u Čučuk Staninoj ulici br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, u Beogradu određuje se:

Branislav Folić, dipl.inž.arh.. 300 G881 08

Projektant: Folic Architects doo,
Strahinjića Bana br.11, Beograd

Odgovorno lice/zastupnik: Branislav Folić, dia

Potpis:



Broj dela projekta: 01-01-2025
Mesto i datum: Beograd, januar 2025. godine

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1 - projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja (IDR) za novu gradnju stambeno-poslovnog objekta u Čučuk Staninoj ulici br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, u Beogradu

Branislav Folić, dipl. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

1. Da je projekat izrađen u skladu sa pravilima gradnje iz Plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - grad Beograd, celine I-XIX („Sl. list grada Beograda“ br. 20/16, 97/16 i 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23);
2. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. Da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant IDR:

Branislav Folić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 G881 08

Potpis:



Broj dela projekta:

01-01-2025

Mesto i datum:

Beograd, januar 2025. godine

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. TEHNIČKI OPIS

Lokacija i planski osnov

Predmetni stambeno-poslovni objekat nalazi u Čučuk Staninoj ulici br.3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, u Beogradu.

Parcela se nalazi u okviru prostora koji je regulisan:

- 1) (Preispitanim) Regulacionim planom Bulevara revolucije (Bulevar kralja Aleksandra) za blokove između ulica Sindelićeve, Požarevačke, Kneza Ive od Semberije, Žarka Zrenjanina i Starca Vujadina („Sl. list grada Beograda“ br. 28/02) i
- 2) Planom Generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Bograd I/XIX („Sl. list grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23).

U delu infrastrukturne opremljenosti područja kao i uslova za povezivanje objekta na postojeće i planirane infrastrukturne sisteme, planski osnov predstavlja:

- 1) Plan detaljne regulacije bloka između ulica Sredačke, Vojvode Šupljikca, Čučuk Stanine i Bulevara kralja Aleksandra, gradska opština Zvezdara (Službeni list grada Beograd, br.56/16).

Predmetno Idejno rešenje je sastavni deo Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta kojim se vrši usklađivanje namene, pravila i urbanističkih parametara preispitanog Regulacionog plana, sa uslovima i parametrima defisanim u PGR.

Prema Regulacionom planu predmetna katastarska parcela je ujedno i građevinska parcela br. 129, i nalazi se u površinama planiranim za stanovanje u bloku B14a. Ukupna površina parcele iznosi 521 m².

Postojeće stanje

Na parceli se trenutno nalazi osam objekata visine od P do P+1. Postojeći objekti su predviđeni za rušenje.

Arhitektonsko urbanistička postavka

Na predmetnoj parceli je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti 3Po+Pr+6+Ps i ukupne bruto površine 3 669.53 m² od čega je 2 412.81 m² nadzemno. Prema tipologiji objekat je dvostrano uzidan, deo neprekidnog niza ka Čučuk Staninoj ulici.

U podzemnom delu objekta predviđena je garaža spratnosti 3Po, zajedno sa tehničkim prostorijama i stanarskim ostavama. Garaža ima pristup iz Čučuk Stanine ulice, odnosno jedan ulaz/izlaz preko autolifta. Ukupna površina garaže iznosi 685.32 m² i sa stanovišta zaštite od požara spada u kategoriju srednjih garaža. Obzirom da je građevinska linija udaljena 5 m od regulacione linije, kao i da je ulaz u garažu povučen u odnosu na građevinsku liniju za 4.95m obezbeđeno je dovoljno prostora ispred ulaza u autolift za trenutno zadržavanje vozila. Širina kolskog pristupa je 3 77m.

Nadzemni deo objekta orijentisan je prema Čučuk Staninoj ulici i prema unutrašnjosti parcele (dvorištu). Pristup unutrašnjem dvorištu ostvaren je iz prostora ulaza u stambeni deo objekta, koji se nalazi u prizemlju. Objekat ima jedno stambeno jezgro iz koga se pristupa stanovima na svim stambenim etažama. U lokalu prizemlju se pristupa sa prilazne staze sa ulične strane objekta. Lift ima pristup svim etažama (od nivoa -3 podruma do lift kućice) i povezuje stanovanje na spratovima sa garažnim prostorom u podzemnim etažama.

Položaj objekta

Planirani objekat je postavljen u okviru zone građenja definisanom građevinskom linijom koja je prema Čučuk Staninoj odaljena 5 m od regulacione linije, dok se bočne građevinske linije, pošto je objekat dvostrano uzidan, poklapaju sa granicom parcele. Zadnja građevinska linija definisana je uz uslov udaljenja od zadnje granice parcele za minimalno $\frac{1}{2}$ visine objekta i u uz obezbeđenje zauzetosti od 60%, tako da je objekat odaljen od zadnje granice parcele između 9.17 m i 9.96 m. Da bi se održao odnos od 1:2 udaljenosti od zadnje granice parcele i visine objekta, objekat se stepenasto povlači i sa dvorišne strane počev od šestog sprata. Podzemni delovi objekta ne prelaze granicu parcele, kao ni regulacionu liniju, odnosno građevinsku liniju prema regulaciji, ali izlaze iz gabarita nadzemnog dela objekta prema zadnjoj granici parcele odnosno unutrašnjem dvorištu.

Procenat zauzetosti nadzemnih etaža iznosi 59.91% (312.13 m²), a procenat zauzetosti pozemne etaže iznosi 83.74% (436.30 m²) i ne prelazi maksimalni zadati procenat od 90%.

Nulta kota

Za nultu kotu objekta usvojena je apsolutna kota 142.07 što je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema Čučuk Staninoj ulici. Prema ovoj koti postavljena je visina objekta. Za relativnu kotu ± 0.00 , kotu poda prizemlja, usvojena je apsolutna kota 142.25, tako da je kota prizemlja stambenog dela objekta za 0.18 m viša od nulte kote što je manje od 0.2 m koliko je dozvoljeno planom za objekte koji imaju nestambenu namenu u prizemlju.

Kota venca i visina objekta

Za kotu venca objekta uzima se ograda terase povučenog sprata na koti +22.32 (164.57), tako da je visina objekta od nulte kote do kote venca 22.50 m. Kota venca krova je na relativnoj koti +24.60 m (+166.85), tako da je visina venca krova merena od nulte kote 24.78 m. Na neprohodan ravan korov se izlazi iz lift kucice.

Kota pristupa

Pešački pristup stambenom delu objekta je iz Čučuk Stanine ulice preko uređene pešačke staze na koti -0.03 koja se na pristupnom delu ispred objekta blago spušta prema koti ulice. Kolski pristup je predviđen iz Čučuk Stanine ulice preko kolske staze do ulaza u autolift koji je ujedno ulaz i izlaz iz podzemne garaže. Kota pristupa sa ulice na kolskom prilazu je usled nagiba ulice niža u odnosu na pešački prilazi nalazi se na koti 141.95 (-0.30). Od ulice do građevinske linije, na dužini od 5 m, kolska staza se spušta u blagom nagibu (4%). Ulaz u auto lift je udaljen 9.95 m od regulacione linije i nalazi se na koti 141.75 (-0.50).

Funkcionalna organizacija

Namena objekta je višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima u delu prizemlja (odnos stanovanja i komercijalnih sadržaja iznosi 97.27% : 2.73%). U prizemlju je, na strani objekta orijentisanog ka ulici, predviđen poslovni prostor (lokal), dok su u delu ka unutrašnjem dvorištu planirana dva stana. Pristup zajedničkom unutrašnjem dvorištu omogućen je kroz zajednički izlaz iz objekta. Od prvog sprata do poslednje etaže planirano je stanovanje. Ostvaren broj funkcionalnih jedinica je šesnaest stanova i jedan lokal u prizemlju prema ulici. Prema strukturi stanova ima jedan petosoban, šest četvorosobnih, tri trosobna, tri dvosobna i tri garsonjere. Objekat ima jedno stambeno jezgro sa ulazom iz Čučuk Stanine ulice iz koga se pristupa stanovima na svim stambenim etažama, a koje se spušta i u podzemne etaže. Lift ima pristup svim etažama (od nivoa - 3 podruma do povučenog sprata i izlazi na krov preko lift kućice).

Ostvareni broj parking mesta

Prema normativima	Jedinica mere	Potreban broj PM	Ostvaren broj PM
Stanovanje: 1.3 PM / stanu	16 stanova	21 PM	UKUPNO 23 PM (22 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom)
Komercijalne delatnosti: 1 PM /50 m² korisne površine poslovne jedinice	54.32 m²	1 PM	
UKUPNO POTREBNO		22 PM	
Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom: (min.5% od ukupnog broja PM) 22 x 0.05 = 1 PM			

Ostvaren broj garažnih mesta je 23, od čega su 1 garažna mesta za osobe sa invaliditetom.

I to:

Nivo -1 6 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom

Nivo -2 8 PM

Nivo -38 PM

Na nivou -1 predviđeno je jedno garažno mesto za osobe sa invaliditetom i jedno parking mesto sa elektropunjačem za električna vozila.

Dimenzije garažnih mesta su prema važećim standardima i iznose 2.5 x 5.0 m, a garažno mesto za osobe sa invaliditetom je dimenzija 3.7 x 5.0 m. U okviru garaže predviđen je i prostor za parkiranje bicikla.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Planirani objekat projektovan je prema principima savremenog oblikovanja i primenom savremenih materijala. Volumen objekta je projektovan u skladu sa zadatom horizontalnom i vertikalnom regulacijom kao i funkcionalnošću. Kao deo neprekidnog niza, objekat je uzidan sa bočnih strana i otvara se prema Čučuk Staninoj ulici i prema unutrašnjem dvorištu. Za završne obloge slobodnih fasada planirani su visokokvalitetni materijali i boje u skladu sa ambijentom i principima energetske efikasnosti. Ulična fasada projektovana je kao dupla fasada, sa unutrašnjim fasadnim platnom od staklenih kliznih panela i spoljašnjom fasadom od kombinacije punih panela od keramike i stakla. Stakleni deo spoljašnje fasade se otvara klizno tako da terase mogu da se koriste leti kao otvorene i zimi kao zatvorene. Ograde na terasama su od stakla. Krov objekta je ravan i neprohodan i pokriven hidroizolacionom membranom. Izlaz na krov omogućen je iz lift kućice. Povlačenjem viših etaža objekata dobijena su terase koje su prohodne i pokrivene granitnom keramikom. Unutrašnji pregradni zidovi se predviđaju od opekarskih blokova 12 i 19 cm. Termička, zvučna i protivpožarna zaštita biće predviđena u skladu sa elaboratima energetske efikasnosti i projektom zaštite od požara.

Konstrukcija

Noseća konstrukcija objekta je od betona. Konstrukciju podzemnog dela čine temeljna ploča, noseći AB zidovi i betonske međusptantne tavanice. Kod nadzemnog dela objekta konstrukcija je rešena preko betonskih obodnih zidova, betonskih platana, AB ploča i greda. Betonsko jezgro sa stepeništem i liftom povezuje sve etaže od podruma na nivou -3 do lift kućice.

Zelene i slobodne površine

Planom generalne regulacije zadat je minimalni procenat zelenih i slobodnih površina od 40% gde minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom iznosi 10%. IDR-om je obezbeđeno 51.44% (268.02 m²) zelenih i slobodnih površina na parceli što je više od minimalnih 40% koliko je zadato Planom. Od toga je 10.32% (53.75 m²) zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom, a ostala površinu čine popločani plato iznad krova garaže u unutrašnjem dvorištu, kao i pristupna pešačka staza i pristupna saobraćajnica do ulaza u auto lift. Planirano je reprezentativno uređenje slobodnih i zelenih površina. Na ploči garaže u dvorištu kao i na slobodnim površinama sa ulične strane objekta na stambenom prilazu i ispred ulaza u lokal planirano je popločanje od kvalitetnih materijala poput kamena koji se lako održavaju i omogućavaju bezbedno kretanje u svim vremenskim uslovima. Odgovarajućim padovima biće omogućena brza evakuacija atmosferskih voda ka slivnicima ili zelenim površinama.

Evakuacija otpada

Za evakuaciju otpada predviđa se postavljanje kontejnera u podzemnoj etaži uz obezbeđenje odgovornih lica koja će u vreme dolaska komunalnog vozila za odvoz smeća izgurati isti pomoću autolifta na nivo ulice radi pražnjenja i potom vratiti kontejnere na početnu poziciju. Projektom je predviđeno dva kontejnera zapremine 1.1 m³ i dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m po normativu *“1 kontejner na 800 m² korisne površine objekta”*

Kretanje lica sa posebnim potrebama

S obzirom na to da ne postoji denivelacija na ulazu u objekat osobe sa invaliditetom mogu nesmetano da pristupe lokalu u prizemlju kao i stambenom delu objekta. U okviru objekta je predviđen putnički lift koji povezuje sve etaže od podruma na nivou -3 do povučenog sprata, odnosno lift kućice. U podrumu je na nivou -1 predviđeno jedno garažno mesto za lica sa invaliditetom.

Mere zaštite od požara

U svim delovima predmetnog projekta primenjene su mere zaštite od požara u skladu sa važećim zakonima, tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekta.

INFRASTRUKTURA

Hidrotehničke instalacije

Vodovodna mreža

Snabdevanje objekta vodom planirano je preko jednog vodovodnog priključka na planiranu gradsku vodovodnu mrežu. Priključak je planiran na uličnu vodovodnu mrežu minimalnog preseka Ø150 mm, preko "T" komada Ø150/100 mm, zatvarača Ø100 mm, i sa livenom cevi Ø100 mm.

