# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу

**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

спратности **3По+Пр+6+Пс**

на ГП89 која се формира

од целих КП 857, 858/1 и 1315/1

КО Врачар

у улици Нишка бр. 48 и 50

Град Београд

Инвеститор :.....**AVACOM PROPERTIES** DOO
Улица Јурија Гагарина бр. 227/200,

Носиоц израде Пројекта препарцелације..... **BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
Ул. Хумска бр. 6, Београд

Одговорни урбаниста ..... дипл.инж.арх. Ана Ђ. **ШУМАН**
лиценца ИКС **200 1593 17**

Одговорни пројектант .....маст.инж.арх. Надица Р. **ДАВИДОВИЋ**
лиценца **210 A 053 20**

САДРЖАЈ:


I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ ..... 5
А. ОПШТИ ПОДАЦИ ..... 5
А.1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5
А.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5
А.1.2. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5
А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5
А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5
А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 6
А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 6
А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 6
А.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ..... 7
А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а ..... 7
А.4.2. ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ..... 9
А.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ..... 10
Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ..... 12
Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ..... 12
Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ ..... 12
Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКАТА ..... 12
Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА ..... 13
Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА ..... 13
Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ..... 13
Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 13
Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА ..... 13
Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 13
Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА ..... 14
В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ..... 14
В.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА ..... 14
В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ..... 14
В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ..... 14
В.2.1.1. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКЕ И ХИДРО - ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА ..... 14
В.2.1.2. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА ..... 15
В.2.1.3. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 15
В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА ..... 15
В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ ..... 16
В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 16
В.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА ..... 19
В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА ..... 20
В.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА ..... 20
В.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ..... 21
В.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА ..... 22
В.2.9. ЗЕЛЕНИЛО ..... 24
В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА ..... 25
В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ ОСОБА И ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ ..... 26
В.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА ..... 26
В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ..... 26
В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ..... 26
В.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА ..... 27
В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ..... 27
В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 27
В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 28
В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 29
В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ..... 30
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А ..... 32
Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА ..... 32
Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ..... 32
Г.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ..... 32

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:1000 - УРБ_01
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:100 - УРБ_02
03. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:500 – УРБ_03
04. ИЗВОД ИЗ РП-А – ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:500 - УРБ_04
05. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:100 - УРБ_05
06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:100 - УРБ_06
07. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - УРБ_07
08. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:100 - УРБ_08

# А. ОПШТИ ПОДАЦИ

## А.1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### А.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на грађевинској парцели ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Град Београд, огледа се у следећем:

- Регулациони план 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 бр. 28/02);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);

### А.1.2. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на грађевинској парцели ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Град Београд, огледа се у следећем:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19 и 47/25);

## А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Спровођење планираних интервенција на предметној локацији у складу је са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), где је опредељено спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП), па је у складу са тим спровођење планираних интервенција урађено у складу са Регулационим планом 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 бр. 28/02).

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) могућа је корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.

Локација обухваћена УП-ом налази се у оквиру целине II, према ПГР-у, па је с тим у вези могућа евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова и њихово усклађивање са параметрима и условима дефинисаним Планом генералне регулације (ПГР-ом) 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), све уз обавезујућу израду Урбанистичког пројекта и уз сагласност Комисија за планове Скупштине града Београда.

Обухват Урбанистичког пројекта, у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), налази се у оквиру **целине II**, у зони С5 - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

У односу на претходно наведено, а имајући у виду и специфичност локације, на захтев Инвеститора приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) како би се на конкретном Идејном решењу архитектуре (ИДР) извршило усклађивање урбанистичких, техничких и инфраструктурних параметара дефинисаних Регулационим планом (РП-ом) 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 бр. 28/02), са параметрима и условима дефинисаним важећим планом вишег реда, Планом генералне регулације (ПГР-ом) 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).

Израдом Урбанистичког пројекта, утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта сходно ставовима 2. и 3, члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

### А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) се, имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег угаоног објекта, огледа у потреби за урбанистичко-техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковним потврђивањем Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбено - пословног објекта на грађевинској парцели ГП89, а из разлога што се предметни обухват УП-а налази у целини II ПГР-а, па је дозвољено усклађивање са параметрима 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, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) кроз израду Урбанистичког пројекта (УП-а).

## А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а), површине од 652,00 $m^2$, обухваћене су целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, Град Београд, које чине грађевинску парцелу ГП89, која је дефинисана Регулационим планом (РП-ом).

Грађевинска парцела ГП89 оријентисана је ка Нишкој улици на североистоку и ка новопланираној јавној приступној саобраћајници на југоистоку.

Положај грађевинске парцеле ГП89 утврђен је регулационим линијама у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

У односу на положај, грађевинска парцела ГП89 има две предње и две бочне границе парцеле и представља угаону парцелу.

Граница Урбанистичког пројекта (УП-а) дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део УП-а/ УРБАНИЗАМ.

## А.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

### А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

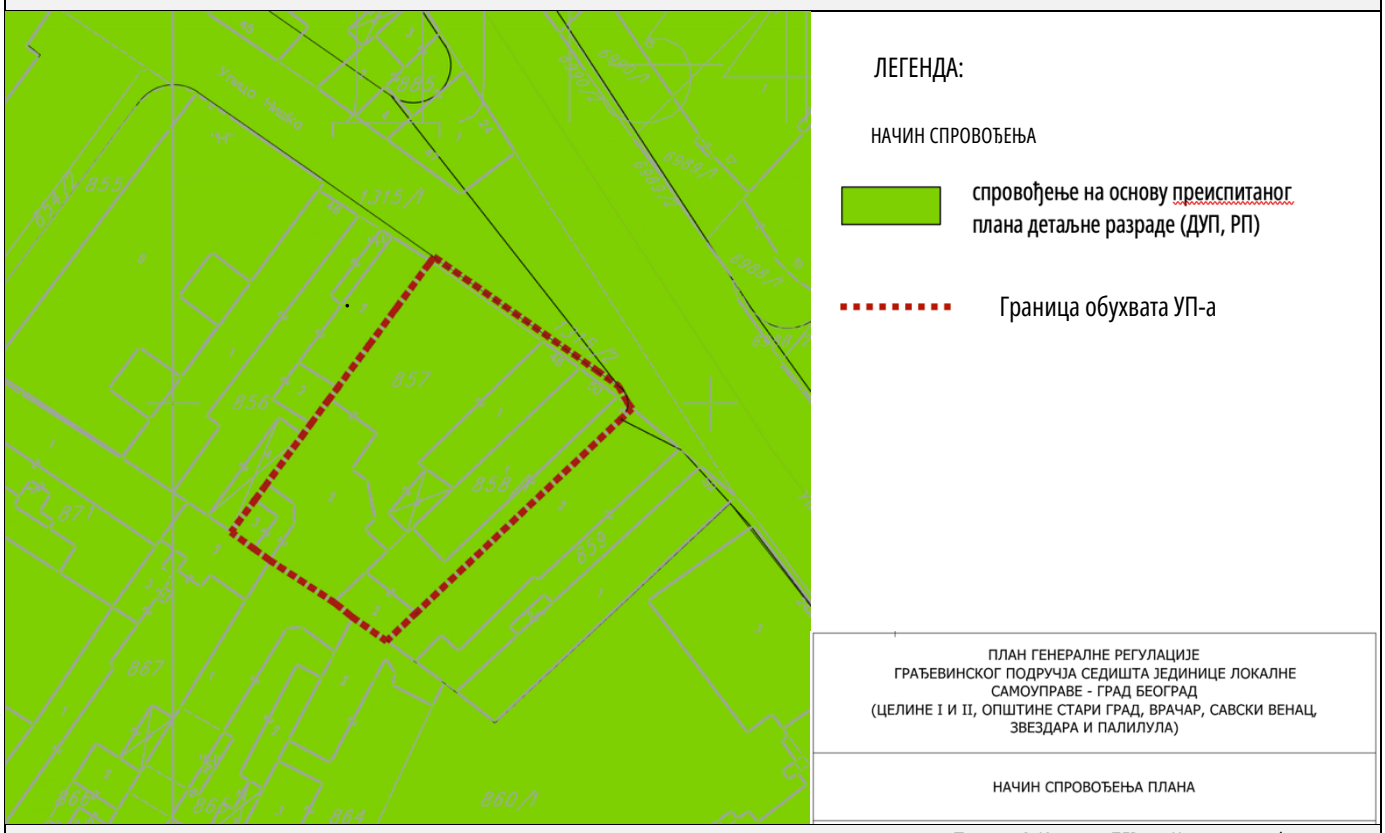
Према одредбама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), обухват Урбанистичког пројекта налази се у оквиру **целине II**, у зони С5 – вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Спровођење планираних интервенција на предметној локацији у складу је са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. Лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), где је опредељено спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП), па је у складу са тим спровођење планираних интервенција урађено у складу са Регулационим планом 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 бр. 28/02).

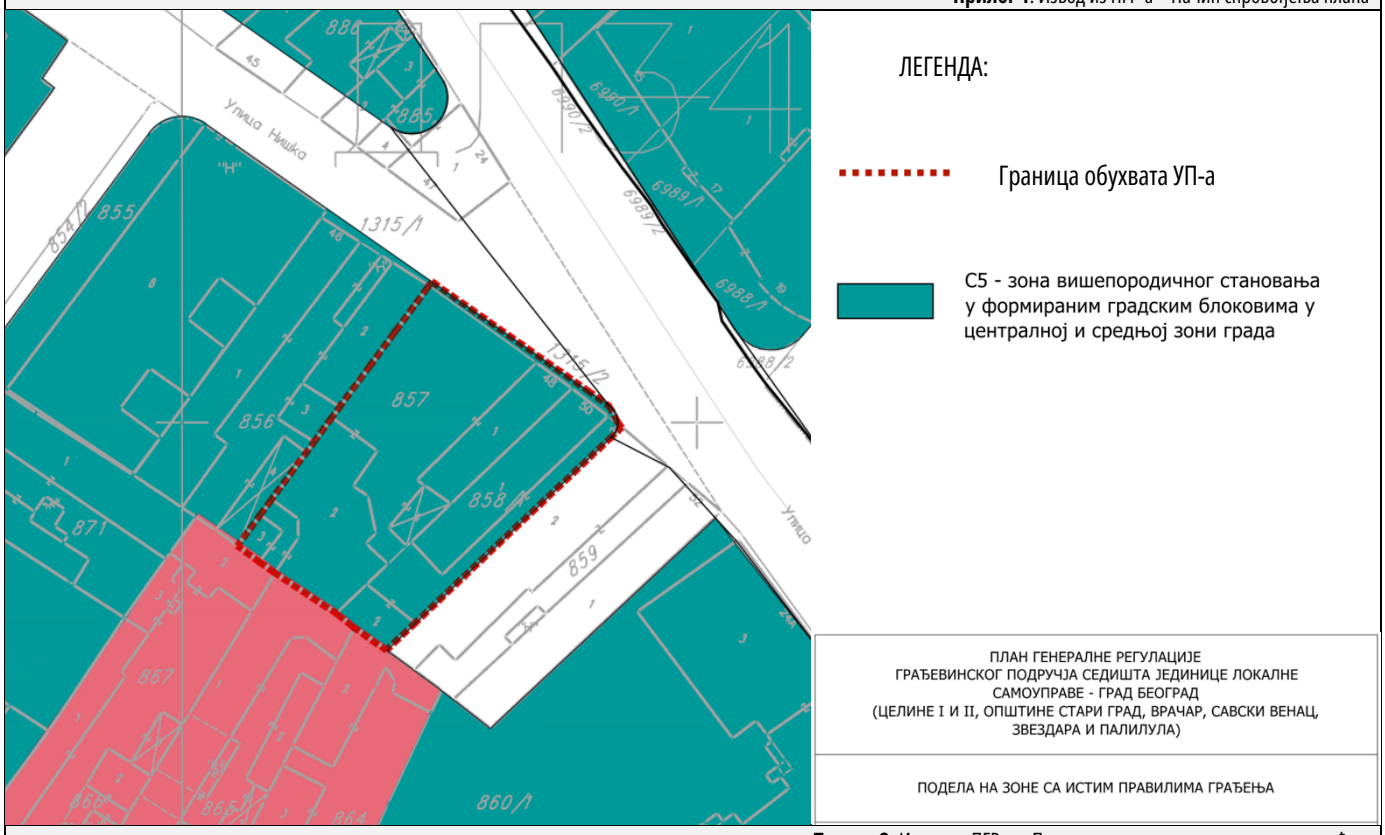
Планом генералне регулације (ПГР-а) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. Лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), у делу ”СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА”, у делу ”Спровођење планова донетих до 13. маја 2003. године”, наведено је следеће:

- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) могућа
- је корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда;
- Обавезна је израда урбанистичког пројекта (УП-а) за усклађивање параметара важећег плана са параметрима и условима дефинисаним ПГР-ом;
- У случају корекције, примењују се планиране намене, правила и и параметри дефинисани у поглављу 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена, као и правила дефинисана у поглављу 2. Општа правила уређења и грађења, текстуалног дела овог плана, као и графички прилози 2. Планирана намена површина, 4. Зоне са истим правилима грађења;
- У том случају, важећи преиспитани план садржи правила парцелцелације, обавезна је примена тих правила, као и примена планом дефинисаних грађевинских линија према регулационим линијама, а положај објекта

према суседним парцелама и остали параметри се дефинишу према Општим правилима уређења и грађења 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, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);




**Прилог 1**: Извод из ПГР-а - Начин спровођења плана




**Прилог 2:** Извод из ПГР-а - Подела на зоне са истим правилима грађења

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5)

У Плану генералне регулације (ПГР-у) 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) наведена су правила за вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5):

- Однос основне и компатибилне намене је:
  - становање 80% – 100%;
  - делатности 0% – 20%;
- Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- Максимални индекс заузетости на парцели у централној зони је 70%;
- Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- Максимална висина венца објекта је до 24,00 m, максимална висина слемена објекта је до 27,50 m;
- Максимална висина објекта у односу на ширину улице износи 1,50 ширина улице;
- Проценат слободних и зелених површина на парцели у централној зони је 30 %;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%;

## А.4.2. ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Према одредбама Регулационог плана Булевара краља Александра између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Сл. лист града Београда, бр. 28/02), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), налази се у блоку број Б20, у оквиру планиране грађевинске парцеле ГП89 у оквиру које је опредељена намена становање са пословањем као компатибилном наменом.

Грађевинска линија утврђује се у односу на регулациону линију и представља линију на којој се гради објекат.

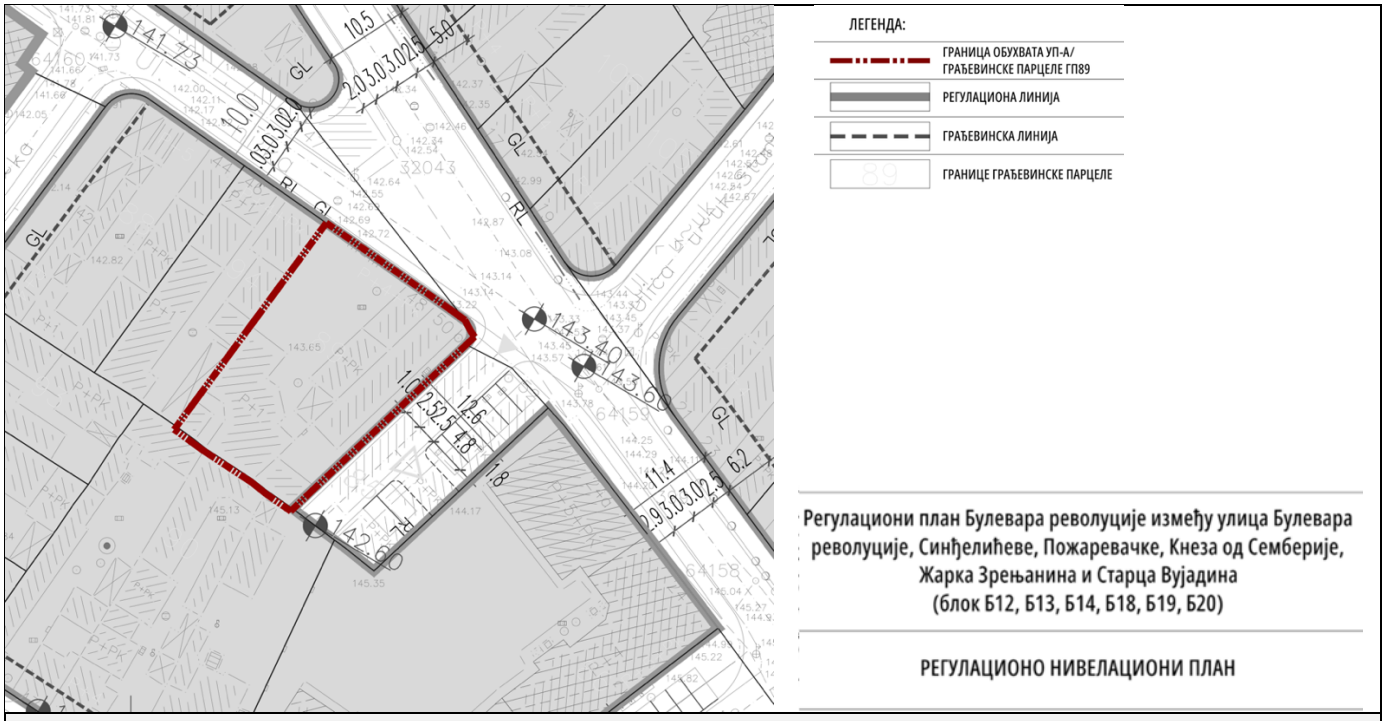
Посебну пажњу неопходно је посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката.

Грађевинску линију приземља обликовати у односу на ширину тротоара.

Уколико је ширина тротоара мања од 3,00 m, приземље на углу обавезно повући ради боље прегледности раскрснице и природнијег тока кретања пешака.

Препоручује се да се уместо поткровља гради повучена последња етажа и у том случају она може имати пуну спратну висину.

Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да угаони објекти, у складу са београдском архитектонском традицијом, поседују доминантни грађевински елемент на углу.




**Прилог 3**: Извод из РП-а – Регулационо – нивелациони план

## А.4.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задатих, дефинисаних и остварених урбанистичких параметара према:

- Регулациони план 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 бр. 28/02);
- Плану генералне регулације (ПГР-а) 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
- Урбанистичких параметара остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом).

| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ | ЗАДАТО ПО РП-У | ЗАДАТО ПО ПГР-У | ОСТВАРЕНО ПО УП-у |
|---|---|---|---|
| КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | **целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар** |
| ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | ГП89 | ГП89 | **ГП89** |
| ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА УП-ОМ | 652,00 $m^2$ | 652,00 $m^2$ | **652,00 $m^2$** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (НИШКА УЛИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 m | **23,19 m** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 | **32,01 m** |
| НАМЕНА ПОВРШИНА | Становање : пословање<br>90%-100% : 0-10% | Становање : пословање<br>80%-100% : 0-20% | **Становање : пословање<br>92,90 % : 7,10 %** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ) | Од 90 до 100 % | Од 80 до 100 % | **92,90 %/2.067,77 $m^2$** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТРГОВИНА, УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ) | Од 0 до 10 % | Од 0 до 20 % | **7,10 %/199,49 $m^2$** |
| СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА | Пр+4+Пк | Пр+6+Пк/Пс | **3По+Пр+6+Пс** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | max 49,00 %/319,48 $m^2$ | max 80,50 %/524,86 $m^2$ | **79,30 %/517,05 $m^2$** |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **88,49 %/576,97$m^2$** |
| НУЛТА КОТА | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА | / | max 24,00 m | **+23,90 m/166,90 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ/ СЛЕМЕНА | / | max 27,50 m | **+25,80m/168,80mnv** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА | Грађевинска линија дефинисана је дефинисана РП-ом:<br>грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом;<br>грађевинска линија приземља код угаоних објеката обавезно се повлачи ако је тротоар мањи од 3,00 m; | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА НИШКОЈ УЛИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију од 0,88 – 3,30 m** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА ПРИСТУПНОЈ САОБРАЋАЈНИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију 1,20 – 3,31 m** |
| ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НА ТЛУ | / | / | **67,65 %/441,06 $m^2$** |
| СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ | / | min 19,50 % или 127,14 $m^2$ | **32,35 %/ 210,94 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **18,28 %/119,19 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТЕ) | / | min 10 % или 65,20 $m^2$ | **10,05 %/65,50 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (ЗАСТРТЕ) | / | / | **8,23 %/53,69 $m^2$** |
| ПЕШАЧКЕ, САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **14,07 %/ 91,75 $m^2$** |
| ПЕШАЧКЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **11,97 %/78,06 $m^2$** |
| САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **2,10 %/13,69 $m^2$** |
| УКУПАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА | / | / | **28** |
| УКУПАН БРОЈ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА | / | / | **4** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА | / | / | **41ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 1 (ниво -По1 и -0,5 По) | / | / | **11 ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 2 (ниво -По2 и – По3) | / | / | **30ПМ** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ | 1 ПМ/стамбеној јединици | 1,3 ПМ/стамбеној јединици | **37 ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН ПОСЛОВАЊУ | 1 ПМ/60 $m^2$ нето послов. садржаја | 1 ПМ/60 $m^2$ нето послов. садржаја | **4ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ | / | 5% од укупног броја ПМ | **2 ПМИ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 0,5 | / | / | **2 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 1 | / | / | **9 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 2 | / | / | **12 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 3 | / | / | **18 ПМ** |
| УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **4.142,58 $m^2$** |
| УКУПНА БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **1.730,91 $m^2$** |
| УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА | / | / | **5.873,49 $m^2$** |
| БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА | / | / | **2 улаза/излаза** |
| ВИСИНСКА КОТА КОЛСКОГ ПРИСТУПА<br>Из планиране приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| из Нишке улице | | | |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА<br>Из приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |

**Прилог 4**: Упоредни преглед задатих и остварених урбанистичких параметара

# Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

## Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Предметна грађевинска парцела ГП89 налази се у блоку између улица Нишке улице на северу, војводе Шупљикца на североистоку, Иве од Семберије на истоку, Пожаревачке на југу и Лозничке улице на западној страни.

У постојећем стању, на простору који је у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а), налазе се четири објекта, који су планирани за уклањање.

Два објекта су приземне спратности, док су друга два спратности Пр+Пк и Пр+1.

**Прилог 5**: Позиција предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у односу на шире окружење

### Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКАТА

Значајну карактеристику непосредног окружења простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у контексту непосредних програмских садржаја представља интензивно присуство урбане функције становања, у комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима.

## Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Грађевинска парцела ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а), успоставља регулацију са Нишком улицом на североистоку и са приступном саобраћајницом на југоисточној страни.

Ширина уличног фронта из Нишке улице је 23,19 m, а ширина уличног фронта из јавне приступне саобраћајнице је 32,01 m.

Нишка улица функционише као двосмерна саобраћајница.

Планирани попречни регулациони профил Нишке улице, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), је ширине 10,00 m и састоји се од коловоза ширине 6,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 3,00 m (једна трака по смеру), и обостране тротоаре, у ширини од по 2,00 m.

Планирани попречни регулациони профил јавне приступне саобраћајнице, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), је ширине 12,60 m и састоји се од коловоза ширине 5,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 2,50 m (једна трака по смеру), паркинг у ширини од 4,80 m и обостране тротоаре, један у ширини 1,00 m, а други у ширини од 1,80 m.

### Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У непосредном окружењу предметног Урбанистичког пројекта (УП-а), саобраћа укупно 3 линије у оквиру ИТС и то у Булевару краља Александра:

- Аутобуске линије: 301N;
- Трамвајске линије: линије: 5, 6, 7L, 14;

## Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада другој висинској зони водоснабдевања.

Најближа постојећа мрежа II висинске зоне је у Улици војводе Шупљикца, цевовод Ø300 mm од ливеног материјала.

### Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном канализационом систему, на делу на коме је канализациона мрежа заснована по општем начину одвођења кишних и фекалних вода.

У Нишкој улици се налази један општи канал ОК Ø250 mm.

### Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Најближе постојеће електроенергетске инсталације се налазе у Нишкој улици.

### Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у земљу или у ТК канализацију.

# В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

## В.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Према одредбама 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, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), обухват Урбанистичког пројекта налази се у оквиру **целине II**, у зони С5 - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Према одредбама Регулационог плана Булевара краља Александра између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (Сл. лист града Београда, бр. 28/02), простор који је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се у блоку број Б20, у оквиру планиране грађевинске парцеле ГП89.

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.

## В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

#### В.2.1.1. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКЕ И ХИДРО - ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

На основу геолошке грађе на предметном простору издвојен је инжењерскогеолошки реон - $IA_1$ који припада категорији Повољни терени.

Повољни терени са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

Реон $IA_1$ обухвата терене погодне за урбанизацију. То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито - кречњачких комплекса.

Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,00 m. Реон је стабилан у природним условима.

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

- рејон повољан за изградњу објеката високе и ниске градње;

- при извођењу ископа дубљих од 2,50 m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објеката дренажама;
- саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада;

Са инжењерско-геолошког аспекта дају се следећи услови:

- ископе и засеке, дубље од 2,00 m штитити подградом;
- за сезонско акумулирање воде, потребно је извести локалне подземне дренаже;
- насипање терена обавити уз претходну припрему – нивелисање природног тла у подлози за дренирање и отицање;

### B.2.1.2. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

На основу података из постојећег фонда геофизичких испитивања извршене сеизмичке микрореонизације истражни терен је сврстан у терене са VII степеном сеизмичког интензитета по MCS скали, за период од 500 година, са коефицијентом сеизмичности од Ks = 0,03.

На подручју на коме је предвиђена изградња објеката нису констатоване нестабилности тла, тако да се истражни простор може третирати стабилним и без већих ограничења у даљем пројектовању.

### B.2.1.3. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Детаљна инжењерско - геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације биће извршена за пројекат за грађевинску дозволу (ПГД).

## B.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу (Сл. гласник РС бр. 129/21), предметни простор са наведеним катастарским парцелама налази се у оквиру заштићене зоне Античког Сингидунума који је за културно добро - археолошко налазиште утврђен Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30. 06.1964. године.

У односу на релативно малу повшину урбаног језгра, Сингидунум је имао простране некрополе које су га окруживале готово са свих страна.

Главна, југоисточна некропола пружала се дуж пута за суседним Виминациум, главни град провинције Мезије, који се углавном поклапа са данашном трасом Булевара краља Александра.

Ширење југоисточне некрополе Сингидунума може се према досадашњим налазима пратити од данашег Трга Републике, где су откривени гробови из првог века наше ере, па све до Вуковог споменика, докле је допирала у 3. веку, када је досегла свој највећи обим, а затим и на подручу бочних улица, управних на Булевар краља Александра.

На некрополама римског Сингидунума подједнако је било заступљено сахрањивање инхумираних и кремираних покојника.

Имајући у виду чињеницу да предметни простор није систематски истраживан постоји могућност наиласка на археолошке налазе и остатке.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, овим актом утврђује следеће Услове за предузимање мера техничке заштите:

- Обавеза инвеститора је да се благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда како би се организовао археолошки надзор;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по члану 109. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11-др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

### B.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција радови ће бити обустављени до добијања Дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе (чл.112 Закона о културним добрима Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11- др. закон, 99/11- др. закон, 6/20- др. закон, , а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС бр. 129/21).

Услови заштите културног наслеђа
07 Завод за заштиту споменика културе града Београда,
67-15/2025 од 16.04.2025. године

### B.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- У циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног стамбено - пословног објекта на чиниоце животне средине предвидети:
  - у циљу заштите вода и земљишта:
    - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, из гараже, отпадних вода из делова објекта намењених припреми хране (уколико се исти планирају) и санитарних отпадних вода;
    - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
    - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

- квалитет отпадних вода који се, након третмана у наведеном сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- у циљу заштите ваздуха:
  - централизован начин загревања/хлађења планираног објекта;
  - размотрити могућност коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл;
  - коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH3 (R171) и CO2 (R744) у коморама за чување намирница и другим расхладним уређајима;
  - у случају да исто није могуће, тј. да се у наведеним системима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a,R404a, R407c, R410a);
  - Озелењавање и уређење слободних и незастртих површина, као и кровно озелењавање у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађњности ваздуха околног простора;
- у циљу заштите од буке:
  - одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. гласник РС, бр. 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, одређених Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда (Сл. лист града Београда 2/22);
  - примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним јединицама и пословним просторима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;

- Део објекта намењен становању планиран је тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станови су оријентисани где је могуће двострано ради бољег проветравања;
- У деловима објекта намењеним пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације ули непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истим;
- Приликом изградње подземне гараже обезбедити:
  - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха";
  - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – 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 (Сл.гласник РС, бр. 111/15 и 83/21);
  - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
  - систем за контролу ваздуха у гаражи;

- 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 уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета.

- обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
  - дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
  - резервоар за складиштење енергената за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати система за аутоматску детекцију цурења енергента;
  - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;
- 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 (Сл. гласник РС, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима (Сл. гласник РС, бр. 33/16);
  - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, наиздувним каналима система за принудну вентилацију, током пробног рада и експлоатације гараже, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха (Сл. гласник РС, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања (Сл. гласник РС, број 5/16);
- За уређење слободних и незастртих површина користити саднице високих лишћара које морају бити „репрезентативне“ и „школоване“ као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине;
- При избору садног материјала определити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;
- Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у току коришћења објекта, у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/просторије и одговарајућу опрему за контролисано сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираног објекта, и то:
  - Употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже;
  - Органског отпада, укључујући и прехрамбене производе са истеклим роком трајања, у посебним, за ту сврху немањеним, климатизованим собама/одељењима до тренутка његовог преузимања од стране овлашћене организације на даљу прераду;
  - Отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима (Сл. гласник РС, број 71/10);
  - Амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду (Сл. гласник РС, бр. 36/09, и 95/18-др.закон);
  - Рециклираног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину скупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије (Сл. гласник РС, бр. 98/10);
  - Комуналног и другог неопасног отпада;

- Инвестиртор је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;
- Произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 др.закон), у току извођења радова на уклањању постојећег и изградњи планираног стамбеног објекта, предвиди и обезбеди:
  - одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебно токовима отпада;
  - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта: спроводе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл.) и примену начела хиријархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења настлог отпада применити мере заштите од пожара и експлозија;
  - извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада (Сл. гласник РС, број 56/10), води евиденцију о:
  - врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту;
  - издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, интерног, опасног отпада, посебних токова отпада);
  - преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење);
  - 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 (Сл. гласник РС, бр. 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање (Сл. гласник РС, бр. 17/17) комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;
  - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова, (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја) и др.

## B.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошке мреже Републике Србије.

Приликом израде техничке документације утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

- Предвидети одговарајућа решења за санацију и унапређење простора како би се умањио притисак и могућност нарушавања квалитета градске животне средине;
- 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 (Сл. гласник РС, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом у оквиру грађевинске парцеле ГП89 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;
- Валоризовати постојеће зеленило како би се вредни елементи зеленила адаптирали и просторно и функционално инкорпорирали у планирану концепцију локације;
- 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;
- Приликом дефинисања врста за озеленавање слободног простора, предвидети примену врста у складу са дефинисаном наменом и позицијом објекта, те предвидети тип и спратност засада;
- 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.);
- Подизање зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација;
- Уколико се приликом извођења радова наиђе на геолошко-пантеолошке или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Решење о утврђивању услова за заштиту природе
Завод за заштиту Природе Србије
03 бр. 021-1145/3 од 15.04.2025. године

## B.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Део блока обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) се налази у зони средње сеизмичке угрожености.

При прорачуну конструкције будућег објекта морају се применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

## B.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом израде Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће обавезујуће смернице:

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

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18- 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:

- Очува носивост конструкције током одређеног времена;
- Спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- Спречи ширење ватре на суседне објекте;
- Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање;

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење објекта потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. гласник РС, бр. 87/23).

Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације
број 217-223/2025 од 11.04.2025. године

## B.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег активности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, представља редукција смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова, те су с тим у вези основне мере за унапређење енергетске ефикасности смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење енергије и производња енергије.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) на начин да се обезбеде прописана енергетска својства и следеће мере енергетске ефикасности:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;

- Користити грађевинске материјале из окружења;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обавезно је обезбедити висок степен природне ветилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;

## В.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Регулациона линија преузета је 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, бр. 28/02) и Плана детаљне регулације блокова између улица: Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара (Сл. лист Града Београда, бр. 56/16).

Могуће је пројектовати два колска приступа предметној грађевинској парцели ГП89 из улице у унутрашњости блока, са ширином од 3,00 - 3,50 m.

Колске приступе пројектовати на минималној удаљености 10,00 m од раскрснице (мерено од регулационе линије попречне улице).

Препорука је да се колски приступи међусобно удаље, како би се смањио број конфликтних тачака при приступу парцели.

Када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта, платформу пројектовати са минималним димензијама 2,50 m x 5,50 m.

Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6,00 m.

Пројектовати одговарајућу саобраћајну сигнализацију (светлосни уређај) која даје информациіу о заузећу ауто-лифта.

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.

Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе).

Рампе у правцу (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m.

Рампе у кривинама пројектовати са унутрашним полупречником кривине од min 5,00 m и ширином саобраћајне траке од min 3,50 m. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25 m.

За мале гараже (до 30 паркинг места) планирати рампе минимално са ширином за једносмерно кретање возила и обавезно пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампе.

Све површине намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.

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).

Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,50 m, повезане са тротоарима на околним улицама.

Уколико се очекује опслуга парцеле доставним возилима, разрадити шему ниховог кретања на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање, уколико је потребно).

Број места за смештај путничких возила, за нове капацитете, одредити према нормативу, минимум за:

- становање: 1,3 паркинг места (ПМ) за сваку стамбену јединицу;
- пословање: 1,00 ПМ на 60,00 $m^2$;

Неопходно је обезбедити min 5 % паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,70 m x 4,80 m, односно 5,90 m × 5,00 m за два спојена ПМ).

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.

Предметна катастарска парцела припада II целини ПГР-а.

Није дозвољено планирати паркинг места на отвореном делу предметне парцеле.

Димензије паркинг места 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 2,50 m x 5,00 m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,00 m (за паркирање ходом уназад), односно 7,40 m (за паркирање ходом унапред).

Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6,00 m (без обзира на начин паркирања).

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.

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,00 m x 5,50 m и простором за маневрисање минималне ширине 3,50 m.

При пројектовању подужних и косих паркинг места водити рачуна да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возила са парцеле изађу ходом унапред. Код пројектовања подужних паркинг места водити рачуна да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) 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.

Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20 m.

Препорука је да се пројектују и места за смештај возила са електро пуњачима.

Паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектоване у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

Пројектовати простор за паркирање бицикала (П профили, чешљеви и сл.).

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. 22/2015).

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

Обавезно поштовати нивелацију улица на које се наслања простор.

Саобраћајни услови
Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-08 бр. 344.5- 224/2024 од 26.05.2025. године
ЈКП Београд пут
бр. V 12794-1/2025 од 04.04.2025. године

## B.2.9. ЗЕЛЕНИЛО

Приоритет у пејзажно-архитектонском смислу представља очување порозних површина и уклапање постојеће квалитетне вегетације, уколико је присутна на парцели, као и обезбеђење услова за допунску садњу у у циљу унапређења квалитета животне средине и очувања природних процеса, као једине порозне површине у компактно изграђеном градском ткиву.

Уколико је процентуално учешће порозних површина веће од прописаног процентуалног минимума за предметну зону (10%), настојати да се у целости сачувају и унапреде, нарочито уколико је на њима присутна квалитетна вегетација.

Ревитализацином постојећег зеленог фонда и допунском садњом побољшати микроклиматске услове и амбијенталне вредности простора, компензовати одсуство заштитног зеленила у уличним профилима и обезбедити услове за боравак станара и запослених на отвореном.

Учешће порозних површина и зеленила на локацији повећати осталим видовима озелењавања:

- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120,00 cm за дрвенасту, односно 60,00 cm за жбунасту вегетациiу;
- вертикалним озелењавањем објекта (садњом пузавица, нижих биљних врста у жардињерама на објекту и сл.);

У погледу останка и несметаног раста и развоја новопројектованог зеленила потребно је обезбедити одговарајуће количине воде на сваком садном месту и травним површинама у складу са биолошким потребама садног материјала и начином одржавања.

Нивелацијом терена омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију и припадајуће зелене површине (уколико то не утиче негативно на услове у земљишту), као и ефикасно одржавање хигијене застора.

Дрворедне саднице треба да имају правилне крошње, очуван терминални избојак, висину дебла чистог од грана 2,50 m, обим на висини од 1,00 m и 20,00 - 25,00 cm.

Поред формирања нових капацитета, техничком документацијом обрадити и заштиту постојећих стабала која се задржавају новопројектованим решењем:

- Задржати постојеће коте терена у нивоу кореновог врата, хабитус карактеристичан за врсту, као и очување ризосфере, како не би била угрожена стабилност и опстанак стабала;
- Минимално растојање зоне радова од ивице дебла, у зависности од врсте и димензија, треба да је 2,00 - 2,50 m;
- Евентуална редукција корена не сме прелазити 30% укупне површине под кореном;
- Вегетацију заштитити у току извођења радова од механичких оштећења, сабијања тла услед проласка механизације, одлагања грађевинског материјала, алата и сл. у непосредној близини стабала;

Услови за озелењавање
ЈКП Зеленило-Београд
бр. 5403/1 од 05.06.2025. године

## В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање отпадака из планираног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на предметном простору, неопходно је набавити металне контејнере, запремине 1.100,00 l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 m у потребном броју.

Број контејнера се обрачунава помоћу норматива: 1 контејнер на 800,00 $m^2$ његове корисне површине објекта и обезбедити место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле или у самом објекту, а према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом (Сл. лист града Београда бр. 71/19, 78/19 и 26/21).

С обзиром да се планирани објекат планира као угаони, постављен на грађевинску линију према Нишкој улици, као и према планираној приступној саобраћајници, за простор за смештај потребних судова се мора издвојити простор на некој од подземних стажа, у гаражном делу објекта.

Технички услови
ЈКП Градска чистоћа
бр. 5195/2 од 03.04.2025. године

### B.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ ОСОБА И ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

## B.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

### B.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Простор у оквиру обухвата (УП-а) својом североисточном страном излази на јавну саобраћајну површину, односно Нишку улицу и планирану приступну улицу, на југоисточној страни, са којима успоставља регулацију.

Планирани попречни регулациони профил Нишке улице, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), је ширине 10,00 m и састоји се од коловоза ширине 6,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 3,00 m (једна трака по смеру), и обостране тротоаре, у ширини од по 2,00 m.

Планирани попречни регулациони профил приступне саобраћајнице која још није реализована, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), је ширине 12,60 m и састоји се од коловоза ширине 5,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 2,50 m (једна трака по смеру), паркинг у ширини од 4,80 m и обостране тротоаре, један у ширини 1,00 m, а други у ширини од 1,80 m.

Нишка улица је саобраћајница другог реда и функционише као двосмерна саобраћајница.

У односу на планирана саобраћајна решења у предметном Урбанистичком пројекту (УП-у) прибављено је позитивно Мишљење на саобраћајно решење IV-08 бр. 344.6-132/2025 од 25. јула 2025. године од стране Секретаријата за саобраћај, којим је дата сагласност на приказане позиције и ширине колског приступа као и на решење за стационирање возила на грађевинској парцели ГП89.

#### B.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Грађевинској парцели ГП89 пешачки приступ остварен је из Нишке улице на североистоку, док су са планиране приступне саобраћајнице са југоисточне стране остварени и пешачки и два колска приступа.

Први колски приступ планиран је у ширини од 3,00 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Први колски приступ води до прве гараже, која се налази на подземној етажи 1По, на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Други колски приступ је у ширини од 3,50 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Други колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Други колски приступ води до ауто-лифта, преко кога је омогућен приступ другој гаражи, која је реализована на подземним етажама 2По и 3По.

Колски приступи су постављени на више од минималних 10,00 m удаљености од раскрснице са улицом Нишка, у складу са Условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-224/2025 од 26.05.2025. године.

На овај начин је омогућен приступ нижим етажама које су функционално опредељене мирујућем саобраћају са потребним техничким просторима и манипулативним површинама намењеним за кретање возила.

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом, али и у складу са нивелацијом терена.

Пешачки приступ стамбено – пословном објекту остварен је из Нишке улице на североистоку и из планиране приступне улице на југоистоку.

Планирана су два пешачка приступа грађевинској парцели ГП89.

Први пешачки приступ грађевинској парцели ГП89 је из Нишке улице, постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

Пешачки приступ из Нишке улице води у два пословна простора у приземљу објекта.

Други пешачки приступ је из приступне саобраћајнице и води до улаза у стамбени део објекта и у два пословна простора у приземљу.

Други пешачки приступ постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

У приземљу стамбено – пословног објекта налази се улаз у стамбени део објекта, којем се приступа из правца планиране улице са југоисточне стране.

Нулта кота детерминисана је апсолутном котом 143,00 mnv и представља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Особе са инвалидитетом приступају подземној гаражи преко лифта у вертикалном комуникационом језгру, чиме је решена вертикална комуникација између подземних и надземних етажа за особе са инвалидитетом.

### В.3.1.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Секретаријат за јавни превоз према планским поставкама и смерницама развоја система јавног линијског превоза нема посебних саобраћајно-техничких услова.

Услови
/Секретаријат за јавни превоз
XXXIV-03 бр. 346.8-46/2025 од 21.05.2025. године
/ЈКП Градско саобраћајно предузеће

## В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

### В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе будућег стамбено – пословног објекта неопходно је:

- санитарни водовод, стамбени део Q= 2,80 l/s;
- санитарни водовод, пословни део: Q= 0,70 l/s;
- хидрантска мрежа у објекту: Q= 15,00 l/s;
- спринклер: Q= 15,00 l/s;

За потребе прикључења стамбено-пословног објекта, Урбанистичким пројектом (УП-ом), предвидети нову водоводну мрежу у Нишкој улици, min Ø150mm II висинске зоне београдског водоводног система, а у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, противпожарним прописима и према важећој планској документацији.

Важећим РП-ом предвиђена је изградња дистрибутивне мреже у улицама Нишкој, војводе Шупљикца и Чучук Станиној са везом на Ø150mm од дуктил ливеног материјала у Булевару краља Александра.

Најближа постојећа мрежа II висинске зоне је у Улици војводе Шупљикца, цевовод Ø300mm од ливеног материјала.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) предвидети водомерни шахт у парцели ван објекта, до на 1,50 m од линије регулације у зеленој површини, пројектом обезбедити несметан приступ ван колског приступа (и места за паркирање).

У супротном, с обзиром да се грађевинска и регулациона линија и линија грађења поклапају, за водомере обезбедити засебну просторију у објекту (прва на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на делу прикључка до водомера), са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и очитавање потрошње.

За различите категорије потрошње (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела објекта, за ПП мрежу-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер, за топлотну подстаницу уколико се предвиди прикључење на систем даљинског грејања Београдских електрана) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.

У складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара (Сл. лист РС, бр. 31/24 и 59/25) за гараже са ауто лифтом неопходно је пројектовање аутоматске стабилне инсталације за гашење пожара.

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера (Сл. лист града Београда, бр. 8/1), могуће је предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

Технички услови за водоводну мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр. А-236/2025 од 28.05.2025. године

## В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе будућег стамбено - пословног објекта неопходно је обезбедити капацитете:

- За санитарну фекалну канализацију q= 7,50 l/s;
- За кишну канализацију (са објекта и припадајућих површина) q= 8,50 l/s;

Предвидети укидање досадашњег начина одвођења вода, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашеног са саобраћајним решењем – колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уребења – степеништем, садницама.

Прикључење предвидети на постојећи општи канал Ø250 mm у Нишкој улици, првенствено на постојећи или нов улични ревизиони силаз.

Потребан прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом реципијента, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150 mm ни истог пречника као улични канал (а максимални пречник прикључка је Ø200mm).

Прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличног канала, на постојећи или нов улични ревизиони силаз, у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20,00–30,00 cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу.

Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6%, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Гранични ревизиони силаз (ГРС) са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60,00 cm, а максимална 300,00 cm) пројектовати у парцели до 1,50 m од регулационе линије уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање – ван колског приступа.

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 (С . гласник РС, бр. 67/11 и 48/12).

Технички услови за канализациону мрежу
ЈКП Београдски водовод и канализација
бр. Д-134/2025 од 12.06.2025. године

## В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За прикључење планираног објекта на ДСЕЕ, потребно је планирати изградњу следећих електроенергетских објеката:

- Трансформаторске станице 10/0,4 kV снаге трансформатора 1x1000 kVA, капацитета 1x1000 kVA;
- Два подземна кабловска вода 10 kV типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150) $mm^2$ за прикључење планиране ТС 10/0,4 kV у постојећи ДСЕЕ, на постојећи кабловски вод везу ТС 110/10 kV „Београд 36 - Обилић" 10 kV изводна ћелија бр. 23 и ТС 10/0,4 kV „Радивоја Кораћа 6" по принципу „улаз - излаз"на најпогоднием месту;

Услови за прикључке за планирани стамбено-пословни објекат:

- Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV;
- Начин загревања објекта: мешовито;
- Фактор снаге: изнад 0,95;
- Одобрена једновремена снага: 234,7 kW;

Локација кабловске прикључне кутије (КПК) је у непосредној близини улаза у објекат.

У непосредној близини стамбеног улаза предвидети место за уграду потребног броја 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.

Није дозвољена монтажа мерно разводног ормана: у подрумске просторије, на места изложена потресима или механичким оштећењима, у нише са гасним или водоводним инсталацијама, у просторије изложене влази, прашини, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

Код пројектовања/изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања.

Технички опис прикључка

- Врста прикључка: индивидуални;
- Карактер прикључка: трајни;
- Место приключења 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 прикльучка на систем: НН разводна табла планиране ТС;

Опис прикључка до мерног места:

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

Изградити два нисконапонска вода са извода НН табле планиране ТС до одговарајућих КПК предметног објекта.

Првим кабловским водом напојити ормане у које се смештају бројила за 28 станова, гаража, општа потрошња као и ормане за смештај бројила за ауто платформе, лифтове и хидроцил,

Други кабловски вод је за напазање потрошача "Сигурносни системи" чије мерење утрошене електричне енергије се предвиђа помоћу полуиндиректне мерне групе као и за ормане у који се смештају бројила за 4 локала и 5 електро пуњача.

Кабловске водове извести каблом типа ипресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm$^2$.

Технички услови
ЕПС Дистрибуција
бр. 2476-2/25
од 22.10.2025. године

## В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Стратешко опредељење предузећа Телеком Србија (у даљем тексту Телеком) је да се за предметни стамбено-пословни објекат реализује оптичка ТК мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта.

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 Ø50 mm од границе предметне парцеле према Нишкој улици 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 Ø50 mm полупречник кривине треба да износи P≥ 2,30 m ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Кра цеви у земљи затворити одговарајућим чепом;
- од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома;

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима.

Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке ТК инсталације:

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана/пословног простора. За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког стана положе по два оптичка влакна, односно по четири оптичка влакна до сваког пословног простора. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама;
- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају 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 терминациіа 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/пословном простору, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја;
- препоручуе се инвеститору да инсталациіе унутар станова/пословних простора реализуе 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 90,00m. ММЦ у стану/пословном простору представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану/пословном простору, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/пословних простора, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап

топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;

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 3,70 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,70 m непрекинутог зида просторије.

Услови
Телеком Србија
168463/2-2025 од 29.04.2025. године

# Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

## Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, Решења о формирању грађевинске парцеле и Решења о грађевинској дозволи.

Предметна грађевинска парцела ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта, формира се од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Град Београд, чија површина износи 652,00 $m^2$.

Координате тачака границе грађевинске парцеле ГП89 дате су у графичком прилогу У05. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:200 Поглавља II Графички део УП-а.

## Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Град Београд, подразумева могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону, водоводну и канализациону мрежу, према прописима и условима надлежних ЈКП.

## Г.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу упоредног прегледа задатих и остварених параметара дефинисаних Планом генералне регулације (ПГР-ом) 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), Регулационим планом 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 бр. 28/02) и урбанистичких параметара остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом), може се констатовати да је пројекат усклађен са важећом планском регулативом, свим законским одредбама и документационом грађом прибављеном у поступку израде Урбанистичког пројекта (УП-а).

Сходно одредбама чланова од 60. до 63. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Урбанистички пројекат (УП) је израђен у складу са смерницама дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Регулационим планом 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 бр. 28/02), а за потребе урбанистичко - техничке, програмске, функционалне и обликовне разраде и Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног за изградњу стамбено - пословног објекта на грађевинској парцели ГП89, која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Град Београд.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 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, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова, Решења о формирању грађевинске парцеле а потом и Решења о грађевинској дозволи.

## II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:1000 - УРБ_01
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:100 - УРБ_02
03. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:500 – УРБ_03
04. ИЗВОД ИЗ РП-А – ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:500 - УРБ_04
05. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:100 - УРБ_05
06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:100 - УРБ_06
07. СИТУАЦИЈА СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:100 - УРБ_07
08. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:100 - УРБ_08
09. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА - УРБ_09

**ЛЕГЕНДА:**

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП -А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП 89 (ГГП) |
| | ПОВРШИНА ОБУХВАТА УП -А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП 89 (ГГП) |

Врста пројекта :

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта :

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**

Ул. Јурија Гагарина бр . 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта :

**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

Адреса: Хумска 6, Београд, Србија
T: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста :

Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200159317

Одговорни пројектант :

Надица Р. ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти :

Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Марта Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре :

Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација :

КО Врачар , Београд

Катастарска парцела :

ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2,
КО Врачар , Београд

Врста техничке документатације :

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

Врста интервенције :

Изградња стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина /Део техничке документације :

00 Урбанизам

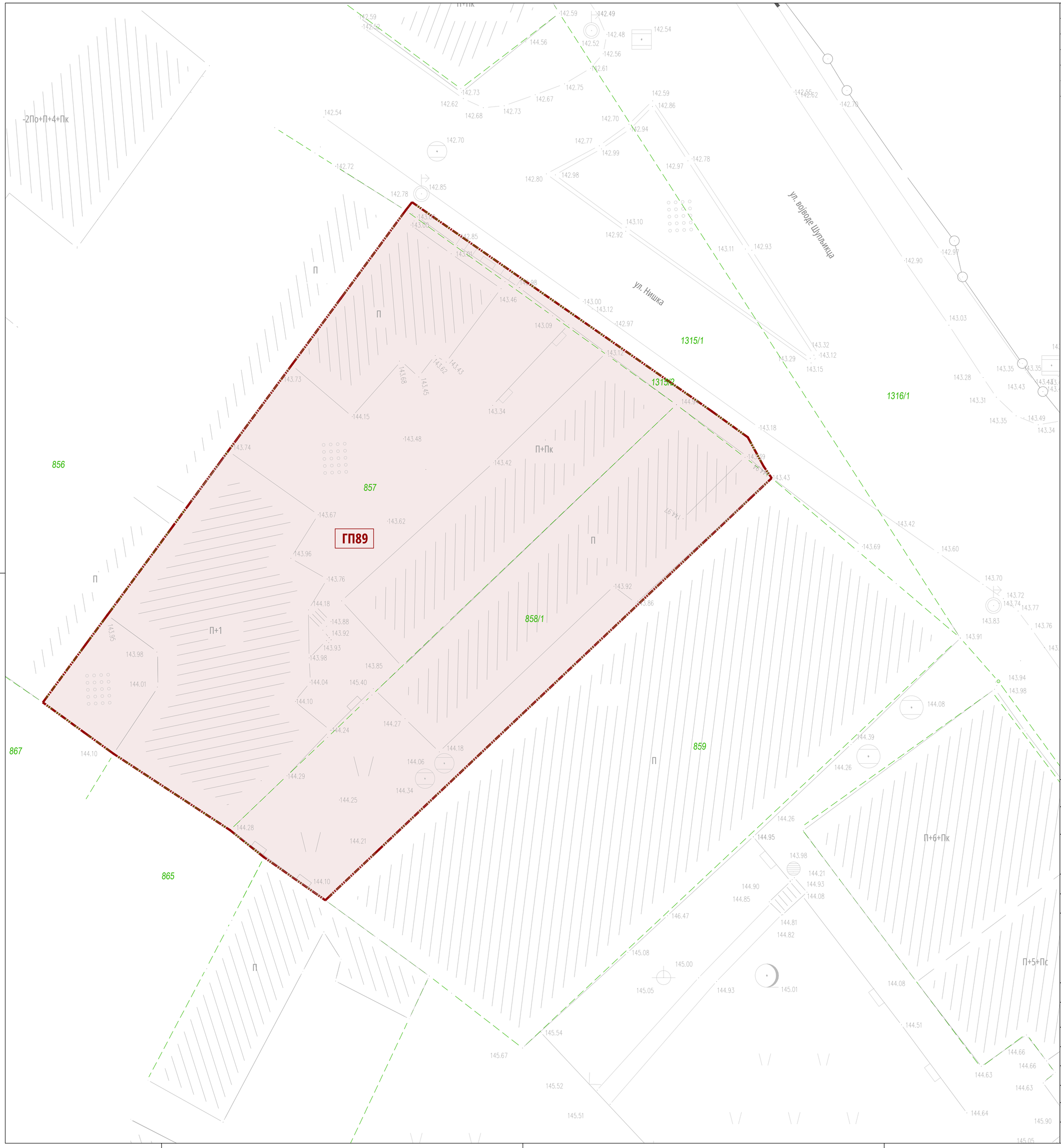
Назив цртежа :

Ортофото приказ обухвата Урбанистичког пројекта

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа : |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:500 | 297x420 |

Број цртежа :

УРБ_01




Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
Адреса: Ужичка 8, Београд, Србија
T: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200159317

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Марта Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре:
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта спратности ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
КТП са границом обухвата УП-а

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:200 | 594x660 |

Број цртежа:
УРБ_02

**ЛЕГЕНДА:**

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП -А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП 89 (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА |
| 89 | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |

Врста пројекта :

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта :

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**

Ул. Јурија Гагарина бр . 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта :

**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

Адреса : Хумска 6, Београд, Србија
T: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста :

Ана Ђ. ШУМАН д.и.а. лиценца ИКС бр. 200159317

Одговорни пројектант :

Надица Р . ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти :
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н . КАПЕТАНОВ м . и. а.
Марта Д . ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре :
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација :
КО Врачар , Београд

Катастарска парцела :
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар , Београд

Врста техничке документације :

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

Врста интервенције :
Изградња стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина /Део техничке документације :
00 Урбанизам

Назив цртежа : Извод из РП Булевара револуције између улица Булевара револуције , Синђелићеве , Пожаревачке , Кнеза од Семберије , Жарка Зрењанина и Старца Вујадина (блок Б12, Б13, Б14, Б18, Б19, Б20)
- РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа : |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:500 | 297x420 |

Број цртежа :
УРБ_03

857
858
859
860/1
860/2
1317/2
1315
1316
1311
1310
885
886
887
888
889
850
851
852/1
852/2
854
855
856
871
870
869
868
867
866
865
864
6966
6964
6986
6990
6987
6991
6989
6988
7121
6982
6981
6980
Zrenjanin
Ul. Đorđa Stanojlovića
Ul. Đorđa Ćurčića
Ul. Đorđa Ćurčića
Ul. Đorđa Ćurč

## АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ГРАНИЦЕ ГП89

| ТЕМЕ | Y | X |
|---|---|---|
| Т1 | 4961938.07 | 7459505.40 |
| Т2 | 4961936.55 | 7459507.49 |
| Т3 | 4961935.44 | 7459509.02 |
| Т4 | 4961931.53 | 7459514.98 |
| Т5 | 4961930.14 | 7459516.72 |
| Т6 | 4961927.94 | 7459519.86 |
| Т7 | 4961930.54 | 7459522.61 |
| Т8 | 4961948.57 | 7459541.66 |
| Т9 | 4961949.56 | 7459542.71 |
| Т10 | 4961950.16 | 7459542.30 |
| Т11 | 4961951.65 | 7459541.49 |
| Т12 | 4961952.98 | 7459539.65 |
| Т13 | 4961963.69 | 7459524.30 |
| Т14 | 4961963.27 | 7459523.97 |
| Т15 | 4961958.76 | 7459520.65 |
| Т16 | 4961955.42 | 7459518.19 |
| Т17 | 4961951.52 | 7459515.31 |
| Т18 | 4961950.49 | 7459514.55 |
| Т19 | 4961948.14 | 7459512.82 |
| Т20 | 4961947.10 | 7459512.06 |
| Т21 | 4961942.54 | 7459508.70 |
| Т22 | 4961941.04 | 7459507.59 |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА

| | НАЗИВ НОВООФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ | ПОВРШИНА НОВООФОРМИРАНЕ ГП89($m^2$) |
|---|---|---|
| 01 | ГП89 | 652,00 |

## ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП89
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- 857 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- П+1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА
- АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП89 НОВООФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП89
- РЛ РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГЛ ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГГП ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГКП ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
Адреса: Ивањско б, Београд, Србија
Т: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureacube.com
Web: www.bureaucube.com
BUREAU CUBE PARTNERS ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Марта Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре:
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

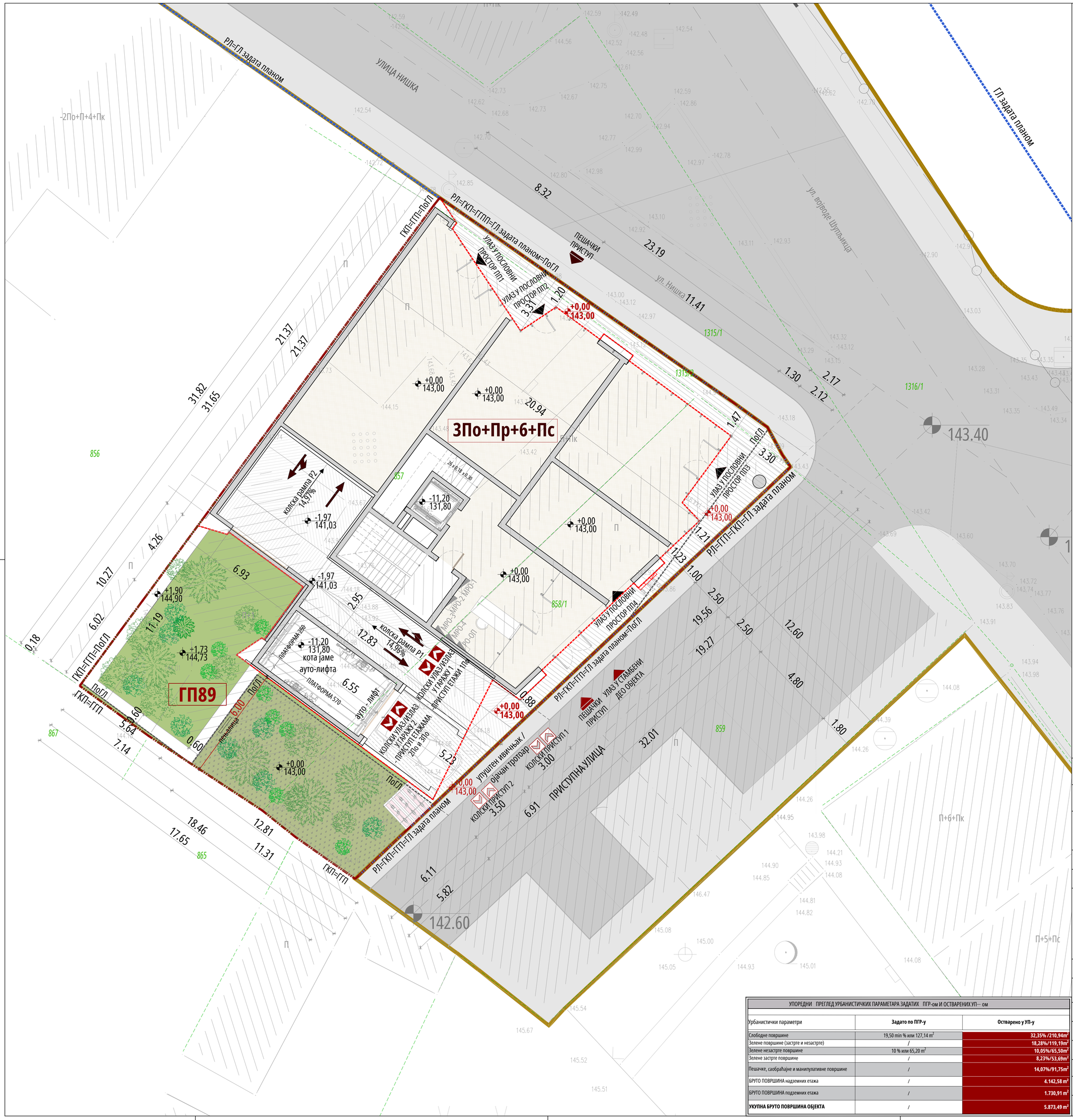
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта спратности ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Предлог препарцелације

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:200 | 420x580 |

Број цртежа:
УРБ_05




**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП89 (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ом (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА (ПоГЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ЗПо+Пр+6+Пс — СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 14,96% — НАГИБ РАМПЕ
- ГП89 — НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП89
- +1,52 / +153,60 — ВИСИНСКА КОТА
- 0,00 / +143,00 — НУЛТА КОТА
- НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКА РАМПА
- МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
- ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦА
- ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА
- КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89
- СМЕР КРЕТАЊА ВОЗИЛА
- РАСТИЊЕ
- ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
- РЛ — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГЛ — ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГГП — ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГКП — ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПоГЛ — ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

**УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗАДАТИХ ПГР-ом И ОСТВАРЕНИХ УП– ом**

| Урбанистички параметри | Задато по ПГР-у | Остварено у УП-у |
|---|---|---|
| Слободне површине | 19,50 min % или 127,14 $m^2$ | 32,35% /210,94$m^2$ |
| Зелене површине (застрте и незастрте) | / | 18,28%/119,19$m^2$ |
| Зелене незастрте површине | 10 % или 65,20 $m^2$ | 10,05%/65,50$m^2$ |
| Зелене застрте површине | / | 8,23%/53,69$m^2$ |
| Пешачке, саобраћајне и манипулативне површине | / | 14,07%/91,75$m^2$ |
| БРУТО ПОВРШИНА надземних етажа | / | 4.142,58 $m^2$ |
| БРУТО ПОВРШИНА подземних етажа | / | 1.730,91 $m^2$ |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** | / | 5.873,49 $m^2$ |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
Адреса: Краља 6, Београд, Србија
T: +381 11 668 86 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Марта Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре:
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта спратности ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Регулационо - нивелационо решење

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594x680 |

Број цртежа:
УРБ_06

| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ | ЗАДАТО ПО РП-У | ЗАДАТО ПО ПГР-У | ОСТВАРЕНО ПО УП-у |
|---|---|---|---|
| КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | **целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар** |
| ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | ГП89 | ГП89 | **ГП89** |
| ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА УП-ОМ | 652,00 $m^2$ | 652,00 $m^2$ | **652,00 $m^2$** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (НИШКА УЛИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 | **23,19 m** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 | **32,01 m** |
| НАМЕНА ПОВРШИНА | Становање : пословање 90%-100% : 0-10% | Становање : пословање 80%-100% : 0-20% | **Становање : пословање 92,90 % : 7,10 %** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ) | Од 90 до 100 % | Од 80 до 100 % | **92,90 %/2.067,77 $m^2$** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТРГОВИНА, УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ) | Од 0 до 10 % | Од 0 до 20 % | **7,10 %/199,49 $m^2$** |
| СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА | Пр+4+Пк | Пр+6+Пк/Пс | **3По+Пр+6+Пс** |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (ИЗ) НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | max 49,00 %/319,48 $m^2$ | max 80,50 %/524,86 $m^2$ | **79,30 %/517,05 $m^2$** |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (ИЗ) ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **88,49 %/576,97$m^2$** |
| НУЛТА КОТА | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА | / | max 24,00 m | **+23,90 m/166,90 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ/ СЕМЕНА | / | max 27,50 m | **+25,80m/168,80mnv** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА | Грађевинска линија дефинисана је дефинисана РП-ом: грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом; грађевинска линија приземља код угаоних објеката обавезно се повлачи ако је тротоар мањи од 3,00 m; | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА НИШКОЈ УЛИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију од 0,88 – 3,30 m** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА ПРИСТУПНОЈ САОБРАЋАЈНИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију 1,20 – 3,31 m** |
| ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НА ТЛУ | / | / | **67,65 %/441,06 $m^2$** |
| СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ | / | min 19,50 % или 127,14 $m^2$ | **32,35 %/ 210,94 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **18,28 %/119,19 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТЕ) | / | min 10 % или 65,20 $m^2$ | **10,05 %/65,50 $m^2$** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (ЗАСТРТЕ) | / | / | **8,23 %/53,69 $m^2$** |
| ПЕШАЧКЕ, САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **14,07 %/ 91,75 $m^2$** |
| ПЕШАЧКЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **11,97 %/78,06 $m^2$** |
| САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **2,10 %/13,69 $m^2$** |
| УКУПАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА | / | / | **28** |
| УКУПАН БРОЈ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА | / | / | **4** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА | / | / | **41ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 1 (ниво -По1 и -0,5 По) | / | / | **11 ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 2 (ниво -По2 и – По3) | / | / | **30ПМ** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ | 1 ПМ/стамбеној јединици | 1,3 ПМ/стамбеној јединици | **37 ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН ПОСЛОВАЊУ | 1 ПМ/60 $m^2$ нето послов. садржаја | 1 ПМ/60 $m^2$ нето послов. садржаја | **4ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ | / | 5% од укупног броја ПМ | **2 ПМИ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 0,5 | / | / | **2 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 1 | / | / | **9 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 2 | / | / | **12 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 3 | / | / | **18 ПМ** |
| УКУПНА БРТП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **4.142,58 $m^2$** |
| УКУПНА БРТП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **1.730,91 $m^2$** |
| УКУПНА БРТП ОБЈЕКТА | / | / | **5.873,49 $m^2$** |
| БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА | / | / | **2 улаза/излаза** |
| ВИСИНСКА КОТА КОЛСКОГ ПРИСТУПА Из планиране приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА из Нишке улице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА Из приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |

**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП89 (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ом (ГЛ)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА (ПоГЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3По+Пр+6+Пс — СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 14,96% — НАГИБ РАМПЕ
- ГП89 — НОВООФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП89
- +1,52 / +153,60 — ВИСИНСКА КОТА
- 0,00 / +143,00 — НУЛТА КОТА
- НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- РАВАН НЕПРОХОДАН КРОВ
- ТЕРАСЕ
- РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89
- УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89
- СМЕР КРЕТАЊА ВОЗИЛА
- РАСТИЊЕ
- ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
- РЛ — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГЛ — ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГГП — ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГКП — ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПоГЛ — ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- АНКЕР ЗА САЈЛУ (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
Адреса: Краља А, Београд, Србија
T: +381 11 668 98 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com
BUREAU CUBE PARTNERS ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200159317

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Марта Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре:
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

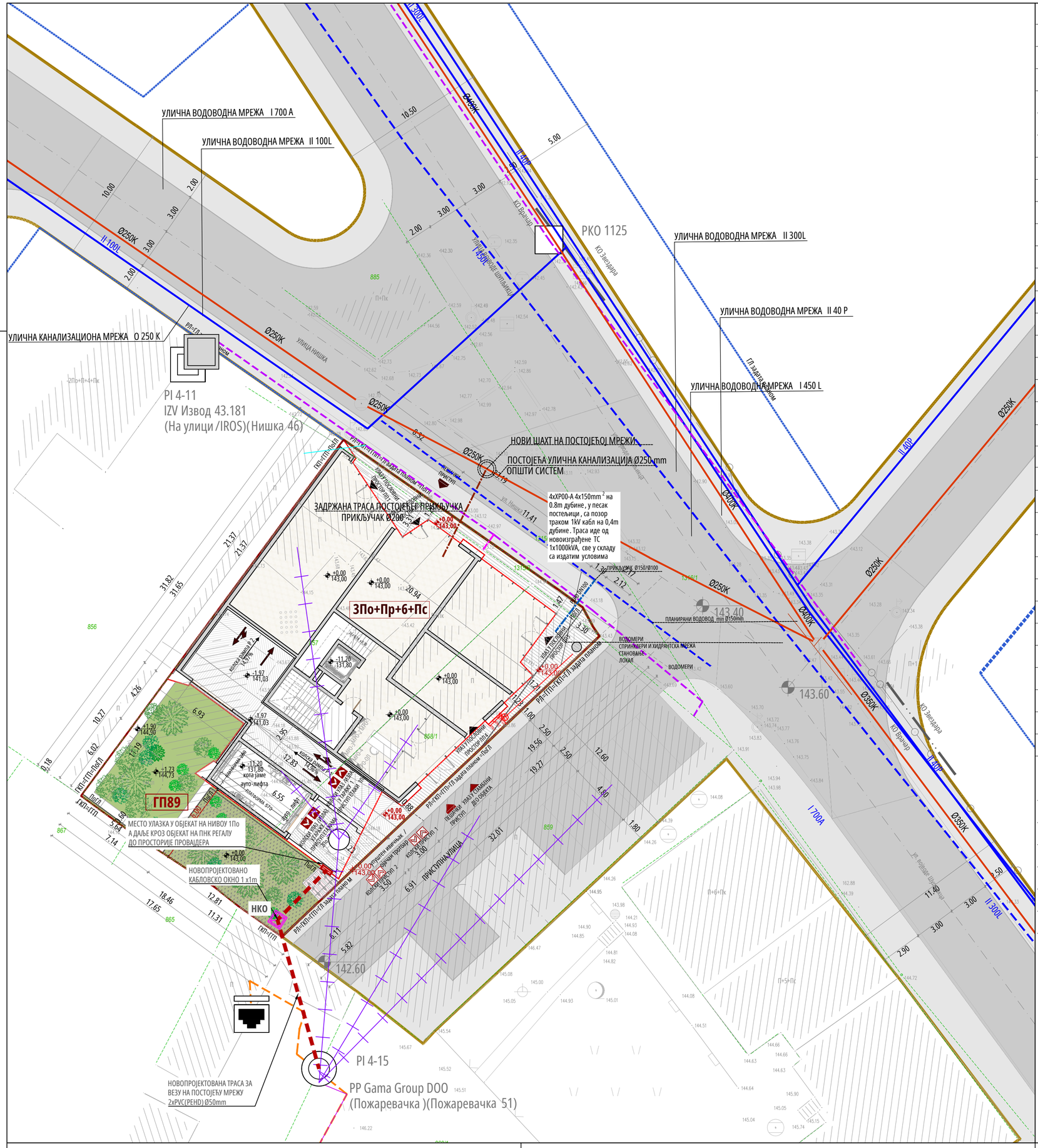
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Ситуациони приказ са основом крова

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594x860 |

Број цртежа:
УРБ_07




## ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП -А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП 89 (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА (ПоГЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМНЕ ЕТАЖЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3По+Пр+6+Пс — СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 14,96% — НАГИБ РАМПЕ
- ГП89 — НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 89
- +1,52 / +153,60 — ВИСИНСКА КОТА
- 0,00 / +143,00 — НУЛТА КОТА
- НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКА РАМПА
- МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
- ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦА
- ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА
- КОЛСКИ ПРИСТУП ГП 89
- КОЛСКИ УЛАЗ /ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП 89
- СМЕР КРЕТАЊА ВОЗИЛА
- РАСТИЊЕ
- ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
- РЛ — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГЛ — ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГГП — ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГКП — ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПоГЛ — ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

## ПОСТОЈЕЋЕ ИСТАЛАЦИЈЕ

- НАДЗЕМНИ БАКАРНИ ТК КАБЛ
- ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ ТК КАБЛ
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА (PVC И PE ЦЕВИ)
- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД УЦРТАН ПРЕ ПРЕДАЈЕ ПРОЈЕКТА ИЗВЕДЕНОГ СТАЊА
- ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА

## ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

- ПРИКЉУЧАК ОБЈЕКТА НА ЕЕ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- ПРИКЉУЧАК ОБЈЕКТА НА КАНАЛИЗАЦИЈУ
- ПРИКЉУЧАК НА ТК МРЕЖУ (PVC и PE цеви)
- СПОЉАШЊИ ТК ИЗВОД НА СТУБУ
- ТК ОКНО
- ИЗВОДНО - РАЗВОДНИ ОРМАР (IRO)
- ОПТИЧКИ ИЗВОД
- ТК СТУБ
- PATCH PANEL ( оријентационо )

Врста пројекта :

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта :

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**

Ул. Јурија Гагарина бр . 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта :

**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

Адреса: Хумска 6, Београд, Србија
T: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста :

Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 2 00 1593 17

Одговорни пројектант :

Надица Р . ДАВИДОВИЋ м. и. а. лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти :

Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Зорица Н . КАПЕТАНОВ м . и. а.
Марта Д . ЈАЊИЋ д . и. а.

Пројектанти архитектуре :

Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.
Стефан Д. БОЛИЋ м. и. а.
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ м. и. а.

Локација :

КО Врачар , Београд

Катастарска парцела :

ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар , Београд

Врста техничке документације :

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** (УП)

Врста интервенције :

Изградња стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина /Део техничке документације :

00 Урбанизам

Назив цртежа :

Планирани прикључци објекта на инфраструктуру

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа : |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420x580 |

Број цртежа :

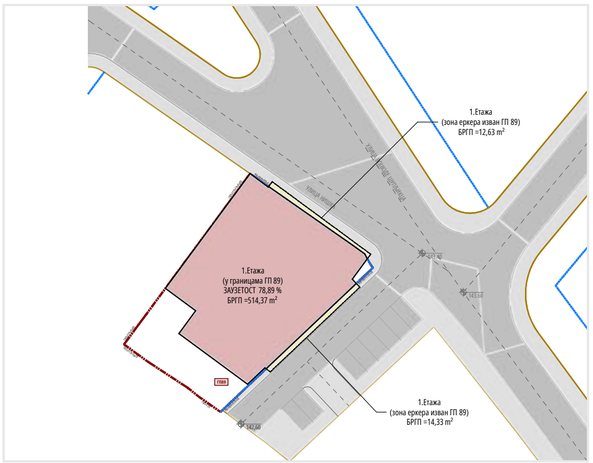
УРБ_08

## ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (По)

УКУПНО БРГП ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (1По, 2По, 3По) - 576,97 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП89 88,49 %

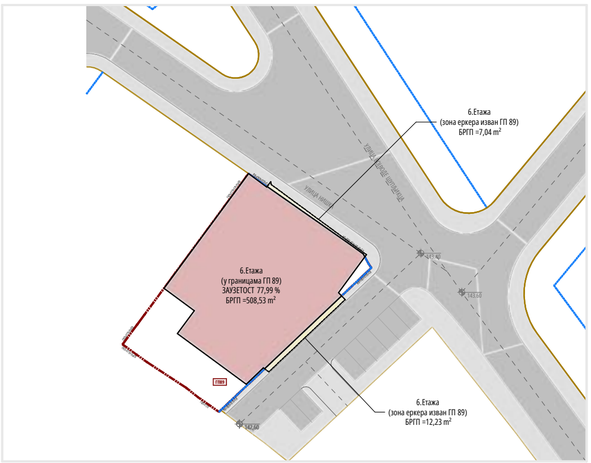
## ОСНОВА 1. ЕТАЖЕ

УКУПНО БРГП 1. ЕТАЖЕ - 541,33 $m^2$
БРГП у границама ГП 89 - 514,37 $m^2$
БРГП еркера изван границе ГП 89 - 26,69 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП 89 78,89 %



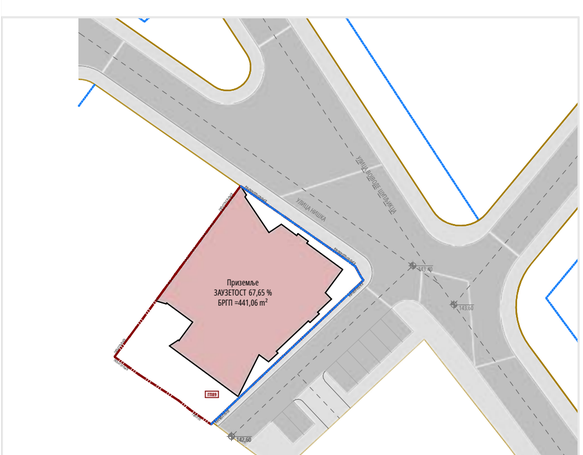

## ОСНОВА 6. ЕТАЖЕ

УКУПНО БРГП 6. ЕТАЖЕ - 527,80 $m^2$
БРГП у границама ГП 89 - 508,53 $m^2$
БРГП еркера изван границе ГП 89 - 19,27 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП89 77,99 %



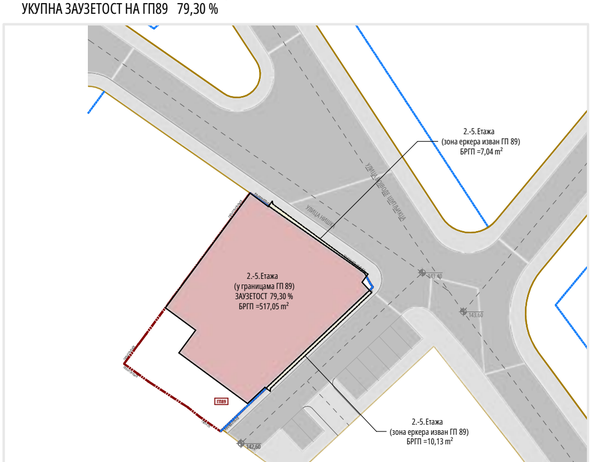

## ОСНОВА ПРИЗЕМЉА (Пр)

УКУПНО БРГП ПРИЗЕМЉА - 441,06 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП89 67,65 %



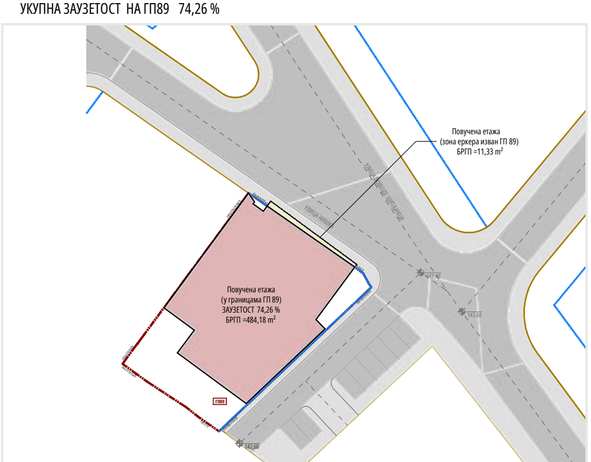

## ОСНОВА 2.-5. ЕТАЖЕ

УКУПНО БРГП 2.-5.ЕТАЖЕ - 534,22 $m^2$
БРГП у границама ГП 89 - 517,05 $m^2$
БРГП еркера изван границе ГП 89 - 17,17 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП89 79,30 %




## ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ

УКУПНО БРГП ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ - 495,51 $m^2$
БРГП у границама ГП 89 - 484,18 $m^2$
БРГП еркера изван границе ГП 89 - 11,33 $m^2$
УКУПНА ЗАУЗЕТОСТ НА ГП89 74,26 %




N

**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП -а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ДЕФИНИСАНА РП -ом
- РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЗАУЗЕТОСТ ЕТАЖЕ
- ЗОНА ЕРКЕРА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГП 89

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. Болић м.и.а
Ана С. Миловановић д.и.а

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Шематски приказ грађевинских линија по етажама

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| јул 2025. | БД I-556/25 | | 297x605 |

Број цртежа :
УРБ_09

# Д. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

## Д.1. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

### Д.1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОМ ОБЈЕКТУ

#### РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Границу Урбанистичког пројекта (УП-а) представља грађевинска парцела ГП89, која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Град Београд.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а), и уједно грађевинске парцеле ГП89 износи 652,00 $m^2$.

Грађевинска парцела ГП89 је угаона грађевинска парцела, оријентисана ка Нишкој улици на североистоку и ка новопланираној улици на југоистоку и са њима успоставља регулацију.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани стамбено - пословни објекат је оформљен као будући једнострано узидани угаони објекат спратности 3По+Пр+6+Пс.

Објекат је по функционалним целинама организован као стамбено - пословни објекат, у коме је урбана функција пословања реализована на приземљу кроз 4 (четири) пословна простора, док је урбана функција становања реализована од прве до повучене етаже кроз 28 (двадесет и осам) стамбених јединица.

Подземни део планираног стамбено - пословног објекта на ГП89 састоји се из три подземне етаже (3По, 2По и 1По), којима се приступа из новопланиране јавне приступне улице (дефинисне РП-ом).

Планирана су два колска приступа из планиране приступне саобраћајнице, са југоисточне стране, на више од дефинисаних минималних 10,00 m удаљености од раскрснице са Нишком улицом.

Први колски приступ планиран је у ширини од 3,00 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Први колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Први колски приступ, преко рампи Р1 и Р2 води до прве гараже, која се налази на подземној етажи 1По, коју чине два поднивоа (Подниво - 0,5 и Подниво - 1).