Predviđeni kapaciteti:

- | | |
|--|--------------------|
| - Za potrebe sanitarne mreže – stambeni deo | Q=3,0 l/s. |
| - Za potrebe sanitarne mreže –poslovni deo | Q=1,0 l/s. |
| - Za potrebe unutrašnje hidrantske mreže (protivpožarna zaštita) | Q=7,5 l/s |
| - Za potrebe sprinkler sistema | Q=15,0 l/s. |

Vodomerno okno je planirano na udaljenosti od 1,25 m od regulacione linije. U vodomernom oknu su planirani sledeći vodomeri:

- | | |
|--|--------|
| - Za protivpožarnu hidrantsku mrežu i sprinkler sistem | Ø80 mm |
| - Za stambeni deo objekta | Ø25mm |
| - Za poslovni deo objekta | Ø20mm |
| - Za podstanicu | Ø15mm |

Za održavanje i očitavanje potrošnje vode obezbeđen je nesmetan pristup. Po trasi priključka i na lokaciji vodomernog šahta nije predviđeno parkiranje.

Pri projektovanju vodovodnih priključaka poštovani su postojeći standardi i tehničkih uslova JKP BVK.

Kanalizaciona mreža

Projektovan je jedan kanalizacioni priključak, od PVC cevi, u novo ulično reviziono okno postojeće opšte gradske kanalizacione mreže. Na osnovu hidrauličkog proračuna, za priključni cevovod usvojen je prečnik Ø200 mm, sa padom od 2%.

Predviđeni kapaciteti:

- | | |
|---|-------------------|
| - Upotrebljena (fekalna) kanalizacija od sanitarnih potrošača | Q= 9,0 l/s |
| - Atmosferske vode objekta i pripadajućih površina | Q= 9,0 l/s |
| - Tehnološke vode sa posebnim tretmanom | Q= 3,0 l/s |
| - Opadna voda posle termotehničkog tretmana | Q=1,0 l/s. |

Uz regulacionu liniju a kod priključaka projektovan je granični silazi sa obezbeđenim pristupom za nesmetano održavanje. U graničnom revizionom silazu je projektovana kaskada od min. 60 cm sa horizontalnom revizijom.

Priključak je projektovan na ulični revizioni silaz od dna na 30 cm.

Elektroenergetske instalacije

U skladu sa tehničkim uslovima nadležne elektrodistribucije (ED), snabdevanje objekta električnom energijom planirano je iz postojeće trafostanice TS 10/0.4 kV, reg. br. Б-1925 "Vojvode Šupljikca 15", preko niskonaponske razvodne table, nakon rekonstrukcije iste.

Za potrebe priključenja objekta na navedenu trafostanicu, predviđeno je polaganje dva podzemna niskonaponska voda tipa XP 00-AC(J) 3x150+70 mm², projektovanih unutar zaštitnog infrastrukturnog koridora, u trasi od trafostanice do lokacije planiranih kablovsko-priključnih kutija (KPK) na ulaznoj fasadi objekta.

Napajanje objekta planirano je preko pet (5) kablovsko-priključnih kutija, raspoređenih na sledeći način:

- 3 KPK za merno-razvodne ormare stambenih jedinica,
- 1 KPK za mernu grupu garaže,
- 1 KPK za požarni priključak.

Dalje napajanje instalacija objekta polazi iz odgovarajućih KPK (smeštenih na spoljnoj fasadi kod ulaza u objekat).

Grejanje i hlađenje objekta je planirano preko toplotnih pumpi planiranih za svaki stan/lokal zasebno.

U objektu je planirano merenje električne energije za 16 stanova, 1 lokal, 1 za zajedničku potrošnju, 1 za garažu, 1 za lift, 1 za auto lift i 1 za punjač automobila.

Planiran je rezervni izvor napajanja – dizel agregat, koji napaja elektroinstalacije neophodne za funkcionisanje u slučaju požara. Dizel agregat je pozicioniran na etaži -1.

U objektu je planiran i IT transformator, preko kojeg se napaja oprema za:

- odimljavanje i ventilaciju garaže i
- sistem za natpritisak u preprostorima garaže

Zaštita od opasnog napona dodira se izvodi TN-C-S sistemom. Za objekat je planirana izrada temeljnog uzemljivača pocinkovanom trakom FeZn 25x4mm sa izvedenim izvodima za uzemljenje, sabirnice za izjednačenje potencijala, izvodima za gromobranske instalacije.

Projektom je planiran klasičan sistem gromobranske zaštite koji se sastoji od prihvatnog sistema na krovu objekta, gromobranskih spusteva i temeljnog uzemljivača objekta.

Telekomunikacione i signalne instalacije

Priključenje objekta na spoljašnju telekomunikacionu infrastrukturu planirano je u skladu sa uslovima Telekom Srbija, broj 177243/1-2024 od 17.04.2024. godine.

Za stambeno-poslovni objekat planirane su sledeće grupe telekomunikacionih i signalnih instalacija:

- Telekomunikaciona instalacija,
- Instalacija za distribuciju televizijskog signala,
- Video nadzor,
- Interfonska instalacija i
- Kontrola pristupa.

Sistem automatske dojave požara

U objektu je planirana ugradnja sistema za automatsku dojavu požara, sa automatskom detekcijom požara u podzemnoj garaži, kao i mrežom ručnih javljača požara u prostoru stepeništa.

Sistem detekcije ugljen monoksida u garažama

U garaži je planirana detekcija gasa CO. U slučaju povećane koncentracije šalje se signal ormanu automatike kako bi se startovala ventilacija garaže.

Termotehničke instalacije

Projektom su kao izvor toplotne i rashladne energije planirane toplotne pumpe vazduh-voda koje pripremaju toplu vodu zimi i hladnu vodu ljeti i koriste je za klimatizaciju.

U stanovima je za grejanje planirano podno panelno grejanje, a za hlađenje su planirani fan coil uređaji.

U kupatilima su planirani sušači peškira povezani na mrežu tople vode, kao i ventilacija preko Schiedel šahtova (koja je na isti način planirana i u kuhinjama).

Ventilacija i odimljavanje garaže

Za natpritisnu ventilaciju predprostora predviđen je poseban ventilacioni sistem koji u slučaju požara ubacuju spoljni vazduh. Proračun ventilacije je urađen u skladu sa EN 12101-6. Projektovani su ventilacija i odimljavanje garaže prema pravilniku i standardu.

Sprinkler instalacija

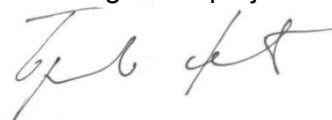
U garaži objekta planirana je stabilna automatska instalacija za gašenje požara vodom - sprinkler instalacija.

Instalacija je projektovana kao suva i snabdeva se vodom iz gradskog vodovoda.

Opremljenost objekta putničkim liftovima

Objekat je opremljen putničkim i auto liftom projektovanih dimenzija i karakteristika u skladu sa namenom objekta i u skladu sa svim važećim standardima, pravilnicima, zakonima i propisima za ovu vrstu instalacija. Planirana je ugradnja električnih liftova. Kabina je metalna sa stranicama od nerđajućeg čelika, četkani inoks. Vrata kabine su automatska, nerđajući čelik, četkani inoks.

Odgovorni projektant:



Branislav Folić, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 G881 08

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. Tabelarni prikaz ostvarenih površina

Obračun površina po etažama (obračun površina po SRPS-u U.C2.100-02)

Podzemne etaže		
Etaža	NETO površina (m²)	BRUTO površina (m²)
Podrum – nivo-3	369.91	436.30
Podrum – nivo-2	341.56	410.21
Podrum – nivo-1	338.73	410.21
UKUPNO podzemno	1050.20	1256.72
Nadzemne etaže		
Etaža	NETO površina (m²)	BRUTO površina (m²)
Prizemlje	200.33	252.98
Prvi sprat	249.95	308.35
Drugi sprat	247.99	308.35
Treći sprat	248.09	308.35
Četvrti sprat	249.55	308.35
Peti sprat	249.41	308.35
Šesti sprat	250.71	308.35
Povućeni sprat	232.28	280.19
Lift kućica	8.46	29.54
UKUPNO nadzemno	1936.77	2412.81
UKUPNO podzemno+nadzemno	2986.97	3669.53

1.6.2. Bilans površina u okviru građevinske parcele

1.	Površina k.p. 6984/1 KO Zvezdara	521.00 m²	100%
2.	Površina zemljišta pod objektom (ukupna bruto partera objekata)	252.98 m²	48.56%
3.	Slobodne površine (pešačke, ozelenjene, manipulativne i saobraćajne površine)	268.02 m²	51.44%
4.	Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom	53.75 m ²	10.32%

1.6.3. Tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara

Površina parcele	521 m ²		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO RP-om*	ZADATO PGR-om**	OSTVARENO IDR-om ZA UP
Ukupna BRGP (nadzemno):	-	-	2412.81 m ²
Ukupno BRUTO izrađena površina (podzemno i nadzemno):	-	-	podzemno..... 1256.72 m ² nadzemno..... 2412.81 m ² ukupno..... 3669.53 m ²
Ukupna NETO površina:	-	-	podzemno 1050.20 m ² nadzemno.....1936.77 m ² ukupno.....2986.97 m ²
BRUTO površina prizemlja:	-	-	252.98 m ²
Površina pod objektima (ukupna bruto partera objekata):	-	-	252.98 m ² (48.56%)
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	max. P+4	max. P+6+Pk/Ps	3Po+Pr+6+Ps
Kota prizemlja stambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv
Kota prizemlja nestambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m (kada je GL povučena od RL)	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv
Visina objekta (venac): Kota venca računata je od nulte kote, odnosno "tačke preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici".	-	max. 24.00 m ili max. 1.5 udaljenje između nasoramnih građevinskih linija (u ovom slučaju 22.50 m)	iz Čučuk Stanine ulice: visina venca: 22.50 m (nulta kota: 142.07 mnv kota venca: 164.57 mnv)
Apsolutna visinska kota venca:	-	-	iz Čučuk Stanine ulice: kota venca: 164.57 mnv
Procenat slobodnih i zelenih površina na parceli:	min. 53%	min. 40% (208.40 m ²)	51.44 % (268.02 m ²)
Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	-	min.10% (52.10 m ²)	10.32% (53.75 m ²)
Indeks zauzetosti:	max. "Z" = 47%	max. "Z" = 60% (312.60 m ²)	59.91% (312.13 m ²) gabarit nadzemnih etaža
Indeks zauzetosti podzemnih etaža:	-	max. 90% (468.90 m ²)	83.74 % (436.30 m ²)
Namene površina:	Stanovanje različitih gustina Odnos stanovanja i poslovanja do 80%:20%	C5-zona višeporodičnog stanovanja u formiranim gradskim blokovima u centralnoj i srednjoj zoni Višeporodično stanovanje sa kompatibilnim sadržajima	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem stanovanje 97.27% (2347.03 m ²) poslovanje (lokal) 2.73 % (65.78 m ²)

		odnos osnovne i kompatibilne namene u zoni je definisan u odnosu min.80% : max.20%		
Položaj objekta na parceli:	Neprekinuti i prekinuti niz	Jednostrano i dvostrano uzidan		Dvostrano uzidan
Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova, lokala:				16 stanova 1 lokal
Broj garažnih mesta:	Prema normativima	Jedinica mere	Potreban broj PM	Ostvaren broj PM
	Stanovanje: 1.3 PM / stanu	16 stanova	21 PM	UKUPNO 23 PM (22 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom)
	Komercijalne delatnosti: 1 PM /50 m ² korisne površine poslovne jedinice	54.32 m ²	1 PM	
	UKUPNO POTREBNO:		22PM	
	Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom: (min.5% od ukupnog broja PM) 22 x 0.05 = 1 PM			

Napomena:
U skladu sa članom 60., stav 6, Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 98/13/US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), predmetnim Idejnim rešenjem i Urbanističkim projektom je primenjen maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti za građevinsku parcelu, dok indeks izgrađenosti nije primenjen.

U tabeli je dat prikaz ukupno ostvarenih BRUTO i NETO površina po etažama, kao i uporedni prikaz urbanističkih parametara ostvarenih IDR-om za UP, u odnosu na normative i parametre definisanim dokumentima:

* Regulacionim planom Bulevara revolucije (Bulevar kralja Aleksandra) za blokove između ulica Sindelićeve, Požarevačke, Kneza Ive od Semberije, Žarka Zrenjanina i Starca Vujadina („Sl. list grada Beograda“ br. 28/02)

** Planom Generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Bograd I/XIX („Sl. list grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23).