Други колски приступ је у ширини од 3,50 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Други колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Други колски приступ води до ауто-лифта, преко кога је омогућен приступ другој гаражи, односно подземним етажама 2По и 3По.

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом, али и у складу са нивелацијом терена.

Планирана су два пешачка приступа, из Нишке улице и из планиране приступне улице.

Пешачки приступ је из Нишке улице, постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, док је пешачки приступ је из приступне саобраћајнице, преко коте ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Нулта кота детерминисана је апсолутном котом 143,00 mnv.

Нулта кота представља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

За угаоне објекте примењује се растојање од бочних граница парцеле и растојање од бочних суседних објеката.

Грађевинска линија је дефинисана у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), на следећи начин:

- ка Нишкој улици, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на вишим етажама, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону од 1,20 m до 3,31;
- ка приступној саобраћајници на југоистоку, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на вишим етажама, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону од 0,88 m до 3,30 m;
- ка суседној КП 856 КО Врачар на северозападу, објекат се узидава и поставља на границу катастарске парцеле;
- бочна удаљења ка суседној КП 864 и 865 КО Врачар, на југозападу где објекат нема отвора, грађевинска линија постављена је на растојању од 5,77 m (више од 1/5 висине) од границе грађевинске парцеле, а ка КП 867 КО Врачар , где објекат има отворе стамбених просторија, грађевинска линија постављена је на 10,45 m (више од мин 1/3 висине) од границе катастарске парцеле;
- бочна удаљења ка КП 856 КО Врачар у делу где објекат има отворе стамбених просторија, грађевинска линија објекта постављена је на 6,93 m (1/3 висине)од границе катастарске парцеле;

Повлачења стамбено – пословног објекта су остварена на повученој етажи и то повлачењем 1,50 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини, и то ка Нишкој улици и повлачењем 2,75 m у односу на фасадну раван последњег спрата ка приступној саобраћајници.

Повлачење повучене етаже (Пс) остварено је:

- ка Нишкој улици, повлачењем од 0,78 m до 1,66 m од регулационе линије, а уједно и од грађевинске линије, јер се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- ка приступној саобраћајници, повлачењем у односу на регулациону линију од 2,27 m до 5,77 m, а уједно и од грађевинске линије, јер се грађевинска и регулациона линија поклапају;

Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа стамбено – пословног објекта износи 4.142,58 $m^2$, бруто развијена грађевинска површина подземних етажа износи 1.730,91 $m^2$, а укупна бруто развијена грађевинска површина целог објекта износи 5.873,49 $m^2$.

Планом генералне регулације (ПГР-у) 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), дозвољен је максималан индекс заузетости од 70%, али како је предметна грађевинска парцела ГП89 угаона парцела планом је дозвољено повећање заузетости за 15%, тако да је максимална дозвољена заузетост износи 80,50%.

На ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а), остварена је заузетост стамбено - пословног објекта 79,30% (517,05 $m^2$), што је у складу са ПГР-ом, према коме је максимални индекс заузетости 80,50%.

Остварена заузетост подземне етаже на парцели ГП89 је 88,49%.

Планом генералне регулације (ПГР-а) 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) дефинисана је максимална висина венца објекта 24,00 m, а максимална висина слемена објекта 27,50 m.

Максимална висина венца објекта налази се на релативној коти +23,90 m и детерминисана је апсолутном котом од 166,90 mnv, чиме је испуњен услов из ПГР-а да је дозвољена висина објекта до 24,00 m у односу на коту нивелете приступне саобраћајнице.

Висина венца повучене етаже стамбено - пословног објекта налази се на релативној коти +25,80 m, која је детерминисана апсолутном котом 168,80 mnv, чиме је испуњен услов из ПГР-а да је максимална дозвољена висина слемена објекта до 27,50 m у односу на коту нивелете приступне саобраћајнице.

Идејним решењем архитектуре (ИДР-ом) остварено је 32,35 % (210,94 $m^2$) слободних површина које су организоване кроз систем зелених површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

У оквиру зелених површина, остварено је 10,05% (65,50 $m^2$) незастртих зелених површина, док је застртих површина остварено 8,23% (53,69 $m^2$).

## Д.1.2. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ

### Д.1.2.1. АРХИТЕКТУРА

#### ОПШТИ ПОДАЦИ И КОНТЕКСТ

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Регулационим планом (РП-ом) 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 бр. 28/02), налази се у блоку број Б20.

Према одредбама 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, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), обухват Урбанистичког пројекта налази се у оквиру **целине II**, у зони С5 - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћене су целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, Град Београд, које уједно представљају и грађевинску парцелу ГП89.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) планирани стамбено - пословни објекат је оформљен као будући једнострано узидани угаони објекат, спратности 3По+Пр+6+Пс.

Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа износи 4.142,58 $m^2$, бруто развијена грађевинска површина подземних етажа износи 1.730,91 $m^2$, а укупна бруто развијена грађевинска површина целог објекта износи 5.873,49 $m^2$.

Идејним решењем (ИДР-ом) планирано је да се испоштују и испуне сви захтеви и стандарди савремене архитектуре, енергетске ефикасности, приступачност особама са инвалидитетом, испоштовани су сви противпожарни прописи, као стандарди и захтеви за експлоатацију ове врсте објеката.

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада, чиме је обезбеђена репрезентативност самог објекта која је постигнута разуђеном формом, која је досатно наглашена угаоном позицијом коју објекат заузима.

## ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани стамбено - пословни објекат, оформљен је као будући угаони једнострано узидани угаони објекат, спратности 3По+Пр+6+Пс, ка Нишкој улици на североистоку и ка планираној приступној саобраћајници на југоистоку, а по функционалним целинама организован је као стамбено - пословни објекат, на начин да је урбана функција становања реализована кроз 28 стамбених јединица, где је урбана функција пословања реализована кроз 4 пословна простора на приземној етажи.

Подземни део новопројектованог стамбено – пословног објекта, пројектован је у три подземне етаже, са двосмерним колским приступом, из планиране приступне саобраћајнице.

### ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Подземни део планираног стамбено - пословног објекта на ГП89 састоји се од три подземне етаже (1По, 2По и 3По).

На подземним нивоима (1По, 2По и 3По) налазе се две гараже, конципиране на начин да је једна гаража позиционирана на нивоу 1По и 0,5По, а друга гаража на нивоима 2По и 3По.

Паркирање у подземним гаражама организовано је по принципу управних паркинг места, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

Особе са инвалидитетом приступају подземној гаражи преко лифта у вертикалном комуникационом језгру, чиме је решена вертикална комуникација између подземних и надземних етажа за особе са инвалидитетом.

Из приступне саобраћајнице планирана су два колска приступа.

Први колски приступ води до прве гараже, која се налази на подземној етажи 1По, коју чине два поднивоа (Подниво - 0,5 и Подниво – 1).

Први колски приступ планиран је у ширини од 3,00 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

До прве гараже воде две колске рампе, колска рампа Р1 и колска рампа Р2.

Други колски приступ је у ширини од 3,50 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Други колски приступ води до ауто-лифта, преко кога је омогућен приступ другој гаражи, односно подземним етажама 2По и 3По.

У оквиру поднивоа - 0,5 остварено је укупно два паркинг места намењених становању.

У оквиру подземних гаража остварено је укупно 41 (четрдесет и једно) паркинг место, од чега 2 (два) паркинг места за особе са инвалидитетом.

Гараже по начину коришћења представљају приватне гараже у функцији паркирања возила корисника објекта у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а).

Прва подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада малим гаражама.

Друга подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада средњим гаражама.

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, број 31/05) прва предметна гаража (подземна етажа 1По) припада типу малих гаража, јер њена нето корисна површина износи мање од 400,00 $m^2$.

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, број 31/05) друга предметна гаража (подземне етаже 2По и 3По) припада типу средњих гаража, јер њена нето корисна површина износи мање од 1.500,00 $m^2$.

У оквиру прве остварено гараже, којој се приступа рампом и која се налази на По1, остварено је 11ПМ.

У оквиру друге гараже, којој се приступа преко ауто-лифта, остварено је 30 (тридесет) ПМ и то на начин да је 18 (осамнаест) ПМ позиционирано на етажи 3По, а 12 (дванаест) ПМ на етажи 2По.

На парцели ГП89 је предвиђен и паркинг за бицикле.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (3По)

На подземној етажи (3По) предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем, као и ауто-лифт.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

Паркирање у подземној гаражи организовано је по принципу управних паркинг места, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

На подземној етажи 3По остварено је 18 (осамнаест) паркинг места намењених становању.

Подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара.

Подземна етажа 3По пројектована је на релативној коти - 9,50 m, којој одговара апсолутна кота 133,50 mnv.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (2По)

На подземној етажи (2По) предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем, као и ауто-лифт.

Подрумска етажа 2По пројектована је на релативној коти - 6,00 m којој одговара апсолутна кота 137,00 mnv.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На подземној етажи 2По остварено је 12 (дванаест) паркинг места намењених становању.

Подземној етажи 2По приступа се директно ауто-лифтом из приземља.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (1По)

Подземна етажа 1По састоји се од два поднивоа, Подниво -1 и Подниво - 0,5.

ПОДНИВО -1

На поднивоу -1 предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације и АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Поднивоу -1 се приступа рампом Р1 са коте ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Преко колске рампе Р1 приступа се до манипулативне површине која је на коти -1,97 m, са које се рампом Р2 приступа подземној гаражи на поднивоу -1.

Подниво -1 пројектован је на релативној коти -3,00 m, којој одговара апсолутна кота 140,00 mnv.

Паркирање возила на овом нивоу обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На нивоу - 1 остварено је 9 (девет) паркинг места, од чега су 5 (пет) паркинг места намењена становању, док су 4 (четири) намењена пословању. Од 5 (пет) паркинг места намењених становању, 2 (два) су намењена особама са инвалидитетом.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

ПОДНИВО - 0,5

Поднивоу - 0,5 приступа се преко рампе Р1 са коте ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Преко колске рампе Р1 приступа се до манипулативне површине која је на коти -1,97 m, са које се приступа паркинг местима која су на поднивоу -5.

Подниво - 0,5 пројектован је на релативној коти -1,97 m којој одговара апсолутна кота 141,03 mnv.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На поднивоу - 0,5 остварено је 2 (два) паркинг места намењена становању.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

Поднивоу - 0,5 приступа се директно колском рампом из приземља.

| **СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ** |
|---|
| ПРИЗЕМНА ЕТАЖА |
| На приземљу (Пр) предвиђена је комерцијална функција (пословни простори), улаз у стамбени део, простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем, техничка просторија, као и колска рампа и ауто-лифт.<br><br>Улаз у стамбени део састоји се од ветробранског простора, улазне партиције са инфопултом за портира и вертикално комуникационог армирано-бетонског језгра, које садржи путнички лифт и двокрако степениште, којима је омогућена вертикална комуникација између подземних и надземних етажа, и на тај начин омогућена је и доступност особама са инвалидитетом.<br><br>У приземљу објекта реализована је урбана функција пословања остварена кроз четири пословна простора.<br><br>Сва четири пословна простора на приземној етажи пројектована су на коти 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.<br><br>Релативна кота пешачког приступа износи ± 0,00 m и детерминисана је апсолутном котом 143,00 mnv.<br><br>Приземље новопројектованог објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а), налази се у оквиру Планом дефинисаних грађевинских линија. |
| ПРВА ЕТАЖА (I) |
| На првој етажи пројектовано је 5 (пет) стамбених јединица.<br><br>Површине стамбених јединица су од 38,65 $m^2$ до 119,09 $m^2$.<br><br>Прва етажа се налази на релативној коти +4,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 141,70 mnv. |
| ДРУГА ЕТАЖА (II) |
| На другој етажи пројектовано је 5 (пет) стамбених јединица.<br><br>Површине стамбених јединица су од 38,65 $m^2$ до 124,54 $m^2$.<br><br>Друга етажа се налази на релативној коти +7,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 150,70 mnv. |
| ТРЕЋА ЕТАЖА (III) |
| На трећој етажи пројектовано је 4 (четири) стамбене јединице.<br><br>Површине стамбених јединица су од 59,26 m2 до 124,59 $m^2$.<br><br>Трећа етажа се налази на релативној коти +10,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 153,70 mnv. |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА (IV) |
| На четвртој етажи пројектовано је 4 (четири) стамбене јединице.<br><br>Површине стамбених јединица су од 59,26 $m^2$ до 124,54 $m^2$.<br><br>Четврта етажа се налази на релативној коти +13,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 156,70 mnv. |
| ПЕТА ЕТАЖА (V) |
| На петој етажи пројектоване су 4 (четири) стамбене јединице.<br><br>Површине стамбених јединица су од 59,26 $m^2$ до 124,59 $m^2$. |

| |
|---|
| Пета етажа се налази на релативној коти +16,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 159,70 mnv. |
| ШЕСТА ЕТАЖА (VI) |
| На шестој етажи пројектоване су 4 (четири) стамбене јединице.<br><br>Површине стамбених јединица су од 59,30 $m^2$ до 111,69 $m^2$.<br><br>Шеста етажа се налази на релативној коти +19,70 m, и детерминисана је апсолутном котом 162,70 mnv. |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА (Пс) |
| На повученој етажи је планирано становање и у оквиру тога пројектоване су 2 (две) стамбене јединице.<br><br>Стамбене јединице су површине 158,97 $m^2$ и 185,93 $m^2$.<br><br>Повучена етажа се налази на релативној коти +22,70 m, која је детерминисана апсолутном котом 165,70 mnv. |

## ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат на углу, који је једнострано узидан, представља архитектонски израз угаоно доминантно фасадно касетираног ентитета, чији дизајн комбинује савремене тенденције и суптилну реинтерпретацију традиционалних урбанистичких вредности.

Пројектован је с посебном пажњом на пропорцију, волуметријску динамику и однос са окружењем, чиме постаје истакнути елемент у визуелном и функционалном пејзажу Врачара.

Приземље објекта је планирано да се уклапа у улични фронт, али да се на појединим деловима се повлачи и употпуни нови екстерни амбијент, пригодан за потпуни урбанистички угођај корисника, повезујући објекат са околним урбаним ткивом и обогаћујући функционалност локације.

Фасада објекта обликована је у складу са принципима модерног архитектонског израза, где се уочавају смакнути волумени, као и касетирани панели и линеарни елементи, који уводе слојевитост и динамичност у архитектонску композицију обликовањем и материјализацијом.

Ови детаљи не само да пружају визуелну дубину, већ и омогућавају интеракцију између светла и сенке, стварајући богату текстуралну игру која варира током дана.

Материјализација фасаде укључује висококвалитетне савремене материјале, као што су фасадна керамика и стакло високих перформанси, чиме се постиже равнотежа између естетике и функционалности.

Објекат се хармонично уклапа у тренутни и планирани урбанистички контекст, истичући се својим промишљеним и иновативним архитектонским приступом. Обликовно решење угла објекта, касетирана фасада и пажљиво изабрани материјали чине га примером савремене архитектуре која повезује естетику, функционалност и урбанистичку одговорност.

## ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Угаона позиција објекта, омогућила је лаку доступност и постављање улаза у објекат, одвајајући на тај начин улаз у стамбени део објекта, улаз у пословни део објекта и колски улаз у објекат, од који је сваки наглашен посебним начином обликовања.

Како је грађевинска линија у приземљу повучена од регулације, омогућила је формирање поплочаних пешачких површина које јасно наглашавају приступе објекту.

Грађевинској парцели ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а), пешачки приступ остварен је из Нишке улице на североистоку, као и из планиране приступне саобраћајнице са југоисточне стране.

Из приступне саобраћајнице планирана су два колска приступа.

Први колски приступ планиран је у ширини од 3,00 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Први колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

До прве гараже воде две колске рампе, преко колске рампе Р1 и колска рампе Р2.

Колска рампа Р1 је у паду 14,96 % и савладава висинску разлику од коте ± 0,00 m која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv до коте -1,97 m, која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv.

Манипулативна површина је на коти -1,97 m, која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv, са које се рампом Р2 спушта до Поднивоа - 1.

Рампа Р2 је у паду 14,97 % и савладава висинску разлику од коте -1,97 m која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv, до коте -3,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 140,00 mnv.

Колска рампа Р2 је у ширини од 6,00 m, дужине 6,88 m и са падом од 14,97 %.

Други колски приступ је у ширини од 3,50 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Други колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Други колски приступ води до ауто-лифта, преко кога је омогућен приступ другој гаражи, односно подземним етажама 2По и 3По.

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом, али и у складу са нивелацијом терена.

Пешачки приступ стамбено – пословном објекту остварен је из Нишке улице на североистоку и из планиране приступне улице на југоистоку.

Планирана су два пешачка приступа грађевинској парцели ГП89.

Први пешачки приступ грађевинској парцели ГП89 је из Нишке улице, постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

Пешачки приступ из Нишке улице води у два пословна простора у приземљу објекта.

Други пешачки приступ је из приступне саобраћајнице, постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

Други пешачки приступ води до улаза у стамбени део објекта и у два пословна простора у приземљу.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП89, која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Град Београд, остварено је 32,35 % (210,94 $m^2$) слободних површина, у оквиру којих је:

- 14,07% (91,75 $m^2$) намењено пешачким површинама, колским и манипулативним (поплочаним) површинама;
- 18,28% (119,19 $m^2$) намењено зеленим површинама (застрте и незастрте);

У оквиру зелених површина, остварено је 10,05% (65,50 $m^2$) незастртих зелених површина, док је застртих површина остварено 8,23% (53,69 $m^2$).

## ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Није планирано ограђивање грађевинске парцеле ГП89.

## НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОМ ОБЈЕКТУ

| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ | ЗАДАТО ПО РП-У | ЗАДАТО ПО ПГР-У | ОСТВАРЕНО ПО УП-у |
|---|---|---|---|
| КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, | **целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар** |
| ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-А | ГП89 | ГП89 | **ГП89** |
| ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА УП-ОМ | 652,00 $m^2$ | 652,00 $m^2$ | **652,00 $m^2$** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (НИШКА УЛИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 m | **23,19 m** |
| ШИРИНА ФРОНТА ПРЕМА ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ (ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА) | / | Ширина фронта min 6,00 | **32,01 m** |
| НАМЕНА ПОВРШИНА | Становање : пословање<br>90%-100% : 0-10% | Становање : пословање<br>80%-100% : 0-20% | **Становање : пословање<br>92,90 % : 7,10 %** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ) | Од 90 до 100 % | Од 80 до 100 % | **92,90 %/2.067,77 $m^2$** |
| ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТРГОВИНА, УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ) | Од 0 до 10 % | Од 0 до 20 % | **7,10 %/199,49 $m^2$** |
| СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА | Пр+4+Пк | Пр+6+Пк/Пс | **3По+Пр+6+Пс** |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | max 49,00 %/319,48 $m^2$ | max 80,50 %/524,86 $m^2$ | **79,30 %/517,05 $m^2$** |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **88,49 %/576,97$m^2$** |
| НУЛТА КОТА | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА | / | max 24,00 m | **+23,90 m/166,90 mnv** |
| ВИСИНА ВЕНЦА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ/ СЛЕМЕНА | / | max 27,50 m | **+25,80m/168,80mnv** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА | Грађевинска линија дефинисана је дефинисана РП-ом:<br>грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом;<br>грађевинска линија приземља код угаоних објеката обавезно се повлачи ако је тротоар мањи од 3,00 m; | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом** |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА НИШКОЈ УЛИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију од 0,88 – 3,30 m** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ КА ПРИСТУПНОЈ САОБРАЋАЈНИЦИ | Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом | **Грађевинска линија надземних етажа се поклапа са регулационом линијом, док је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону линију 1,20 – 3,31 m** |
| ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НА ТЛУ | / | / | **67,65 %/441,06 m²** |
| СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ | / | min 19,50 % или 127,14 m² | **32,35 %/ 210,94 m²** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **18,28 %/119,19 m²** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (НЕЗАСТРТЕ) | / | min 10 % или 65,20 m² | **10,05 %/65,50 m²** |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (ЗАСТРТЕ) | / | / | **8,23 %/53,69 m²** |
| ПЕШАЧКЕ, САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **14,07 %/ 91,75 m²** |
| ПЕШАЧКЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **11,97 %/78,06 m²** |
| САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ | / | / | **2,10 %/13,69 m²** |
| УКУПАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА | / | / | **28** |
| УКУПАН БРОЈ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА | / | / | **4** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА | / | / | **41ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 1 (ниво -По1 и -0,5 По) | / | / | **11 ПМ** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ОСТВАРЕН У ГАРАЖИ 2 (ниво -По2 и – По3) | / | / | **30ПМ** |
| УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ | 1 ПМ/стамбеној јединици | 1,3 ПМ/стамбеној јединици | **37 ПМ (**од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НАМЕЊЕН ПОСЛОВАЊУ | 1 ПМ/60 m² нето послов. садржаја | 1 ПМ/60 m² нето послов. садржаја | **4ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ | / | 5% од укупног броја ПМ | **2 ПМИ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 0,5 | / | / | **2 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 1 | / | / | **9 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 2 | / | / | **12 ПМ** |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ - 3 | / | / | **18 ПМ** |
| УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **4.142,58 m²** |
| УКУПНА БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА | / | / | **1.730,91 m²** |
| УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА | / | / | **5.873,49 m²** |
| БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА | / | / | **2 улаза/излаза** |
| ВИСИНСКА КОТА КОЛСКОГ ПРИСТУПА Из планиране приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА из Нишке улице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |
| ВИСИНСКА КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА Из приступне саобраћајнице | / | / | **0,00 m /143,00 mnv** |

**Прилог 4**: Упоредни преглед задатих и остварених урбанистичких параметара

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ПОВРШИНА

## СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| | **Део објекта** | **НП** (SRPS.U.C2 100:2002) | **БРГП** (SRPS.U.C2 100:2002) |
|---|---|---|---|
| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | ПРИЗЕМНА ЕТАЖА | 267,75 m² | 441,06 m² |
| | ПРВА ЕТАЖА | 424,24 m² | 541,33 m² |
| | ДРУГА ЕТАЖА | 433,56 m² | 534,22 m² |
| | ТРЕЋА ЕТАЖА | 433,29 m² | 534,22 m² |
| | ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 433,55 m² | 534,22 m² |
| | ПЕТА ЕТАЖА | 433,60 m² | 534,22 m² |
| | ШЕСТА ЕТАЖА | 413,42 m² | 527,80 m² |
| | ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 372,10 m² | 495,51 m² |
| | Укупно: | 3.211,51 m² | 4.142,58 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 562,47 m² | 576,97 m² |
| | ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 471,46 m² | 576,97 m² |
| | ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 367,54 m² | 576,97 m² |
| | Укупно: | 1.401,47 m² | 1.730,91 m² |
| **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** | | **4.612,98 m²** | **5.873,49 m²** |

| **ПРЕГЛЕД ПРОЈЕКТОВАНИХ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЦЕЛИНА** | |
|---|---|
| **СТАНОВАЊЕ** | |
| | **СТАНОВИ** |
| ПРВА ЕТАЖА | 5 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 5 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 4 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 4 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 4 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 4 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 2 |
| **УКУПНО СТАНОВА У ОБЈЕКТУ:** | **28** |
| **ПОСЛОВАЊЕ** | |
| | **ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ** |
| ПРИЗЕМНА ЕТАЖА | 4 |
| **УКУПНО ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА У ОБЈЕКТУ:** | **4** |

| **ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | НОРМАТИВ | БР. ЈЕДИНИЦА/НЕТО | НЕОПХОДНО ПМ | ОСТВАРЕНО ПМ |
| СТАНОВАЊЕ | 1,3 ПМ/СТАН | 28 СТАНОВА | 28*1,3<br>37 ПМ | **37**<br>(од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| ПОСЛОВАЊЕ | 1 ПМ/60 m² НЕТО ПОСЛОВАЊА | 126,94 m² | 126,94 m² / 60 m² = 2 ПМ | **4** |
| | 1ПМ / Пословни простор површине мање од 50m² | 2 пословна простора нето површине мање од 50m² | 2*1= 2ПМ | |
| **УКУПАН БРОЈ ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА** | | | | **41ПМ**<br>(од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |

## Д.1.2.2. КОНСТРУКЦИЈА

Стамбено – пословни објекат је оформљен као објекат на углу, узидан једнострано.

Конструктивни склоп новопројектованог стамбено - пословног објекта пројектован је као скелетни АБ систем са примењеним растером који одговара систему који је планиран у подземним етажама објекта.

Предвиђено је једно степениште и један путнички лифт. Степениште је двокрако армирано бетонско на подземним и надземним етажама. У приземљу објекта степениште је трокрако, док до повучене етаже води ректификовано степениште.

Дебљина армирано бетонских зидова степеништа износи 20,00 cm.

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су спратне висине од 3,00 m на надземним етажама, као и подземним етажама, изузев 3По етаже чија је спратна висина 3,5 m.

Приземље објекта пројектовано је спратне висине од 4,70 m.

Објекат је планиран да се фундира на пуној АБ плочи.

Међуспратне таванице су пројектоване као пуне континуалне АБ плоче, дебљине 20,00 cm, ослоњене на стубове без видних греда.

У односу на примењен конструктивни склоп обезбеђена је апсолутна стабилност и у вертикалним и у хоризонталном смислу уз примену заштите од хоризонталних и сеизмичких утицаја.

## Д.1.2.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У склопу новопројектованог стамбено-пословног објекта, предвиђени су следећи системи:

- Санитарна водоводна мрежа (хладна, топла и рециркулација);
- Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа;
- Фекална канализација;
- Канализација зауљених вода са пода гараже;
- Атмосферска канализација;
- Санитарни уређаји и галантерија.

Планирана количина воде:

- за санитарну воду стамбеног дела.....Q= 2,80 l/s;
- за санитарну воду пословног дела .....Q= 0,70 l/s;
- за унутрашњу хидрантску мрежу.....Q= 15,00 l/s ;
- за спринклерске инсталације.....Q=15,00 l/s.

Планиран је један прикључак стамбено - пословног објекта пречника Ø150/ Ø100 на планирану уличну водоводну мрежу Ø150 у улици Нишка.

Неопходни капацитети за канализацију:

- Фекална канализација Q=7,50 l/s;
- Атмосферска канализација Q=8,50 l/s.

Планиран је један канализациони прикључак пречника Ø200 на постојећу општу канализационо мрежу Ø250 у улици Нишка.

## Д.1.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергетске инсталације јаке струје новопројектованог објекта објекта чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;
- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;
- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Елекроенергетске инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопројектованог објекта чине:

- Телекомуникационе исталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у објекат, ходници);
- Управљање протоколима у стамбеним јединицама.

Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи новопројектованог објекта чини:

- Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи.

## IV ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

01. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:200
02. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА Р 1:200
03. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -3 (3По) Р 1:100
04. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -2 (2По) Р 1:100
05. ОСНОВА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ -1 (1По) Р 1:100
06. ОСНОВА ПРИЗЕМНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
07. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
08. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
09. ОСНОВА ТРЕЋЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
10. ОСНОВА ЧЕТВРТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
11. ОСНОВА ПЕТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
12. ОСНОВА ШЕСТЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
13. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:100
14. ИЗГЛЕД КРОВА Р 1:100
15. ПРЕСЕК А-А Р 1:100
16. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:100
17. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:100
18. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:100
19. СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД Р 1:100
20. ЈУГОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД Р 1:100

21. ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД  Р 1:100
22. СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД  Р 1:100
23. СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД - ПРИКАЗ ОДНОСА ИСТУРЕНИХ ПОВРШИНА НА ФАСАДИ (ЕРКЕРИ, ПРЕПУСТИ, БАЛКОНИ) И ПОВРШИНА УНУТАР ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ Р 1:100
24. ЈУГОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД - ПРИКАЗ ОДНОСА ИСТУРЕНИХ ПОВРШИНА НА ФАСАДИ (ЕРКЕРИ, ПРЕПУСТИ, БАЛКОНИ) И ПОВРШИНА УНУТАР ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ Р 1:100
25. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  01
26. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  02
27. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  03
28. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  04
29. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  05
30. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  06
31. 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈА  07

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| 857 | БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| 3По+Пр+6+Пс | СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА |
| ГП 89 | ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| +25,70 / 168,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| +23,90 / 168,90 | ВИСИНСКА КОТА ВЕНЦА |
| ±0,00 / 143,00 | НУЛТА КОТА |
| | ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ |
| | ТЕРАСЕ |
| | ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | РАСТИЊЕ |
| | ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ |
| | АНКЕР ЗА САЈЛУ (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА) |
| | ПЕЊАЛИЦА (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА/ЗЕЛЕНИЛУ) |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| ПРЕГЛЕД ПОДЗЕМНИХ БРУТО ПОВРШИНА | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 576,97 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 576,97 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 576,97 |
| | **1.730,91 m²** |
| **ПРЕГЛЕД НАДЗЕМНИХ БРУТО ПОВРШИНА** | |
| ПРИЗЕМЉЕ | 441,06 |
| ПРВА ЕТАЖА | 541,33 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 534,22 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 534,22 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 534,22 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 534,22 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 527,80 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 495,51 |
| | **4.142,58 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **5.873,49 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| ПРЕГЛЕД ПОДЗЕМНИХ НЕТО ПОВРШИНА | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 562,47 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 471,46 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 367,54 |
| | **1.401,47 m²** |
| **ПРЕГЛЕД НАДЗЕМНИХ НЕТО ПОВРШИНА** | |
| ПРИЗЕМЉЕ | 267,75 |
| ПРВА ЕТАЖА | 424,24 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 433,56 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 433,29 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 433,55 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 433,60 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 413,42 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 372,10 |
| | **3.211,51 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **4.612,98 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| | |
|---|---|
| ПРВА ЕТАЖА | 2,01 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 2,01 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 2,01 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 2,01 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 2,01 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 11,60 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 15,81 |
| **УКУПНО НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **37,46 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНОГ БРОЈА СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| | |
|---|---|
| ПРВА ЕТАЖА | 5 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 5 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 4 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 4 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 4 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 4 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 2 |
| **УКУПНА БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА** | **28** |

N

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Краља Б. Београд, Сребрно
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Ситуациони приказ са изгледом крова

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 841,0x950,0mm |

Број цртежа :
1_AP_N48_BCP_UP_AR_SP_RF

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| 857 | БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| 3По+Пр+6+Пс | СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА |
| ГП89 | ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | НУЛТА КОТА |
| | ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ |
| | ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИ |
| | КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ |
| | ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | РАСТИЊЕ |
| | ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ |
| | КПК, МРО |

N

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Надлежност израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Краља Б. Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 468 9066, 468 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбаністи:
Иванa И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

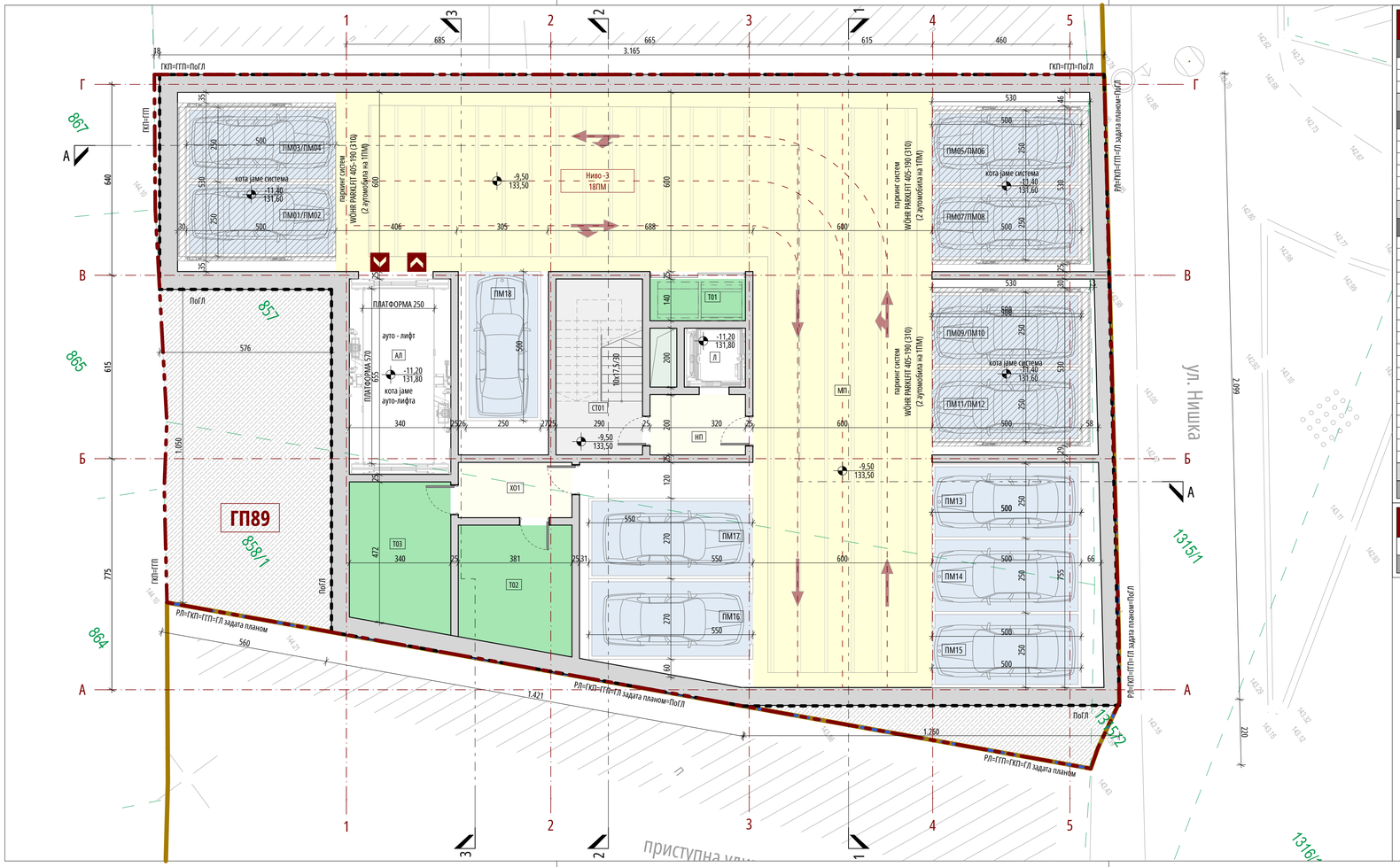
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Ситуациони приказ са основом приземља

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 841,0x950,0mm |

Број цртежа:
2_AP_N48_BCP_UP_AR_SP_00




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА ЗПо

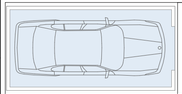
| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Пешачке комуникације, степенице, степеништа, рампе | | |
| НП | Претпростор | 6,48 |
| СТ01 | Степениште | 17,11 |
| ХО1 | Ходник | 7,07 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **30,66 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Техничке просторије, дактови, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| Т01 | Техничка просторија | 4,48 |
| Т02 | Техничка просторија | 15,56 |
| Т03 | Техничка просторија | 16,45 |
| АЛ | Лифтовско окно - Ауто лифт | 22,29 |
| ИД | Инсталациони дакт | 1,78 |
| Л | Лифтовско окно | 4,03 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **64,59 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Гаража | | |
| МП | Манипулативни простор | 237,52 |
| ПМ01/ПМ02 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ01/ПМ02 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ03/ПМ04 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ03/ПМ04 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ05/ПМ06 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ05/ПМ06 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ07/ПМ08 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ07/ПМ08 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ09/ПМ10 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ09/ПМ10 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ11/ПМ12 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ11/ПМ12 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ13 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ14 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ15 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ16 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ17 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ18 | Паркинг место | 12,50 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **467,22 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ ЗПо** | | **562,47 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА ЗПо

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА ЗПо | 576,97 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ ЗПо** | **576,97 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА
- ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР
- ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА
- ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ)
- -6,00 / 137,00 — ВИСИНСКА КОТА
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- ЗЕМЉА

| | |
|---|---|
|  | ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ (18) |
| | КОНТЕЈНЕР 1100l 1,37 x 1,2 x 1,45m (2) |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже ЗПо

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
3_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_B3

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По

| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Пешачки коридори, коридори, степеништа, рампе | | |
| НП | Претпростор | 6,48 |
| СТ01 | Степениште | 17,11 |
| ХО1 | Ходник | 7,07 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **30,66 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Техничке просторије, дактови, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Лифтовско окно - Ауто лифт | 0,00 |
| ИД | Инсталациони дакт | 1,78 |
| Л | Лифтовско окно | 0,00 |
| Т01 | Техничка просторија | 4,48 |
| Т02 | Техничка просторија | 15,56 |
| Т03 | Техничка просторија | 16,44 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **38,26 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Гаража | | |
| МП | Манипулативни простор | 243,14 |
| ПМ19 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ20 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ21 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ22 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ23 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ24 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ25 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ26 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ27 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ28 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ29 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ30 | Паркинг место | 12,50 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **402,54 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2По** | | **471,46 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 576,97 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2По** | **576,97 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА
- ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР
- ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА
- ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ)
- -6,00 / 137,00 — ВИСИНСКА КОТА
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- ЗЕМЉА

| | |
|---|---|
| | ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ (12) |
| | КОНТЕЈНЕР 1100l 1,37 x 1,2 x 1,45m (2) |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

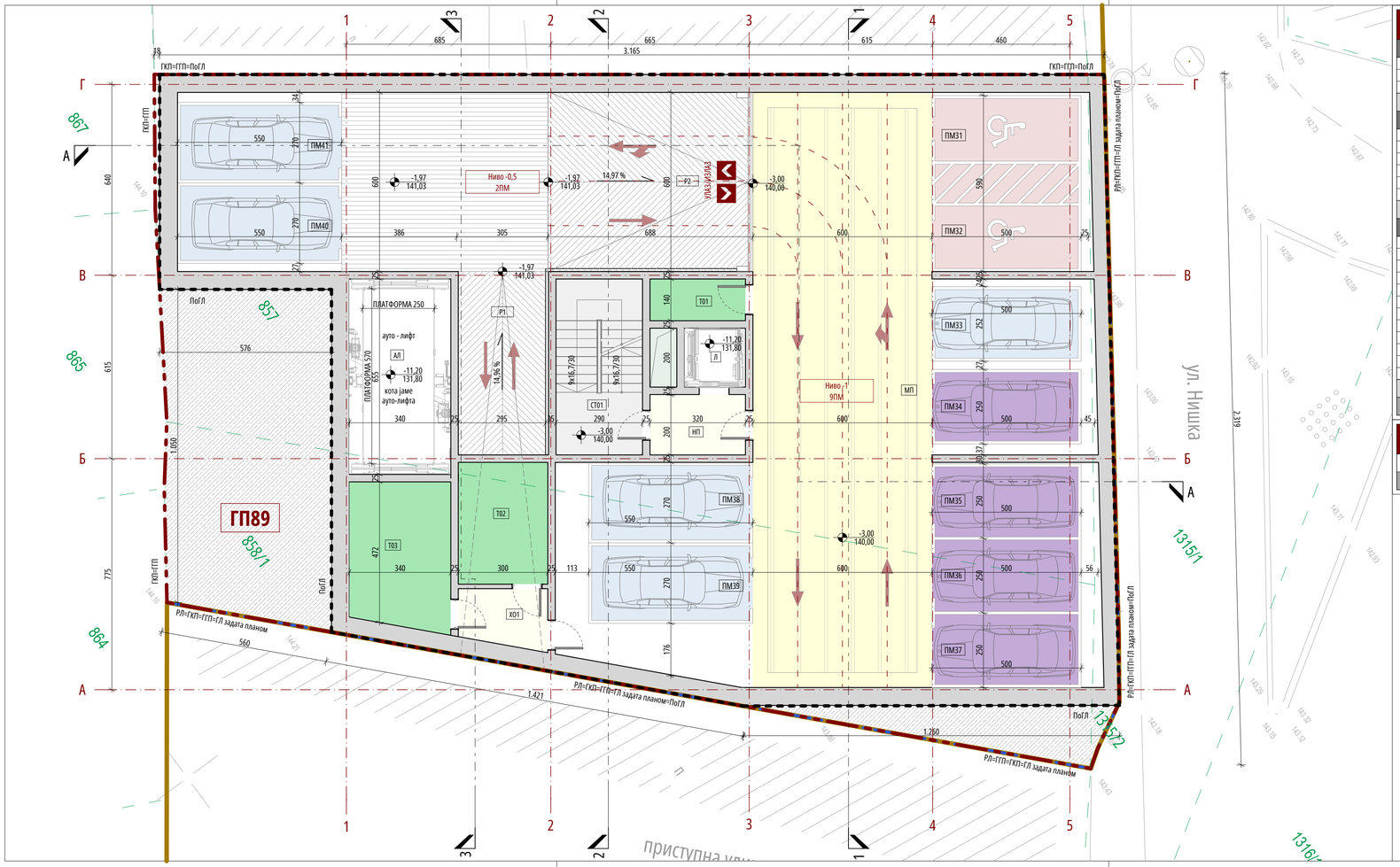
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже 2По

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
4_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_B2




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По

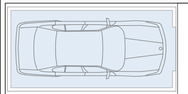
| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** | | |
| Пешачке комуникације, подести, степеништа, рампе | | |
| НП | Претпростор | 6,48 |
| СТ01 | Степениште | 17,11 |
| Х01 | Ходник | 5,63 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **29,22 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** | | |
| Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Лифтовско окно - Ауто лифт | 0,00 |
| ИД | Инсталациони дакт | 1,78 |
| Л | Лифтовско окно | 0,00 |
| Т01 | Техничка просторија | 4,48 |
| Т02 | Техничка просторија | 12,26 |
| Т03 | Техничка просторија | 16,41 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **34,93 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** | | |
| Гаража | | |
| МП | Манипулативни простор | 151,99 |
| ПМ31 | Паркинг место | 14,75 |
| ПМ32 | Паркинг место | 14,75 |
| ПМ33 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ34 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ35 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ36 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ37 | Паркинг место | 12,50 |
| ПМ38 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ39 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ40 | Паркинг место | 14,85 |
| ПМ41 | Паркинг место | 14,85 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **303,39 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1По** | | **367,54 m²** |

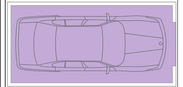
## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 576,97 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1По** | **576,97 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА
- ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР
- КОЛСКА РАМПА
- ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА
- ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ)
- ПАРКИНГ ЗА ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА
- -1,97 / 141,03 — ВИСИНСКА КОТА
- Х01 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- 14,96% — НАГИБ РАВНИ
- ПОПЛОЧАЊЕ
- ЗЕМЉА


ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ (5)


ПАРКИНГ МЕСТА - ПОСЛОВАЊЕ (4)

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА (2)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже 1По

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
5_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_B1

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПРИЗЕМЉЕ

| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Улазни коридори, ходници, степеништа, рампе | | |
| В | Ветробран | 14,86 |
| ЛО | Улазни хол | 33,81 |
| СТ01 | Степениште | 9,38 |
| СТ02 | Степениште | 10,15 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **68,20 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталационе шахтове | | |
| АЛ | Лифтовско окно - Ауто лифт | 0,00 |
| ИД | Инсталациони дакт | 1,80 |
| Л | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **1,80 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Пословни простор | | |
| ПП1 | Пословни простор | 76,81 |
| ПП2 | Пословни простор | 50,13 |
| ПП3 | Пословни простор | 43,39 |
| ПП4 | Пословни простор | 29,16 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **199,49 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА** | | **267,75 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПРИЗЕМЉЕ

| | |
|---|---|
| ПРИЗЕМЉЕ | 441,06 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА** | **441,06 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3По+Пр+6+Пс — СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +0,00 / 143,00 — НУЛТА КОТА
- +1,46 / 144,46 — ВИСИНСКА КОТА
- САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА
- КОЛСКА РАМПА
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89
- УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
- КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89
- 14,96% — НАГИБ РАВНИ
- НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОПЛОЧАЊЕ
- ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
- РАСТИЊЕ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

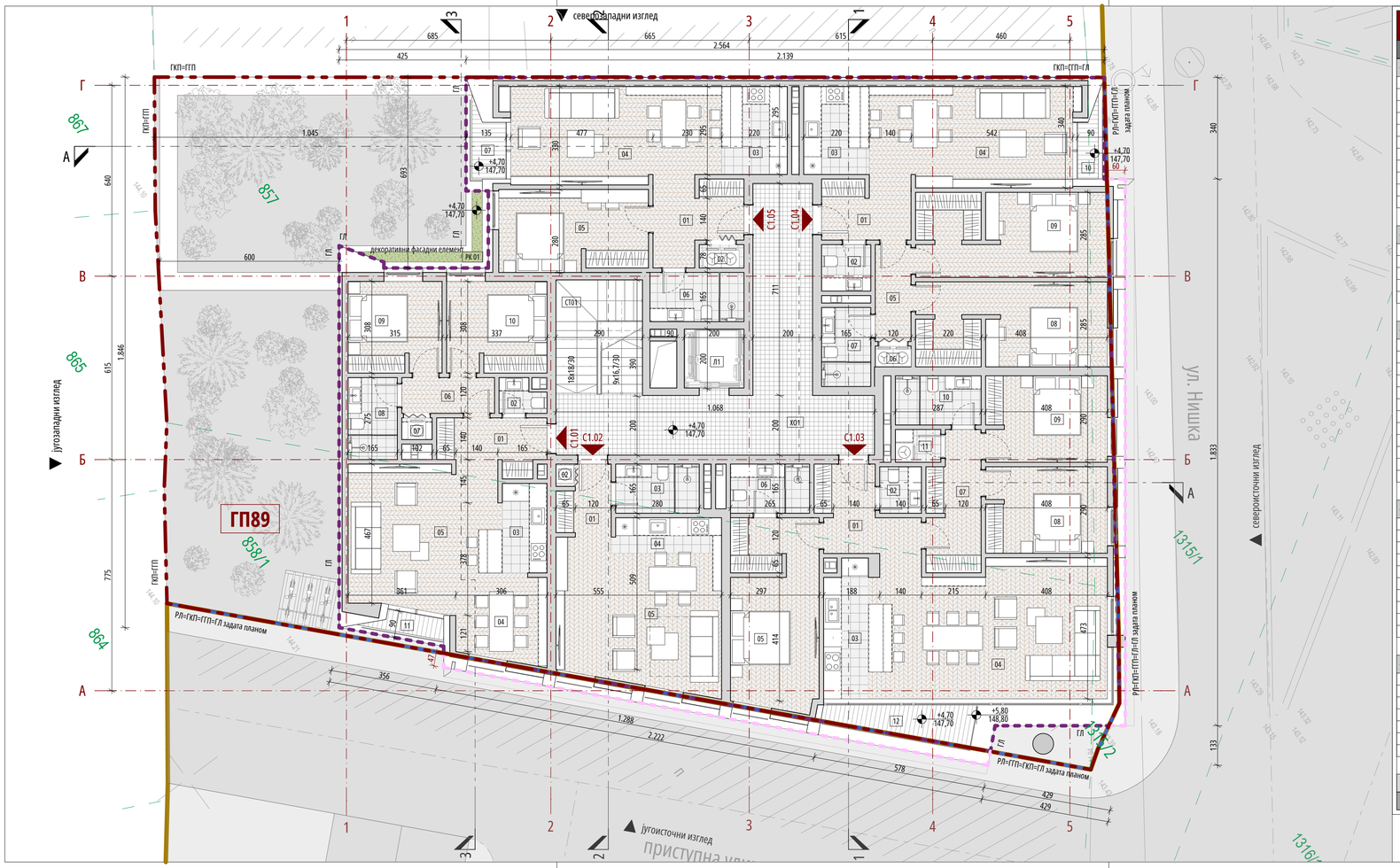
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа приземне етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
6_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_00




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 1. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица С1.01** | | |
| 01 | Улаз | 5,85 |
| 02 | Тоалет | 1,64 |
| 03 | Кухиња | 4,50 |
| 04 | Трпезарија | 8,81 |
| 05 | Дневна соба | 23,05 |
| 06 | Ходник | 3,73 |
| 07 | Вешерница | 0,74 |
| 08 | Купатило | 4,54 |
| 09 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 10 | Спаваћа соба | 10,26 |
| 11 | Тераса | 1,53 |
| | | **74,24 m²** |
| **Стамбена јединица С1.02** | | |
| 01 | Улаз | 3,85 |
| 02 | Вешерница | 0,46 |
| 03 | Купатило | 4,62 |
| 04 | Кухиња | 4,34 |
| 05 | Дневна соба са трпезаријом | 25,38 |
| | | **38,65 m²** |
| **Стамбена јединица С1.03** | | |
| 01 | Улаз | 8,64 |
| 02 | Тоалет | 2,18 |
| 03 | Кухиња | 6,70 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 35,33 |
| 05 | Спаваћа соба | 18,51 |
| 06 | Купатило | 4,37 |
| 07 | Ходник | 7,98 |
| 08 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 09 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 10 | Купатило | 4,74 |
| 11 | Вешерница | 1,68 |
| 12 | Тераса | 5,48 |
| | | **119,09 m²** |
| **Стамбена јединица С1.04** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,75 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,41 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,49 |
| | | **84,29 m²** |
| **Стамбена јединица С1.05** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,83 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,20 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,24 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **375,51 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 1. ЕТАЖЕ** | | **424,24 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 1. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Пешачки коридори, подизни, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 7,53 |
| ХО1 | Ходник | 35,57 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **43,10 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 5,68 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **5,68 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 1. ЕТАЖЕ** | | **424,24 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 1. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| **УКУПНО НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА 1. ЕТАЖЕ** | | **2,01 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 1. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ПРВА ЕТАЖА | 541,33 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 1. ЕТАЖЕ** | **541,33 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

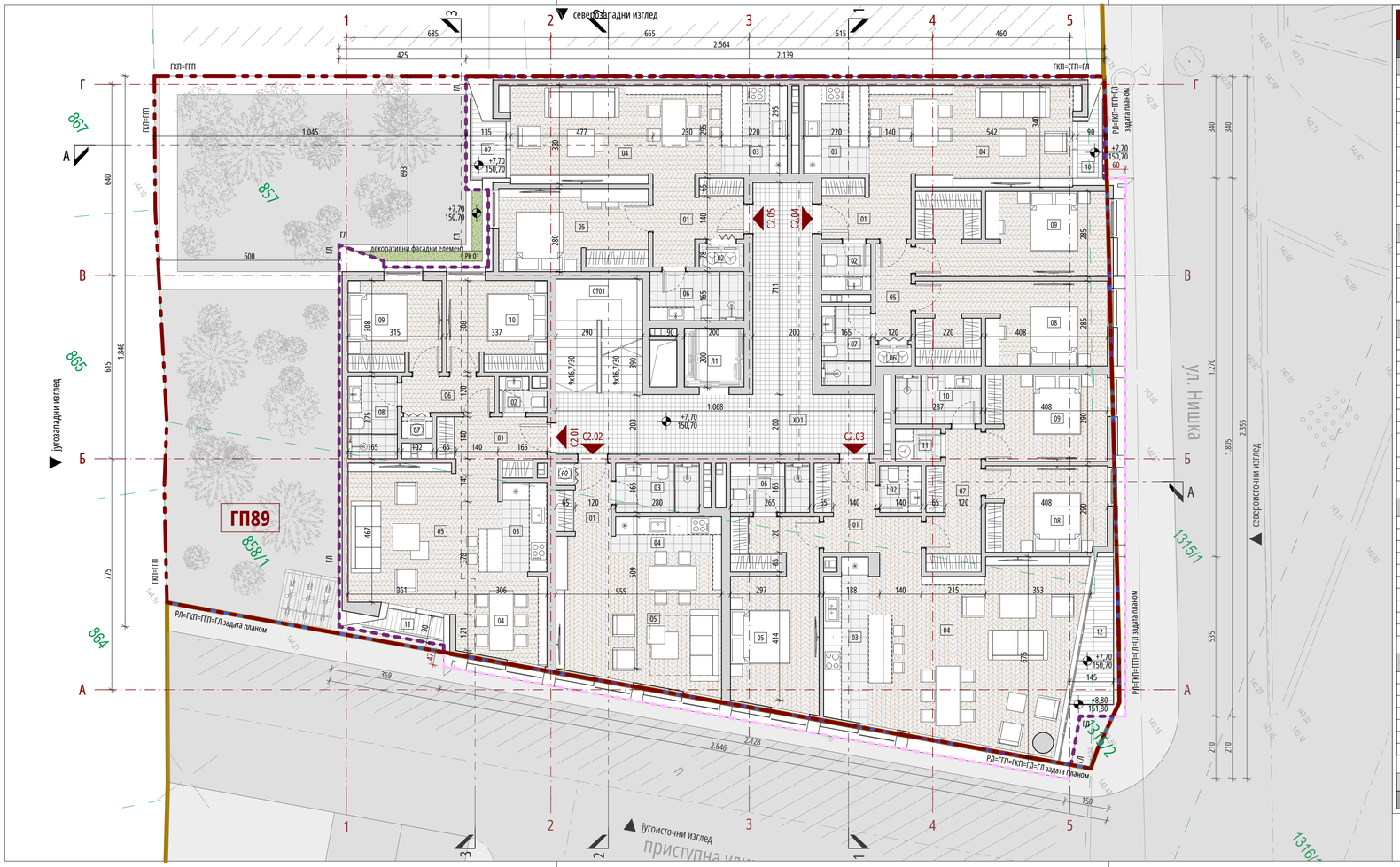
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 1. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
7_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_01




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 2. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица С2.01** | | |
| 01 | Улаз | 5,85 |
| 02 | Тоалет | 1,64 |
| 03 | Кухиња | 4,50 |
| 04 | Трпезарија | 8,81 |
| 05 | Дневна соба | 23,05 |
| 06 | Ходник | 3,73 |
| 07 | Вешерница | 0,74 |
| 08 | Купатило | 4,54 |
| 09 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 10 | Спаваћа соба | 10,26 |
| 11 | Тераса | 1,53 |
| | | **74,24 m²** |
| **Стамбена јединица С2.02** | | |
| 01 | Улаз | 3,85 |
| 02 | Вешерница | 0,46 |
| 03 | Купатило | 4,62 |
| 04 | Кухиња | 4,34 |
| 05 | Дневна соба са трпезаријом | 25,38 |
| | | **38,65 m²** |
| **Стамбена јединица С2.03** | | |
| 01 | Улаз | 8,64 |
| 02 | Тоалет | 2,18 |
| 03 | Кухиња | 7,84 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 40,11 |
| 05 | Спаваћа соба | 18,66 |
| 06 | Купатило | 4,37 |
| 07 | Ходник | 7,98 |
| 08 | Спаваћа соба | 11,64 |
| 09 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 10 | Купатило | 4,74 |
| 11 | Вешерница | 1,68 |
| 12 | Тераса | 4,96 |
| | | **124,54 m²** |
| **Стамбена јединица С2.04** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,79 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,37 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,49 |
| | | **84,29 m²** |
| **Стамбена јединица С2.05** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,85 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,20 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,26 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **380,98 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 2. ЕТАЖЕ** | | **433,56 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 2. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Пешачки коридори, ходници, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 11,24 |
| ХО1 | Ходник | 35,67 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **46,91 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 5,68 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **5,68 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 2. ЕТАЖЕ** | | **433,56 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 2. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| **УКУПНО НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА 2. ЕТАЖЕ** | | **2,01 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 2. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ДРУГА ЕТАЖА | 534,22 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 2. ЕТАЖЕ** | **534,22 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд


Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а


Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

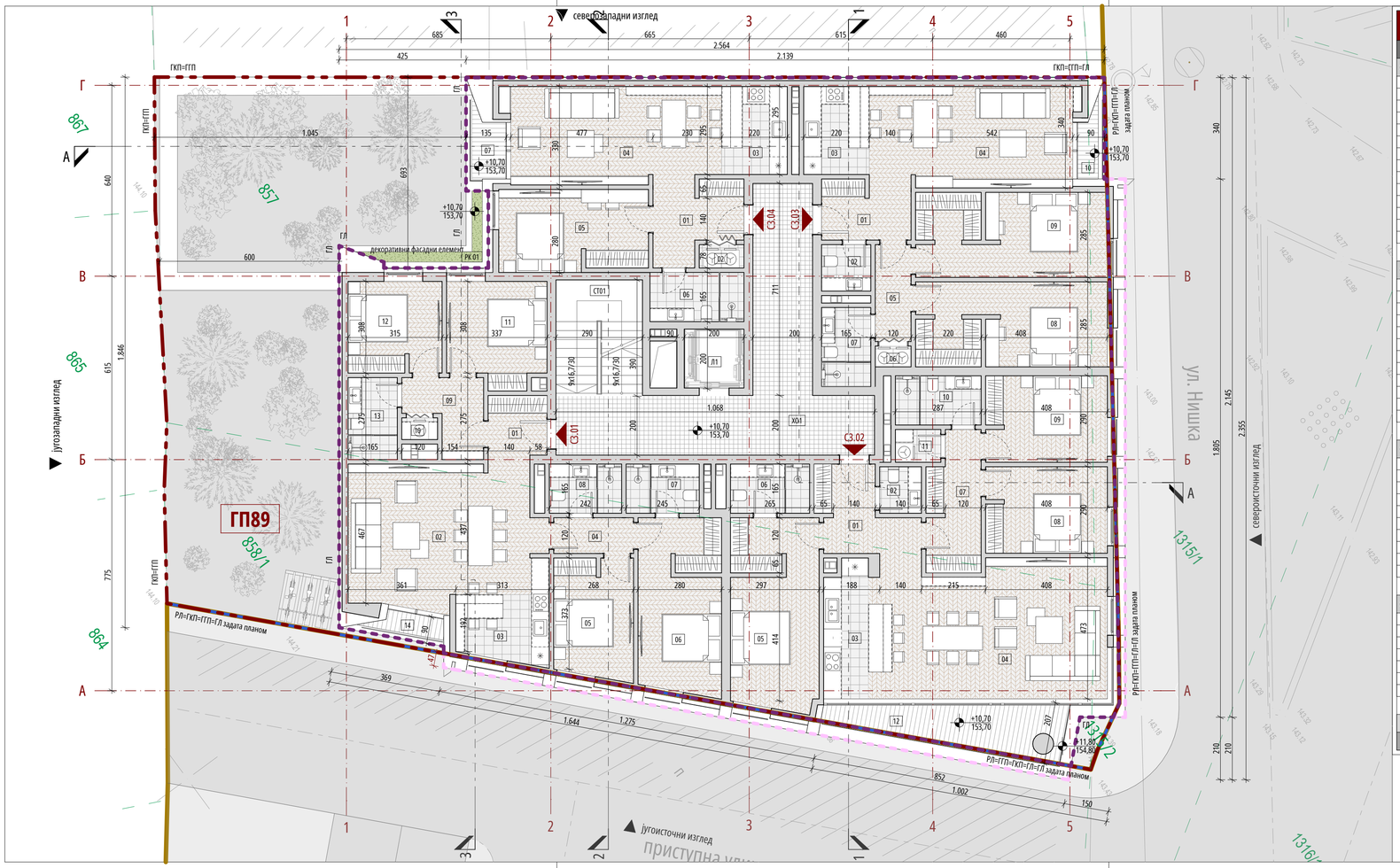
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 2. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
8_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_02




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 3. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица С3.01** | | |
| 01 | Улаз | 3,95 |
| 02 | Дневна соба са трпезаријом | 29,31 |
| 03 | Кухиња | 7,57 |
| 04 | Ходник | 3,21 |
| 05 | Спаваћа соба | 10,52 |
| 06 | Спаваћа соба | 15,99 |
| 07 | Купатило | 4,04 |
| 08 | Купатило | 4,00 |
| 09 | Ходник | 5,45 |
| 10 | Вешерница | 0,88 |
| 11 | Спаваћа соба | 11,14 |
| 12 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 13 | Купатило | 4,54 |
| 14 | Тераса | 1,53 |
| | | **111,72 m²** |
| **Стамбена јединица С3.02** | | |
| 01 | Улаз | 8,64 |
| 02 | Тоалет | 2,18 |
| 03 | Кухиња | 6,70 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 35,33 |
| 05 | Спаваћа соба | 18,51 |
| 06 | Купатило | 4,37 |
| 07 | Ходник | 7,98 |
| 08 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 09 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 10 | Купатило | 4,74 |
| 11 | Вешерница | 1,68 |
| 12 | Тераса | 10,98 |
| | | **124,59 m²** |
| **Стамбена јединица С3.03** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,79 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,37 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,89 |
| | | **84,69 m²** |
| **Стамбена јединица С3.04** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,85 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,20 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,26 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **380,26 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. ЕТАЖЕ** | | **433,29 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 3. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Пешачки коридори, подестови, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 11,24 |
| ХО1 | Ходник | 35,57 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **46,81 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, дијатови, лифтовска окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 6,23 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **6,23 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. ЕТАЖЕ** | | **433,29 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 3. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. ЕТАЖЕ** | | **2,01 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 3. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 534,22 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. ЕТАЖЕ** | **534,22 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
architectural studio

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

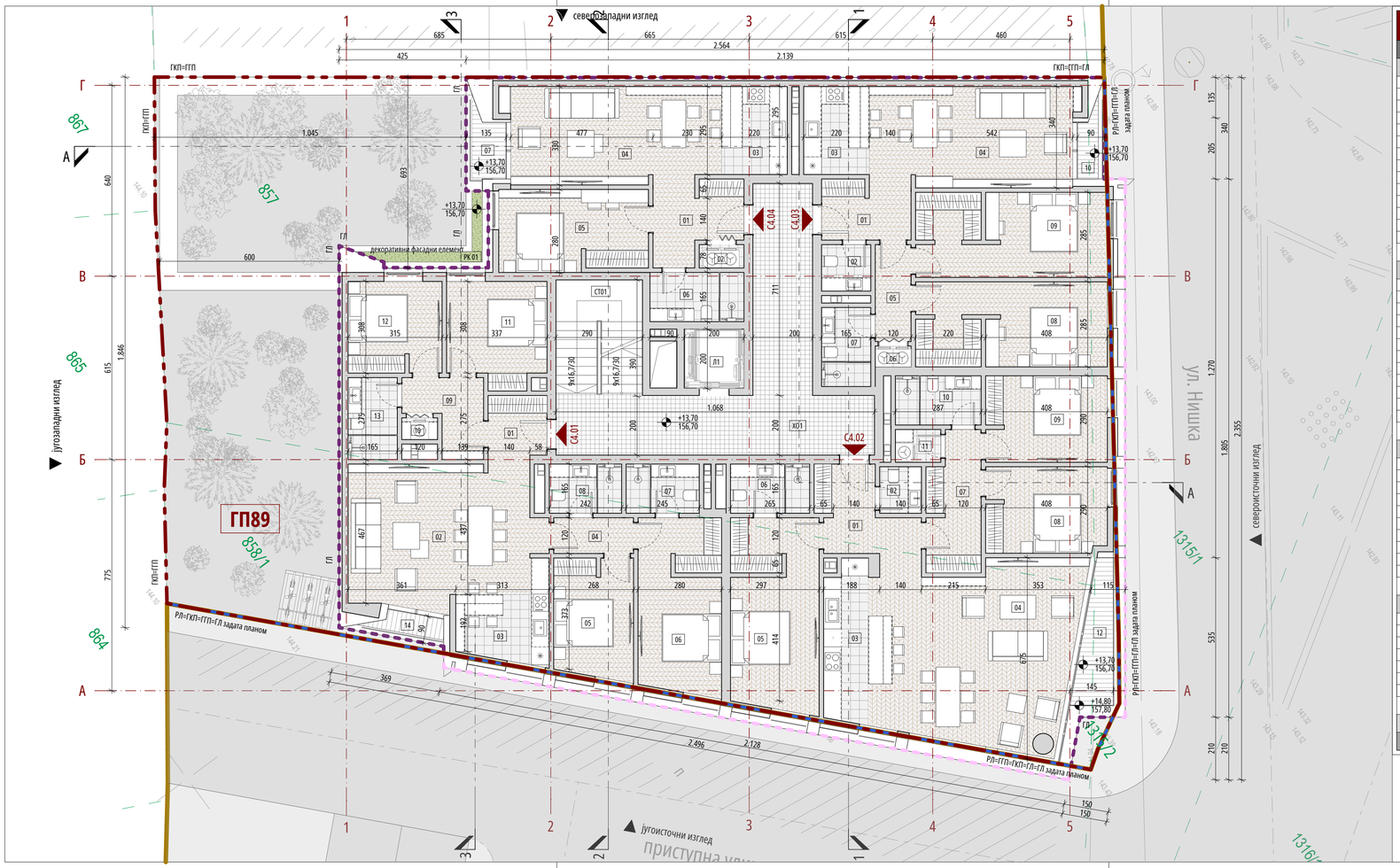
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 3. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
9_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_03




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 4. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица С4.01** | | |
| 01 | Улаз | 3,95 |
| 02 | Дневна соба са трпезаријом | 29,31 |
| 03 | Кухиња | 7,57 |
| 04 | Ходник | 3,21 |
| 05 | Спаваћа соба | 10,52 |
| 06 | Спаваћа соба | 15,99 |
| 07 | Купатило | 4,04 |
| 08 | Купатило | 4,00 |
| 09 | Ходник | 5,45 |
| 10 | Вешерница | 0,88 |
| 11 | Спаваћа соба | 11,14 |
| 12 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 13 | Купатило | 4,54 |
| 14 | Тераса | 1,84 |
| | | **112,03 m²** |
| **Стамбена јединица С4.02** | | |
| 01 | Улаз | 8,64 |
| 02 | Тоалет | 2,18 |
| 03 | Кухиња | 7,84 |
| 04 | Дневна соба са трпезарија | 40,11 |
| 05 | Спаваћа соба | 18,66 |
| 06 | Купатило | 4,37 |
| 07 | Ходник | 7,98 |
| 08 | Спаваћа соба | 11,64 |
| 09 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 10 | Купатило | 4,74 |
| 11 | Вешерница | 1,68 |
| 12 | Тераса | 4,96 |
| | | **124,54 m²** |
| **Стамбена јединица С4.03** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,79 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,37 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,89 |
| | | **84,69 m²** |
| **Стамбена јединица С4.04** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,85 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,20 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,26 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **380,52 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 4. ЕТАЖЕ** | | **433,55 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 4. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Пешачки коридори, подестови, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 11,24 |
| ХО1 | Ходник | 35,57 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **46,81 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, диктови, лифтовска окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 6,23 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **6,23 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 4. ЕТАЖЕ** | | **433,55 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 4. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 4. ЕТАЖЕ** | | **2,01 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 4. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 534,22 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 4. ЕТАЖЕ** | **534,22 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
architectural studio

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

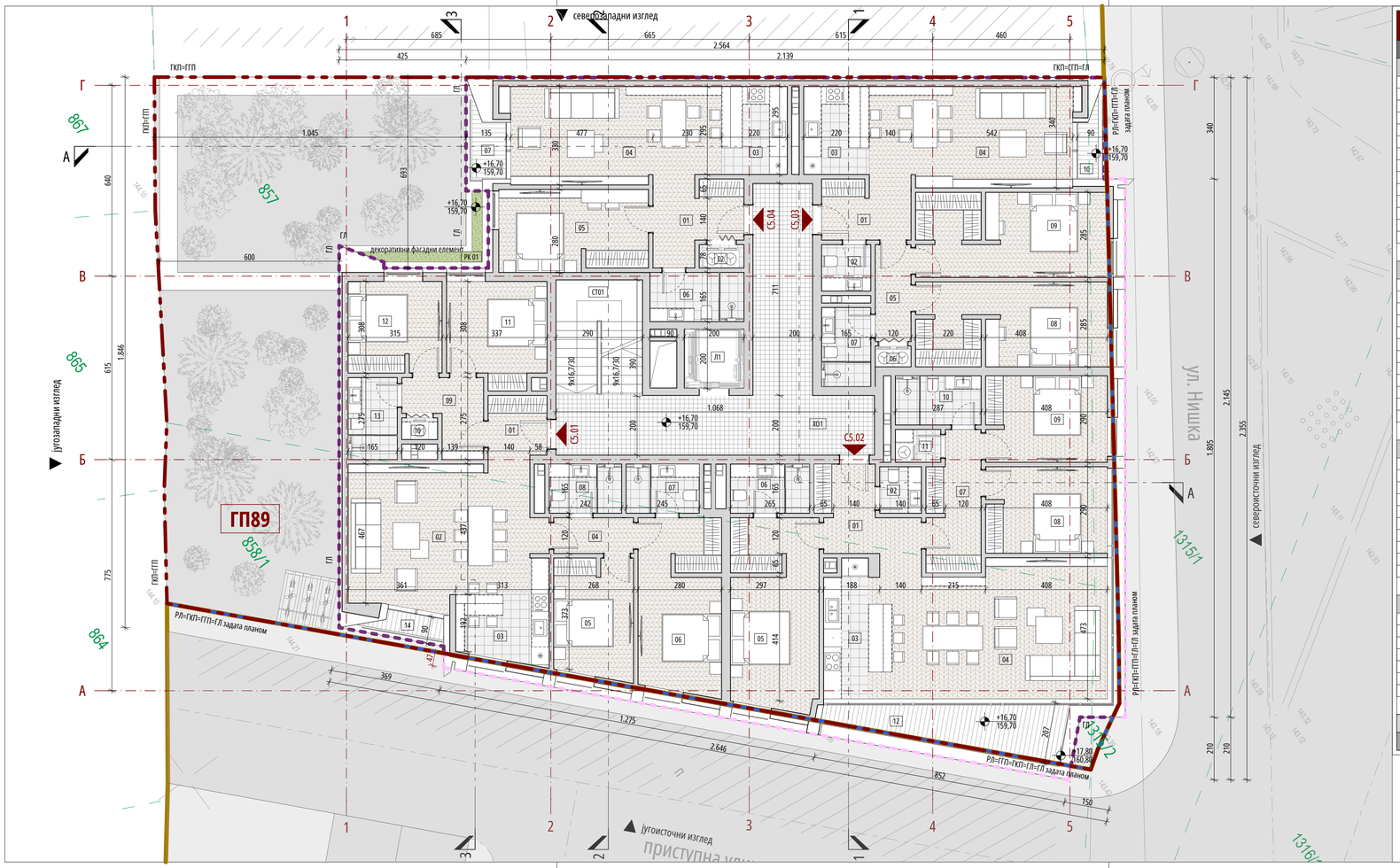
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 4. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
10_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_04




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 5. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица C5.01** | | |
| 01 | Улаз | 3,95 |
| 02 | Дневна соба са трпезаријом | 29,31 |
| 03 | Кухиња | 7,57 |
| 04 | Ходник | 3,21 |
| 05 | Спаваћа соба | 10,52 |
| 06 | Спаваћа соба | 15,99 |
| 07 | Купатило | 4,04 |
| 08 | Купатило | 4,00 |
| 09 | Ходник | 5,45 |
| 10 | Вешерница | 0,88 |
| 11 | Спаваћа соба | 11,14 |
| 12 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 13 | Купатило | 4,54 |
| 14 | Тераса | 1,84 |
| | | **112,03 m²** |
| **Стамбена јединица C5.02** | | |
| 01 | Улаз | 8,64 |
| 02 | Тоалет | 2,18 |
| 03 | Кухиња | 6,70 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 35,33 |
| 05 | Спаваћа соба | 18,51 |
| 06 | Купатило | 4,37 |
| 07 | Ходник | 7,98 |
| 08 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 09 | Спаваћа соба | 11,74 |
| 10 | Купатило | 4,74 |
| 11 | Вешерница | 1,68 |
| 12 | Тераса | 10,98 |
| | | **124,59 m²** |
| **Стамбена јединица C5.03** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,79 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,37 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,89 |
| | | **84,69 m²** |
| **Стамбена јединица C5.04** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,85 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,20 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,26 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **380,57 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 5. ЕТАЖЕ** | | **433,60 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- C1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 5. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Пешачки коридори, подести, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 11,24 |
| ХО1 | Ходник | 35,57 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **46,81 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 6,23 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **6,23 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 5. ЕТАЖЕ** | | **433,60 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 5. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 5. ЕТАЖЕ** | | **2,01 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 5. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ПЕТА ЕТАЖА | 534,22 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 5. ЕТАЖЕ** | **534,22 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд


Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

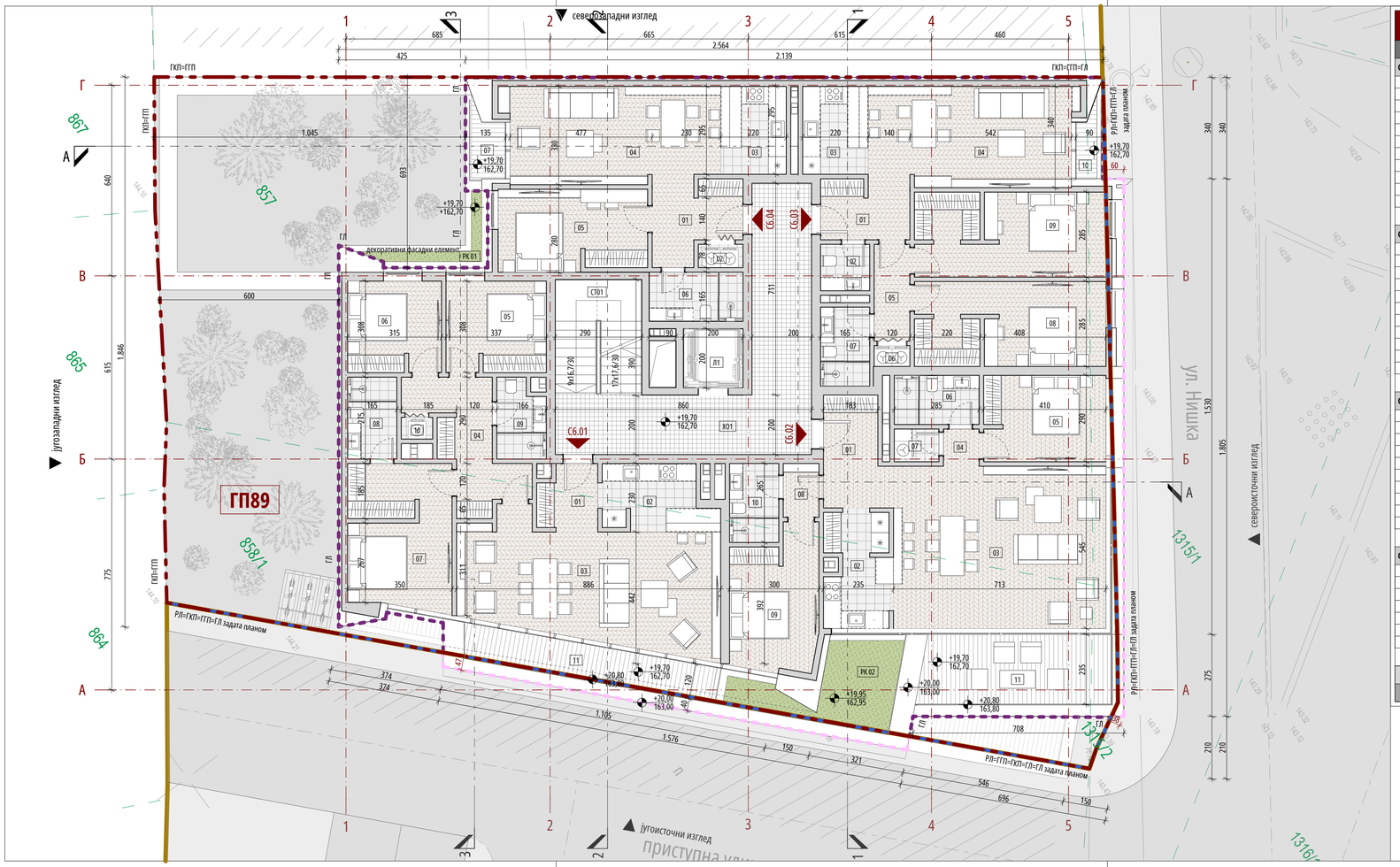
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 5. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
11_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_05




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 6. ЕТАЖА

| КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ<br>Стамбене јединице | | |
|---|---|---|
| **Стамбена јединица С6.01** | | |
| 01 | Улаз | 4,19 |
| 02 | Кухиња | 7,79 |
| 03 | Дневна соба са трпезаријом | 33,56 |
| 04 | Ходник | 10,44 |
| 05 | Спаваћа соба | 10,26 |
| 06 | Спаваћа соба | 9,59 |
| 07 | Спаваћа соба | 16,42 |
| 08 | Купатило | 4,54 |
| 09 | Купатило | 4,14 |
| 10 | Вешерница | 0,77 |
| 11 | Тераса | 9,99 |
| | | **111,69 m²** |
| **Стамбена јединица С6.02** | | |
| 01 | Улаз | 6,92 |
| 02 | Кухиња | 8,10 |
| 03 | Дневна соба са трпезаријом | 39,86 |
| 04 | Ходник | 1,50 |
| 05 | Спаваћа соба | 11,90 |
| 06 | Купатило | 4,70 |
| 07 | Вешерница | 1,65 |
| 08 | Ходник | 2,17 |
| 09 | Спаваћа соба | 13,17 |
| 10 | Купатило | 4,37 |
| 11 | Тераса | 15,01 |
| | | **109,35 m²** |
| **Стамбена јединица С6.03** | | |
| 01 | Улаз | 6,26 |
| 02 | Тоалет | 2,57 |
| 03 | Кухиња | 6,49 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,79 |
| 05 | Ходник | 3,90 |
| 06 | Вешерница | 0,84 |
| 07 | Купатило | 4,37 |
| 08 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 09 | Спаваћа соба | 17,79 |
| 10 | Тераса | 1,89 |
| | | **84,69 m²** |
| **Стамбена јединица С6.04** | | |
| 01 | Улаз | 7,67 |
| 02 | Вешерница | 1,18 |
| 03 | Кухиња | 6,50 |
| 04 | Дневна соба са трпезаријом | 22,85 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,54 |
| 06 | Купатило | 5,24 |
| 07 | Тераса | 2,32 |
| | | **59,30 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **365,03 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 6. ЕТАЖЕ** | | **413,42 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +4,70 / 147,70 — ВИСИНСКА КОТА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### 6. ЕТАЖА

| ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ<br>Лифтовски холови, ходници, степеништа, рампе | | |
|---|---|---|
| СТ01 | Степениште | 11,24 |
| ХО1 | Ходник | 31,42 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **42,66 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ**<br>Технички простори, дактови, лифтовски окна, инсталациони шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 5,78 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **5,78 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 6. ЕТАЖЕ** | | **413,42 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
### 6. ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 2,01 |
| РК 02 | Раван непроходан озелењени кров | 9,59 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 6. ЕТАЖЕ** | | **11,60 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### 6. ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ШЕСТА ЕТАЖА | 527,80 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 6. ЕТАЖЕ** | **527,80 m²** |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

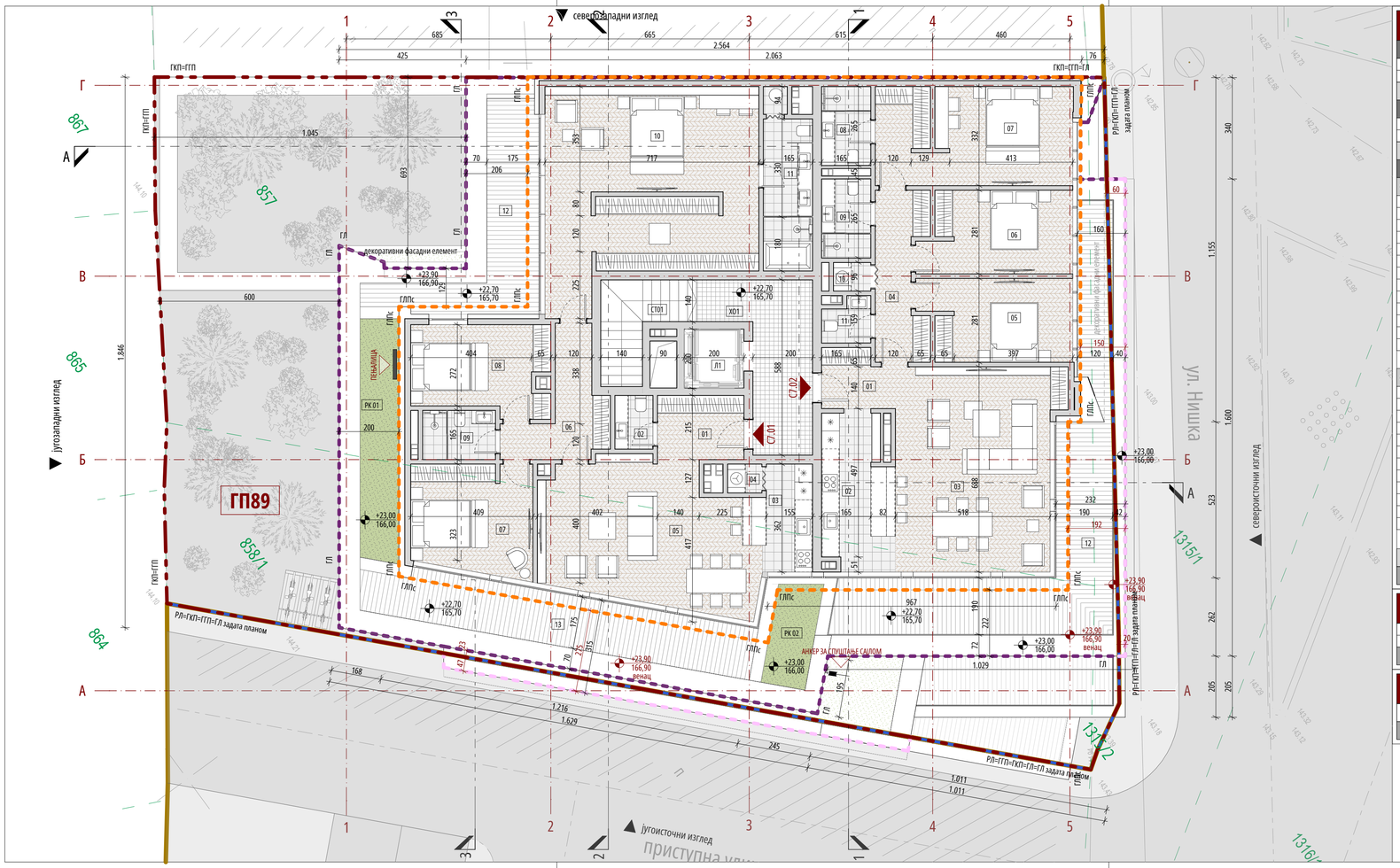
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа 6. етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
12_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_06