Odgovorni projektant:

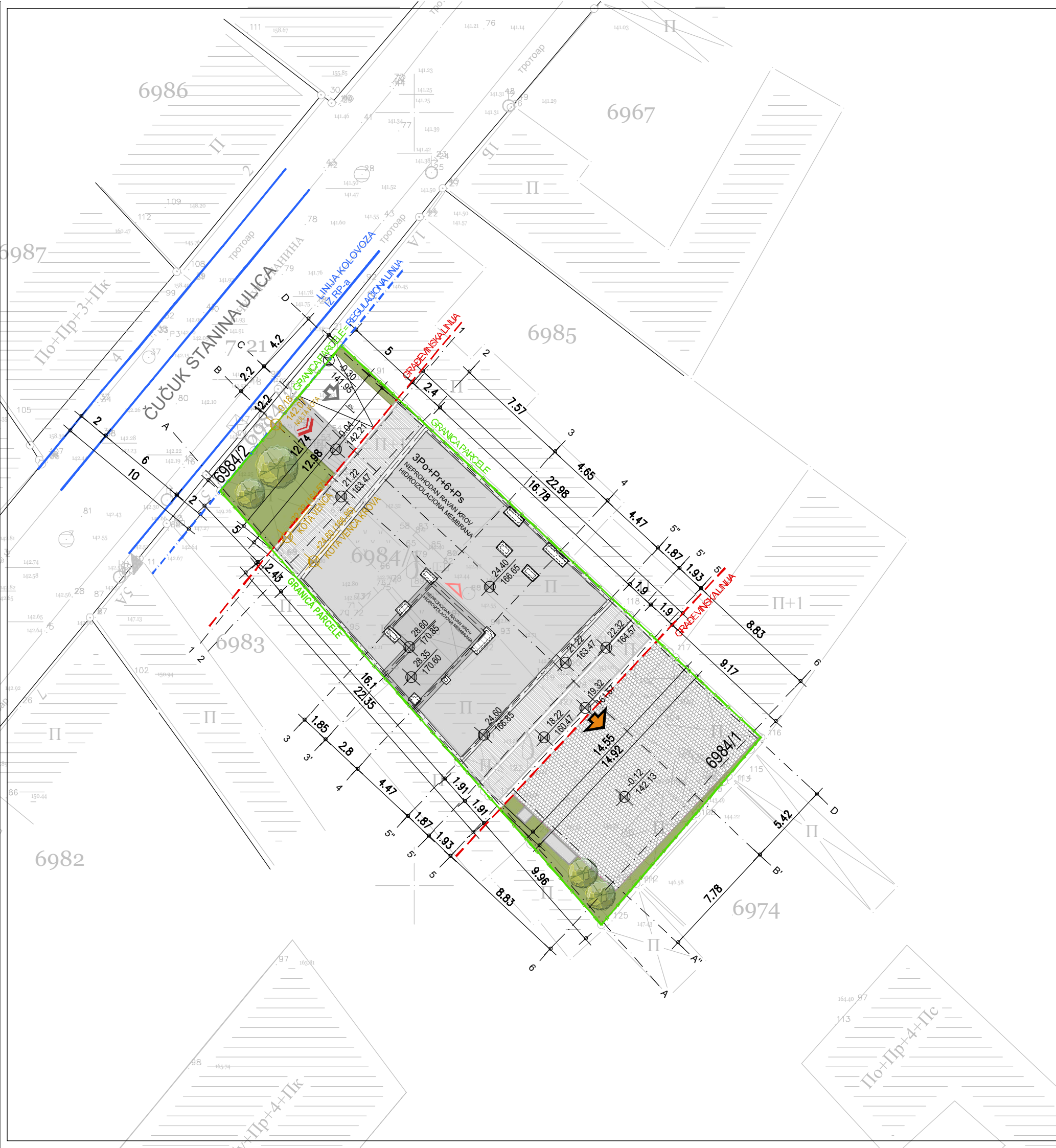


Branislav Folić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 G881 08

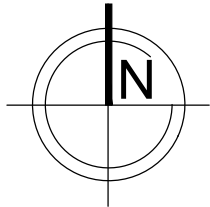
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Sadržaj grafičke dokumentacije

01	Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:250
02	Situaciono - nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:250
03	Osnova podruma, nivo -3	R 1:100
04	Osnova podruma, nivo -2	R 1:100
05	Osnova podruma, nivo -1	R 1:100
06	Osnova prizemlja	R 1:100
07	Osnova prvog sprata	R 1:100
08	Osnova drugog sprata	R 1:100
09	Osnova trećeg sprata	R 1:100
10	Osnova četvrtog sprata	R 1:100
11	Osnova petog sprata	R 1:100
12	Osnova šestog	R 1:100
13	Osnova povučenog sprata	R 1:100
14	Osnova lift kućice	R 1:100
15	Osnova krova	R 1:100
16	Presek 1-1	R 1:100
17	Presek 2-2	R 1:100
18	Izgled 1	R 1:100
19	Izgled 2	R 1:100
20	Presek 3-3, Parcijalni presek kroz rampu za ulaz u garažu i autolift u garažu i autolift	R 1:100
21	3D Prikazi, iz Čučuk Stanine ulice	
22	3D Prikazi, iz dvorišta	



962
000

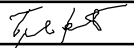


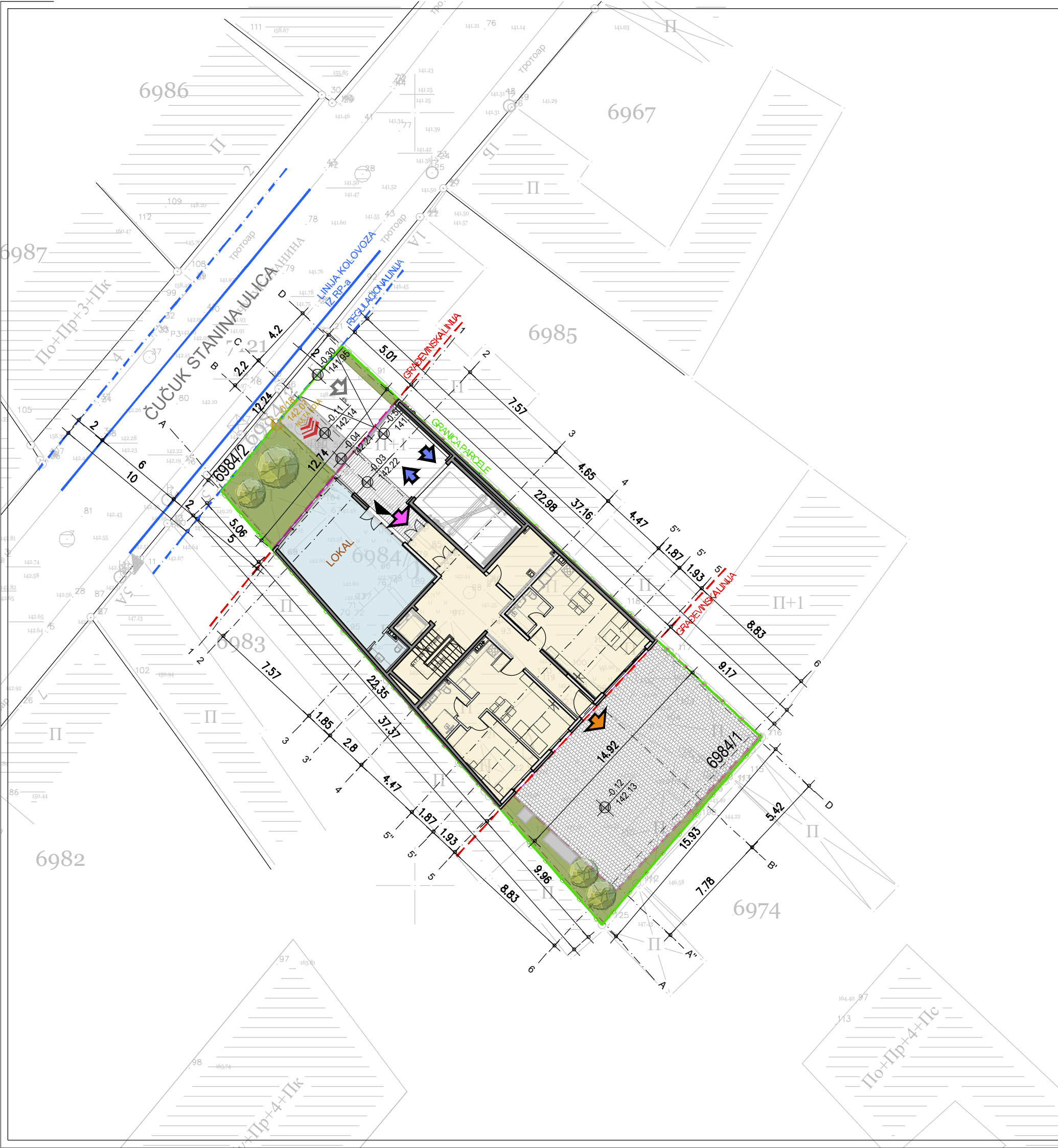
UPOREDNI PRIKAZ ZADATIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA				
				521 m ²
Površina parcele				
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO RP-om*	ZADATO PGR-om**	OSTVARENO IDR-om ZA UP	
Ukupna BRGP (nadzemno):	-	-	2412.81 m2	
Ukupno BRUTO izrađena površina (podzemno i nadzemno):	-	-	podzemno..... 1256.72 m ² nadzemno..... 2412.81 m ² ukupno..... 3669.53 m ²	
BRUTO površina prizemlja:	-	-	252.98 m ²	
Površina pod objektima (ukupna bruto partera objekata):	-	-	252.98 m ² (48.56%)	
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	max. P+4	max. P+6+Pk/Ps	3Po+Pr+6+Ps	
Kota prizemlja stambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv	
Kota prizemlja nestambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m (kada je GL povučena od RL)	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv	
Visina objekta (venac): Kota venca računata je od nulte kote, odnosno "tačke preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog pletha prema pristupnoj saobraćajnici".	-	max. 24.00 m ili max. 1.5 udajanje između nasornarnih građevinskih linija (u ovom slučaju 22.50 m)	iz Čučuk Stanine ulice: visina venca: 22.50 m (nulta kota: 142.07 mnv kota venca: 164.57 mnv)	
Apsolutna visinska kota venca:	-	-	iz Čučuk Stanine ulice: kota venca: 164.57 mnv	
Procenat slobodnih i zelenih površina na parceli:	min. 53%	min. 40% (208.40 m ²)	51.44 % (268.02 m ²)	
Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	-	min.10% (52.10 m ²)	10.32% (53.75 m ²)	
Indeks zauzetosti:	max. "Z" = 47%	max. "Z" = 60% (312.80 m ²)	59.91% (312.13 m ²) gabarit nadzemnih etaža	
Indeks zauzetosti podzemnih etaža:	-	max. 90% (468.90 m ²)	83.74 % (436.30 m ²)	
Namene površina:	Stanovanje različitih gustina Odnos stanovanja i poslovanja do 80%/20%	C5 zona višeporodičnog stanovanja u fominiran gradskim blokovima u centralnoj i srednjoj zoni Višeporodično stanovanje sa kompatibilnim sadržajima odnos osnovne i kompatibilne namene u zoni je definisan u odnosu min.80% : max.20%	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem stanovanje 97.27% (2347.03 m ²) poslovanje (lokal) 2.73 % (65.78 m ²)	
Položaj objekta na parceli:	Neprekinuti i prekinuti niz	Jednostrano i dvostrano uzidan	Dvostrano uzidan	
Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova, lokala:			16 stanova 1 lokal	
Broj garažnih mesta:	Prema normativima	Jedinica mere	Potreban broj PM	Ostvaren broj PM
	Stanovanje: 1.3 PM / stanu	16 stanova	21 PM	UKUPNO 23 PM (22 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom)
	Komercijalne delatnosti: 1 PM /50 m ² korisne površine poslovne jedinice	54.32 m ²	1 PM	
	UKUPNO POTREBNO: 22PM			
Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom: (min.5% od ukupnog broja PM) 22 x 0.05 = 1 PM				
Napomena: U skladu sa članom 60., stav 6, Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 98/13/US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), predmetnim Idejnim rešenjem i Urbanističkim projektom je primenjen maksimalno dozvoljeni izneds zauzetosti za građevinsku parcelu, dok indeks izgrađenosti nije primenjen. U tabeli je dat prikaz ukupno ostvarenih BRUTO i NETO površina po etažama, kao i uporedni prikaz urbanističkih parametara ostvarenih IDR-om za UP, u odnosu na normative i parametre definisanim dokumentima: * Regulacionim planom Bulevara revolucije (Bulevar kralja Aleksandra) za blokove između ulica Sindelićeve, Požarevačke, Kneza Ive od Semberije, Žarka Zrenjanina i Starca Vujadina („Sl. list grada Beograda“ br. 28/02) ** Planom Generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Bograd I/IX („Sl. list grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23).				