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Степенишни и улазни коридори, подестови, степеништа, рампе | | |
| СТ01 | Степениште | 7,54 |
| ХО1 | Ходник | 14,43 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **21,97 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Техничке просторије, шахтови, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| ИД | Инсталациони дакт | 5,27 |
| Л1 | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **5,27 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Стамбене јединице | | |
| **Стамбена јединица С7.01** | | |
| 01 | Улаз | 6,24 |
| 02 | Тоалет | 2,29 |
| 03 | Кухиња | 5,93 |
| 04 | Вешерница | 1,11 |
| 05 | Дневна соба са трпезаријом | 32,95 |
| 06 | Ходник | 8,88 |
| 07 | Спаваћа соба | 14,62 |
| 08 | Спаваћа соба | 13,08 |
| 09 | Купатило | 4,03 |
| 10 | Мастер спаваћа соба | 45,84 |
| 11 | Мастер купатило | 9,25 |
| 12 | Тераса | 18,94 |
| 13 | Тераса | 22,77 |
| | | **185,93 m²** |
| **Стамбена јединица С7.02** | | |
| 01 | Улаз | 4,54 |
| 02 | Кухиња | 12,05 |
| 03 | Дневна соба са трпезаријом | 36,56 |
| 04 | Ходник | 8,95 |
| 05 | Спаваћа соба | 13,61 |
| 06 | Спаваћа соба | 13,60 |
| 07 | Мастер спаваћа соба | 21,82 |
| 08 | Мастер купатило | 4,37 |
| 09 | Купатило | 4,38 |
| 10 | Вешерница | 1,20 |
| 11 | Тоалет | 2,24 |
| 12 | Тераса | 35,65 |
| | | **158,97 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **344,90 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ** | | **372,10 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА

| | | |
|---|---|---|
| РК 01 | Раван непроходан озелењени кров | 10,58 |
| РК 02 | Раван непроходан озелењени кров | 5,23 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ** | | **15,81 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА

| | |
|---|---|
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 495,51 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ** | **495,51 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +22,70 / 165,70 — ВИСИНСКА КОТА
- +23,90 / 166,90 — ВИСИНСКА КОТА ВЕНЦА
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- С1.01 — УЛАЗ У СТАН
- ЗАЈЕДНИЧКИ КОРИДОР
- КУПАТИЛА И КУХИЊЕ
- ОСТАЛЕ ПРОСТОРИЈЕ У СТАНУ
- ТЕРАСЕ
- АНКЕР ЗА САЉУ (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА)
- ПЕЊАЛИЦА (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА/ЗЕЛЕНИЛУ)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

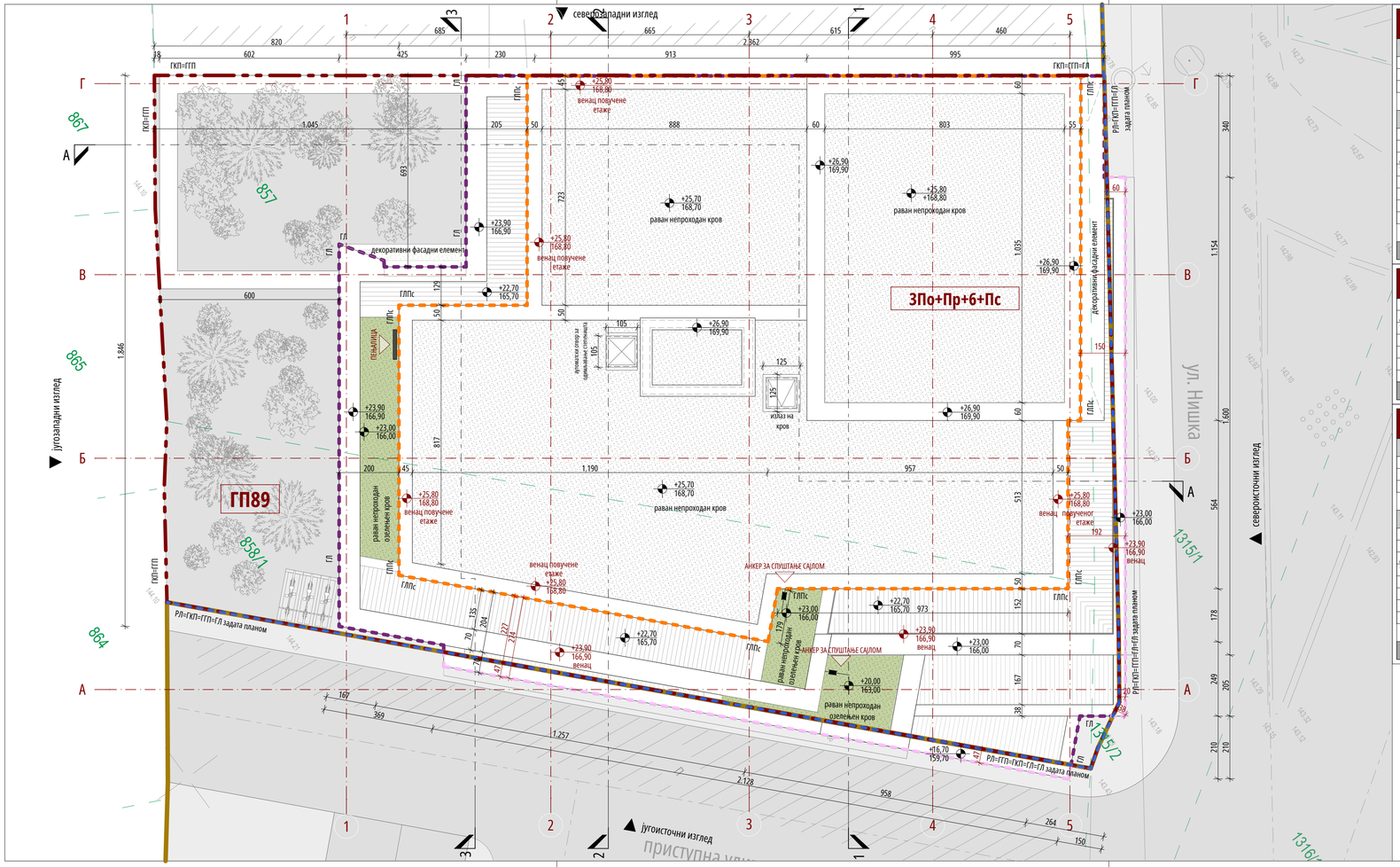
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа повучене етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
13_AP_N48_BCP_UP_AR_PL_RL




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА ПО СПРАТОВИМА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| ПРЕГЛЕД ПОДЗЕМНИХ НЕТО ПОВРШИНА | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 562,47 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 471,46 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 367,54 |
| | **1.401,47 m²** |
| **ПРЕГЛЕД НАДЗЕМНИХ НЕТО ПОВРШИНА** | |
| ПРИЗЕМЉЕ | 267,75 |
| ПРВА ЕТАЖА | 424,24 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 433,56 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 433,29 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 433,55 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 433,60 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 413,42 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 372,10 |
| | **3.211,51 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **4.612,98 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| | |
|---|---|
| ПРВА ЕТАЖА | 2,01 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 2,01 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 2,01 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 2,01 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 2,01 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 11,60 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 15,81 |
| **УКУПНО НЕПРОХОДНИХ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **37,46 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА ПО СПРАТОВИМА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

| ПРЕГЛЕД ПОДЗЕМНИХ БРУТО ПОВРШИНА | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 576,97 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 576,97 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 576,97 |
| | **1.730,91 m²** |
| **ПРЕГЛЕД НАДЗЕМНИХ БРУТО ПОВРШИНА** | |
| ПРИЗЕМЉЕ | 441,06 |
| ПРВА ЕТАЖА | 541,33 |
| ДРУГА ЕТАЖА | 534,22 |
| ТРЕЋА ЕТАЖА | 534,22 |
| ЧЕТВРТА ЕТАЖА | 534,22 |
| ПЕТА ЕТАЖА | 534,22 |
| ШЕСТА ЕТАЖА | 527,80 |
| ПОВУЧЕНА ЕТАЖА | 495,51 |
| | **4.142,58 m²** |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** | **5.873,49 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП)
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)
- ЛИНИЈА ДОЗВОЛЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- 857 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3По+Пр+6+Пс — СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА
- ГП 89 — ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- +0,00 / 143,00 — ВИСИНСКА КОТА
- +23,90 / 166,90 — ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ
- РАВАН НЕПРОХОДАН ОЗЕЛЕЊЕН КРОВ
- ТЕРАСЕ
- АНКЕР ЗА САЉУ (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА)
- ПЕЊАЛИЦА (ПРИСТУП НЕПРОХОДНИМ КРОВОВИМА)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

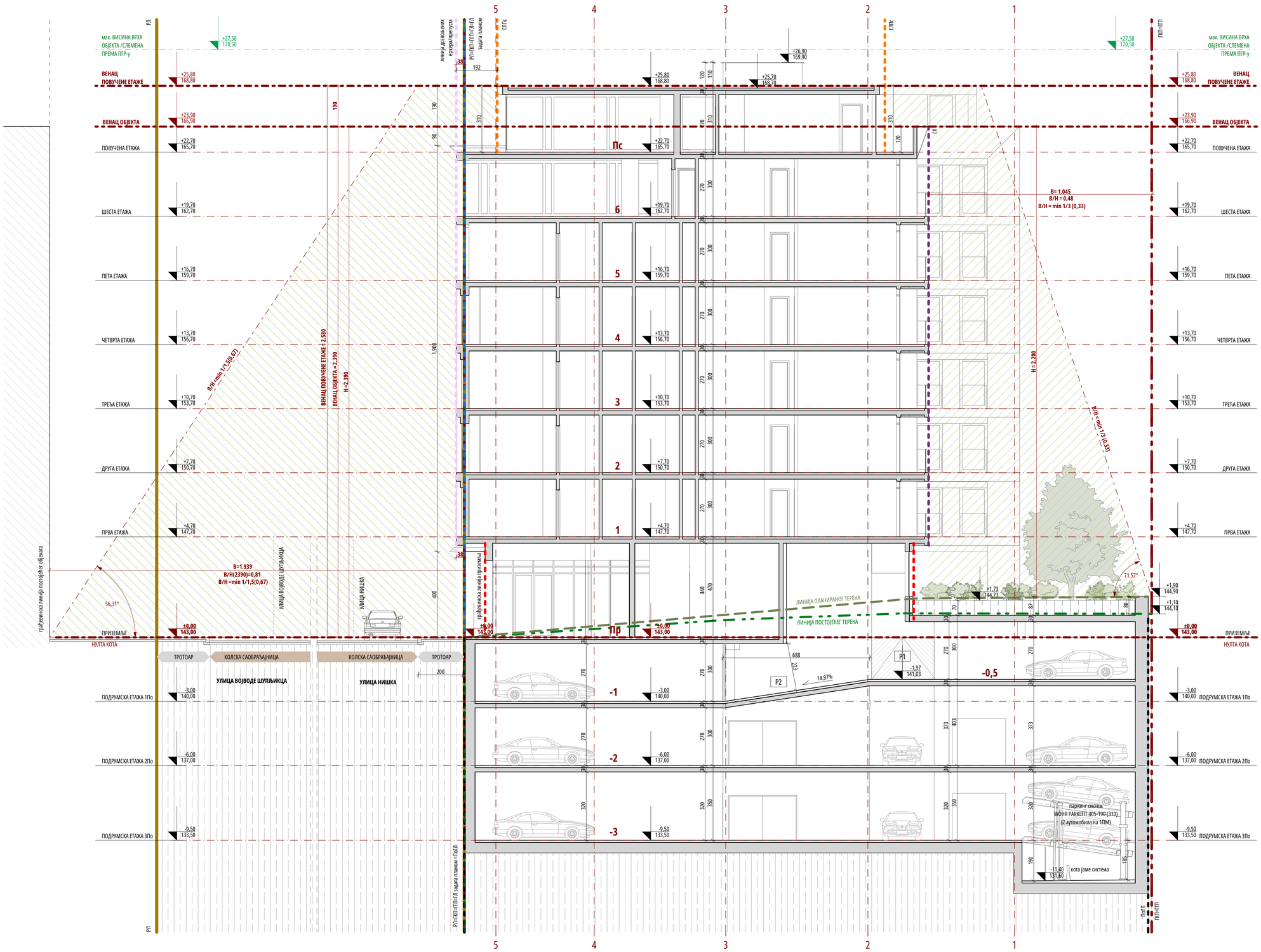
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Основа са изгледом крова

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 297,0x765,0mm |

Број цртежа :
14_AP_N48_BCP_UP_AR_PI_RF




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГТП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| | ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ТЕРЕНА |
| | ЛИНИЈА ПЛАНИРАНОГ ТЕРЕНА |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИХ |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

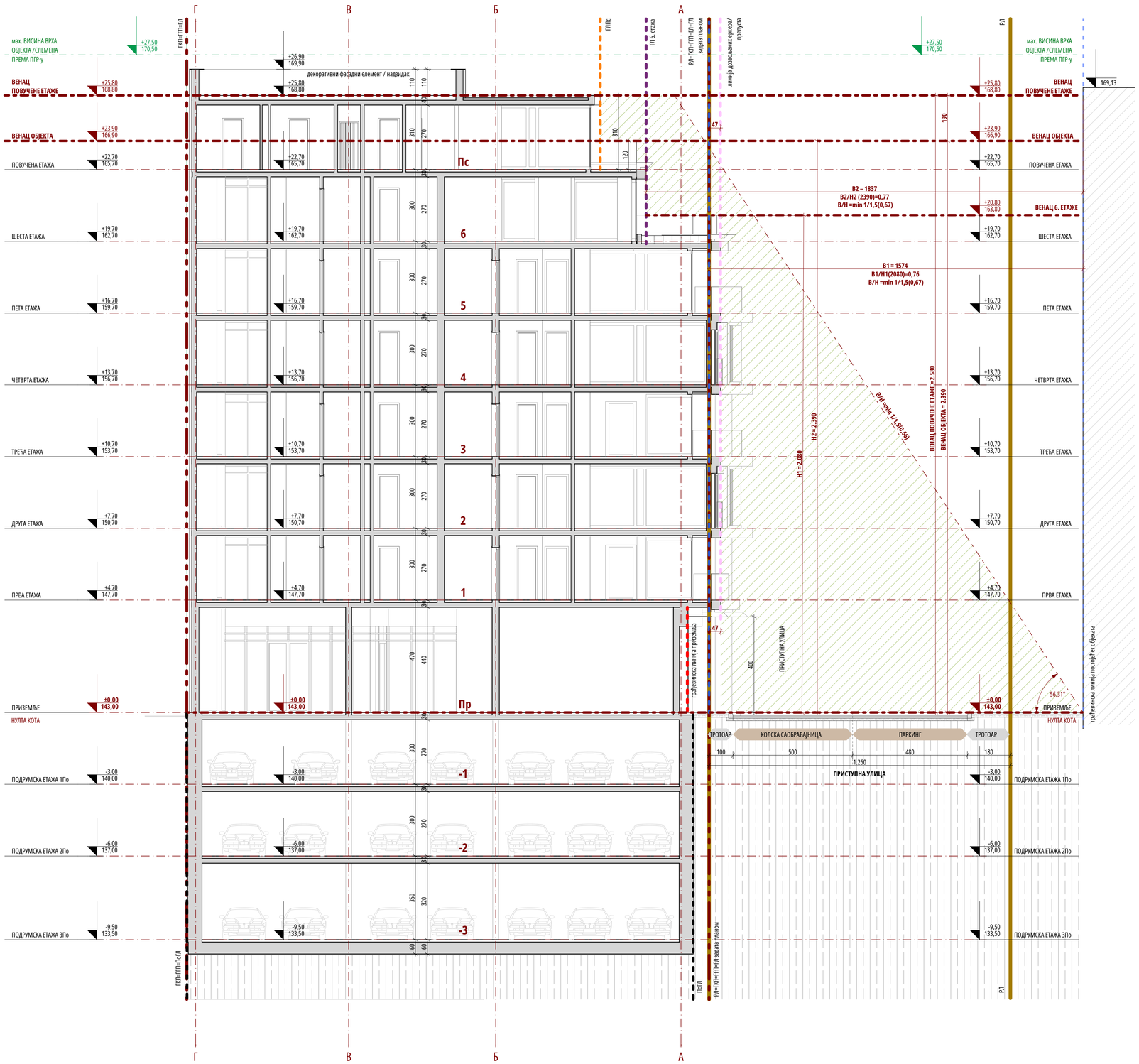
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Пресек А-А

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594,0x765,0mm |

Број цртежа :
15_AP_N48_BCP_UP_AR_SC_SAA




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГТП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т.:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

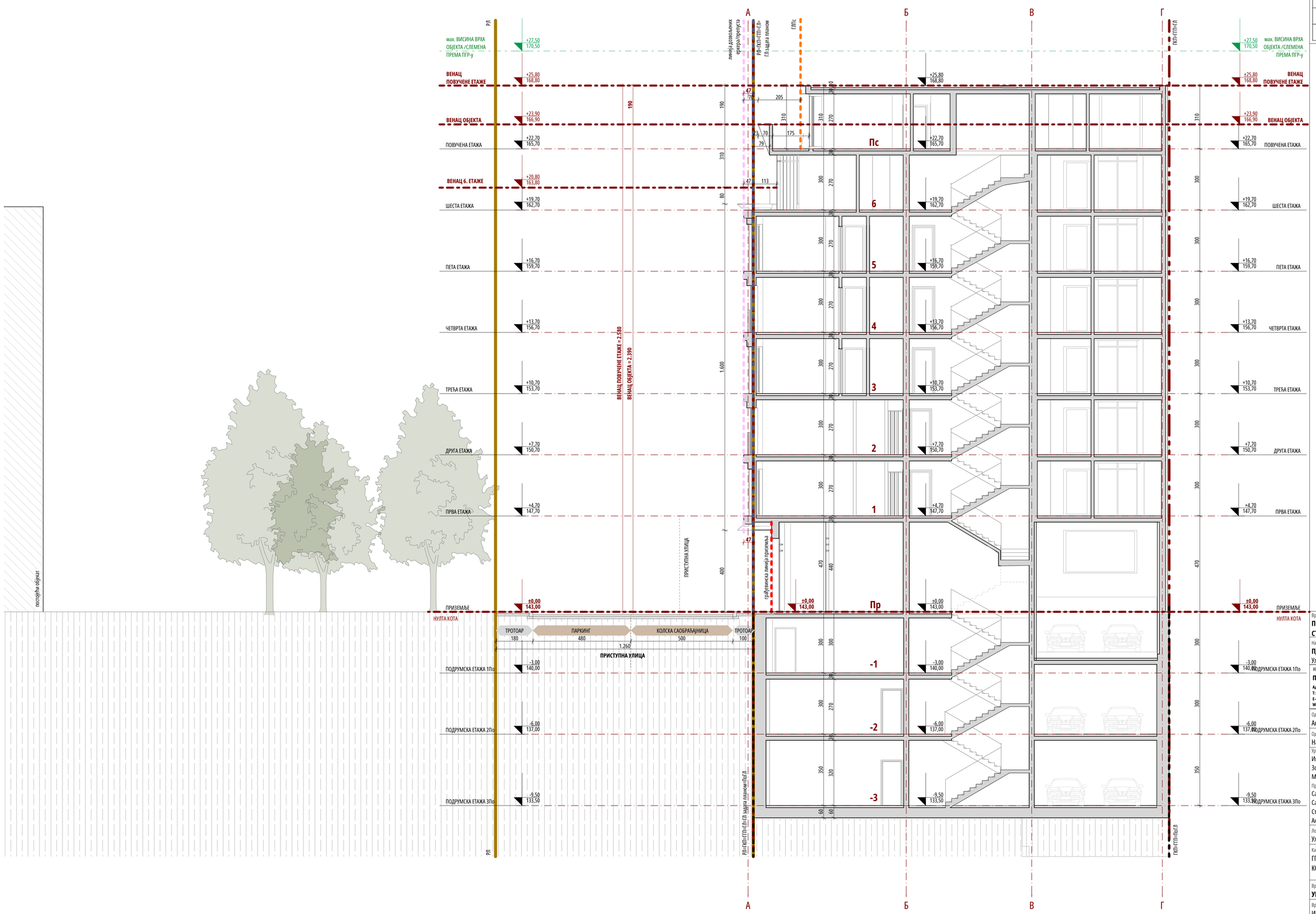
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Пресек 1-1

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594,0x765,0mm |

Број цртежа :
16_AP_N48_BCP_UP_AR_SC_S11




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГПП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:

**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

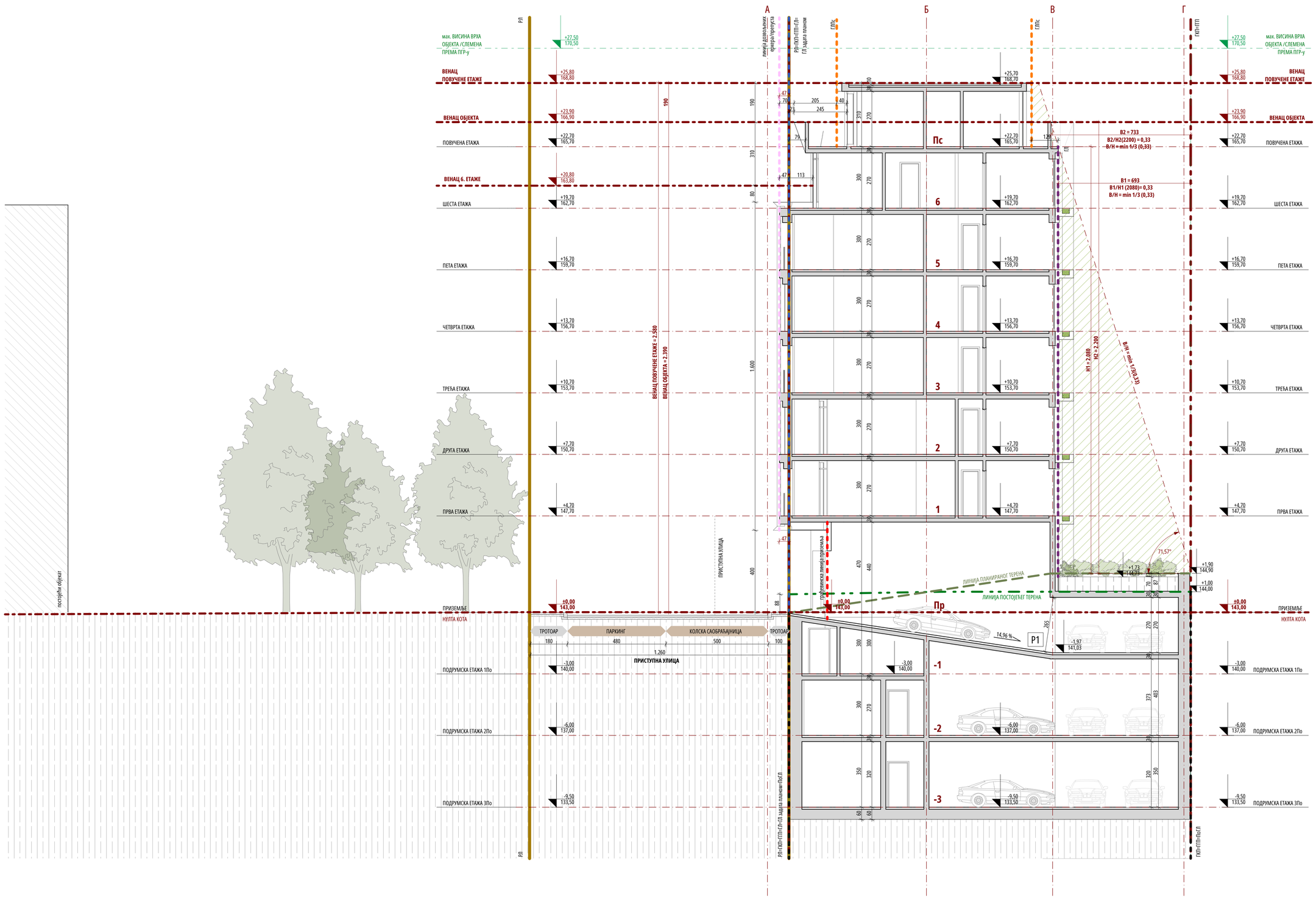
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Пресек 2-2

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594,0x765,0mm |

Број цртежа :
17_AP_N48_BCP_UP_AR_SC_S22




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГПП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ (ГЛПс) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| | ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ТЕРЕНА |
| | ЛИНИЈА ПЛАНИРАНОГ ТЕРЕНА |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИХ |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 8, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

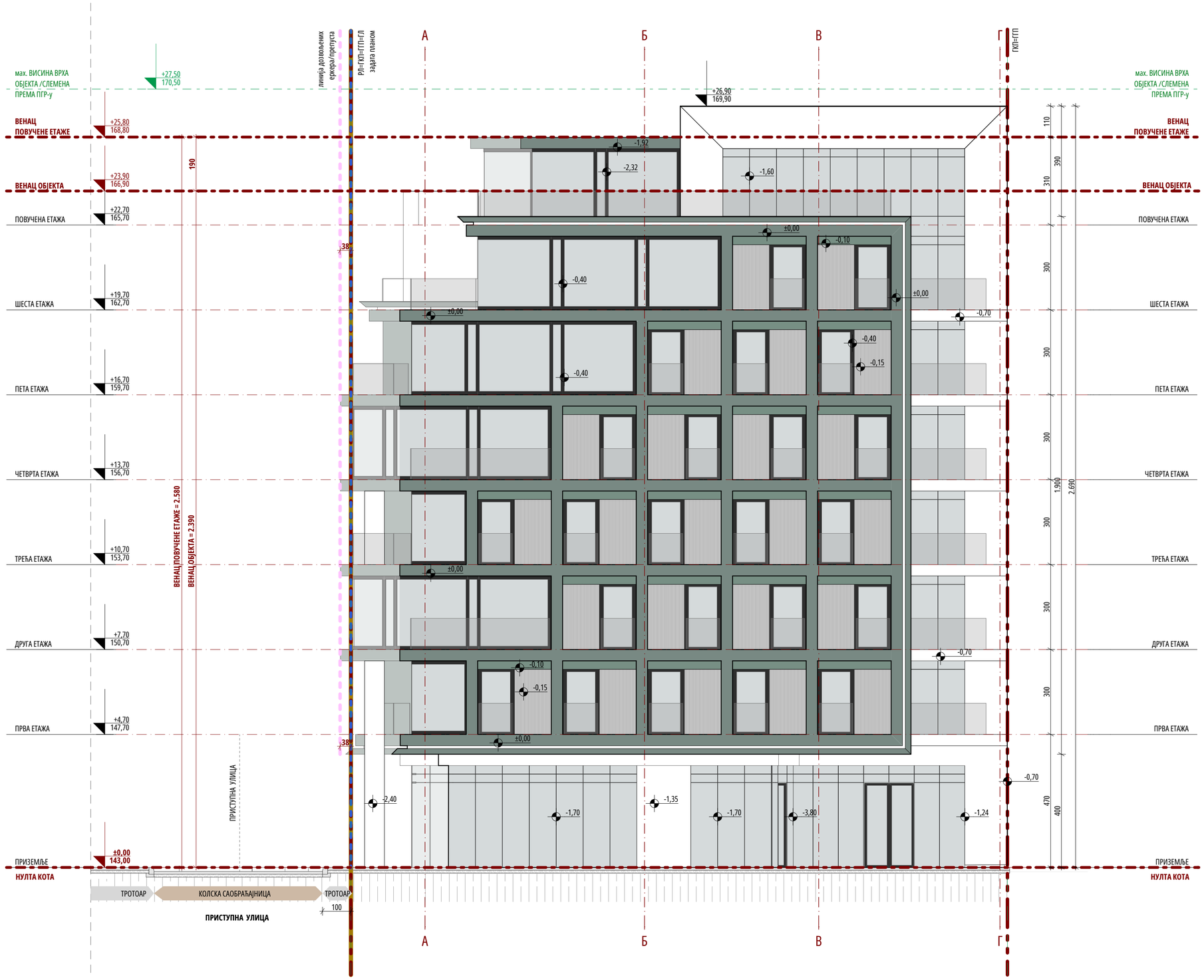
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Пресек 3-3

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 594,0x765,0mm |

Број цртежа :
18_AP_N48_BCP_UP_AR_SC_S33




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ЗЕЛЕНА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - БЕЛА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ПРОФИЛИСАНА |
| | СТАКЛО НА ПРОЗОРИМА И ВРАТИМА |
| | СТАКЛО НА ОГРАДАМА |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com
BUREAU CUBE PARTNERS ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2; КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

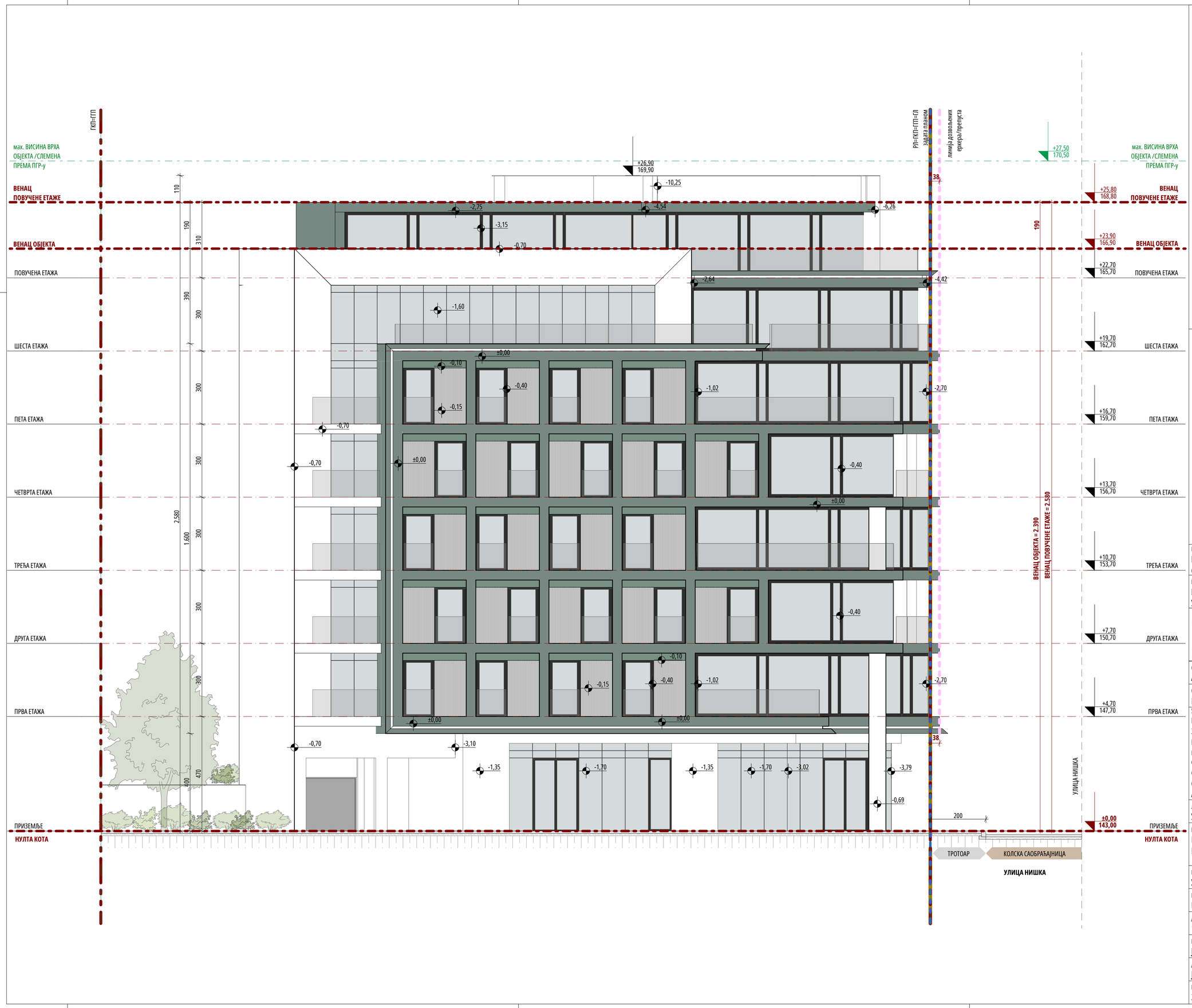
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Североисточни изглед - из Нишке улице

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
19_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_NE




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ЗЕЛЕНА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - БЕЛА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ПРОФИЛИСАНА |
| | СТАКЛО НА ПРОЗОРИМА И ВРАТИМА |
| | СТАКЛО НА ОГРАДАМА |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Југоисточни изглед - из нове пиступне улице

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
20_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_SE

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ЗЕЛЕНА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - БЕЛА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | СТАКЛО НА ПРОЗОРИМА И ВРАТИМА |
| | СТАКЛО НА ОГРАДАМА |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

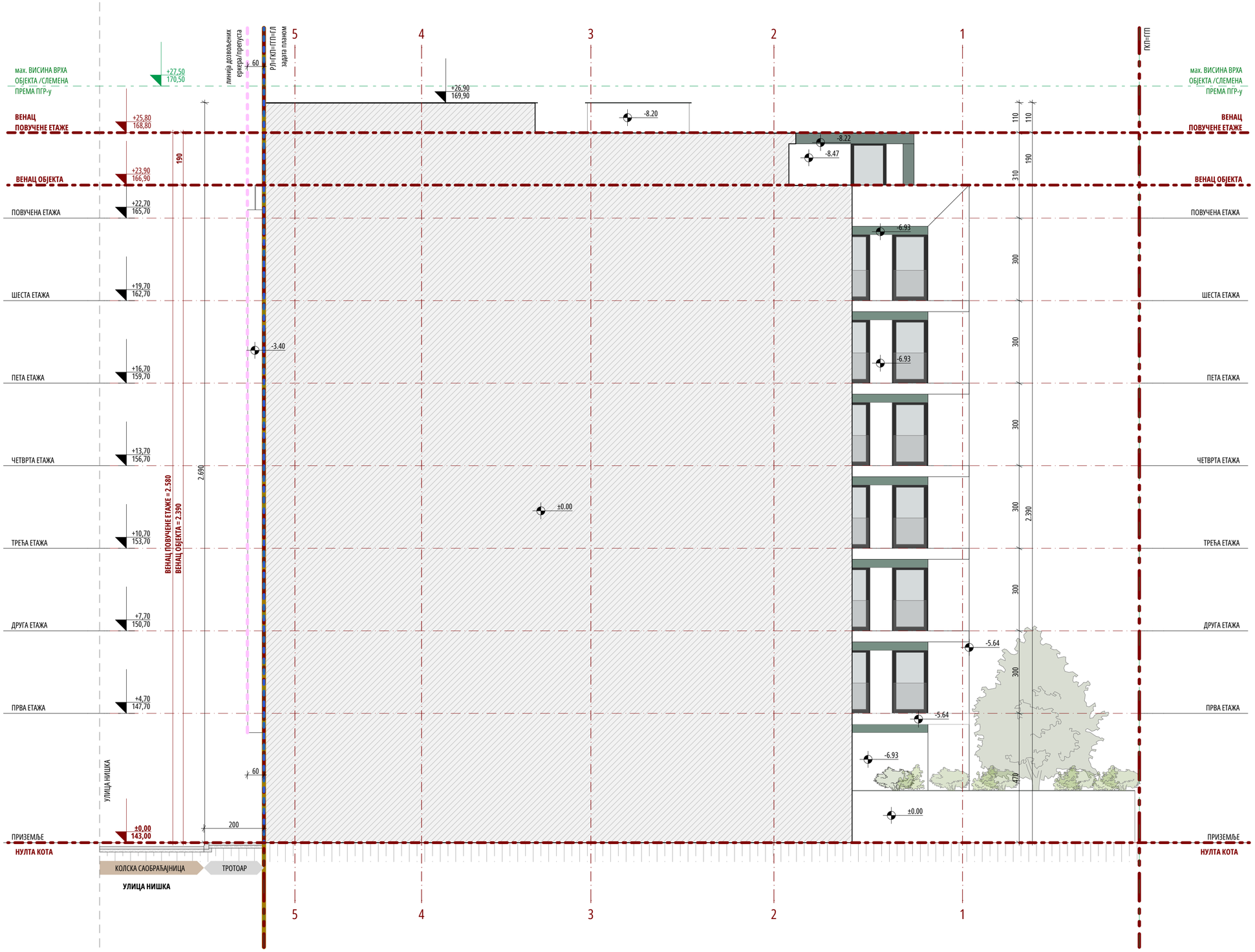
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Југозападни изглед

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
21_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_SW




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - ЗЕЛЕНА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | ФАСАДНА ОБЛОГА - БЕЛА ФАСАДНА КЕРАМИКА |
| | СТАКЛО НА ПРОЗОРИМА И ВРАТИМА |
| | СТАКЛО НА ОГРАДАМА |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

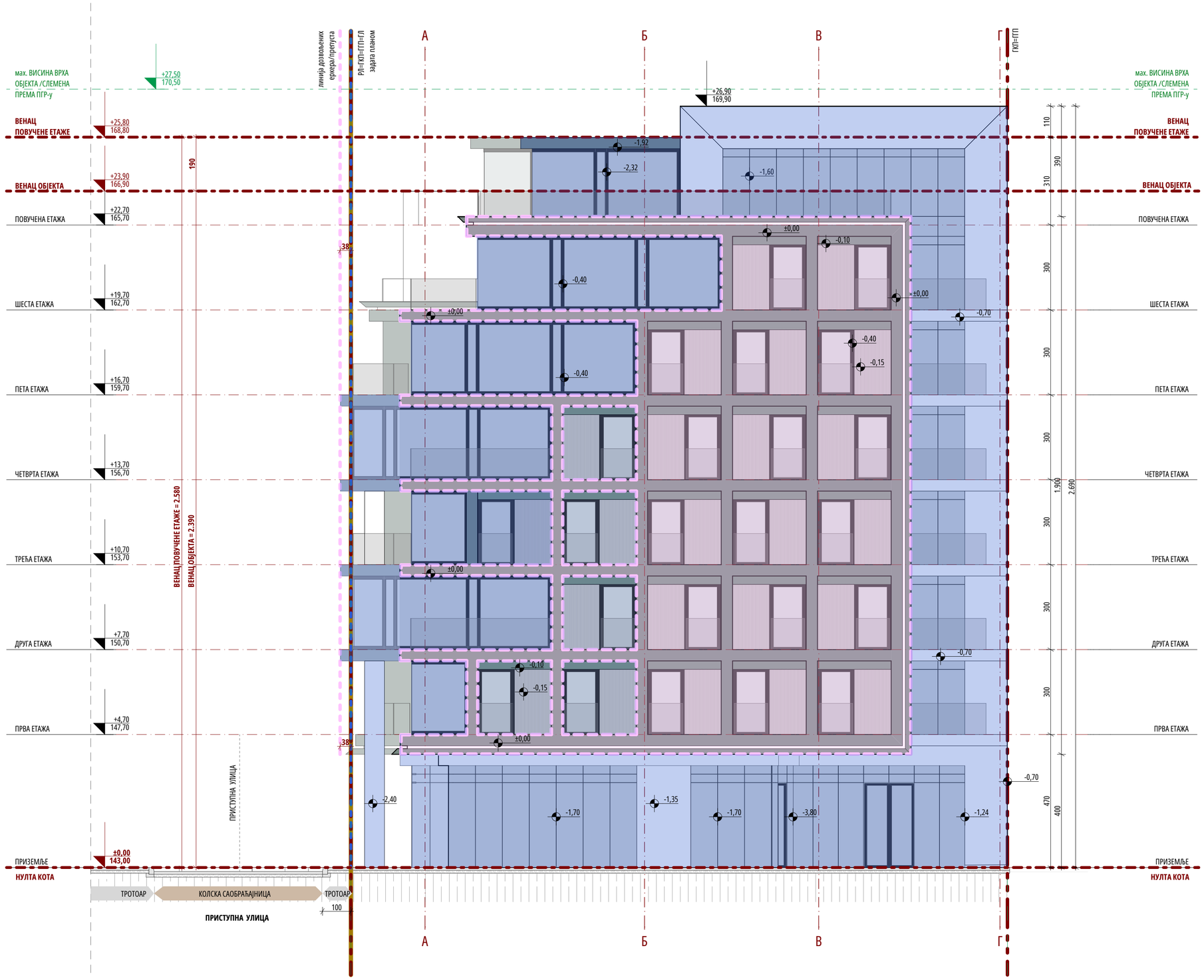
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Северозападни изглед

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
22_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_NW




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

**ОДНОС ПОВРШИНЕ ЕРКЕРА И ПОВРШИНЕ ФАСАДНЕ РАВНИ:**
**(укупна површина фасаде 558m²)**

ПОВРШИНЕ НА ФАСАДИ УНУТАР ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ 350m² (62,7%)

ИСТУРЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ФАСАДИ (ЕРКЕРИ, ПРЕПУСТИ, БАЛКОНИ) 208m² (37,3%)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд


Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com
BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а


Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

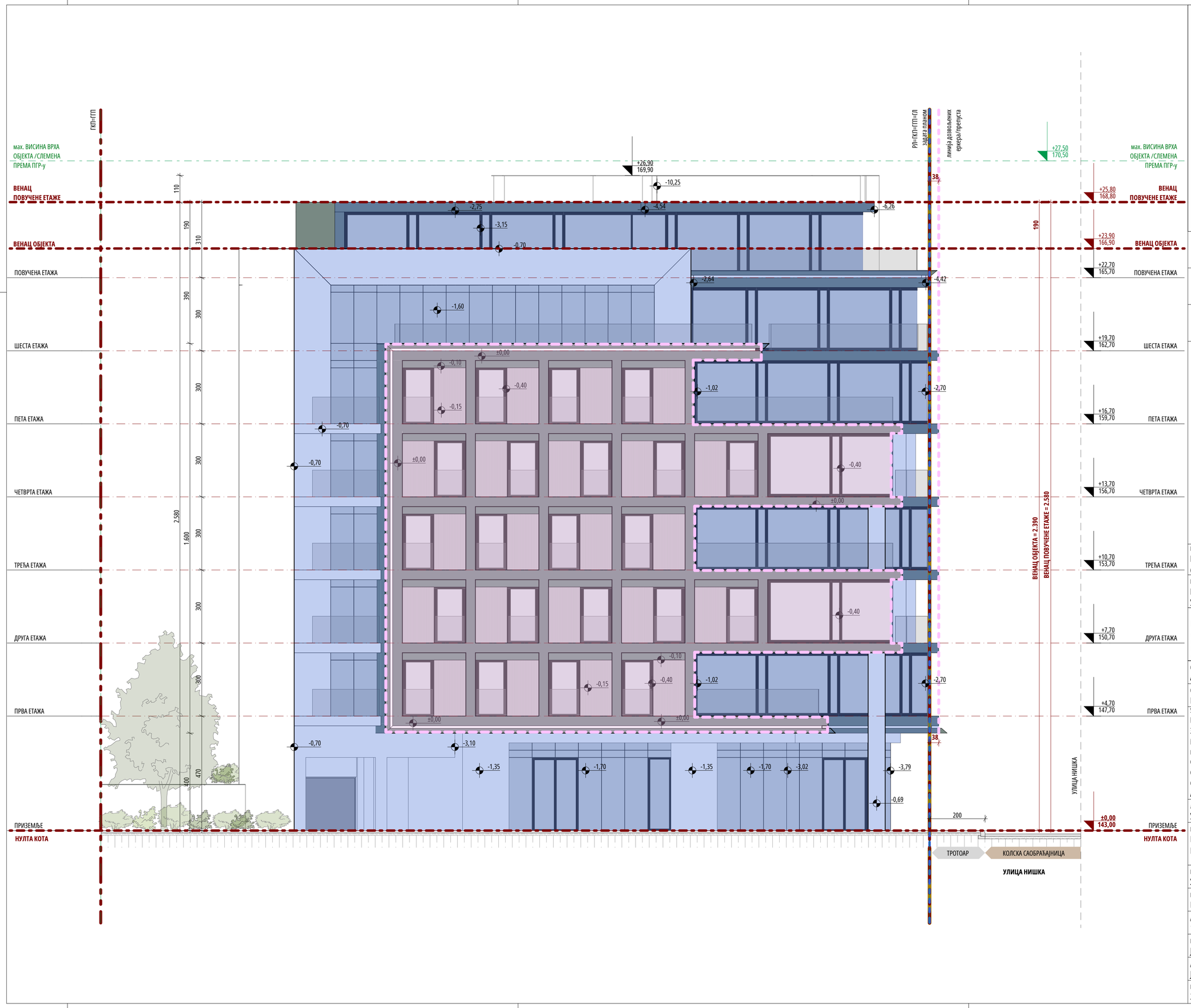
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Североисточни изглед-приказ односа истурених површина на фасади

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
23_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_NE




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА РП-ОМ (ГЛ задата планом) |
| | ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНИХ ПРЕПУСТА/ЕРКЕРА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| +4,70 / 147,70 | ВИСИНСКА КОТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА - НУЛТА |
| +23,90 / 166,90 | ВИСИНСКА КОТА - ВЕНАЦ, ВЕНАЦ ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ |
| ±0,00 | ДУБИНСКА КОТА |
| | ЗЕМЉА / ТЕРЕН |

**ОДНОС ПОВРШИНЕ ЕРКЕРА И ПОВРШИНЕ ФАСАДНЕ РАВНИ:**
**(укупна површина фасаде 656 m²)**

ПОВРШИНЕ НА ФАСАДИ УНУТАР ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ 394,4m² (60,1%)

ИСТУРЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ФАСАДИ (ЕРКЕРИ, ПРЕПУСТИ, БАЛКОНИ) 261,6m² (39,9%)

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**
**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
Југоисточни изглед - приказ односа истурених површина на фасади

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | 1:100 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
24_AP_N48_BCP_UP_AR_EL_SE

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 01

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
25_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_01

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 02

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
26_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_02

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 03

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
27_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_03

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:

**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 04

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
28_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_04

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 05

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
29_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_05

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 06

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
30_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_06

Врста пројекта:

**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:

**ПД AVACOM PROPERTIES DOO**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:


**ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO**

**Адреса:** Хумска 6, Београд, Србија
**T:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO


Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Сања М. КОСТИЋ м.и.а
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а
Стефан Д. БОЛИЋ м.и.а
Ана С. МИЛОВАНОВИЋ д.и.а

Локација:
Улица Нишка 48-50, ГО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целих КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
1 - Архитектура

Назив цртежа:
3D Визуализација 07

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јул 2025. | БД I-556/25 | | 297,0x420,0mm |

Број цртежа :
31_AP_N48_BCP_UP_AR_3D_07

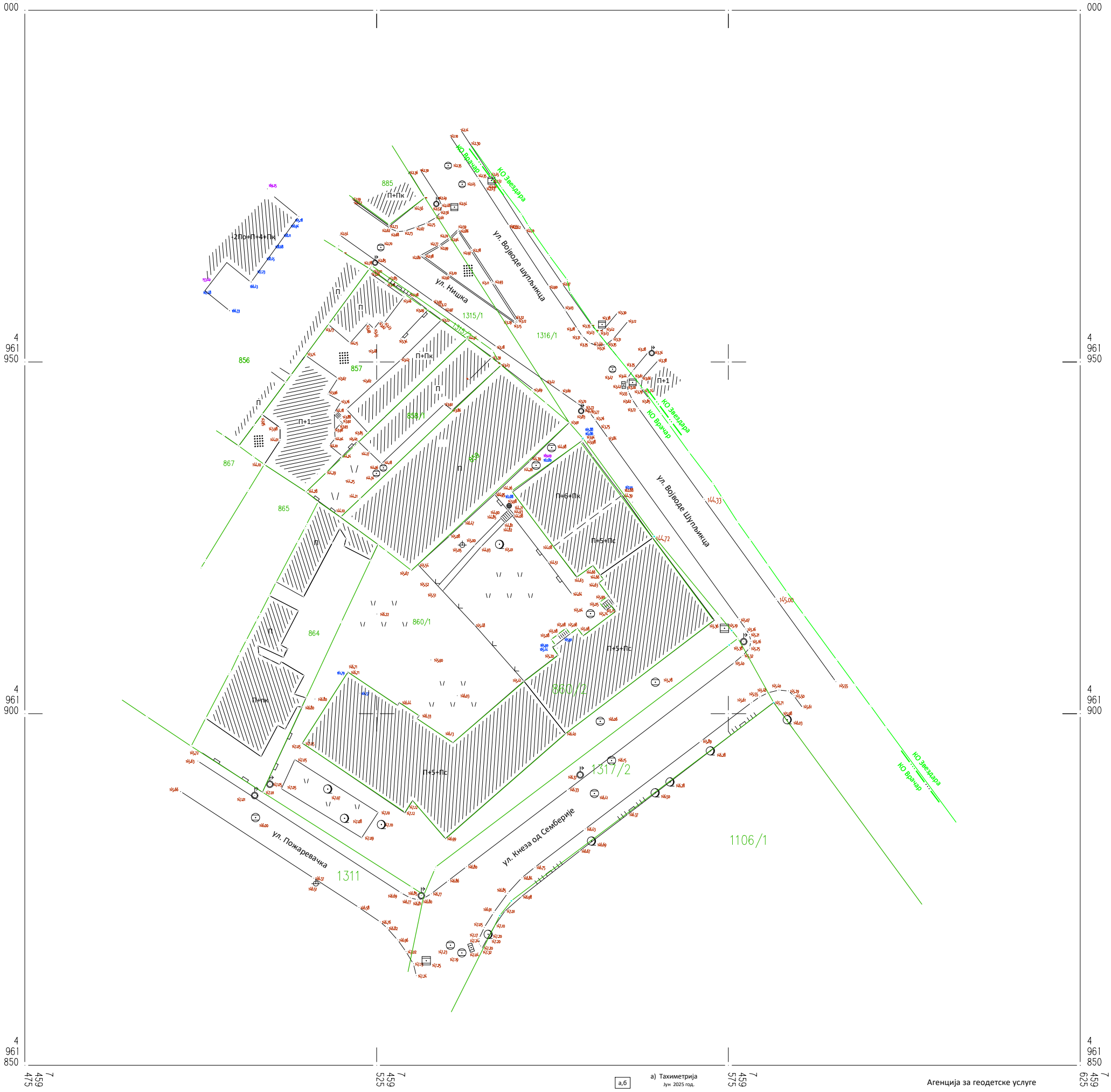
# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КО Врачар

Локација КП 857 и друге КО Врачар

БР- ПРЕДМЕТА: 952-228-18457/2025




а,б

а) Тахиметрија
Јун 2025 год.

б) Катастарско стање
Јун 2025 год.

Р 1:500

Агенција за геодетске услуге

Љубиша Т. Младеновић
Инж. геодез.
02 0182 12
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РЕДА

ПРЕМЕР-СЈА

Ljubiša Mladenović 366138

Digitally signed by Ljubiša Mladenović 366138
Date: 2025.11.03 10:43:42 +01'00'

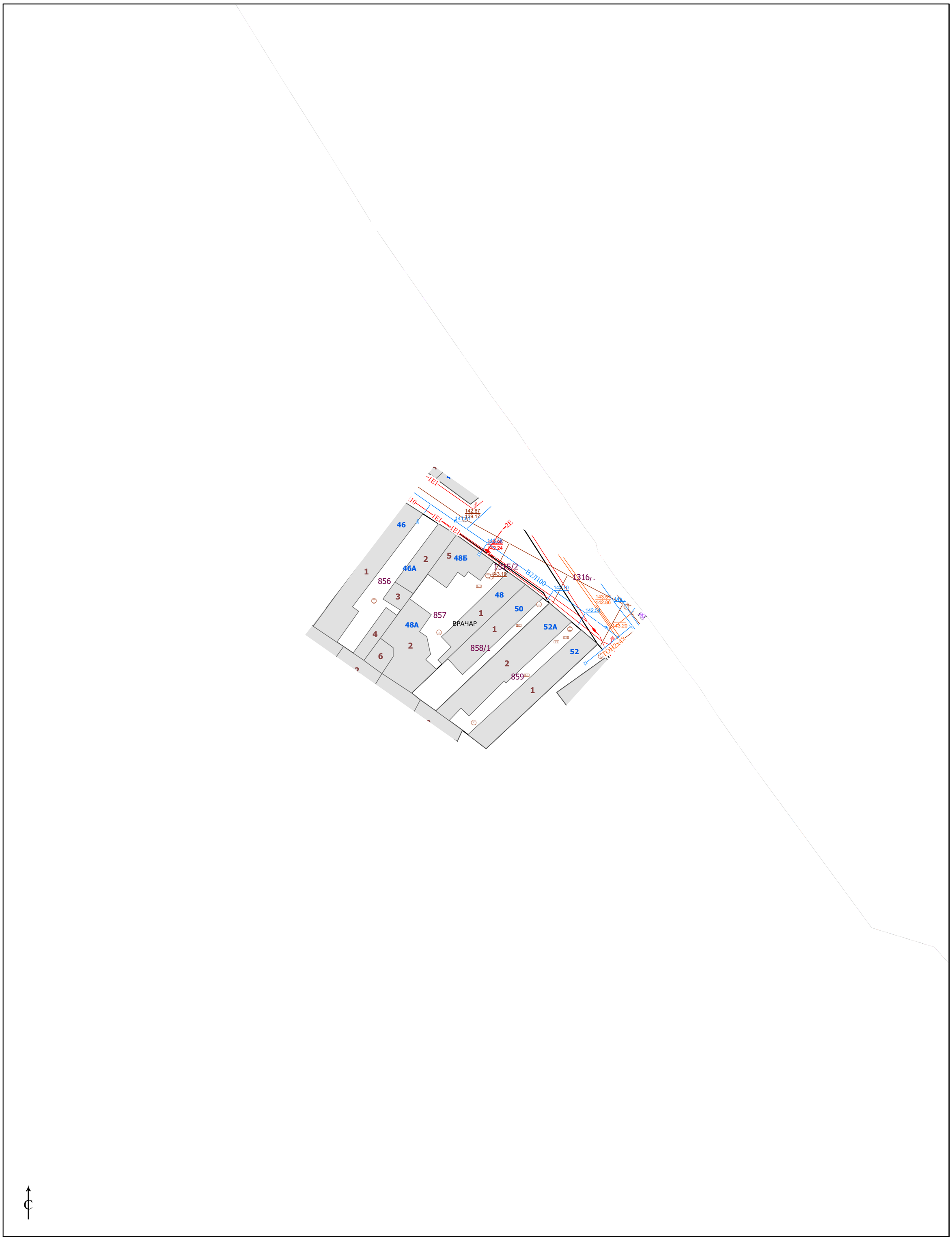
ЉУБИША МЛАДЕНОВИЋ, ПРЕДУЗЕТНИК
ПРЕМЕР-СЈА®
АГЕНЦИЈА ЗА ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ, БЕОГРАД

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**
Одељење за катастар инфраструктуре Београд
Број: 956-301-4184/2025

Град / Општина БЕОГРАД

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Размера: 1:500




Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
20.03.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

_____

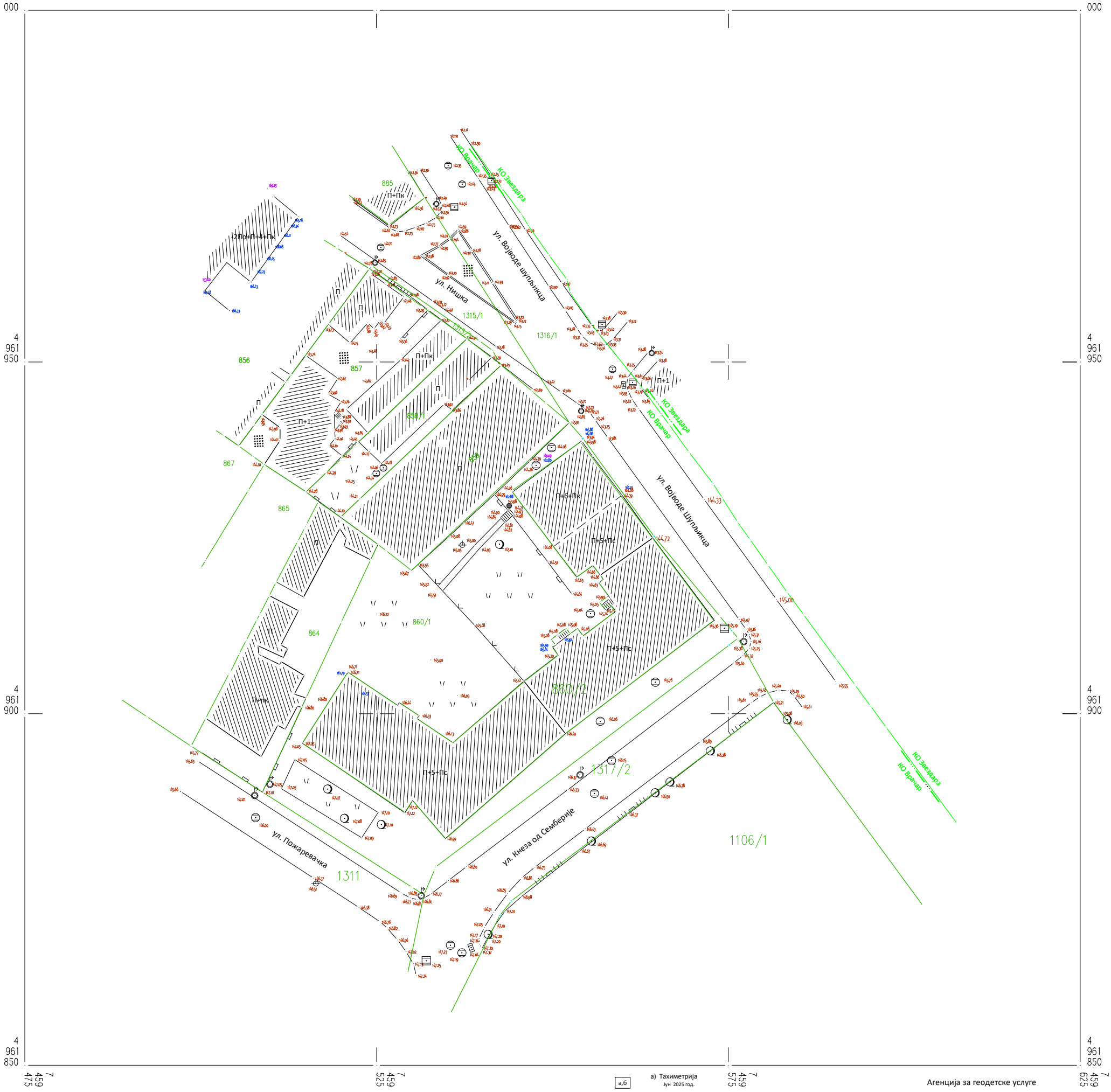
# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КО Врачар

Локација КП 857 и друге КО Врачар

БР- ПРЕДМЕТА: 952-228-18457/2025




а,б

а) Тахиметрија
Јун 2025 год.

б) Катастарско стање
Јун 2025 год.

Р 1:500

Агенција за геодетске услуге

Љубиша Т. Младеновић
Инж. геодез.
02 0182 12
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РЕДА

ПРЕМЕР-СЈА

Ljubiša Mladenović 366138

Digitally signed by Ljubiša Mladenović 366138
Date: 2025.11.03 10:43:42 +01'00'

ЉУБИША МЛАДЕНОВИЋ, ПРЕДУЗЕТНИК
ПРЕМЕР-СЈА®
АГЕНЦИЈА ЗА ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ, БЕОГРАД

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:56:32

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **f34f745d-2a0a-48cf-b253-4e89ff5730b3** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

### Подаци о делу парцеле

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 82 |

### Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

### Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

### Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48 |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 82 |
| **Корисна површина m²:** | 66 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-УЛИЧНА ЛЕВО П+ПК |
| **Правни статус објекта:** | ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | 1 |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 1 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ) |
| **Датум уписа:** | 05.04.2022. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 66М2 ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 16М2 И ПОТКРОВЉЕ ИЗГРАЂЕНО БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ |
| **Врста терета:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Датум уписа:** | 17.06.2024. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-13-228-7555/2022 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПОКРЕТАЊЕ УПРАВНОГ СПОРА ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ПО ТУЖБИ НИКОЛИЋ МИХАИЛА, ПРЕКО АДВ. ИВАНА ДУДИЋА, БЕОГРАД, БОГОЉУБА ЧУКИЋА 44/2, ЗАВЕДЕНА ПОД 27 У 13131/2022 ОД 24.03.2022. ГОДИНЕ, РАДИ ПОНИШТАЈА РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА 06 БРОЈ 952-02-23-6510/2021 ОД 16.03.2022.ГОД, ДОНЕТОГ ПОВОДОМ ЖАЛБЕ ИЗЈАВЉЕНЕ НА РЕШЕЊЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРАЧАР БРОЈ 952-02-7-228-3109/2021 ОД 19.08.2021.ГОДИНЕ |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:57:17

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **ca0f8747-0953-4791-b46b-2af33c149d8b** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

### Подаци о делу парцеле

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 82 |

### Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

### Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

### Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48 |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 82 |
| **Корисна површина m²:** | 66 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-УЛИЧНА ЛЕВО П+ПК |
| **Правни статус објекта:** | ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | 1 |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 1 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ) |
| **Датум уписа:** | 05.04.2022. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 66М2 ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 16М2 И ПОТКРОВЉЕ ИЗГРАЂЕНО БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ |
| **Врста терета:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Датум уписа:** | 17.06.2024. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-13-228-7555/2022 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПОКРЕТАЊЕ УПРАВНОГ СПОРА ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ПО ТУЖБИ НИКОЛИЋ МИХАИЛА, ПРЕКО АДВ. ИВАНА ДУДИЋА, БЕОГРАД, БОГОЉУБА ЧУКИЋА 44/2, ЗАВЕДЕНА ПОД 27 У 13131/2022 ОД 24.03.2022. ГОДИНЕ, РАДИ ПОНИШТАЈА РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА 06 БРОЈ 952-02-23-6510/2021 ОД 16.03.2022.ГОД, ДОНЕТОГ ПОВОДОМ ЖАЛБЕ ИЗЈАВЉЕНЕ НА РЕШЕЊЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРАЧАР БРОЈ 952-02-7-228-3109/2021 ОД 19.08.2021.ГОДИНЕ |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

## 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Број улаза:** | 48 |
| **Евид. број:** | 1 |
| **Начин коришћења:** | СТАН |
| **Број посебног дела:** | 1 |
| **Подброј посебног дела:** | |
| **Спратност:** | Приземље |
| **Собност:** | Једнособан стан |
| **Грађевинска пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. m²:** | 29 |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

**Имаоци права на посебном делу**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 5/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 4/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 4/9 |

**Терети на посебном делу - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ |
| **Датум уписа:** | 21.10.2019. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА ЈЕ УГОВОР О ПОКЛОНУ НЕПОКРЕТНОСТИ ОВЕРЕН ПРЕД ПРВИМ ОПШТИНСКИМ СУОМ У БЕОГРАДУ 1/2 ОВ.БР. 20202/09 ОД 21.10.2009.ГОД. ОВЕРЕН ПРЕД СУДОМ ПРЕ 01.09.2014.ГОДИНЕ. |
| **Врста терета:** | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ |
| **Датум уписа:** | 07.04.2021. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-6-228-5106/2021 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА ЈЕ УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ОВЕРЕН ПРЕД ТРЕЋИМ ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ОВ.БР. 21117/2008 ОД 01.09.2008.ГОДИНЕ , ОВЕРЕН ПРЕ 01.09.2014.ГОДИНЕ. |

**Напомена (терет посебног дела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:57:37

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **e11c7b8f-bffc-44ca-85ba-101cd282e196** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 82 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48 |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 82 |
| **Корисна површина m²:** | 66 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-УЛИЧНА ЛЕВО П+ПК |
| **Правни статус објекта:** | ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | 1 |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 1 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ) |
| **Датум уписа:** | 05.04.2022. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 66М2 ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 16М2 И ПОТКРОВЉЕ ИЗГРАЂЕНО БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ |
| **Врста терета:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Датум уписа:** | 17.06.2024. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-13-228-7555/2022 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПОКРЕТАЊЕ УПРАВНОГ СПОРА ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ПО ТУЖБИ НИКОЛИЋ МИХАИЛА, ПРЕКО АДВ. ИВАНА ДУДИЋА, БЕОГРАД, БОГОЉУБА ЧУКИЋА 44/2, ЗАВЕДЕНА ПОД 27 У 13131/2022 ОД 24.03.2022. ГОДИНЕ, РАДИ ПОНИШТАЈА РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА 06 БРОЈ 952-02-23-6510/2021 ОД 16.03.2022.ГОД, ДОНЕТОГ ПОВОДОМ ЖАЛБЕ ИЗЈАВЉЕНЕ НА РЕШЕЊЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРАЧАР БРОЈ 952-02-7-228-3109/2021 ОД 19.08.2021.ГОДИНЕ |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

## 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Број улаза:** | 48 |
| **Евид. број:** | 2 |
| **Начин коришћења:** | СТАН |
| **Број посебног дела:** | 2 |
| **Подброј посебног дела:** | |
| **Спратност:** | Приземље |
| **Собност:** | Једнособан стан |
| **Грађевинска пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. m²:** | 29 |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

**Имаоци права на посебном делу**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |

| | |
|---|---|
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |

**Терети на посебном делу - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет посебног дела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

**Република Србија**
**Републички геодетски завод**
**Геодетско-катастарски информациони систем**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:57:48

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **6d1a1bf8-bb05-4088-90f0-f37ade03a12b** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 82 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48 |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 82 |
| **Корисна површина m²:** | 66 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-УЛИЧНА ЛЕВО П+ПК |
| **Правни статус објекта:** | ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | 1 |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 1 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ) |
| **Датум уписа:** | 05.04.2022. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 66М2 ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 16М2 И ПОТКРОВЉЕ ИЗГРАЂЕНО БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ |
| **Врста терета:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Датум уписа:** | 17.06.2024. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-13-228-7555/2022 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПОКРЕТАЊЕ УПРАВНОГ СПОРА ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ПО ТУЖБИ НИКОЛИЋ МИХАИЛА, ПРЕКО АДВ. ИВАНА ДУДИЋА, БЕОГРАД, БОГОЉУБА ЧУКИЋА 44/2, ЗАВЕДЕНА ПОД 27 У 13131/2022 ОД 24.03.2022. ГОДИНЕ, РАДИ ПОНИШТАЈА РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА 06 БРОЈ 952-02-23-6510/2021 ОД 16.03.2022.ГОД, ДОНЕТОГ ПОВОДОМ ЖАЛБЕ ИЗЈАВЉЕНЕ НА РЕШЕЊЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРАЧАР БРОЈ 952-02-7-228-3109/2021 ОД 19.08.2021.ГОДИНЕ |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

## 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Број улаза:** | 48 |
| **Евид. број:** | 3 |
| **Начин коришћења:** | СТАН |
| **Број посебног дела:** | ББ |
| **Подброј посебног дела:** | |
| **Спратност:** | Поткровље |
| **Собност:** | Двособан стан |
| **Грађевинска пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. m²:** | 36 |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | НА ОСНОВУ МЕРЕЊА |

**Имаоци права на посебном делу**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИК НИЈЕ УТВРЂЕН |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, |
| **Врста права:** | ДРЖАЛАЦ |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на посебном делу - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет посебног дела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:58:02

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **6d05dd6b-9cfd-4abf-b502-5fb9ae67b4e0** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

### Подаци о делу парцеле

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 2 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 124 |

### Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

### Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

### Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 2 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48; НИШКА 48А |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 124 |
| **Корисна површина m²:** | 124 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДВОРИШНА |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | 1 |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 2 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

**Република Србија**
**Републички геодетски завод**
**Геодетско-катастарски информациони систем**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:58:14

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **2385bb66-c652-4ff8-b7c7-242afefbc1e9** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 2 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 124 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 2 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48; НИШКА 48А |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 124 |
| **Корисна површина m²:** | 124 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДВОРИШНА |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | 1 |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 2 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

## 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 2 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Број улаза:** | 48 |
| **Евид. број:** | 1 |
| **Начин коришћења:** | СТАН |
| **Број посебног дела:** | ББ |
| **Подброј посебног дела:** | |
| **Спратност:** | Приземље |
| **Собност:** | Трособан стан |
| **Грађевинска пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | НИЈЕ УТВРЂЕНО |

**Имаоци права на посебном делу**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 8/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |

| | |
|---|---|
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/9 |

**Терети на посебном делу - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ |
| **Датум уписа:** | 07.04.2021. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-6-228-5106/2021 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА ЈЕ УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ОВЕРЕН ПРЕД ТРЕЋИМ ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ОВ.БР. 21117/2008 ОД 01.09.2008.ГОДИНЕ , ОВЕРЕН ПРЕ 01.09.2014.ГОДИНЕ. |

**Напомена (терет посебног дела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:58:23

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **5b8c32e8-f3ed-4e20-8be3-2757b7c7c4b3** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 2 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 124 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 2 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48; НИШКА 48А |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 124 |
| **Корисна површина m²:** | 124 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДВОРИШНА |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | 1 |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 2 |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, НИШКА 48 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на објекту - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

## 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 2 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Број улаза:** | 48 |
| **Евид. број:** | 2 |
| **Начин коришћења:** | СТАН |
| **Број посебног дела:** | ББ |
| **Подброј посебног дела:** | |
| **Спратност:** | Први спрат |
| **Собност:** | Трособан стан |
| **Грађевинска пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | НИЈЕ УТВРЂЕНО |

**Имаоци права на посебном делу**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 8/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/9 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |

| | |
|---|---|
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/9 |

**Терети на посебном делу - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ |
| **Датум уписа:** | 07.04.2021. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-6-228-5106/2021 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА ЈЕ УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ОВЕРЕН ПРЕД ТРЕЋИМ ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ОВ.БР. 21117/2008 ОД 01.09.2008.ГОДИНЕ , ОВЕРЕН ПРЕ 01.09.2014.ГОДИНЕ. |

**Напомена (терет посебног дела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:58:41

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **d604b13f-1d24-48f8-bf3f-866ec23acc62** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 5 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 69 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 5 |
| **Назив улице:** | НИШКА 48Б |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 69 |
| **Корисна површина m²:** | 69 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА |
| **Датум уписа:** | 20.06.2013. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-20415/12 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПРАВО СВОЈИНЕ УТВРЂЕНО НА ОСНОВУ РЕШЕЊА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА ПОСЛОВЕ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКАТА 31-05 БРОЈ 351.21-46561/10 ОД 15.10.2012. ГОДИНЕ, ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ, ТЕ ДА, С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА. |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:58:54

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **6dd5737b-ea12-4c6e-8fff-7f9560b856b2** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 6 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 23 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 6 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 23 |
| **Корисна површина m²:** | 23 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОМОЋНА ЗГРАДА |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, |
| **Врста права:** | ДРЖАЛАЦ |
| **Облик својине:** | ДРУГИ ОБЛИЦИ |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на објекту - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ |
| **Датум уписа:** | 18.05.2016. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | |

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 06:59:11

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **b4f0a361-ec16-497a-81f7-3c801bf2b24a** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

**1. Подаци о парцели - А лист**

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 857 |
| **Површина m²:** | 447 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 7 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ |
| **Површина m²:** | 149 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод**

**из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 07:00:08

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **6ec3f335-31b7-4239-9789-4e528f1e78b5** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

**1. Подаци о парцели - А лист**

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 858/1 |
| **Површина m²:** | 190 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 96 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА З.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА З.С. |
| **Назив:** | БЕАТОВИЋ (САВО) АЛЕКСАНДРА |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ВОЈИНА ЂУРАШИНОВИЋА-КОСТЈЕ 7 |
| **Матични број лица:** | 2509968715434 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |

| | |
|---|---|
| **Назив:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, , |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРЖАВНА РС |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД ОПШТИНЕ ВРАЧАР |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

**Република Србија**
**Републички геодетски завод**
**Геодетско-катастарски информациони систем**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 07:00:42

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **6795a012-d3e8-469b-aa89-9fa181bdc886** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

**1. Подаци о парцели - А лист**

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 858/1 |
| **Површина m²:** | 190 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 96 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА З.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА З.С. |
| **Назив:** | БЕАТОВИЋ (САВО) АЛЕКСАНДРА |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ВОЈИНА ЂУРАШИНОВИЋА-КОСТЈЕ 7 |
| **Матични број лица:** | 2509968715434 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |

| | |
|---|---|
| **Назив:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, , |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРЖАВНА РС |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД ОПШТИНЕ ВРАЧАР |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА 50 |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 96 |
| **Корисна површина m²:** | 96 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-УЛИЧНА,ДЕСНО |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | 1 |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 4/15 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 6/15 |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 6/15 |
| **Назив:** | БЕАТОВИЋ (САВО) АЛЕКСАНДРА |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ВОЈИНА ЂУРАШИНОВИЋА-КОСТЈЕ 7 |
| **Матични број лица:** | 2509968715434 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |

| | |
|---|---|
| **Удео:** | 2/15 |
| **Назив:** | ГРАД БЕОГРАД |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ЈАВНА СВОЈИНА |
| **Удео:** | 1/5 |

**Терети на објекту - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 07:00:55

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **7724d341-ada9-407e-b1c8-9fea87a96354** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

**1. Подаци о парцели - А лист**

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 858/1 |
| **Површина m²:** | 190 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 3 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ |
| **Површина m²:** | 94 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | AVACOM PROPERTIES DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 227/200 |
| **Матични број лица:** | 0000021480606 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | 3.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (МИЛОРАД) САЊА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ДР ИВАНА РИБАРА 173 21 |
| **Матични број лица:** | 0901976715338 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 3.С. |
| **Назив:** | АРСЕНОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ВЛАДИМИР |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЗВЕЗДАРА, НИШКА 50 |
| **Матични број лица:** | 2603974710130 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 3.С. |
| **Назив:** | БЕАТОВИЋ (САВО) АЛЕКСАНДРА |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ВОЈИНА ЂУРАШИНОВИЋА-КОСТЈЕ 7 |
| **Матични број лица:** | 2509968715434 |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | 3.С. |

| | |
|---|---|
| **Назив:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, , |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРЖАВНА РС |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД ОПШТИНЕ ВРАЧАР |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, |
| **Врста права:** | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | З.С. |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 07:01:23

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **89def26d-f049-4c74-bed5-490c6f0c19a4** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

**1. Подаци о парцели - А лист**

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 1315/2 |
| **Површина m²:** | 15 |

**Подаци о делу парцеле**

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 15 |

**Имаоци права на парцели - Б лист**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ГРАД БЕОГРАД |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ЈАВНА СВОЈИНА |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет парцела)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 07:01:59

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **a7c99e7c-d3f2-4a49-9f99-f1b0119f1bc1** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70114 |
| **Општина:** | ВРАЧАР |
| **Матични број катастарске општине:** | 703648 |
| **Катастарска општина:** | ВРАЧАР |
| **Датум ажурности:** | 07.03.2025. 16:00 |
| **Служба:** | ВРАЧАР |
| **Извор податка:** | ВРАЧАР, ИСКН |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | НИШКА |
| **Број парцеле:** | 1315/2 |
| **Површина m²:** | 15 |

### Подаци о делу парцеле

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** | 15 |

### Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ГРАД БЕОГРАД |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ЈАВНА СВОЈИНА |
| **Удео:** | 1/1 |

### Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

### Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | НИШКА |
| **Кућни број:** | |
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина m²:** | 15 |
| **Корисна површина m²:** | 15 |
| **Грађевинска површина m²:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин коришћења и назив објекта:** | УЛИЦА-ДЕО |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Број етажа под земљом:** | |
| **Број етажа у приземљу:** | |
| **Број етажа над земљом:** | |
| **Број етажа у поткровљу:** | |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | ГРАД БЕОГРАД |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2 |
| **Врста права:** | КОРИСНИК |
| **Облик својине:** | |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Назив:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| **Адреса:** | РЕПУБЛИКА СРБИЈА, , |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ДРЖАВНА РС |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на објекту - Г лист**

*** Нема терета ***

**Напомена (терет објекта)**

*** Нема напомене ***

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.**

## **05.** УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

| Преглед услова и мишљења надлежних ЈП и институција | | |
|---|---|---|
| **Надлежна ЈКП и институције** | **Број услова** | **Датум услова** |
| ЈКП Београд пут | V 12794-1/2025 | 14.април 2025 |
| ЈКП Градска чистоћа | 5195/2 | 30.април 2025 |
| ЈКП Зеленило | VII3 5403 | 27.јун 2025 |
| РС МУП – Сектор за вандредне ситуације | 07.7 br. 217-223/2025 | 30.април 2025 |
| Секретаријат за јавни превоз | XXXIV-03 бр.346.8-46/2025 | 27.мај 2025 |
| Завод за заштиту споменика културе града Београда | 67-15/2025 | 30.април 2025 |
| Завод за заштиту природе Србије | 03.Бр. 021-1145/1 | 30.април 2025 |
| Секретаријат за саобраћај – Одељење за планску документацију | IV-08 344.5 – 244/2025 | 30.мај 2025 |
| Телеком Србија | 168463/2-2025 | 5.мај 2025 |
| Електродистрибуција Београд | E- 2476-2/25 | 22.октобар 2025 |
| ЈКП Београдски ВиК - водовод | А – 236/2025 | 27.јун 2025 |
| ЈКП Београдски ВиК - канализација | Д – 134/2025 | 27.јун 2025 |

БЕОГРАДПУТ

ЈКП „БЕОГРАД-ПУТ БЕОГРАД"
Драгослава Срејовића 8а, Београд
Тел: +381 11 2763 966; 3223 505
Фах: +381 11 3302 855
www.beogradput.com

Привредно друштво за пројектовање,
управљање инвестицијама и консалтинг
"BUREAU CUBE PARTNERS" DOO
11000 Београд
Хумска бр.6

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV-88/25
DATUM 14.04.2025.
BEOGRAD

V 12794-1/2025
Београд, 04.04.2025.

Предмет: Услови ЈКП „Београд-пут" у поступку сарадње на изради Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта уоквиру ГП89 формиране од целе КП 857 и делова КП 858/1 и 1315/2, КО Врачар, Београд

На основу вашег захтева број БД I-192.1/25 од 12.03.2025. заведеног код ЈКП „Београд пут" под бројем IV/3 12794/2025 дана 31.03.2025. 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); 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).
-Обавезно је коришћење катастра водова као и њиОхова 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.

БЕОГРАДПУТ

ЈКП „БЕОГРАД-ПУТ БЕОГРАД"
Драгослава Срејовића 8а, Београд
Тел: +381 11 2763 966; 3223 505
Фах: +381 11 3302 855
www.beogradput.com

-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.

-Димензије паркинг места у гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима.

- Приликом пројектовања гаража неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе у зависности од капацитета гараже.

- Пројектовањем посебних рампи и прилаза омогућити приступ објекту лицима са посебним потребама.

- Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.

-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.

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија

Текући рачун: **205-487-82**
ПИБ: **100003603**
М.Б: **07045000**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
# ГРАДСКА ЧИСТОЋА

**PD „AVACOM PROPERTIES“ d.o.o.**
11070 Нови Београд
ул. Јурија гагарина бр.227/200

*наш број:* 5195/2
*ваш број:* БД I-192.2/25
*датум:* 03.04.2025.год.

04 APR 2025

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта**

Поводом достављеног захтева број БД I-192.2/25 од 12.03.2025.год., а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта у оквиру грађ. парцеле ГП89 коју чини цела **КП 857** и делови **КП 858/1 и КП 1315/2 КО Врачар**, у Нишкој улици, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За одлагање отпада састава као кућно смеће из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² његове корисне површине и обезбеди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, ***у оквиру граница парцеле*** 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).

Предвиђеним радовима реализоваће се двострано узидани угаони објекат, са оквирно 28 станова и 3 пословна простора, који ће бити постављен на грађевинску линију која ће се поклапати са регулационом према поменутој улици као и приступној саобраћајници на југоистоку, па се за смештај потребних судова мора издвојити простор на некој од подземних етажа, у гаражном делу објекта.

Комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор, па је неопходно унапред одредити одговорна лица, која ће контејнере, у доба доласка возила за одвоз смећа, изгурати на доступну површину испред објекта којем припадају, на максималном растојању од ком. возила 15m, колико износи дозвољено ручно гурање истих по равној, избетонираној подлози, без степеника. После пражњења, судове треба вратити на почетну позицију.

Изабрану позицију контејнера у објекту треба приказати у Ситуационом плану и пројектној документацији, а при техничком пријему, представник овог Предузећа треба да изврши контролу њихове набавке и постављања у складу са издатим условима, како би новоизграђени објекат био укључен у *оперативни план* за одношење смећа и *систем наплате* услуге.

Обрадила:
*Александра Милески*

*Директор*
*правних, кадровских и општих послова*

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА ЧИСТОЋА“ БЕОГРАД Мије Ковачевића 4

***Милан Бањац***

Тел: **+381 11 3314 000**; Факс: **+381 11 2084 375;**
e. **infocentar@gradskacistoca.rs;** W. **www.gradskacistoca.rs**

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

Број: 5403/1
Датум: 11 JUN 2025

**“AVACOM PROPERTIES“ Д.О.О.**
**Јурија Гагарина бр. 227/200**
**11070 Београд**

У прилогу дописа достављамо услове за израду Урбанистичког пројекта, пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП89 која чине цела КП 857 и делова КП 858/1 и КП1315/2 КО Врачар у Београду.

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Комунално предузеће Зеленило-Београд Београд Мали Калемегдан 8

Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- РЈ за пројектовање
- 

Број: 5403/1
Датум: 05.06.2025. 11 JUN 2025

**"AVACOM PROPERTIES" Д.О.О.**
**Јурија Гагарина бр. 227/200**
**11070 Београд**

**предмет: Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП89 која чине цела КП 857 и делова КП 858/1 и КП1315/2 КО Врачар у Београду**

Према достављеним подацима, површина грађевинске парцеле износи 650m². Укупна БРГП објекта планираног двострано узиданог стамбено-пословног објекта (3По+Пр+6+Пс) око 5730m². Доминантну намену представља становање (28 стамбених јединица), док је приземна етажа предвиђена за пословни простор.

Колски приступ грађевинској парцели планира се из будуће саобраћајнице (КП 859 КО Врачар - ПДР БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СРЕДАЧКЕ, ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА, ЧУЧУК СТАНИНЕ И БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА, Број службеног листа Града Београда 56/16). Планирана регулација Нишке улице предвиђа профил ширине 12m, са двосмерним коловозом ширине 6m и обостраним тротоарима ширине 2m.

**Плански основ:**

Према ПГР-е грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда" бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), предметна локација припада урбанистичкој целини II Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара. Спровођење плана за предметну локацију врши се на основу преиспитаног 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).

Према наведеном плану, обухват УП-а (планиране ГП89) налази се у блоку Б20 - оивичен улицама Пожаревачка, Лозничка, Нишка, Жарка Зрењанина и Кнеза Иве од Семберије.



| ОЗНАКА БЛОКА | БРОЈ ПАРЦЕЛЕ | НАМЕНА | СПРАТНОСТ | СТАТУС ОБЈЕКТА | ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ | ЗАУЗЕТОСТ (%) | НАПОМЕНА |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 86 | СТ | П+5+Пк | Н | 3,3 | 52 | Оријстнациона БРГП надзиданог дела објекта – 550 m². Обавезно обезбедити за нове станове паркирање на парцели. |
| | 88 | СТ | П+4 до П+5 | | 3,5 | 61 | |
| Б20 | 89 | СТ | П+4+Пк | | 2,8 | 49 | |
| | 90 | НГ | П+4 | | 3,3 | 65 | Вишеспратна гаража са приближно 220 гм. Дозвољене су делатности у приземљу. |
| | 91, 92, 93 | СТ | П+4 | | 2,7 | 55 | |
| | 94 | СТ | П+4+Пк | | 2,4 | 42 | |

*Табела планираних капацитета*

| Број блока | Површина блока | Индекс изграђености | Заузетост | Пов. под објектом | % Становања | % Делатности | БРГП - Становања | БРГП - делатности | Укупно БРГП | Број запослених (≈50m²/зап.) | Процена броја станова (≈86m²/стану) | Процена броја становника | Слободна површ. по становнику | Густина становања (без ободних саобраћајница) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Б20 | 6.030 | 2,9 | 52 | 3.106 | 69 | 31 | 11.958 | 5.412 | 17.369 | 108 | 132 | 395 | 7 | 655 |

Према ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), у Зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5), индекс заузетости парцеле износи максимално 60% (у централној зони 70%), а минимално учешће слободних и зелених површина 40 (30)%.

**Постојеће стање:**

Локација се припада густо изграђеној градској зони. Парцела је у великој мери заузета постојећим објектима који су предвиђени за уклањање. Процентуално учешће постојећих порозних површина потребно је утврдити и извршити детаљну валоризацију постојећег зеленог фонда.

У постојећој регулацији Нишке улице није евидентирано присуство уличног зеленила, као ни просторних могућности за формирање нових дрвореда.

У окружењу, на пешачкој удаљености од 300m, нема планираних јавних парковских површина, којима би се компензовао недостатак слободних површина, док капацитети постојећих, одавно не задовољавају ни тренутне потребе. ГО Врачар карактерише недостатак зелених површина, нарочито оних у служби становања као доминантне намене. Постојећи капацитети зелених површина по становнику деценијама су испод нужног минимума и са сталном тенденцијом опадања.

**Услови:**

- Урбанистичко-техничку документацију радити на ажурираној катастарско-топографској подлози са снимљеном и детаљно валоризованом вегетацијом у граници УП-а и појасу ширине минимум 3 m у контактној зони.
- Приоритет у пејзажно-архитектонском смислу представља очување порозних површина и уклапање постојеће квалитетне вегетације, уколико је присутна на парцели, као и обезбеђење услова за допунску садњу у циљу унапређења квалитета животне средине и очувања природних процеса, као једине порозне површине у компактно изграђеном градском ткиву. Уколико је процентуално учешће порозних површина веће од прописаног процентуалног минимума за предметну зону (10%), настојати да се у целости сачувају и унапреде, нарочито уколико је на њима присутна квалитетна вегетација.
- Нову стамбену изградњу која се базира на повећаном нивоу стандарда становања у погледу величине стамбене површине, треба да прати и повећање стандарда у погледу квалитета и квантитета зелених површина. Слободне површине по становнику треба реализовати у мери коју омогућава блок, али не мање од 7.0 m² по становнику.

- Унапређење зелених површина у овој зони треба остварити адекватном заменом и обогаћивањем биљног материјала, формирањем заједничких или полујавних простора блока, или визуелним отварањем ка јавним просторима. У циљу што квалитетнијег уређења зелених површина, препоручује се уклањање физичких баријера између појединачних парцела и просторно-функционално обједињавање у јединствену зелену површину. Уређење зелених површина у унутрашњости компактних блокова потребно је ускладити са величином, реалним могућностима простора и степеном засенчења.
- Ревитализацијом постојећег зеленог фонда и допунском садњом побољшати микроклиматске услове и амбијенталне вредности простора, компензовати одсуство заштитног зеленила у уличним профилима и обезбедити услове за боравак станара и запослених на отвореном.
- Потребе за паркинг простором решавати у гаражама нових објеката, како се скромне могућности за формирање и уређење припадајућих зелених површина, које представљају важан елемент у систему зелених површина, не би додатно редуковале.
- Учешће порозних површина и зеленила на локацији повећати осталим видовима озелењавања:
    - уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити насута земљом и партерно уређена. Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 за дрвенасту, односно 60 cm за жбунасту вегетацију.
    - озелењавањем крова (у форми екстензивног зеленог крова у случају плитког, косог, односно (полу)интензивног у случају равног крова). Слој плодног супстрата изнад крова мора бити лаган, обезбедити баланс хранљивих материја и добро оцеђивање, а хидроизолациони и дренажни слој уз одговарајући пад регулисати несметано отицање воде. Дебљину супстрата прилагодити биолошким захтевима врста, типу и намени кровног врта, а носивост конструкције карактеристикама зеленог крова.

- вертикалним озелењавање објекта (садњом пузавица, нижих биљних врста у жардињерама на објекту и сл).

- Дати табеларни приказ остварених капацитета зелених површина на нивоу парцеле (у директном контакту са тлом и изнад објеката) и зелених површина по становнику.
- Присуство подземних инсталација у склопу површина намењених озелењавању искључити или свести на нужни минимум, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.
- У погледу опстанка и несметаног раста и развоја новопројектованог зеленила потребно је обезбедити одговарајуће количине воде на сваком садном месту и травним површинама у складу са биолошким потребама садног материјала и начином одржавања. У циљу одржавања зеленила и уштеде воде пројектом размотрити и могућност прикупљања условно чисте воде (кишнице) са кровних површина објеката и слободних површина/пешачких комуникација и формирања мањих акумулационих базена.
- Нивелацијом терена омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију и припадајуће зелене површине (уколико то не утиче негативно на услове у земљишту), као и ефикасно одржавање хигијене застора.
- Учешће површина под засторима у склопу слободних површина свести на нужни минимум. Предност дати порозним засторима, где год није условљена примена непорозних.
- У зони становања, композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором. У том смислу ниско растиње и травне површине могу представљати само основу за формирање вишеспратних засада дрвећа и жбуња који обезбеђују неопходне функције.
- При избору врста предност дати врстама ниских захтева у односу на услове средине, толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту, које нису детерминисане као инвазивне и алергене. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године. Врсте са развијеним површинским кореном не планирати у склопу отвора у застору или непосредној близини застора.

- Материјал треба да буде репрезентативан, расаднички однегован, одговарајуће старости (минимално 10 година за дрвеће, жбуње 3-5 година), без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења. Дрворедне саднице треба да имају правилне крошње, очуван терминални избојак, висину дебла чистог од грана 2.5 m, обим на висини од 1 m 20-25 cm.
- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Ускладити вегетацију са подземним инсталацијама тако да се минимизирају или искључе потенцијални конфликти у погледу садње и несметаног развоја вегетације, као и заштите инсталација. У супротном, растојање осе стабала од ивице рова најближе инсталације треба да буде максимално расположиво (минимално 1,5 m уз одговарајућу противкоренску заштиту инсталација).
- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље са површина које се озелењавају, насути плодну земљу до планиране коте терена и извршити формирање травњака на претходно припремљеној подлози.
- Поред формирања нових капацитета, техничком документацијом обрадити и заштиту постојећих стабала која се задржавају новопројектованим решењем:
  - Задржати постојеће коте терена у нивоу кореновог врата, хабитус карактеристичан за врсту, као и очување ризосфере, како не би била угрожена стабилност и опстанак стабала.
  - Минимално растојање зоне радова од ивице дебла, у зависности од врсте и димензија, треба да је 2.00-2.50 m.
  - Евентуална редукција корена не сме прелазити 30% укупне површине под кореном. Редукција подземног дела захтева пропорционалну редукцију круне, која мора бити спроведена од стране стручних лица без нарушавања хабитуса карактеристичног за врсту.
  - Вегетацију заштитити у току извођења радова од механичких оштећења, сабијања тла услед проласка механизације, одлагања грађевинског материјала, алата и сл. у непосредној близини стабала.
- Садњу планирати за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.

- Пројекат спољног уређења и озелењавања слободних површина (Свеска 9) треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.
- Ови услови издају се у складу са чланом 57, став 4 Закона о планирању и изградњи.

Стручни сарадник:

Ивана 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.

Јавно комунално предузеће Зеленило-Београд * Мали Калемегдан * Београд I

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV - 110/25
DATUM 30.04.2025.
BEOGRAD

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
07.7 бр. 217-223/2025
Дана 11.04.2025. године
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, Београд

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, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву „BUREAU CUBE PARTNERS" ул. Хумска бр. 6, Београд, БД I-192.4/25 од 12.03.2025. 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 и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која је предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта и коју чини цела КП 857 и делови КП 858/1 и КП 1315/2 КО Врачар, Град Беоиград.

Обавештавамо Вас да је приликом израде Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења 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, 87/2018 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 евакуција 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

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Милан Васовић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА БЕОГРАД

Република Србија
**ГРАД БЕОГРАД**
Градска управа града Београда
**Секретаријат за јавни превоз**
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.8-46/2025
21.05.2025.

Београд
www.beograd.rs

**„AVACOM PROPERTIES" д.о.о.**
**Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200**
**11000 Београд**

Поштовани,

На основу Вашег захтева за издавање саобраћајно-техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која је предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта и коју чини цела к.п. 857 и делови к.п. 858/1 и к.п. 1315/2 КО Врачар, Београд, Секретаријат за јавни превоз према планским поставкама и смерницама развоја система Јавног линијског превоза нема посебних саобраћајно-техничких услова.

С поштовањем,

Доставити:
- Наслову
- а/а

**в.д. подсекретара Секретаријата за јавни превоз**

**Предраг Пантић**

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ
31 MAR 2025
XXIV-03 3468-46

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ**
Ул. 27. марта бр. 43-45
11000 Београд

БД I-192.5/25
12. март 2025. године

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање **Техничких услова** за израду Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено - пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која је предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта и коју чини цела КП 857 и делови КП 858/1 и КП 1315/2 КО Врачар, Град Београд

Поштовани,

Молимо Вас да Привредном друштву "**AVACOM PROPERTIES**" ДОО, ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, чији је **ПИБ** 21480606, издате **Техничке услове** из Ваше надлежности, који су неопходни у поступку израде Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено – пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која се формира од целе КП 857 и делова КП 858/1 и КП 1315/2 КО Врачар, Град Београд, а све у складу са Регулационим планом 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 бр. 28/02) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

## ПОДАЦИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА - ПГР-а и РП-а

Плански основ за подручје које се налази у обухвату предметног Урбанистичког пројекта (УП-а), представља Регулациони план 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 бр. 28/02) и План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

## ПГР

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и графичком прилогу - Начин спровођења плана, за предметну локацију дефинисано је спровођење на основу важећег Регулационог плана Булевара Краља Александра за блокове између улица Булевар Краља Александра,

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 67-15/2025
16-04. 2025 год.
БЕОГРАД
Калемегдан Горњи град 14

**AVACOM PROPERTIES d.o.o.**
Јурија Гагарина 227/200
11 000 Београд

Веза: ваш бр. БД I-192.7/25
од 12.03.2025. год.

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено- пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која је предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта и коју чини цела к.п. 857 и делови к.п. 858/1 и к.п. 1315/2 КО Врачар, Град Београд

Дописом број БД I-192.7/25 од 12.03.2025. године, упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 67-15/2025 од 31.03.2025. године, обратио се BUREAU CUBE PARTNERS, Хумска улица бр. 6, Београд, у име инвеститора AVACOM PROPERTIES d.o.o. за достављање Услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу и прикључење стамбено- пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, која је предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта и коју чини цела к.п. 857 и делови к.п. 858/1 и к.п. 1315/2 КО Врачар, Град Београд.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, овим актом утврђује следеће

Услове за предузимање мера техничке заштите

- Обавеза инвеститора је да се благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда како би се организовао археолошки надзор.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по чл.109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција радови ће бити обустављени до добијања Дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе (чл.112. Закона о културним добрима „Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. Закон, а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21). Археолошка ископавања ће се обављати на основу

Програма ископавања чији је саставни део Предрачун неопходних финансијских средстава.

- Инвеститор је дужан да, по чл.110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

## Образложење

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21), предметни простор са наведеним катастарским парцелама налази се у оквиру заштићене зоне Античког Сингидунума који је за културно добро-археолошко налазиште утврђен Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30. 06.1964. године.

У односу на релативно малу површину урбаног језгра, Сингидунум је имао простране некрополе које су га окруживале готово са свих страна. Главна, југоисточна некропола пружала се дуж пута за суседни Виминациум, главни град провинције Мезије, који се углавном поклапа са данашњом трасом Булевара краља Александра. Ширење југоисточне некрополе Сингидунума може се према досадашњим налазима пратити од данашњег Трга Републике, где су откривени гробови из првог века наше ере, па све до Вуковог споменика, докле је допирала у 3. веку, када је досегла свој највећи обим, а затим и на подручју бочних улица, управних на Булевар краља Александра.
На некрополама римског Сингидунума подједнако је било заступљено сахрањивање инхумираних и кремираних покојника. Заступљени су и различити начини сахрањивања, односно типови гробних конструкција. Најзаступљенији тип су гробне конструкције грађене од опека.
Имајући у виду чињеницу да предметни простор није систематски истраживан постоји могућност наиласка на археолошке налазе и остатке. У циљу очувања могућег археолошког културног слоја неопходно је поштовати наведене услове.

Овај акт важи две године од дана издавања.

в.д. директора

Александар Ивановић, дипл. инж. арх.

Завод за заштиту споменика културе града Београда
БЕОГРАД
Калемегдан
Горњи град

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Архиви
- Рачуноводству

Р е п у б л и к а  С р б и ј а
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

На основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", број 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18-други закон и 71/21) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-Одлука УС РС), а по захтеву Привредног друштва „AVACOM PROPERTIES" ДОО, Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, Београд, број БД I-192.8/25 од 12.03.2025. године, за издавање услова заштите природе за Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, К.О. Врачар, Град Београд, дана 15.04.2025. године, под 03 бр. 021-1145/3, Завод за заштиту природе Србије доноси

**Р Е Ш Е Њ Е**
**о условима заштите природе**

**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 ГП89, КО Врачар, планирати у складу са наменама које су дефинисане у 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) и Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
2) Урбанистичким пројектом приказати постојеће стање предметне локације (постојећи објекти) са планираним активностима;
3) 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;
4) 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. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
5) Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом у оквиру грађевинске парцеле ГП89 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;
6) Валоризовати постојеће зеленило како би се вредни елементи зеленила адаптирали и просторно и функционално инкорпорирали у планирану концепцију локације;

7) 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;
8) 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;
9) 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.);
10) Подизање зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација;
11) 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;
12) 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;
13) Урбанистичким пројектом предвидети да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе, 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 издавање стручне основе за издавање акта о условима заштите природе у износу од 21.920,00 динара одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03-исправка, 61/05, 101/05-др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др.закон, 83/15, 112/15, 113/17, 3/18-исправка, 95/18, 86/19, 90/19-исправка, 144/20, 138/22, 92/23, 94/24 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 59/24 и 63/24) – Тарифни број 186а - став 2 тачка 1) подтачка (2).

## *Образложење*

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 31.03.2025. године Захтев, заведен под бр. 020-1145/1 Привредног друштва „AVACOM PROPERTIES" ДОО, Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, КО Врачар, Град Београд.

Уз Захтев је достављен Идејно решење који је израдило ПД „BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО, ул. Хумска бр. 6, Београд, одговорни урбаниста Ана Шуман, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1593 17 и одговорни пројектант Милан Рашковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 9942 04 и Овлашћење за ПД „BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО.

Увидом у достављену документацију утврђено је да је грађевинска парцела ГП89, која се формира од кат. парц. бр. 857 и делова кат. парц. бр. 858/1 и 1315/2, КО Врачар, предмет детаљне разраде Урбанистичког пројекта. На предметној парцели површине 650 $m^2$ планирано је рушење постојећих објеката и изградња двострано узиданог угаоног стамбено-пословног објекта, спратности 3По+Пр+6+Пс, укупне БРГП око 5.730 $m^2$.

Плански основ за подручје у обухвату предметног Урбанистичког пројекта представљају 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", број 28/02) и План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

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. 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.

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 Заводу за заштиту природе Србије.

в.д. ДИРЕКТОРА

Александра Дошлић

Достављено:
- Подносиоцу захтева
- Архиви x 2

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. 344.5–224/2025
26.05.2025. године

Београд
www.beograd.rs

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

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV - 164/25
DATUM 30.05.2025.
BEOGRAD

**„Bureau Cube Partners"**
ул. Хумска бр.6
Београд

У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП89 формираној од целе кат. парцеле 857 К.О. Врачар и делова кат. парцела бр. 858/1 и 1315/2 К.О. Врачар, у Београду, Секретаријат за саобраћај вам, на основу приложене документације, 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", бр.28/02) и Плана детаљне регулације блокова између улица: Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара („Сл. лист Града Београда", бр.56/16).
2. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној кат. парцели из улице у унутрашњости блока, са ширином од 3,0÷3,5m.

   Колске приступе пројектовати на минималној удаљености 10m од раскрснице (мерено од регулационе линије попречне улице).

   Препорука је да се колски приступи међусобно удаље, како би се смањио број конфликтних тачака при приступу парцели.
3. Када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта, платформу пројектовати са минималним димензијама 2,5m x 5,5m.

   Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6m.

   Пројектовати одговарајућу саобраћајну сигнализацију (светлосни уређај) која даје информацију о заузећу ауто-лифта.

   Према Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС", бр.31/2024), 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.
4. Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе). Рампе у правцу (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75m. Рампе у кривинама пројектовати са унутрашњим полупречником кривине од мин. 5,0m и ширином саобраћајне траке од мин. 3,5m. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.

   За мале гараже (до 30 паркинг места) планирати рампе минимално са ширином за једносмерно кретање возила и обавезно пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампе.
5. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
6. 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).

7. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метара, повезане са тротоарима на околним улицама.
8. Уколико се очекује опслуга парцеле доставним возилима, разрадити шему њиховог кретања на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање, уколико је потребно).
9. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативу минимум:
   - становање: 1.3 паркинг места (ПМ) за сваку стамбену јединицу (у складу са Изменама и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда" бр. 27/22) – II целина;
   - пословање: 1 ПМ на 60 $m^2$ НГП.
10. За стамбено-пословне објекте са 10 и више стамбених јединица, од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ).

    У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
11. 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.

    Предметна катастарска парцела припада II целини ПГР-а. У складу са ПГР-ом, у целини I и II овог плана обавезно је за све намене планирати паркинг места у објектима, не на отвореном делу предметне парцеле.
12. Димензије паркинг места 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 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања).

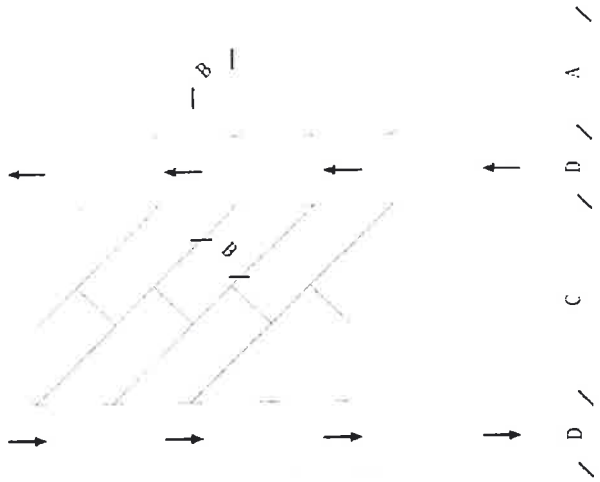
    Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.

    Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,0m x 5,5m и простором за маневрисање минималне ширине 3,5m.

    Димензије паркинг места за косо паркирање:

Мере у метрима

| Тип возила | α | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|---|
| Путнички аутомобили | 30° | 3,7 | 2,5 | 6,3 | 2,7 |
| | 35° | 4,0 | 2,5 | 6,9 | 2,7 |
| | 40° | 4,2 | 2,5 | 7,5 | 2,7 |
| | 45° | 4,4 | 2,5 | 8,0 | 2,7 |
| | 50° | 4,6 | 2,5 | 8,5 | 3,1 |
| | 55° | 4,7 | 2,5 | 8,9 | 3,2 |
| | 60° | 4,8 | 2,5 | 9,3 | 3,8 |
| | 65° | 4,9 | 2,5 | 9,6 | 4,5 |
| | 70° | 5,0 | 2,5 | 9,8 | 5,2 |
| | 75° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 5,8 |
| | 80° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 6,4 |
| | 85° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 7,0 |




При пројектовању подужних и косих паркинг места водити рачуна да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возила са парцеле изађу ходом унапред. Код пројектовања подужних паркинг места водити рачуна да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

13. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) 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%.
14. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 m.
15. Препорука је да се пројектују и места за смештај возила са електро пуњачима.

    Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектоване у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).
16. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П" профили, чешљеви и сл.).
17. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015).
18. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

*Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобр.*

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

**Бојан Бован, дипл. правник**

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV - 118/25
DATUM 05.05.2025.
BEOGRAD

**Београд, Таковска 2**
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 168463/2 -2025
ДАТУМ: 29.04.2025. год.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„BUREAU CUBE PARTNERS"

Ул. Хумска бр. 6
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, коју чини цела к.п. бр. 857 и делови к.п. бр. 858/1 и 1315/2 КО Врачар

ВЕЗА бр.: 168463/1-2025 од 11.04.2025. год.

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичог пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, коју чини цела к.п. бр. 857 и делови к.п. бр. 858/1 и 1315/2 КО Врачар, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д..

Планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности По2+По1+П(Г)+6+Пс, са 28 (двадесетосам) станова и 3 (три) пословна простора.

❖ Постојеће стање тк објеката

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

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

- тк канализација (ПВЦ и ПЕ цеви)
- тк окно
- подземни оптички тк каблови
- надземни бакарни тк каблови
- спољашњи тк извод на стубу
- изводно-разводни ормар (ИРО)

- оптички извод
- тк стуб
- patch панел

❖ 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 ПЕ цеви, тк стуб и надземни бакарни тк каблови.

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

Постојећи тк стуб и њему припадајуће постојеће надземне 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".

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

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

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

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

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. 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 монтирање опреме Телекома.

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ Ø50мм од границе предметне парцеле према Нишкој улици 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 Р≥2,3м ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Крај цеви у земљи затворити одговарајућим чепом.

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

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

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/пословног простора. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препорука 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 положе по два оптичка влакна, односно по четири оптичка влакна до сваког пословног простора. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то 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/пословном простору, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова/пословних простора реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не

пређе 90м. ММЦ у стану/пословном простору представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану/пословном простору, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/пословних простора, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

1. 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 и планираних 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 предузећу "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 унутрашњих тк инсталација стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, коју чини цела к.п. бр. 857 и делови к.п. бр. 858/1 и 1315/2 КО Врачар, 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 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 унутрашњих тк инсталација и изградњу предметног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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/факс 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 оквиру грађевинске парцеле ГП89, коју чини цела к.п. бр. 857 и делови к.п. бр. 858/1 и 1315/2 КО Врачар, 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..

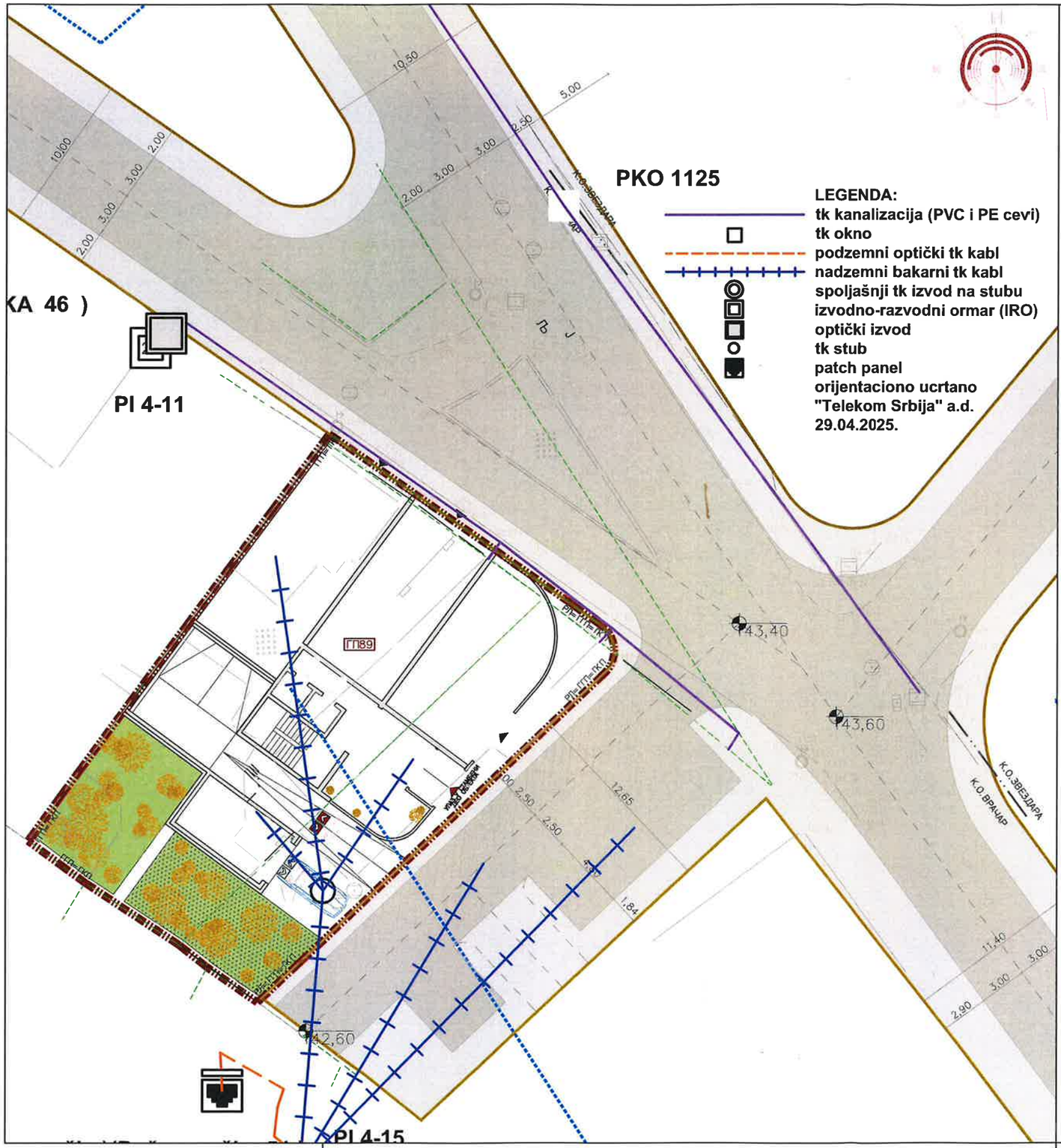
15. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП89, коју чини цела к.п. бр. 857 и делови к.п. бр. 858/1 и 1315/2 КО Врачар, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд

Горан Матић, дипл. мен.




ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП–А/ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП89 (ГГП)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ)

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

ГП89 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ

УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА

УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

ВИСИНСКА КОТА

ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ

РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Врста пројекта:
ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Наручилац израде пројекта:
"AVACOM PROPERTIES" DOO
Ул. Јурија Гагарина бр. 227/200, 11000 Београд, Србија

Носилац израде пројекта:
ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО
Адреса: Хумска 6, Београд, Србија
T: +381 11 668 90 60
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Ђ. ШУМАН д. и. а. лиценца ИКС бр. 200

Одговорни пројектант:
Милан Д. РАШКОВИЋ д. и. а. лиценца ИКС бр. 04

Missing or invalid reference
File: /Volumes/Lokacije/VRAČ/
Sheet: 1

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м. и. а.
Тијана Д. ЦВИЈОВИЋ м. и. а.
Милена Н. ИВАНОВИЋ м. и. а.
Марија Д. МИЛИЋ м. и. а.
Бојана П. МАКСИМОВИЋ м. и. а.
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м. и. а.
Јелена М. ТОМИЋ д. и. а.
Ивана Д. ЈАЊИЋ д. и. а.

Пројектанти архитектуре:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ д. и. а.
Сања М. КОСТИЋ м. и. а.
Саша Д. ДИМИТРИЋ м. и. а.

Локација:
КО Врачар, Београд

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од целе КП 857 и делова КП 858/1 И КО 1315/2КО Врачар, Београд

Врста техничке документације:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)

Врста интервенције:
Изградња стамбено – пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Ситуациони план

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| март 2025. | | 1:250 | 297x475 |

Број цртежа:

**Огранак Електродистрибуција Београд-центар**
**Београд, Топлице Милана бб**

**Наш број: 80110, БМ, 57/24, 2476-2/25**

**Београд, 22.10.2025**

**"AVACOM PROPERITIES" доо**
**Јурија Гагарина бр.227/200**
**11000 Београд**

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ФП89, коју чине целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, Град Београд**

Поводом вашег захтева, наш број **2476-2/25,** у којем тражите претходне услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у оквиру грађевинске парцеле ФП89, коју чине целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, Град Београд, достављамо вам следеће:

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 документацију, издају се ови услови **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

   Закључивање уговора о опремању земљишта / Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд - центар и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

   или

   Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд - центар.

За прикључење планираног објекта на ДСЕЕ, потребно је планирати изградњу следећих електроенергетских објеката:

-Трансформаторске станице 10/0,4 kV снаге трансформатора 1x1000 kVA, капацитета 1x1000 kVA. Трансформаторску станицу лоцирати у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама.

- Два подземна кабловска вода 10 kV типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150) mm$^2$ за прикључење планиране ТС 10/0,4 kV у постојећи ДСЕЕ, на постојећи кабловски вод везу ТС 110/10 kV „Београд 36 - Обилић" 10 kV изводна ћелија бр. 23 и ТС 10/0,4 kV „Радивоја Кораћа 6" (reg.br. B-977) по принципу „улаз – излаз"на најпогоднијем месту.

У процесу издавања локацијских услова (ROP-BGDU-28612-LOC-1/2024) за изградњу стамбено-пословног објекта, у Београду, у ул. Радивоја Кораћа, к.п. 1082/1 КО Врачар наведени су исти услови за прикључење планираног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) будући да нема капацитета у постојећој мрежи.

Предуслов за закључивање Уговора из тачке 1. је исходована Сагласност на локацију ТС и закључује се пре подношења захтева надлежном органу за издавање грађевинске дозволе за предметну градњу.



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

**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: **234,7 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 непосредној близини стамбеног улаза предвидети место за уградњу потребног броја 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 исходовати 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 ормане 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 оштећенима (на пример: на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман); у нише са гасним или водоводним инсталацијама; у просторије изложене влази, испарењима, прашини, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

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 хоризонтали на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mx2m 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:**

Код изградње ТС у оквиру предметне градње типа ТС у објекту потребно је испоштовати следеће:

Локацију ТС изабрати тако да се омогући једноставан и економичан расплет енергетских водова и што краће дужине водова прикључка, средњенапонске и нисконапонске мреже (што ближе јавној површини и што ближе местима монтаже КПК). Расплет каблова из ТС треба да је у два или више праваца, према јавним површинама.

Пројектовати независну трасу у виду кабловске канализације за дистрибутивне каблове од ТС до јавне површине.

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

Свака од просторија / одељења ТС треба да има независтан директан приступ.

Уколико се ТС смешта у објекат и уколико је предвиђено уношење опреме у ТС возилом, потребно је да се обезбеди да висине пролаза приступног пута (пасаж, силазна рампа и сл.) за унос опреме не буде мања од 2,5 m; ширина буде минимално 2,5 m и да има носивост за унос опреме тежине 5 t и пад највише 15%. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз пролаз за унос опреме без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза не сме бити мања од 2,3 m; ширина минимално 2 m за носивост опреме тежине 3 t. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз спољашње окно ван објекта, отвор на окну треба да је минималних унутрашњих димензија 2,3 m x 1,6 m, и потребно је за приступ предвидети лестве или пењалице. Минимална висина свих врата ТС и просторија које се користе за унос опреме ТС треба да је 2,3 m.

Усагласити локацију ТС са важећим урбанистичким условима.

Код планиране ТС унутар стамбеног објекта, обавеза инвеститора објекта је да:

- за изградњу ТС, у оквиру предметне градње обезбеди независан простор који ће служити за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице. У складу са Законом о енергетици и одредбама члана 135. Закона о планирању и изградњи, по изградњи објекта, део зграде у коме је изграђена трафостаница чији је Инвеститор Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, постаје самостални део зграде.

- да обезбеди одговарајући архитектонско-грађевински (АГ) пројекат трансформаторске станице и све достави надлежној служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (Господар Јевремова 26-28, Београд) на одобрење и верификацију. Инвеститор објекта који се прикључује на ДСЕЕ је дужан да просторије ТС у потпуности опреми према верификованим и одобреним пројектима АГ дела ТС како би се створили услови да се приступи електромонтажном опремању ТС.

- да изгради АГ развод дистрибутивне средњенапонске и нисконапонске мреже кроз објекат и кроз парцелу. Пројекат ТС обавезно садржи АГ део развода средњенапонске и нисконапонске мреже: кабловске канале, отворе, кабловице, цеви, регале, носаче, шахтове и сл., противпожарна заштита развода, који као целина чине саставни део зграде и кабловска канализација кроз парцелу и кабловска окна (уколико су потребна).

Најподеснији положај трансформаторске станице унутар објекта је угао грађевинског објекта јер омогућава расплет каблова са више страна. Планирањем трасе каблова тако да се каблови у ТС уводе директно из спољашње средине поједностављује полагање каблова у ТС и избегава се изградња кабловских канала кроз објекат која је са економског аспекта и аспекта каснијег одржавања мреже неповољна.

Просторија у коју се монтира трансформаторска станица треба да буде лоцирана у приземљу зграде а њен под може бити на нижој коти од коте приступног пута, али најмање 2/3 висине трансформаторске станице мора бити изнад коте приступног пута. Трансформаторске станице 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми, гараже и сл.) примењују се у случајевима када друга решења нису могућа, а уз урбанистичке услове и уз одобрење Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Београд - центар, на првом подземном нивоу. На дистрибутивном подручју Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, смештај ТС на нивоима испод првог подземног нивоа нису дозвољена.

Техничком документацијом АГ пројекта ТС обезбедити да објекат у посебном делу који је намењен за смештај ТС, односно објекат у целини, испуни основне захтеве за објекат дефинисане чланом 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Испројектовати трафостаницу тако да се могу испоштовати мере безбедности при раду у постројењима приликом изградње, опслуживања и одржавања постројења, да се могу обављати радови у безнапонском стању и у близини напона. ТС се мора пројектовати и извести тако да се не угрози особље или околина у нормалним условима рада и при кваровима као што су електрична и динамичка напрезања, загревање, електрични лук или друге одговарајуће појаве (варничење, избацивање гасова и др). Приликом одређивања диспозиционог положаја електроенергетских објеката и целокупне опреме која смешта у ТС, односно свих делова трафостанице имати на уму да на искљученом делу постројења треба створити услове за безбедан рад особља које врши преглед, замену и ремонт уређаја, апарата и конструкција, не сметајући суседном делу постројења.

ТС се поставља у просторију која представља посебан пожарни сектор. Сви конструктивни елементи и врата отпорна према пожару морају бити изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1. ТС са сувим трансформаторима поставља се у просторију која је одвојена конструктивним елементима отпорним према пожару најмање 1,5 h (EI 90) и вратима отпорним према пожару најмање 1,0 h (EI 60). ТС са уљним трансформаторима може се поставити само у објектима висине до 40 m у просторију која је одвојена конструктивним

елементима отпорним према пожару најмање 3,0 h (EI 180) и вратима отпорним према пожару најмање 1,5 x (EI 90).

Просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућих зрачења. Примена мера за смањење буке, коришћењем технике звучне изолације од преношења звука путем ваздуха или чврсте материје/ односно коришћењем опреме са ниским нивоом буке треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40 dB(A) дању и 30 dB(A) ноћу, мерено у просторији поред (изнад) трансформаторске станице.

Примена мера за заштиту од нејонизујућег зрачења треба да спречи излагање нејонизујућим зрачењима изнад прописане границе. Обавезујући референтни гранични нивои за излагање становништва временски променљивом пољу при фреквенцији од 50 Hz, износе: 2 kV/m за ефективну вредност јачине електричног поља и 40 μT за ефективну вредност магнетске индукције који за зону повећане осетљивости износе 0,2 kV/m и 4 μT респективно.

Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица.

Ако се испод или поред просторија предвиђених за трансформаторску станицу налазе друге просторије са изворима топлоте (топлотна подстаница, просторија за смештај уређаја за климатизацију, просторија за дизел агрегат итд.) потребно је обезбедити топлотну изолацију. Забрањена је локација ТС изнад котларнице.

Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. Прорачун хлађења и решење вентилације у ТС која се смешта у објекат (зграду) која служи и за друге намене посебно се врши за сваки конкретан случај. Приликом прорачуна површина вентилационих отвора рачунати са толеранцијом према SRPS EN 60076-1 од 10 % при називном оптерећењу енергетског трансформатора.