LEGENDA:

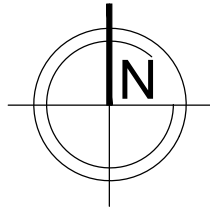
- GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA KOLOVOZA IZ RP-a
- PODZEMNI GABARIT OBJEKTA
- PEŠAČKI PRISTUP
- KOLSKI PRISTUP
- IZLAZ U DVORIŠTE
- IZLAZ NA KROV
- POPLOČANJE PARTER
- POPLOČANJE IZNAD GARAŽE
- RAVNI NEPROHODNI KROV
- TERASE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- REL k.k.p. APS
- 6984/1 BROJ KATASTARKE PARCELE
- PLANIRANO ZELENILLO

±0.00=142.25

INVESTITOR:	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd		
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, UI. ČUČUK STANINA BR. 3, NA K.P. 6984/1,KO ZVEZDARA, BEOGRADU		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	IDR	
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	R=1:250
		LIST BR. 01	



962
000



UPOREDNI PRIKAZ ZADATIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA				
				521 m²
Površina parcele	ZADATO RP-om*	ZADATO PGR-om**	OSTVARENO IDR-om ZA UP	
Ukupna BRGP (nadzemno):	-	-	2412.81 m2	
Ukupno BRUTO izrađena površina (podzemno i nadzemno):	-	-	podzemno..... 1256.72 m² nadzemno..... 2412.81 m² ukupno..... 3669.53 m²	
BRUTO površina prizemlja:	-	-	252.98 m²	
Površina pod objektima (ukupna bruto partera objekata):	-	-	252.98 m² (48.56%)	
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	max. P+4	max. P+6+Pk/Ps	3Po+Pr+6+Ps	
Kota prizemlja stambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv	
Kota prizemlja nestambenog dela: Kota poda prizemlja se određuje u odnosu na u nultu kotu.	-	max. +1.60 m (kada je GL povučena od RL)	0.18 m iznad nulte kote ±0.00/142.25 mnv	
Visina objekta (venac): Kota venca računata je od nulte kote, odnosno tačke preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog pletna prema pristupnoj saobraćajnici.	-	max. 24.00 m ili max. 1.5 udajenje između naspramnih građevinskih linija (u ovom slučaju 22.50 m)	iz Čučuk Stanine ulice: visina venca: 22.50 m (nulta kota: 142.07 mnv kota venca: 164.57 mnv)	
Apsolutna visinska kota venca:	-	-	iz Čučuk Stanine ulice: kota venca: 164.57 mnv	
Procenat slobodnih i zelenih površina na parceli:	min. 53%	min. 40% (208.40 m²)	51.44 % (268.02 m²)	
Procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom:	-	min.10% (52.10 m²)	10.32% (53.75 m²)	
Indeks zauzetosti:	max. "Z" = 47%	max. "Z" = 60% (312.60 m²)	59.91% (312.13 m²) gabarit nadzemnih etaža	
Indeks zauzetosti podzemnih etaža:	-	max. 90% (468.90 m²)	83.74 % (436.30 m²)	
Namene površina:	Stanovanje različitih gustina Odnos stanovanja i poslovanja do 80%:20%	C5 zona višeporodičnog stanovanja u formiranim gradskim blokovima u centralnoj i srednjoj zoni Višeporodično stanovanje sa kompatibilnim sadržajima odnos osnovne i kompatibilne namene u zoni je definisan u odnosu min.80% : max.20%	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem stanovanje 97.27% (2347.03 m²) poslovanje (lokal) 2.73 % (65.78 m²)	
Položaj objekta na parceli:	Neprekinuti i prekinuti niz	Jednostrano i dvostrano uzidan	Dvostrano uzidan	
Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova, lokala:			16 stanova 1 lokal	
Broj garažnih mesta:	Prema normativima	Jedinica mere	Potreban broj PM	Ostvaren broj PM
	Stanovanje: 1:3 PM / stanu	16 stanova	21 PM	UKUPNO 23 PM (22 PM + 1 PM za osobe sa invaliditetom)
	Komercijalne delatnosti: 1 PM /50 m² korisne površine poslovne jedinice	54.32 m²	1 PM	
	UKUPNO POTREBNO: 22PM			
Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom: (min.5% od ukupnog broja PM) 22 x 0.05 = 1 PM				
Napomena: U skladu sa članom 60., stav 6, Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 98/13/US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), predmetnim Idejnim rešenjem i Urbanističkim projektom je primenjen maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti za građevinsku parcelu, dok indeks izgrađenosti nije primenjen. U tabeli je dat prikaz ukupno ostvarenih BRUTO i NETO površina po etažama, kao i uporedni prikaz urbanističkih parametara ostvarenih IDR-om za UP, u odnosu na normative i parametre definisanim dokumentima: * Regulacionim planom Bulevara revolucije (Bulevar kralja Aleksandra) za blokove između ulica Sindelićeve, Požarevačke, Kneza Ive od Semberije, Žarka Zrenjanina i Starca Vujadina („Sl. list grada Beograda“ br. 28/02) ** Planom Generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Bograd I/IX („Sl. list grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 i 91/23).				

LEGENDA:

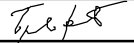
- GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA KOLOVOZA IZ RP-a
- PODZEMNI GABARIT OBJEKTA
- PROJEKCIJA NADZEMNE ETAŽE
- PEŠAČKI PRISTUP
- KOLSKI PRISTUP
- STAMBENI ULAZ U OBJEKAT
- IZLAZ U DVORIŠTE
- ULAZ U LOKAL
- ULAZ/IZLAZ GARAŽA
- POPLOČANJE IZNAD GARAŽE
- POPLOČANJE PARTER
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

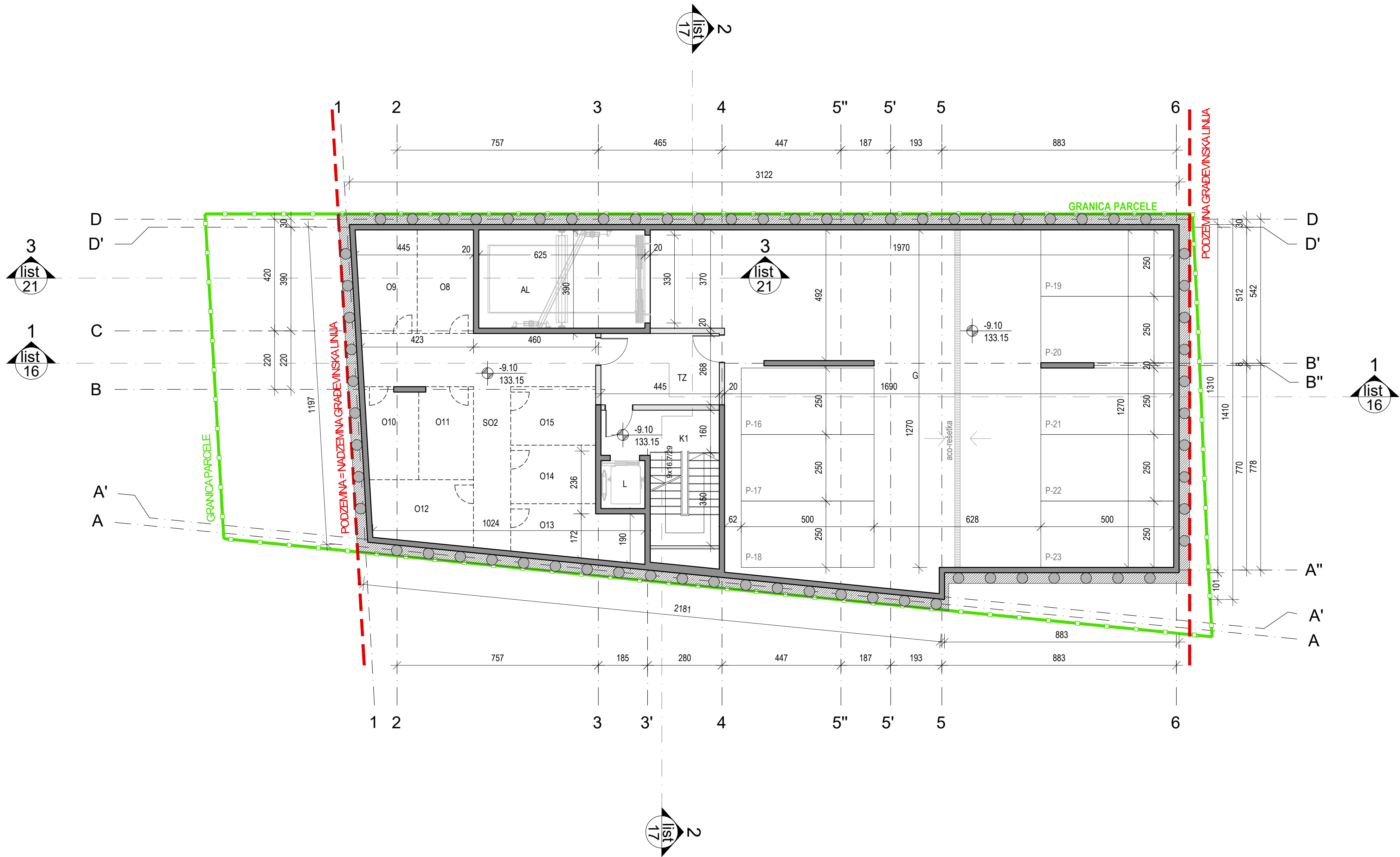
- REL k.k.p. APS OZNAKA ZA VISINSKU KOTU
- 6984/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- PLANIRANO ZELENILLO

LEGENDA NAMENE PLANIRANOG OBJEKTA:

- STANOVANJE
- TRGOVINA

±0.00=142.25

INVESTITOR:	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd		
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, UI. ČUČUK STANINA BR. 3, NA K.P. 6984/1,KO ZVEZDARA, BEOGRADU		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	IDR	
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	R=1:250
		LIST BR. 02	



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
PODRUM, NIVO -3		
BR.	PROSTORIJA	P (m ²)
K	GARAŽA	228.44
G1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	17.71
TZ	TAMPON ZONA	11.60
SO2	STANARSKE OSTAVE	86.85
L	LIFT	2.89
AL	AUTO LIFT	22.42

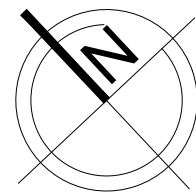
UKUPNE POVRŠINE		
	NETO POVRŠINA NIVOA -3	369.91
	BRUTO POVRŠINA NIVOA -3	436.30

LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	PODZEMNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA ŠIPOVE

$$\pm 0.00 = 142.25$$

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd		
OBJEKT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	OSNOVA PODRUMA, NIVO -3		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100
			LIST BR: 03



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
PODRUM, NIVO-2		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
G	GARAŽA	228.44
K1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	15.67
TZ	TAMPON ZONA	11.60
SO1	STANARSKO OSTAVE	79.34
1	PROSTORIJA ZA KONTEJNERE	6.51

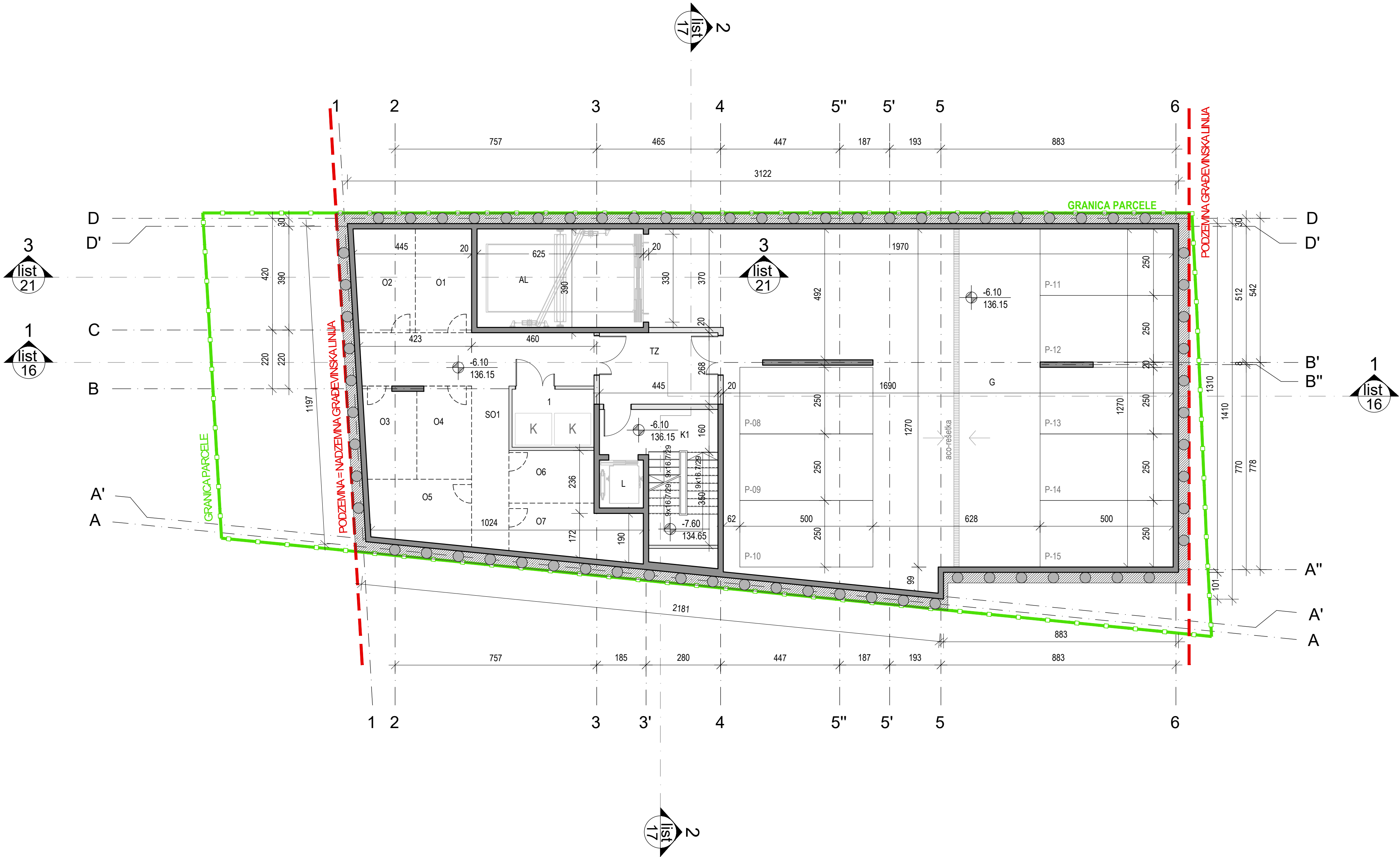
UKUPNE POVRŠINE		
	NETO POVRŠINA NIVO -2	341.56
	BRUTO POVRŠINA NIVO -2	410.21

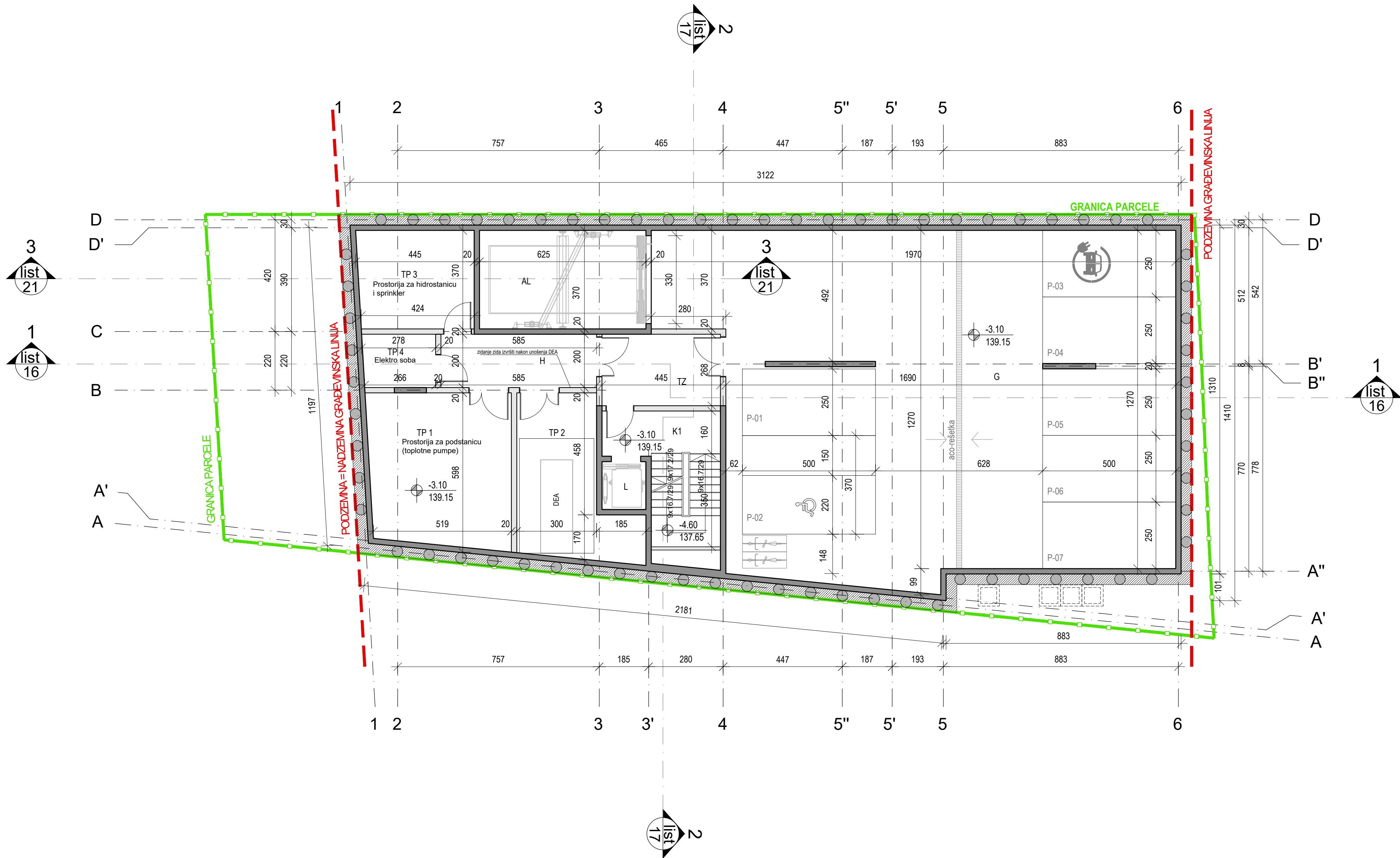
LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	PODZEMNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA ŠIPOVE
	KONTEJNERI

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd		FOLIC ARCHITECTS
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		IDR
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	OSNOVA PODRUMA, NIVO -2		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		<i>Branislav Folić</i>
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100
		LIST BR:	04





OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C.100-02		
PODRUM, NIVO -1		
BR.	PROSTORIJA	P (m ²)
G	GARAŽA	228.44
K1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	15.67
TZ	TAMPON ZONA	11.60
H	HODNIK	11.36
TP1	PROSTORIJA ZA PODSTANICU	29.63
TP2	TEHNIČKE PROSTORIJE - DIZEL AGREGAT	21.14
TP3	PROSTORIJA ZA HIDROSTANICU I SPRINKLER	15.60
TP4	ELEKTRO SOBA	5.29

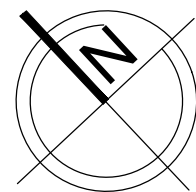
UKUPNE POVRŠINE		
	NETO POVRŠINA NIVO A -1	338.73
	BRUTO POVRŠINA NIVO A -1	410.21

LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	PODZEMNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA ŠIPOVE
	PARKING MESTA ZA OSOBE SA INVALIDITETOM
	PARKING MESTA SA OBEZBEĐENIM PUNJACEM ZA ELEKTRIČNA VOZILA
	MESTO ZA PARKIRANJE BIKIKALA

$$\pm 0.00 = 142.25$$

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA PODRUMA, NIVO -1				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	05



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA PRVOG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 03 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
3.1	ULAZ	7.24
3.2	KUHINJA	8.85
3.3	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	25.54
3.4	HODNIK	5.21
3.5	SPAVAČA SOBA	11.56
3.6	SPAVAČA SOBA	11.08
3.7	SPAVAČA SOBA	13.91
3.8	GARDEROBA	4.01
3.9	KUPATILO	5.50
3.10	KUPATILO	4.13
3.11	PERIONICA	1.71
3.12	TOALET	2.00
3.13	TERASA	3.14
NETO POVRŠINA STANA 03		103.87

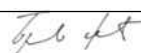
STAN 04 (TROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
4.1	ULAZ	6.64
4.2	TOALET	1.64
4.3	GARDEROBA	3.98
4.4	PERIONICA	5.04
4.5	KUHINJA	8.90
4.6	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	40.80
4.7	DEGAŽMAN	3.78
4.8	SPAVAČA SOBA	12.13
4.9	SPAVAČA SOBA	18.50
4.10	KUPATILO	5.73
4.11	GARDEROBA	3.52
4.12	KUPATILO	4.50
4.13	TERASA	13.98
NETO POVRŠINA STANA 04		129.15

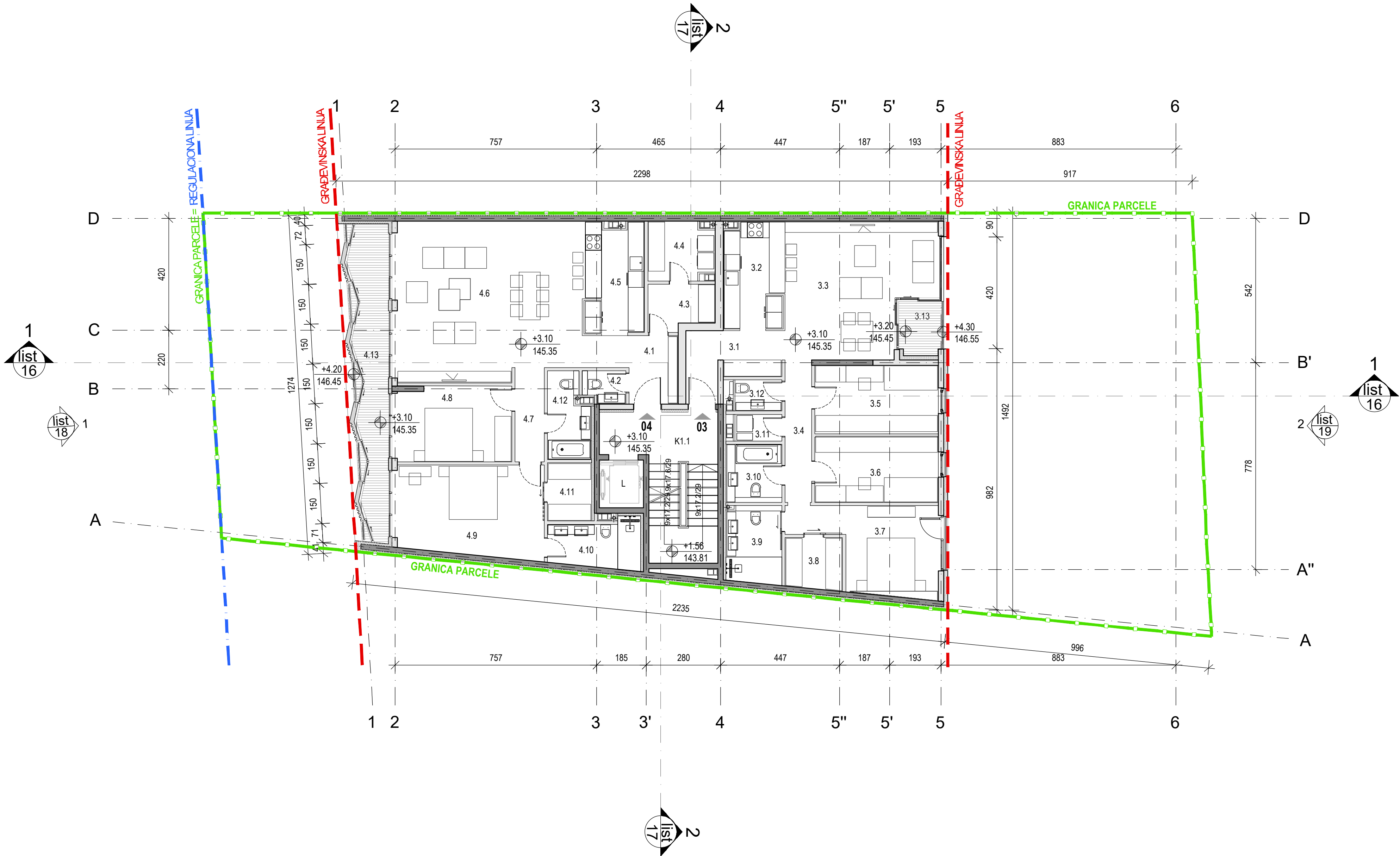
UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA STANOVA		233.02
NETO POVRŠINA		249.95
BRUTO POVRŠINA		308.35

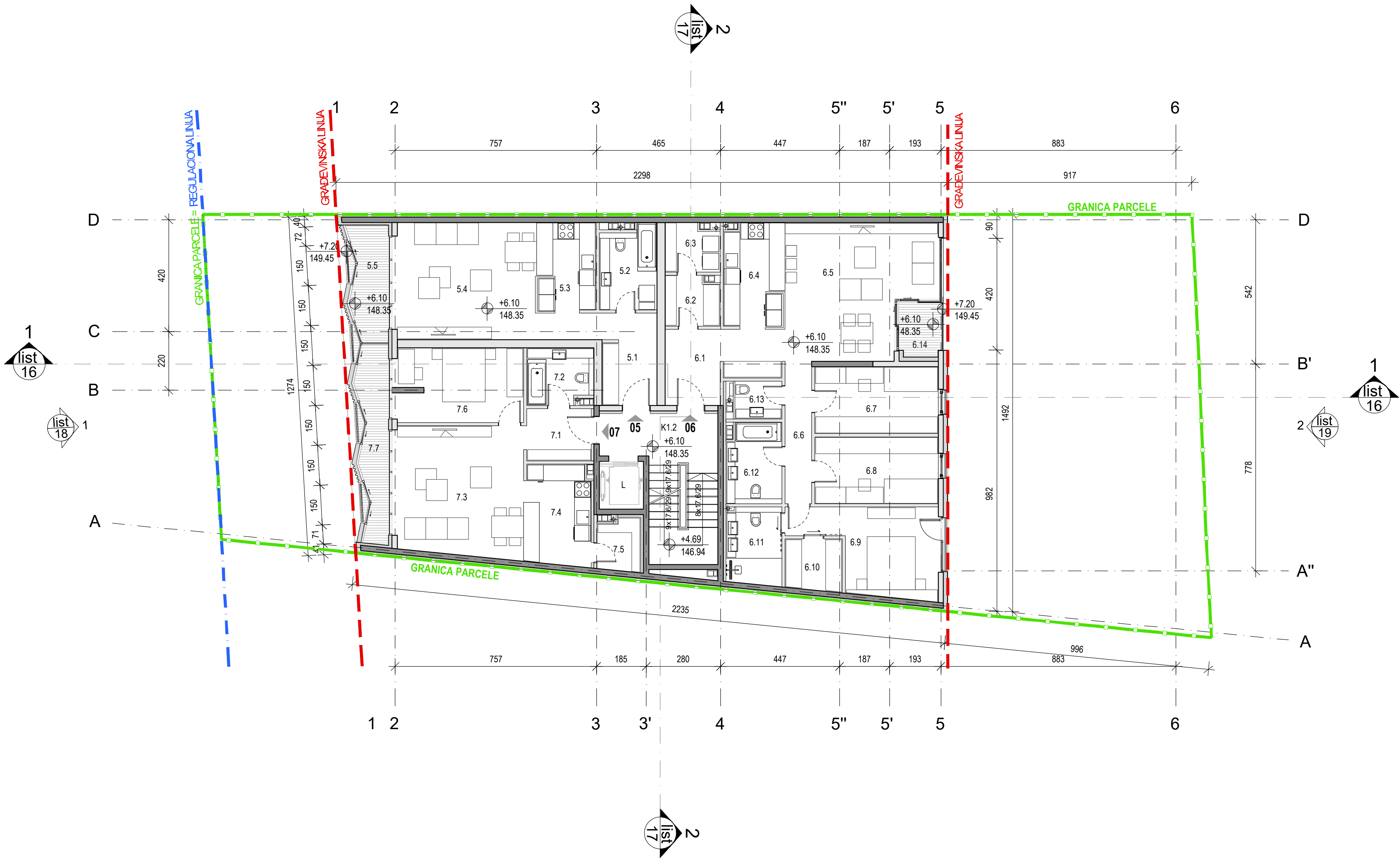
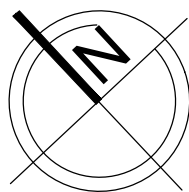
LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA PRVOG SPRATA				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	07





OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA DRUGOG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1.2	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 05 (GARSONJERA)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
5.1	ULAZ	9.27
5.2	KUPATILO	6.11
5.3	KUHINJA	7.20
5.4	MULTIFUNKCIONALNA SOBA	23.01
5.5	TERASA	6.06
NETO POVRŠINA STANA 05		51.65

STAN 06 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
6.1	ULAZ	9.94
6.2	GARDEROBA	3.63
6.3	PERIONICA	3.46
6.4	KUHINJA	8.57
6.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	25.55
6.6	HODNIK	5.22
6.7	SPAVAČA SOBA	11.32
6.8	SPAVAČA SOBA	11.31
6.9	SPAVAČA SOBA	13.90
6.10	GARDEROBA	4.02
6.11	KUPATILO	5.50
6.12	KUPATILO	5.68
6.13	TOALET	2.41
6.14	TERASA	3.13
NETO POVRŠINA STANA 06		113.66

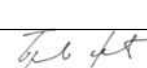
STAN 07 (DVOSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
7.1	ULAZ	4.62
7.2	KUPATILO	4.76
7.3	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	23.28
7.4	KUHINJA	9.12
7.5	KUHINJSKA OSTAVA	3.01
7.6	SPAVAČA SOBA	13.14
7.7	TERASA	7.81
NETO POVRŠINA STANA 07		65.74

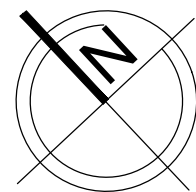
UKUPNE POVRŠINE		
	NETO POVRŠINA STANOVA	231.05
	NETO POVRŠINA	247.99
	BRUTO POVRŠINA	308.35

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONALNIJA
- GRADEVINSKALNIJA
- TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA DRUGOG SPRATA				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	08



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA TREĆEG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1.3	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 08 (GARSONJERA)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
8.1	ULAZ	9.27
8.2	KUPATILO	6.19
8.3	KUHINJA	7.20
8.4	MULTIFUNKCIONALNA SOBA	23.01
8.5	TERASA	6.08
NETO POVRŠINA STANA 08		51.75

STAN 09 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
9.1	ULAZ	9.95
9.2	GARDEROBA	3.63
9.3	PERIONICA	3.46
9.4	KUHINJA	8.58
9.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	25.54
9.6	HODNIK	5.20
9.7	SPAVAČA SOBA	11.32
9.8	SPAVAČA SOBA	11.31
9.9	SPAVAČA SOBA	13.90
9.10	GARDEROBA	4.01
9.11	KUPATILO	5.51
9.12	KUPATILO	5.69
9.13	TOALET	2.42
9.14	TERASA	3.13
NETO POVRŠINA STANA 09		113.66

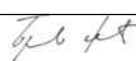
STAN 10 (DVOSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
10.1	ULAZ	4.62
10.2	KUPATILO	4.76
10.3	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	23.28
10.4	KUHINJA	9.12
10.5	KUHINJSKA OSTAVA	3.01
10.6	SPAVAČA SOBA	13.14
10.7	TERASA	7.82
NETO POVRŠINA STANA 10		65.75

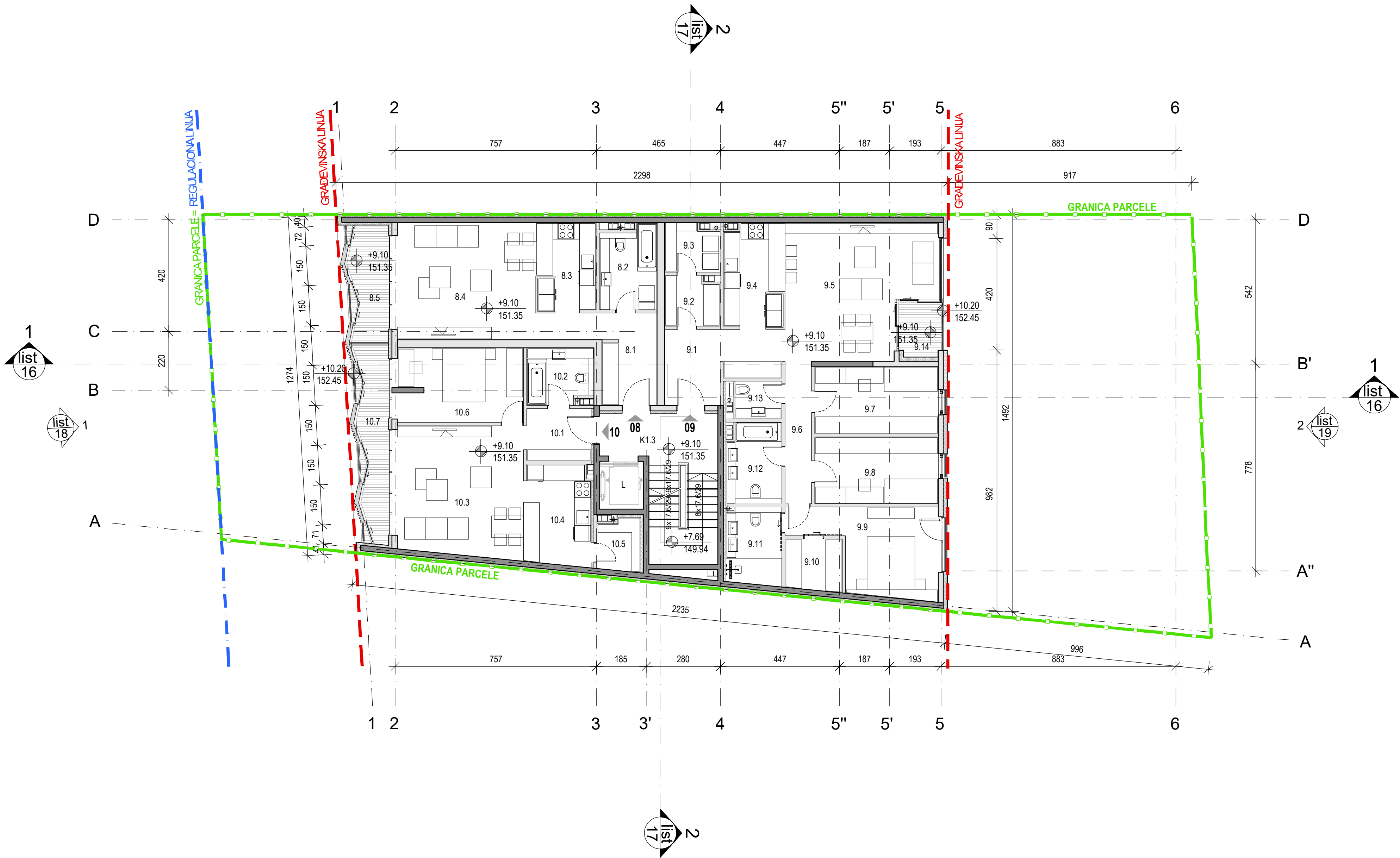
UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA STANOVA		231.15
NETO POVRŠINA		248.09
BRUTO POVRŠINA		308.35

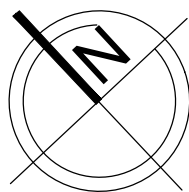
LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA TREĆEG SPRATA				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	09





OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA ČETVRTOG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1.4	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 11 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
11.1	ULAZ	10.18
11.2	GARDEROBA	3.79
11.3	PERIONICA	3.61
11.4	KUHINJA	8.57
11.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	25.55
11.6	HODNIK	5.20
11.7	SPAVAČA SOBA	11.32
11.8	SPAVAČA SOBA	11.32
11.9	SPAVAČA SOBA	13.90
11.10	GARDEROBA	4.01
11.11	KUPATILO	5.51
11.12	KUPATILO	5.69
11.13	TOALET	2.42
11.14	TERASA	3.13
NETO POVRŠINA STANA 11		114.20

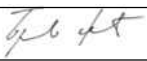
STAN 12 (TROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
12.1	ULAZ	8.30
12.2	GARDEROBA	3.02
12.3	PERIONICA	2.75
12.4	TOALET	1.89
12.5	KUHINJA	8.46
12.6	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	33.67
12.7	HODNIK	3.18
12.8	SPAVAČA SOBA	12.21
12.9	SPAVAČA SOBA	18.47
12.10	KUPATILO	5.73
12.11	GARDEROBA	3.37
12.12	KUPATILO	3.37
12.13	TERASA	13.98
NETO POVRŠINA STANA 12		118.41

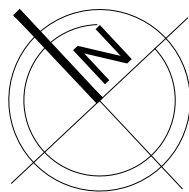
UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA STANOVA		232.61
NETO POVRŠINA		249.55
BRUTO POVRŠINA		308.35

LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA ČETVRTOG SPRATA				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	10



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA PETOG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1.5	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 13 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
13.1	ULAZ	10.18
13.2	GARDEROBA	3.79
13.3	PERIONICA	3.61
13.4	KUHINJA	8.57
13.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	25.55
13.6	HODNIK	5.20
13.7	SPAVAČA SOBA	11.32
13.8	SPAVAČA SOBA	11.32
13.9	SPAVAČA SOBA	13.90
13.10	GARDEROBA	4.01
13.11	KUPATILO	5.51
13.12	KUPATILO	5.69
13.13	TOALET	2.42
13.14	TERASA	3.13
NETO POVRŠINA STANA 13		114.20

STAN 14 (TROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
14.1	ULAZ	8.30
14.2	GARDEROBA	3.02
14.3	PERIONICA	2.75
14.4	TOALET	1.89
14.5	KUHINJA	8.46
14.6	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	33.56
14.7	HODNIK	3.18
14.8	SPAVAČA SOBA	12.18
14.9	SPAVAČA SOBA	18.48
14.10	KUPATILO	5.73
14.11	GARDEROBA	3.37
14.12	KUPATILO	3.37
14.13	TERASA	13.98
NETO POVRŠINA STANA 12		118.27

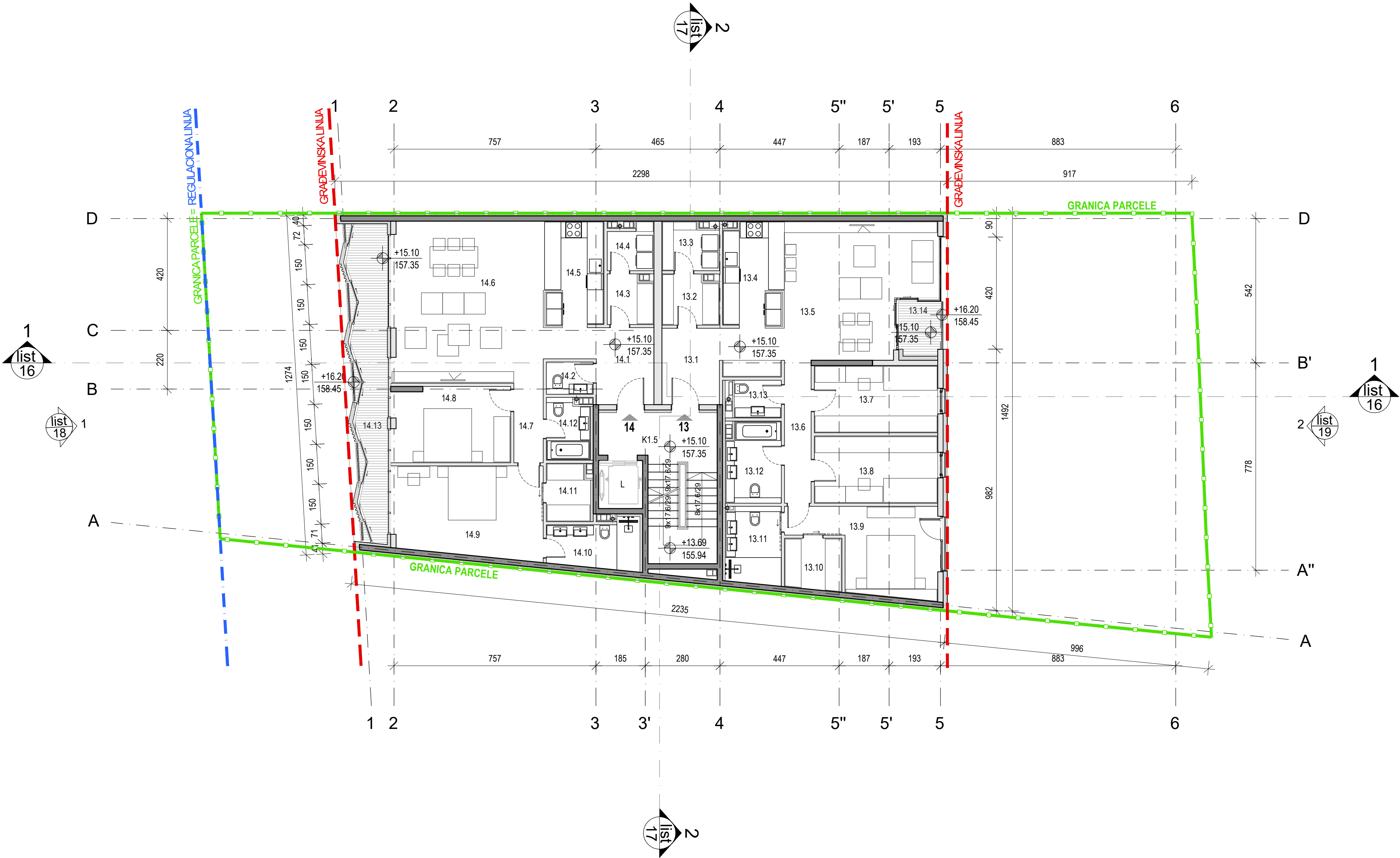
UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA STANOVA		232.47
NETO POVRŠINA		249.41
BRUTO POVRŠINA		308.35

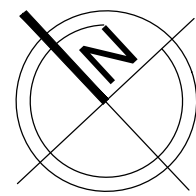
LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd		FOLIC ARCHITECTS
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		IDR
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	OSNOVA PETOG SPRATA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		<i>Branislav Folić</i>
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100
			LIST BR: 11





OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02

OSNOVA ŠESTOG SPRATA

STAN 15 (PETOSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
15.1	ULAZ	12.25
15.2	GARDEROBA	3.38
15.3	PERIONICA	2.89
15.4	KUHINJA	8.81
15.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	57.59
15.6	SPAVAĆA SOBA	24.23
15.7	KUPATILO	4.25
15.8	KUPATILO	7.89
15.9	KUPATILO	6.25
15.10	SPAVAĆA SOBA	23.98
15.11	SPAVAĆA SOBA	16.02
15.12	SPAVAĆA SOBA	18.70
15.13	KUPATILO	5.63
15.14	HODNIK	6.56
15.15	TERASA	21.34
15.16	TERASA	13.98
NETO POVRŠINA STANA 15		233.77

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

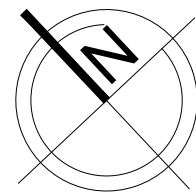
UKUPNE POVRŠINE		
NETO POVRŠINA STANOVA		233.77
NETO POVRŠINA		250.71
BRUTO POVRŠINA		308.35

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- TERASE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd		FOLIC COMAL ARCHITECTS
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		IDR
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	OSNOVA ŠESTOG SPRATA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		<i>Branislav Folić</i>
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100
		LIST BR:	12



OBRAČUN POVRŠINA PO SRPS-U U.C2.100-02		
OSNOVA POVUČENOG SPRATA		

KOMUNIKACIJA		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
K1.7	STEPENIŠTE/KOMUNIKACIJA	16.94
NETO POVRŠINA KOMUNIKACIJA		16.94

STAN 16 (ČETVOROSOBAN)		
BR.	PROSTORIJA	P (m²)
16.1	ULAZ	12.25
16.2	GARDEROBA	3.38
16.3	PERIONICA	2.89
16.4	KUHINJA	8.81
16.5	DNEVNI BORAVAK / TRPEZARIJA	49.54
16.6	SPAVAČA SOBA	20.13
16.7	KUPATILO	4.25
16.8	KUPATILO	7.89
16.9	SPAVAČA SOBA	21.80
16.10	SPAVAČA SOBA	26.89
16.11	KUPATILO	5.56
16.12	TERASA	24.13
16.13	TERASA	27.83
NETO POVRŠINA STANA 16		215.34

UKUPNE POVRŠINE	
NETO POVRŠINA STANOVA	215.34
NETO POVRŠINA	232.28
BRUTO POVRŠINA	280.19

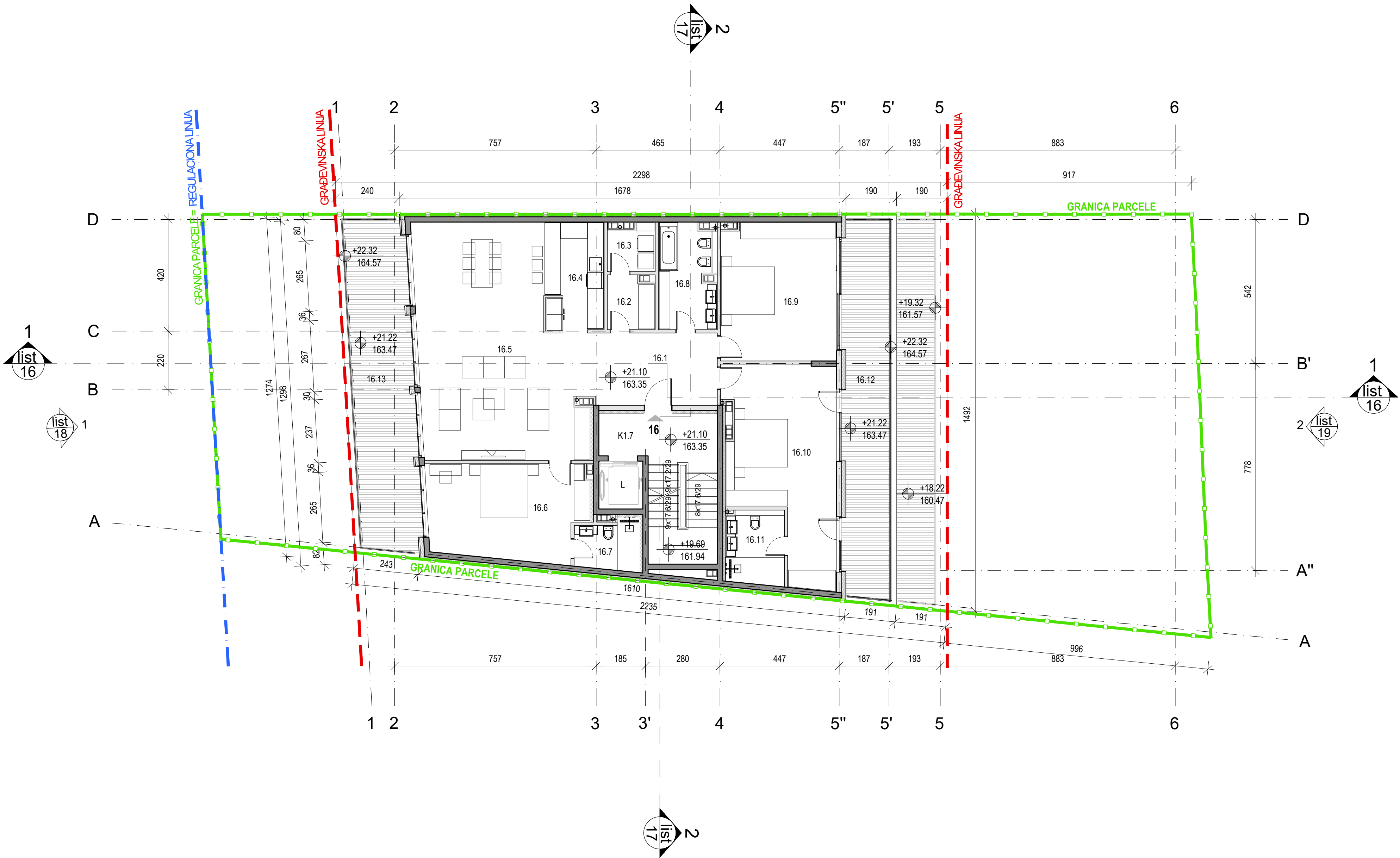
LEGENDA:

	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	TERASE

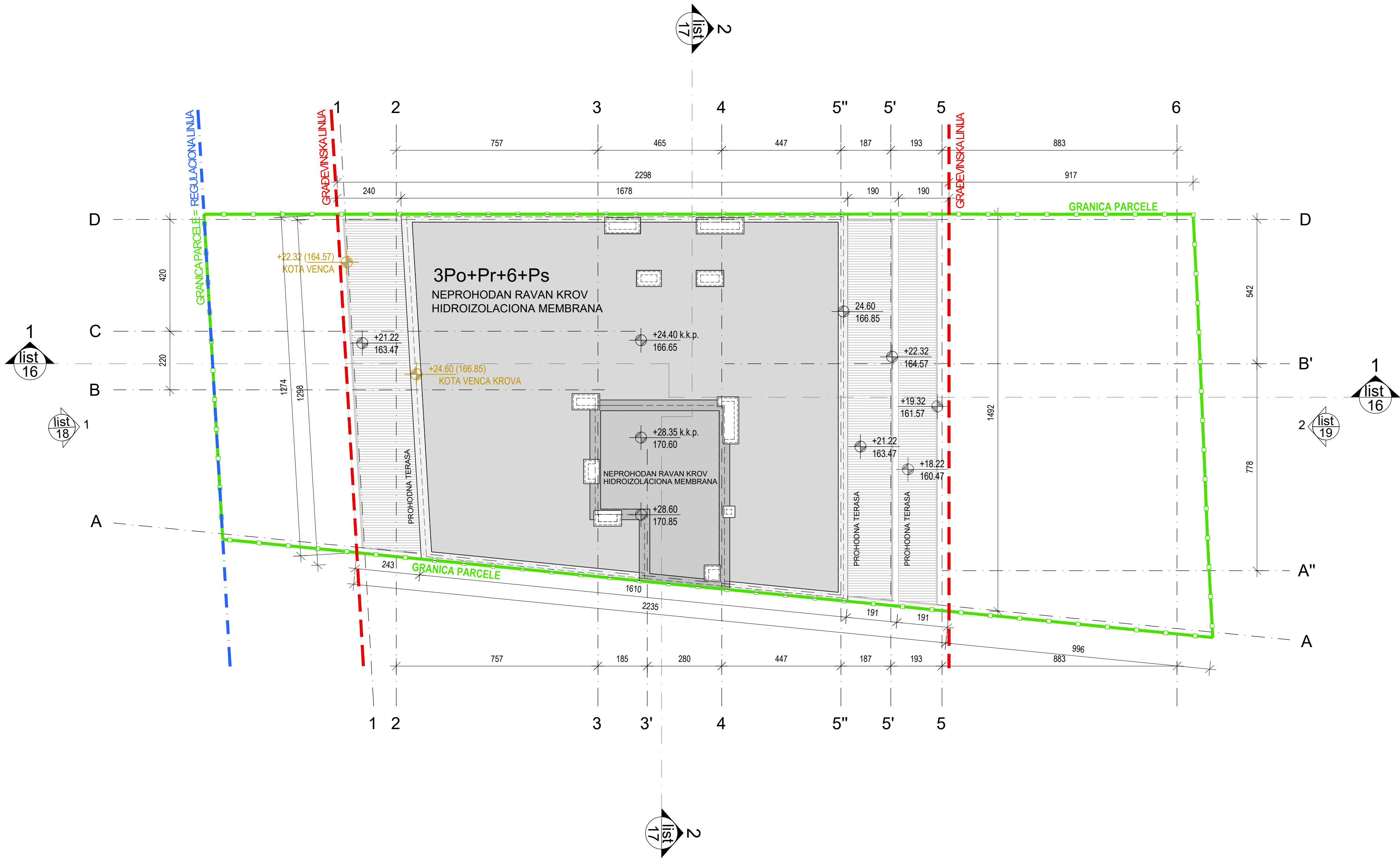
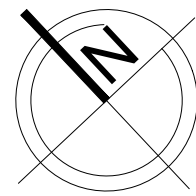
±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd		
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	OSNOVA POVUČENOG SPRATA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		

DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	13
---------------	--------------	----------	---------	----------	----



DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	14
---------------	--------------	----------	---------	----------	----

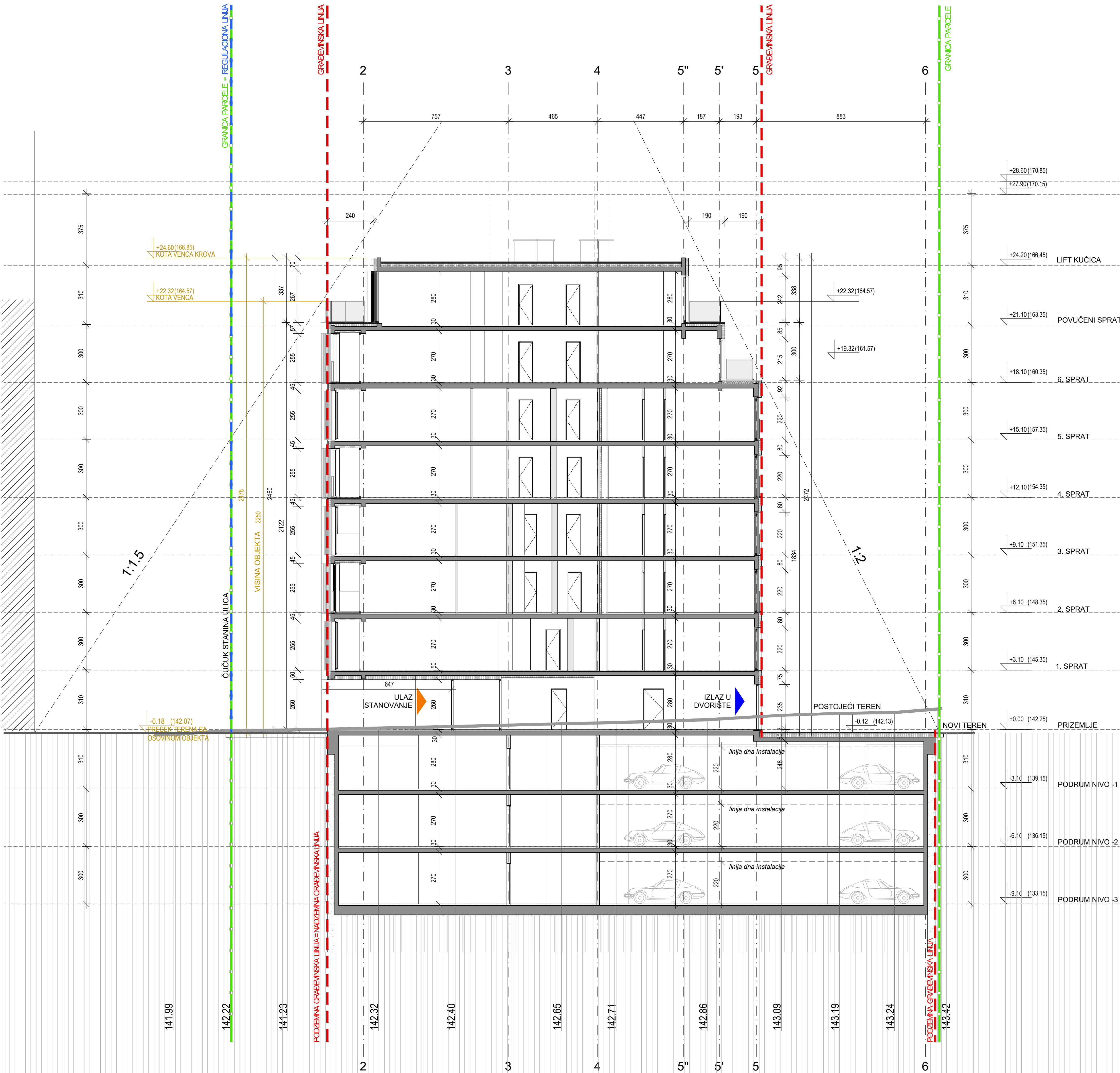


LEGENDA:

- GRANIČA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADIŠKINSKA LINIJA
- NEPROHODAN RAVAN KROV
- TERASE

±0.00 = 142.25

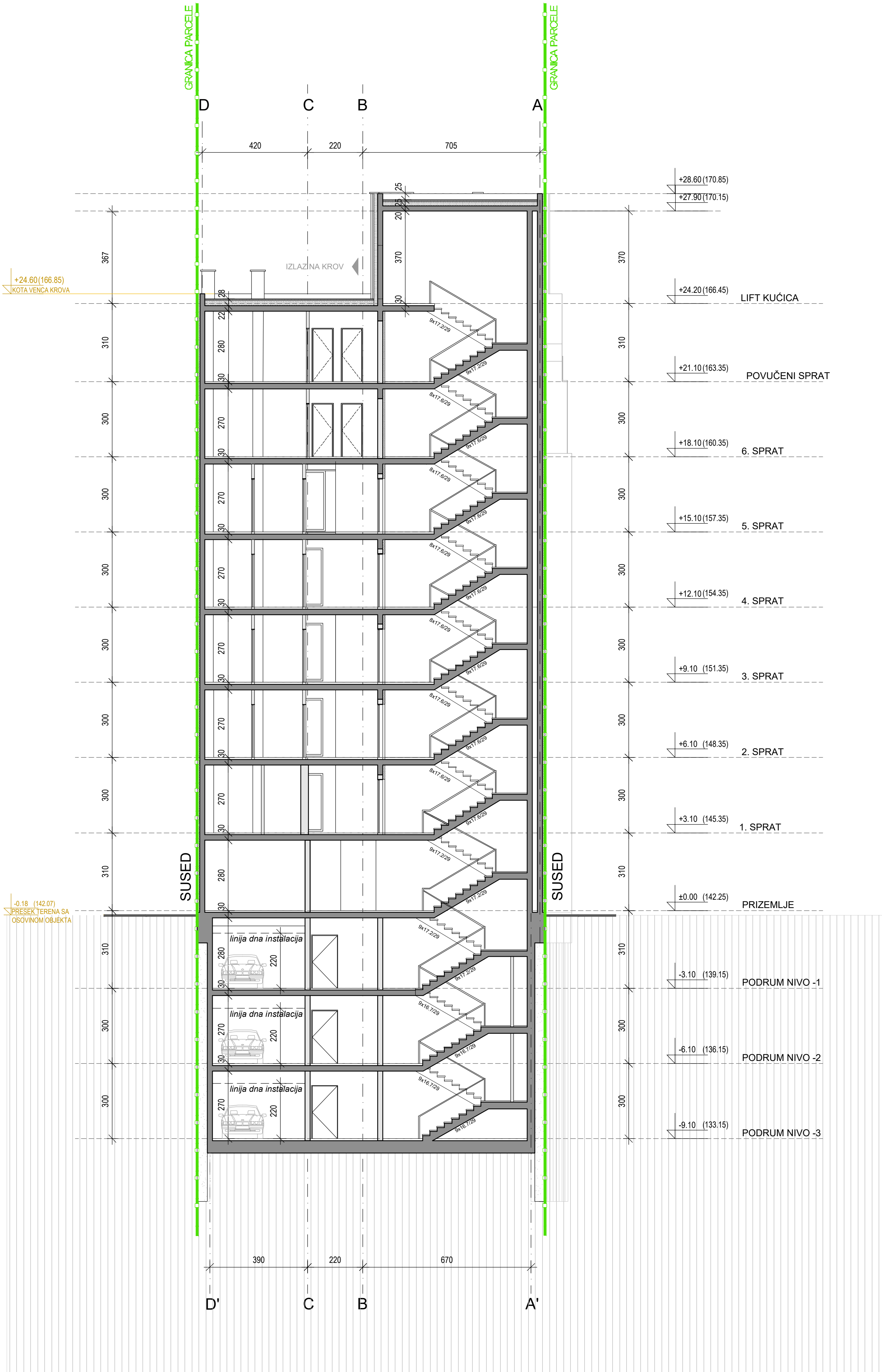
INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd				
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE				
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	OSNOVA KROVA				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	15



- LEGENDA:
- REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a
 - STAMBENI ULAZ U OBJEKT
 - IZLAZ U DVORIŠTE

±0.00 = 142.25

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)	FOLIC ARCHITECTS
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd	
OBJEKT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd	IDR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ:	PRESEK 1-1	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08	
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.	



LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a

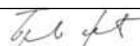
±0.00 = 142.25

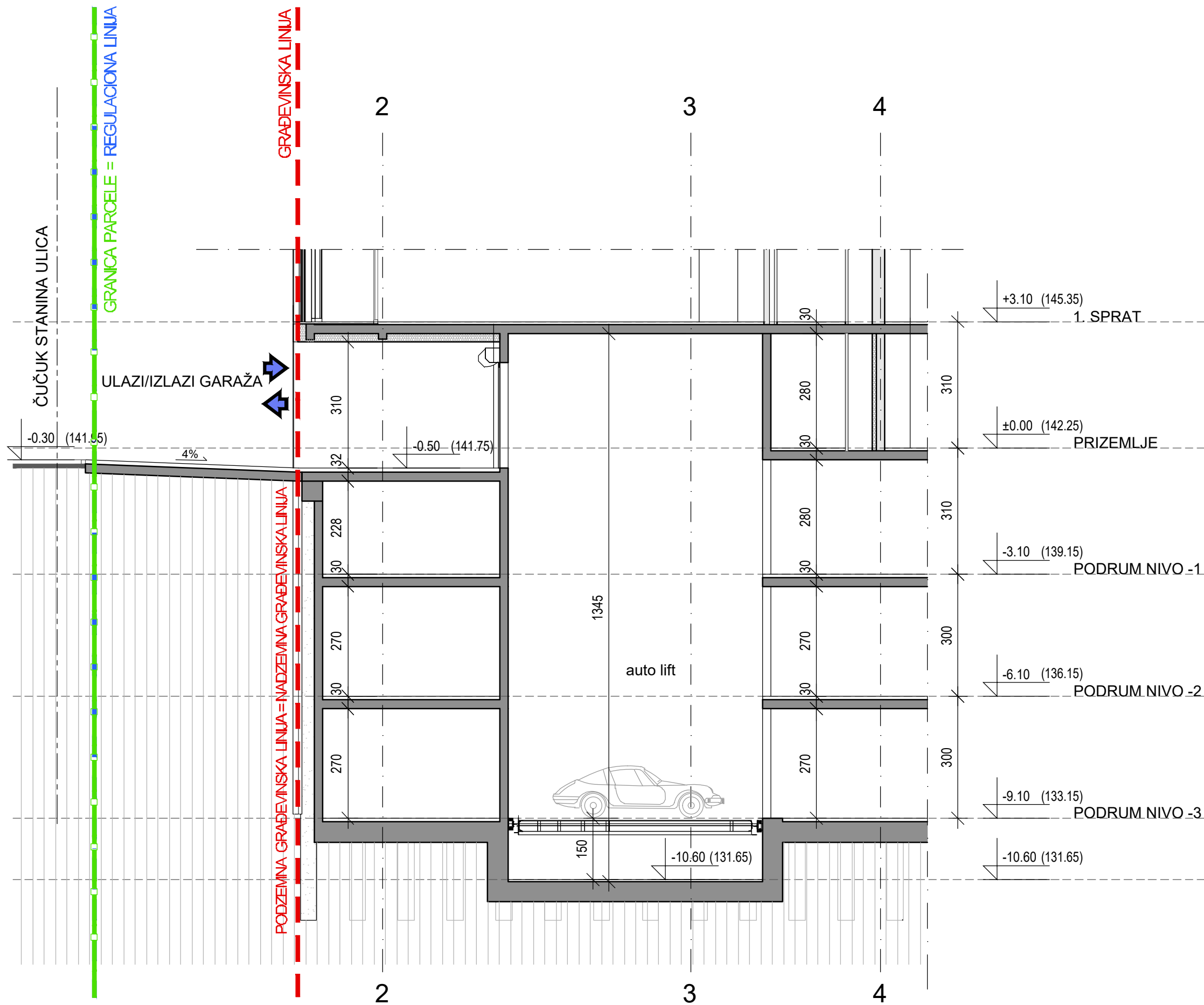
INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)	FOLIC FOČIĆ ARCHITECTS
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjića Bana 11, Beograd	
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd	IDR
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	Jelena Mandić
CRTEŽ:	PRESEK 2-2	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08	Jelena Mandić, mast.inž.arh.
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.	
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA: 1 : 100
LIST BR:	17	



	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA PARCELE = GRANICA UP-a

$$\pm 0.00 = 142.25$$

INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd		
OBJEKT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	IZGLED 2, IZ DVORISTA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08 		
PROJEKANT SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100
			LIST BR.: 19



LEGENDA:



ULAZ / IZLAZ GARAŽA

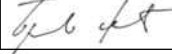


REGULACIONA LINIJA

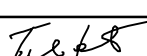


GRAĐEVINSKA LINIJA

±0.00 = 142.25

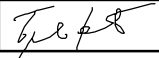
INVESTITOR:	Slobodan Kostić, Ul. Čučuk Stanina br. 3 i COMAL GROUP DOO, Kosovska 9, Beograd (Zemun)				
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjica Bana 11, Beograd		FOLIC FOLIC ARCHITECTS		
OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat, Ul. Čučuk Stanina br. 3, na k.p. 6984/1, KO Zvezdara, Beograd				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE		IDR		
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE				
CRTEŽ:	PRESEK 3-3 PARCIJANI PRESEK KROZ RAMPU ZA ULAZ U GARAŽU I AUTOLIFT				
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08				
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić, mast.inž.arh.				
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	1 : 100	LIST BR:	20



±0.00=142.25		
INVESTITOR:	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)	
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjčica Bana 11, Beograd	
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, ČUČUK STANINA ULICA BR. 3 K.P. 6984/1 KO ZVEZDARA, BEOGRAD	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	IDR
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ:	3D PRIKAZ - IZ ČUČUK STANINE ULICE	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08	
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić mast.inž.arh.	
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA: R=1:100
		LIST BR. 21



±0.00=142.25

INVESTITOR:	SLOBODAN KOSTIĆ, Čučuk Stanina 3, Beograd i COMAL GROUP D.O.O., Kosovska 9, Beograd (Zemun)		
PROJEKTANT:	FOLIC ARCHITECTS DOO, Strahinjčica Bana 11, Beograd		
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, ČUČUK STANINA ULICA BR. 3 K.P. 6984/1 KO ZVEZDARA, BEOGRAD		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE	IDR	
DEO PROJEKTA:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
CRTEŽ:	3D PRIKAZ - IZ DVORIŠTA		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branislav Folić, dipl.inž.arh., br. licence: 300 G 881 08		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Jelena Mandić mast.inž.arh.		
DATUM IZRADE:	JANUAR 2025.	RAZMERA:	R=1:100
		LIST BR. 22	