Вентилација просторије треба да обезбеди да струја свежег ваздуха обухвата цео трансформатор. Пожељно је остварити међусобно наспраман положај „улазних" и „излазних" отвора и што веће вертикално растојање између њих. Ако се не може обезбедити наспрамна диспозиција улазно – излазног отвора за вентилацију, мора се обезбедити да што већа површина трансформатора буде изложена струји ваздуха. Код локације на првом подземном нивоу поред природне предвидети и принудну вентилацију. Механички вентилациони системи морају бити постављени тако да се управљање и одржавање могу извршити чак и када је расклопна опрема у раду.

АГ пројектом ТС и диспозицијом опреме у ТС обезбедити да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, да топао ваздух из трансформаторске станице излази непосредно напоље тако да: не угрожава пролазнике, не иде директно ка прозорима стамбене јединице и да вентилациони отвори не буду директно изложени изворима загађења.

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

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

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

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

Кабловски канали морају бити видно обележени.

Кабловске канале усагласити са осталим инсталацијама. Забрањено је постављање кабловских канала подужно испод инсталације водовода, гаса, канализације.

Не планирати полагање водова средњенапонске и нисконапонске мреже у зид под малтер нити зазиђивање самих каблова.

Електрични развод нижег напона не сме се постављати у исти омотач или цев, нити близу електричног развода чији је напон виши, осим ако између та два развода постоји изолациона преграда која издржава испитни напон електричног развода вишег напона. На исти ПНК на које се полажу 10 kV кабловски водови не могу се полагати кабловски водови 1 kV. Одвојити развод 10 kV напонског нивоа од развода 1kV напонског нивоа.

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

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

У објекту извести темељни уземљивач према SRPS HD 60364-5-54:2012 и спровести мере изједначења потенцијала у складу са важећим правилницима, стандардима и Техничком препоруком број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама.
Инсталације у објекту извести у складу са серијом стандарда SRPS IEC 60364-4 Електричне инсталације у зградама.
Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV изведена је на НН табли ТС 10/0,4 kV високоучинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем, односно аутоматским прекидачима ниског напона и топљивим осигурачима у МРО и у КПК.
Нисконапонска мрежа се пројектује за примену нуловања у TN систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неоходно 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 порошача (РТ) буде већа односно од $I_i$ (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО).

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

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

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

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

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

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

## 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:** НН разводна табла планиране ТС.

**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 вода са извода НН табле планиране ТС до одговарајућих КПК предметног објекта.

Првим кабловским водом напојити ормане у које се смештају бројила за 28 станова, гаража, општа потрошња како и ормане за смештај бројила за ауто платформе, лифтове и хидроцил,

Други кабловски вод је за напајање потрошача "Сигурносни системи" чије мерење утрошене електричне енергије се предвиђа помоћу полуиндиректне мерне групе као и за ормане у који се смештају бројила за 4 локала и 5 електро пуњача.

Кабловске водове извести каблом типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm².

КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла.
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 складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара, 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 ове објекте се не предвиђа посебан-"противпожарни прикључак" на ДСЕЕ, у складу са важећом регулативом.

За зграде које имају лифт и уређаје за повећање притиска у водоводној инсталацији, 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 једног лифта и хидрофора - ("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. Овај прикључак напаја искључиво одвојен орман са бројилима за наведене потрошаче у свему према тачки 10.2 ТП-13.

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 топљивог 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 умеци 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

**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 очитавање.

**Распоред мерних и заштитиних уређаја**

| РБ | Намена | Ком. | Максимална снага (kW) | Осигурачи | | Бројило/ мерна група |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Тип | Ном.струја (А) | |
| **Објекат** | | | | | | |
| 1 | Стан | 28 | 17,25 | аутоматски прекидачи | 25 | Бројило 5 - ≥60А |
| 2 | Пуњачи за електро возила | 5 | 11,04 | аутоматски прекидачи | 16 | Бројило 5 - ≥60А |
| 3 | Локал | 4 | 22,08 | аутоматски прекидачи | 32 | Бројило 5 - ≥60А |
| 4 | Ауто лифт | 1 | 27,60 | топљиви осигурачи | 63 | Бројило 5 - ≥60А |
| 5 | Путнички лифт | 1 | 17,25 | топљиви осигурачи | 63 | Бројило 5 - ≥60А |
| 6 | Ауто платформа | 3 | 11,04 | топљиви осигурачи | 16 | Бројило 5 - ≥60А |
| 7 | Општа потрошња | 1 | 17,25 | аутоматски прекидачи | 25 | Бројило 5 - ≥60А |
| 8 | Гаража | 1 | 17,25 | аутоматски прекидачи | 25 | Бројило 5 - ≥60А |
| 9 | Хидроцил | 1 | 17,25 | топљиви осигурачи | 25 | Бројило 5 - ≥60А |
| 10 | Сигурносни системи | 1 | 68 | осигурачи у КПК, КС прекидач | СМТ 150/5 А/А | полуиндиректна мерна група |
| | Укупно ком: | 46 | | | | |

**Мерни уређај:**

**Директно мерење:** Обрачунско мерење реализовати директним трофазним бројилом номиналне струје (5 - ≥60А). Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила Електричне енергије и комуникационих уређаја" важећа верзија, и у складу са правилима о Изменама и допунама правила о раду дистрибутивног система Електродистрибуције Србије доо Београд, број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025. године.

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:**

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 A са ДЛМС протоколом модемом за даљинско очитавање. 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 за директно мерење / увод проводника инсталације објекта у постројење у коме је смештен СМТ за полуиндиректно мерење

### 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

**5. Накнада за прикључење**

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

| | |
|---|---|
| 1. Фиксни трошкови прикључка: | **нису процењени** |
| 2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта | 1.215.619,59 РСД |
| Укупно (без обрачунатог ПДВ): | 1.215,619,59 РСД |

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

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

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

**7. Захтев за прикључење**

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

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

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

**8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:**

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

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

Странка има право да по овлашћењу „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања 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

М.П.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд 232

Директор огранка

Иван Мелих струк.маст.инж.ел

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV-200/25
DATUM 27.06.2025.
BEOGRAD

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“**

**ЈКП„Београдски водовод и канализација“**
*Кнеза Милоша 27*
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 28.5.2025.

www.bvk.rs

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

**А-236/2025**

**"Bureau cube partners" д.о.о.**
**Београд, Хумска бр.6**
за инвеститора:
**"Avacom properties" д.о.о.**
**Јурија Гагарина бр.227/200**
**Нови Београд**

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, на грађевинској парцели ГП89 која се формира од к.п. 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у Београду**

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП„БВК“-а под бр. **А-236/2025** од 14.4.2025.године, којим тражите услове водовода за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, спратности 3По+Пр+6+Пс са подземном гаражом, на ГП89 која се формира од кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, 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:

За предметну локацију, на ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услова, Р 1:500; Р1:1000), приказана је водоводна мрежа I/ II висинске зоне београдског водоводног система:

- магистрални цевовод Ø700mm од азбест цементног материјала у Нишкој улици, I висинске зоне београдског водоводног система
- дистрибутивни цевовод Ø100mm од ливено гвозденог материјала до почетка к.п.857 КО Врачар, у Нишкој улици са везом на цевовод Ø300mm у Ул.војводе Шупљикца

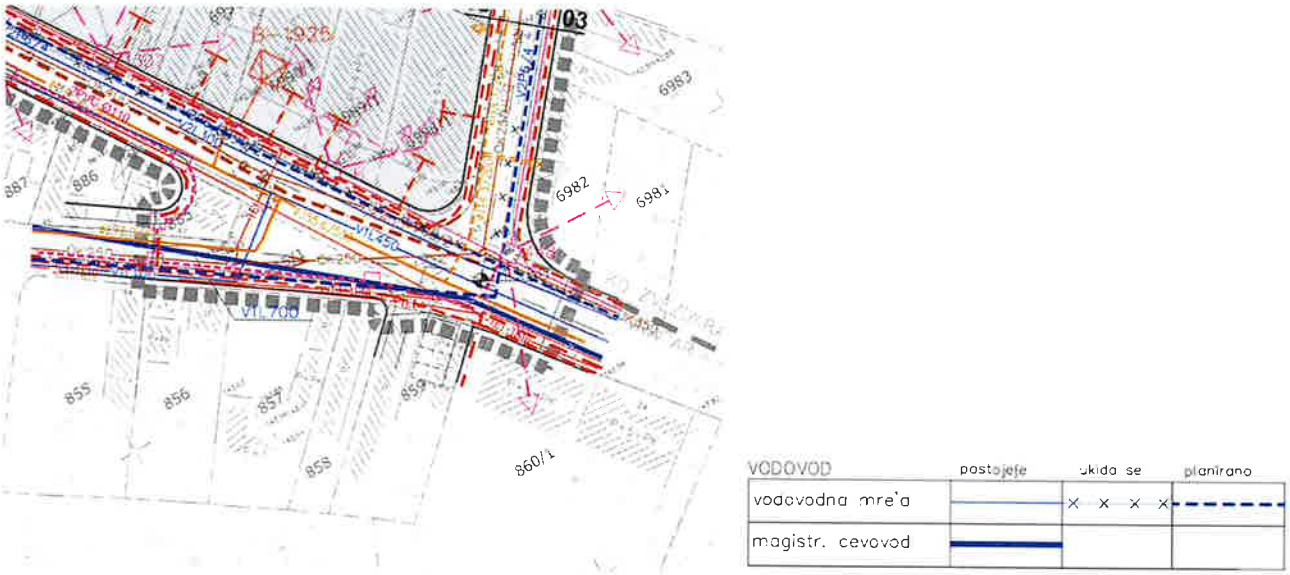
Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена око 145mnm, припада II висинској зони београдског водоводног система, са котом пијезометра 200mnm.

**Предметна локација је обухваћена планском документацијом:**

- *Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд – (целине I-XIX), ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23,91/23)*-целина II – центар Београда,
- *Регулациони план (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. 28/02)*

*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 Нишкој улици планирана водоводна мрежа minØ150mm II висинске зоне бвс.

**ЗА 13200000 010/08**




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

***Достављено уз Захтев***:

Урбанистичким пројектом на ГП89 која се формира од кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, повшине 650,00m², планирана је изградња двострано узиданог угаоног, стамбено пословног објекта, спратности 3По+Пр+6+Пс, површине БРГП=5730.00m² (површина подземне етаже је П=1730,00m², површина надземне етаже је П=4000,00m²) са 28 стамбених јединица, 3 пословна простора(са сопственим улазом). Паркинг места су предвиђена у подземној гаражи на подрумским етажама -3, -2 и -1. Приступ подземној гаражи је преко **<u>ауто лифта.</u>** Поред гаража у подрумским етажама су предвиђене техничке просторије. Колски и пешачки прилаз објекту су остварени из Нишке улице.

Грађевинска линија и регулациона линија се поклапају.

Висина венца је 24,00m, висина слемена је 27,05m. <u>Коте подрумских етаже нису достављене (кота најниже етаже 3По)</u>. Кроз захтев није достављен податак о начину грејања будућих објеката.

На предметној парцели, постоје објекти који су планирани за рушење/уклањање.

За стамбено пословни објекат предвиђен је прикључак са постојеће водоводне мреже.

Потребни капацитети су:

- санитарна вода стамбено $Q_{стамбени\ део.}$= 2,80 l/s
- санитарна вода пословни $Q_{пословни\ део.}$= 0,70 l/s
- хидр. мрежа $Q_{хидр.}$= 15,0 l/s
- спринклер $Q_{спринклер.}$= 15 l/s

ситуација са осн. приземља-ИДР

ДКП

**ЗА 13200000 010/08**

Уз Захтев **није достављена** Информација о локацији.

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

За потребе прикључења стамбено-пословног објекта, Урбанистичким пројектом, предвидети нову водоводну мрежу у Нишкој улици, minØ150mm II висинске зоне београдског водоводног система, а у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, против пожарним прописима и према важећој планској документацији. Важећим ПДР-ом предвиђена је изградња дистрибутивне мреже у улицама Нишкој, Војводе Шупљикца и Чучук Станиној са везом на Ø150mm од дуктил ливеног материјала у Булевару краља Александра.
Најближа постојећа мрежа II вис. зоне је у Улици војводе Шупљикца, цевовод Ø300mm од ливеног материјала (из 1945.год.).
За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват будућег пројекта.
Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП„БВК“.
Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре за територију Града је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП - Секретаријат за комуналне и стамбене послове.
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове водоводне мреже остаје у обавези инвеститора.

Урбанистичким пројектом кроз синхрон план инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцела кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, предвидети напуштање досадашњег начина снабдевања (све у складу са власништвом, у сарадњи са ЈКП“БВК“), дефинисати начин и место прикључења објекта на уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења.

Урбанистичким пројектом предвидети водомерни шахт у парцели ван објекта, до на 1,5m од линије регулације у зеленој површини, пројектом обезбедити несметан приступ ван колског приступа (и места за паркирање). У супротном, с обзиром да се грађевинска и регулациона линија и линија грађења поклапају, за водомере обезбедити засебну просторију у објекту (прва на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на делу прикључка до водомера), са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и очитавање потрошње. У том случају саставни део пројектне документације треба да буде **детаљ просторије само за водомере**.
За различите карегорије потрошње (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела објекта, за пп мрежу-унутрашњу хидрантску мрежу и спринклер, за топлотну подстаницу уколико се предвиди прикључење на систем даљинског грејања Београдских електрана) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.

У складу са *Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл.лист Србије и Црне горе", бр.31/05)* за гараже са ауто лифтом неопходно је пројектовање аутоматске стабилне инсталације за гашење пожара.
Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекта спринклерских инсталација.

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), могуће је предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", на предметној адреси у Улици нишка за кућни број 48 евидентиран је водомер димензија Ø20mm, бр. Регистра 12331/0, носиоца Ајдарић Катарина. За к.бр.50 евидентиран је водомер димензија Ø20mm, бр. Регистра 12332/0, носиоца Максимовић Душан.
Инсталације иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

**ЗА 13200000 010/08**

Услови се издају на захтев "Bureau cube partners" д.о.о., Хумска бр.6, Београд, за инвеститора "Avacom properties" д.о.о., Јурија Гагарина бр.227/200, Нови Београд, техничког описа и сит.нив.плана и овлашћења (све достављено уз Захтев у штампаном облику).

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу. Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

**прилог и напомена**:
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:500, 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 ЈКПБВК: www.bvk.rs

обрађивач :

Љ.Драмићанин, хидро.тех

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

**ЗА 13200000 010/08**

Datum: 28. 5. 2025.

# А-236/2025 к.п.857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар

А-236/2025

ЈКП Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
ОБРАДИО
ДАНА 28.5.2025
ШЕФ СЛУЖБЕ

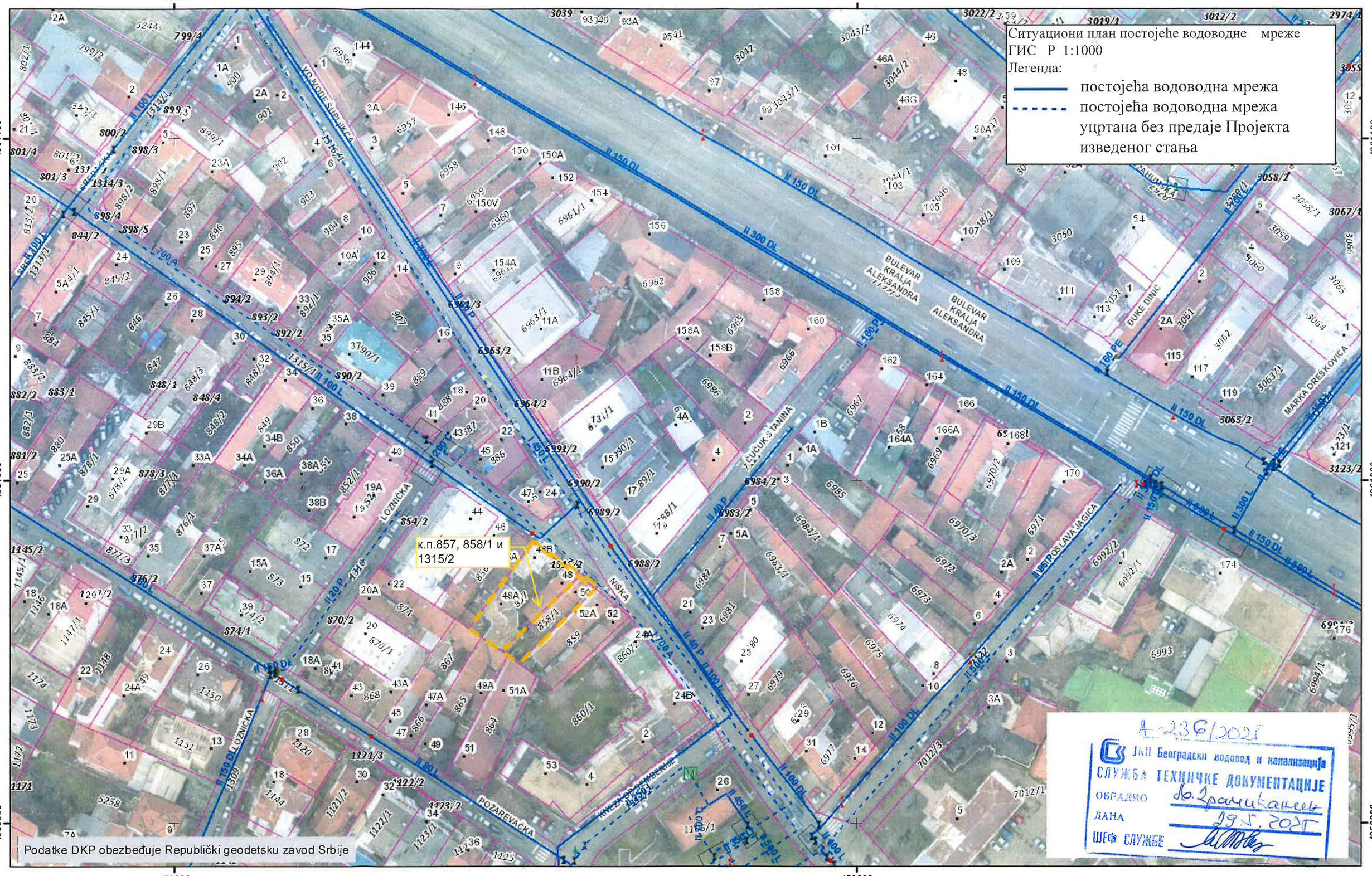
0 5 10 20 Metara

1:500

Koordinatni sistem: WGS 1984 UTM Zone 34N

Datum: 29. 5. 2025.

# А-236/2025 к.п.857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар




Podatke DKP obezbeđuje Republički geodetsku zavod Srbije

А-236/2025
ЈКП Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
ОБРАЂИО
ДАНА 29.5.2025
ШЕФ СЛУЖБЕ

0 15 30 60 Metara

1:1,000

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV - 201/25
DATUM 27.06.2025.
BEOGRAD

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“**

**ЈКП„Београдски водовод и канализација“**
*КнезаМилоша 27*
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контактцентар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум:12.6.2025.

www.bvk.rs

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

**Број: Д-134/2025**

**"Bureau cube partners" д.о.о.**
**Хумска бр.6**
**11000 Београд**
за инвеститора:
**„Avacom properties“д.о.о.**
**Јурија Гагарина бр.227/200**
**Београд**

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс, на грађевинској парцели која се формира од кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у Београду**

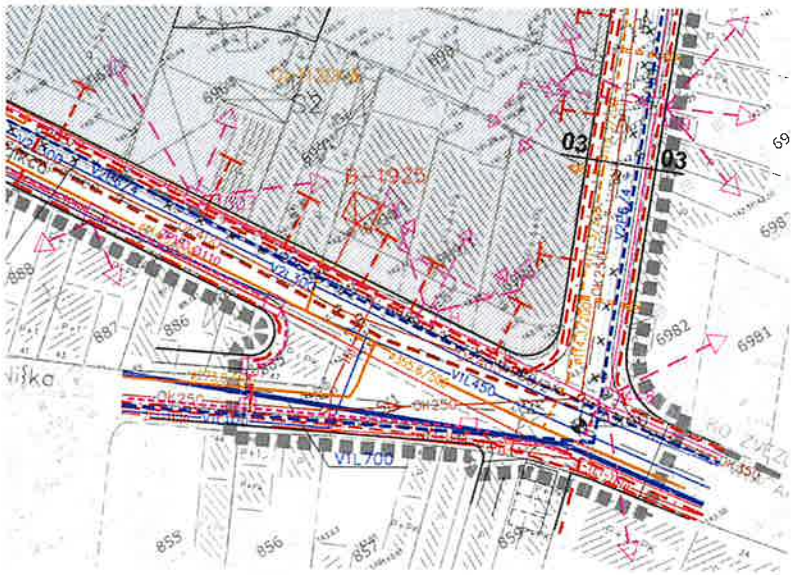
У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП “Београдски водовод и канализација“ под бројем Д-134/2025 од 14.04.2025. године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс, на грађевинској парцели која се формира од кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, 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 одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), обавештавамо Вас о следећем:

**Постојеће стање**
Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен општи начин каналисања кишних и употребљених вода. На предметној локацији у зони кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, у Нишкој улици се налази један општи канал ОКØ250mm.

**Планска и пројектна документација**
Предметна локација обухваћена је:

- *Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд – (целине I-XIX), ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23,91/23)*
- *Регулациони план (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. 28/02)*
- *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 Нишкој улици планирано задржавање општег канала ОКØ250mm. Решење вођења инфраструктурних водова који су предложени овим планом могуће је кроз даљу разраду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије водова и распоред водова у профилу) у циљу унапређења решења и рационализације трошкова

**ЗА 13200000 010/08**




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

**Достављено техничко решење**

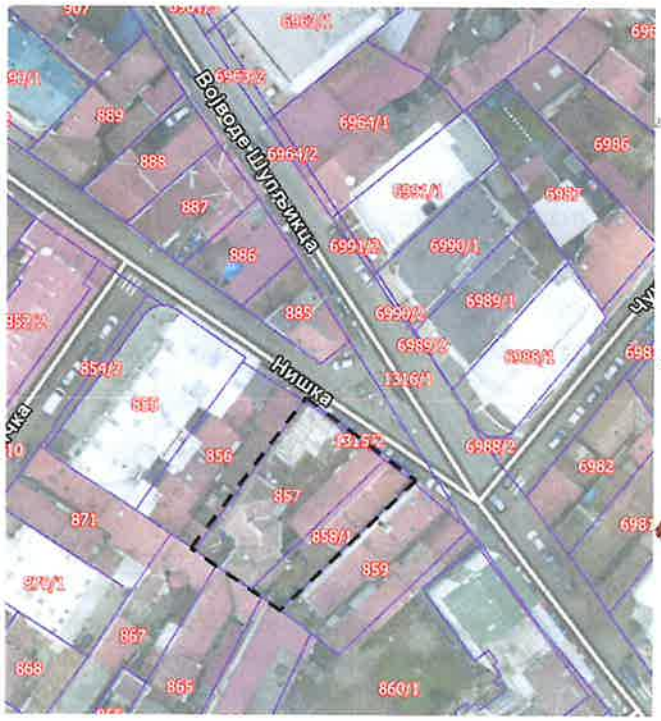
На ГП89 која се формира од кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, које се налазе у Нишкој улици, планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс. На целој етажи приземља планирани су локали, док је на вишим етажама планирана функција становања, реализована кроз 28 стамбених јединица. Укупна планирана БРГП објекта је 5730 $m^2$, укупна планирана БРГП надземних етажа објекта је 4000 $m^2$, укупна планирана БРГП подземних етажа објекта је 1730 $m^2$.

Висина венца је 24,00m, висина слемена је 27,05m.

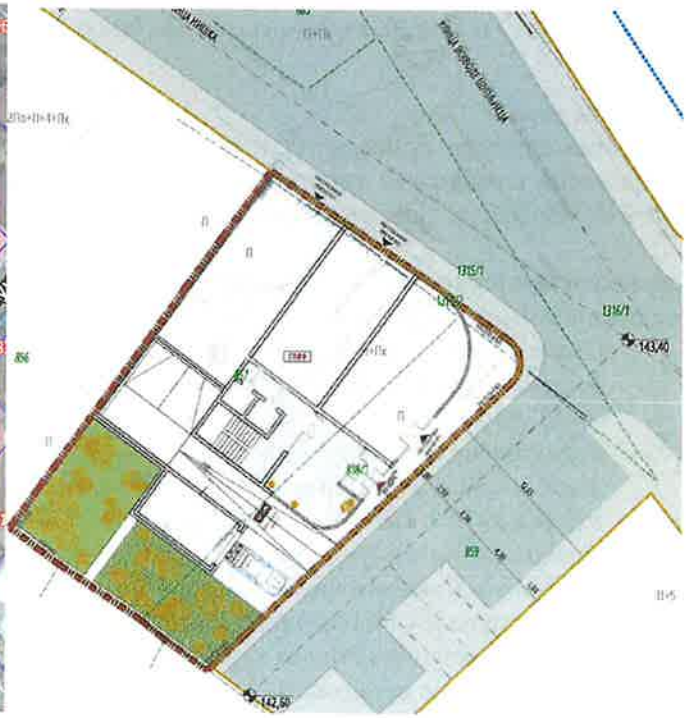
Предвиђена количина отпадних вода за планирани стамбено-пословни објекат :

Фекална канализација $Q_F$ = 7.50 l/s, кишна вода (са објекта и припадајућих површина) $Q_A$ =8.50 l/s

Грејање у објекту није дефинисано.




ДКП



ситуациони приказ ИР УП

Уз Захтев **није достављена** Информација о локацији кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар.

**ЗА 13200000 010/08**

У тренутку издавања услова није извршена провера стања и функционалности постојећег прикључка који је изведен на рачву. Према подацима из ГИС-а и РГЗ-а ( сакојима ЈКП“БВК“ располаже) и према ДЛ11ВР постоји прикључак изведен на рачву.

ДЛ11ВР

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији.
Урбанистичким пројектом кроз синхрон план приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом предметних парцела кп 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, предвидети укидање досадашњег начина одвођења вода, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама.
Прикључење предвидети на постојећи општи канал ОКØ250mm у Нишкој улици , првенствено на постојећи или нов улични ревизиони силаз.
Потребан прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом реципијента ,с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (а максимални пречник прикључка је Ø200mm). Вишак воде ретензирати на пларцели објекта.
Прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличног канала, на постојећи или нов улични ревизиони силаз, у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу.
Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
Гранични ревизиони силаз-**ГРС** са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) пројектовати у парцели до на 1,5m од регулационе линије уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање-ван колског приступа.
За ГРС, пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. Локацију ГРС усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.. 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.

**ЗА 13200000 010/08**

Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацијуи општи канализациони прикључак до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућег прикључка са свим инсталацијама
Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму. За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.
Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). 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.
Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објеката топлотним пумпама у градску канализацију.
Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационе мрежи сносиће инвеститор.

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

Услови се издају на основу захтева **"Bureau cube partners" д.о.о.,** Хумска бр.6, Београд, за инвеститора „Avacom properties“д.о.о., Јурија Гагарина бр.227/200, Београд, достављеног техничког описа, ситуационог приказа и овлашћења.

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

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

прилог:

- ситуациони план постојеће канализације, гис, Р 1:1000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

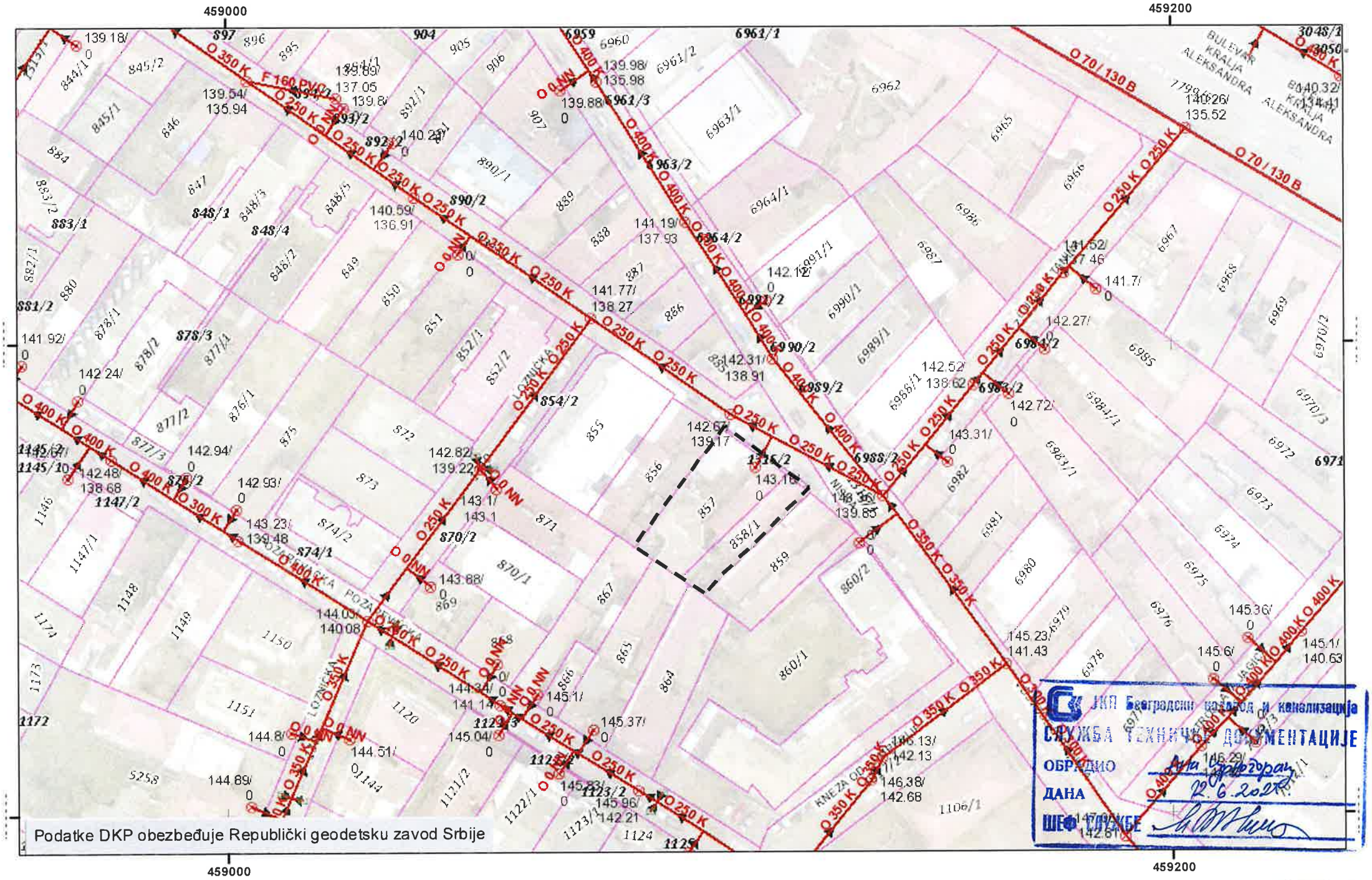
Ана Црногорац, маст.инж.грађ

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

**ЗА 13200000 010/08**

# Д-134 2025, ситуација постојеће канализационе мреже




0 12.5 25 50 Metara

1:1,000

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–132/2025
25.07.2025. године

Београд
www.beograd.rs

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

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV-255/25
DATUM 07.08.2025.
BEOGRAD

***„BUREAU CUBE PARTNERS"***
***Хумска 6***
***11000 Београд***

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИПАДАЈУЋЕГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП89, КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД ЦЕЛИХ КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 857, 858/1, 1315/2 КО ВРАЧАР, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења су листови Урбанистичког пројекта бр.: 01, 02, 03, 04, 06, 07 : „Ситуациони приказ са основом приземља", „Основа подрумске етаже 3По", „Основа подрумске етаже 2По", „Основа подрумске етаже 1По", „пресек 1-1", „пресек А-А" и технички опис.

*Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.*

подсекретар Секретаријата за саобраћај

**Ненад Матић**

НОВО: 22.07.2025 -

## СЕПАРАТ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА ИЗ ИДР-А АРХИТЕКТУРЕ УП-А

### А. Текстуални део

*Опис саобраћајног решења*

Према важећем планском документу, Регулационом плану 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 бр. 28/02) и Плану генералне регулације (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), од саобраћајних површина у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта, оријентисана је ка Нишкој улици на северу и планираној приступној саобраћајници са југоисточне стране, са којима успоставља регулацију.

Према Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23, 66/23 и 91/23) и графичком прилогу - Начин спровођења плана, за предметну локацију дефинисано је спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РУП), односно по Регулационом плану 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 бр. 28/02).

Локација обухваћена границом Урбанистичког пројекта (УП-а) и планским документом, према Регулационом плану 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 бр. 28/02) налази се у блоку број Б20 , у оквиру планиране грађевинске парцеле ГП89.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћене су целе КП 857, 858/1 и 1315/2 КО Врачар, Град Београд.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 652,00 $m^2$, и уједно представља површину грађевинске парцеле ГП89.

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се у блоку између улица: Нишке, Војводе Шупљикца, кнеза од Семберије, Пожаревачке и Лозничке.

Грађевинска парцела ГП89 оријентисана је ка Нишкој улици на североистоку и ка новопланираној улици на југоистоку и са њима успоставља регулацију.

Ширина уличног фронта из Нишке улице је 24,03 m, док је ширина уличног фронта из приступне саобраћајнице 32,58 m.

Нишка улица функционише као двосмерна саобраћајница.

Нишка улица је саобраћајница другог реда.

Планирани попречни регулациони профил Нишке улице, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта, је ширине 10,00 m и састоји се од коловоза ширине 6,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 3,00 m (једна трака по смеру), и обостране тротоаре, у ширини од по 2,00 m.

Планирани попречни регулациони профил приступне саобраћајнице, у контактној зони обухвата Урбанистичког пројекта, је ширине 12,60 m и састоји се од коловоза ширине 5,00 m, који садржи две коловозне траке ширине 2,50 m (једна трака по смеру), паркинг у ширини од 4,80 m и обостране тротоаре, један у ширини 1,00 m, а други у ширини од 1,80 m.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопројектовани објекат је оформљен као узидани угаони стамбено-пословни објекат спратности 3По+Пр+6+Пс, а по функционалним целинама организован је као стамбено - пословни објекат, у коме се на приземљу налази 3 пословна простора, док се од прве до повучене етаже налази 28 стамбених јединица.

На подземним нивоима (1По, 2По и 3По) налазе се две гараже, конципиране на начин да је једна гаража позиционирана на нивоу 1По, а друга гаража на нивоима 2По и 3По.

Грађевинској парцели ГП89, која је предмет Урбанистичког пројекта (УП-а), пешачки приступ остварен је из Нишке улице на североистоку, док су са планиране приступне саобраћајнице са југоисточне стране остварени и пешачки и два колска приступа.

Из приступне саобраћајнице планирана су два колска приступа.

Први колски приступ планиран је у ширини од 3,10 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Први колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Први колски приступ води до прве гараже, која се налази на подземној етажи 1По, коју чине два поднивоа (Подниво - 0,5 и Подниво – 1).

До прве гараже воде две колске рампе, колска рампа Р1 и колска рампа Р2.

Колска рампа Р1 је у паду 14,96 % и савладава висинску разлику од коте ± 0,00 m која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv до коте -1,97 m, која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv.

Колска рампа Р1 је у ширини 3,05 m и дужине 13,17 m и води до манипулативне површине, која представља Подниво - 0,5.

Манипулативна површина је на коти -1,97 m, која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv, са које се рампом Р2 спушта до Поднивоа - 1.

Рампа Р2 је у паду 14,97 % и савладава висинску разлику од коте -1,97 m која је детерминисана апсолутном котом 141,03 mnv, до коте -3,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 140,00 mnv.

Колска рампа Р2 је у ширини од 6,00 m, дужине 6,88 m и са падом од 14,97 %.

Подниво -1 је на коти – 3,00 m , која је детерминисана апсолутном котом 140,00 mnv.

Други колски приступ је у ширини од 3,50 m, преко упуштеног тротоара и ојачаног ивичњака, како би пешачки саобраћај био у континуитету.

Други колски приступ је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Други колски приступ води до ауто-лифта, преко кога је омогућен приступ другој гаражи, односно подземним етажама 2По и 3По.

Подземна етажа 2По је на релативној коти - 6,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 137,00 mnv.

Подземна етажа 3По је на релативној коти - 9,50 m, која је детерминисана апсолутном котом 133,50 mnv.

Колски приступи су на више од минималних 10,00 m удаљености од раскрснице са улицом Нишка, у складу са Условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-224/2025 од 26.05.2025. године.

На овај начин је омогућен приступ нижим етажама које су функционално опредељене мирујућем саобраћају са потребним техничким просторима и манипулативним површинама намењеним за кретање возила.

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом, али и у складу са нивелацијом терена.

Пешачки приступ стамбено – пословном објекту остварен је из Нишке улице на североистоку и из планиране приступне улице на југоистоку.

Планирана су два пешачка приступа грађевинској парцели ГП89.

Први пешачки приступ грађевинској парцели ГП89 је из Нишке улице, постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

Пешачки приступ из Нишке улице води у два пословна простора у приземљу објекта.

Други пешачки приступ је из приступне саобраћајнице.

Други пешачки приступ постављен је на коти ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv, тако да је омогућен несметан приступ особама са инвалидитетом.

Други пешачки приступ води до улаза у стамбени део објекта и у један пословни простор у приземљу.

У приземљу стамбено – пословног објекта налазе се три пословна простора.

У приземљу стамбено – пословног објекта налази се улаз у стамбени део објекта, којем се приступа из правца планиране улице са југоисточне стране.

Нулта кота детерминисана је апсолутном котом 143,00 mnv.

Нулта кота представља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Подземни део планираног стамбеног објекта на ГП89 састоји се од три подземне етаже (1По, 2По и 3По).

На нивоима 1По, 2По и 3По предвиђено је управно паркирање у односу на манипулативну површину.

Особе са инвалидитетом приступају подземној гаражи преко лифта у вертикалном комуникационом језгру, чиме је решена вертикална комуникација између подземних и надземних етажа за особе са инвалидитетом.

Паркирање у подземним гаражама организовано је по принципу управних паркинг места, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

У оквиру поднивоа - 0,5 остварено је укупно два паркинг места намењених становању.

У оквиру поднивоа -1 остварено је укупно пет паркинг места намењених становању, од чега су 3 (три) паркинг места регуларна и 2 (два) ПМ су намењена особама са инвалидитетом и 4 (четири) паркинг места намењена пословању.

У оквиру подземне етаже 2По остварено је укупно 12 (дванаест) паркинг места намењених становању.

У оквиру подземне етаже 3По остварено је укупно 18 (осамнаест) паркинг места намењених становању.

Паркирање ван подземне гараже није предвиђено у складу са Планом генералне регулације, јер се предмета парцела ГП89 налази у оквиру целине II у оквиру Плана генералне регулације (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).

Гараже по начину коришћења представљају приватне гараже у функцији паркирања возила корисника објекта у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а).

Прва подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада малим гаражама.

Друга подземна гаража је опремљена саобраћајном сигнализацијом и опремом сходно важећим законима и прописима, а по категоризацији која се односи на заштиту од пожара и по величини припада средњим гаражама.

На парцели ГП89 је предвиђен и паркинг за бицикле.

**ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (3По)**

На подземној етажи (3По) предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем, као и ауто-лифт.

Подземна етажа 3По пројектована је на релативној коти - 9,50 m којој одговара апсолутна кота 133,50 mnv.

Подземној етажи 3По приступа се преко ауто-лифта.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На подземној етажи 3По остварено је 18 (осамнаест) паркинг места намењених становању, од којих су 4 (четири) паркинг места димензија 5,00 x 2,50 m, 2 (два) паркинг места су димезија 5,50 x 2,70 m, а преостала паркинг места су решена паркинг системом WÖHR PARKLIFT 405-190 (340), који подразумева паркирање два аутомобила на једно паркинг место.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

Подземној етажи 3По приступа се директно ауто-лифтом из приземља.

**ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (2По)**

На подземној етажи (2По) предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем, као и ауто-лифт.

Подрумска етажа 2По пројектована је на релативној коти - 6,00 m којој одговара апсолутна кота 137,00 mnv.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На подземној етажи 2По остварено је 12 (дванаест) паркинг места намењених становању.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

Подземној етажи 2По приступа се директно ауто-лифтом из приземља.

**ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (1По)**

Подземна етажа 1По састоји се од два поднивоа, Подниво -1 и Подниво - 0,5.

Оба поднивоа се налазе у склопу прве гараже, унутар објекта.

**ПОДНИВО -1**

На поднивоу -1 предвиђени су простори за паркирање возила у складу са нормативима за одређивање броја возила по примењеним функцијама у објекту, техничке просторије, простори за пешачке и колске комуникације и АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Поднивоу -1 се приступа рампом Р1 са коте ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Преко колске рампе Р1 приступа се до манипулативне површине која је на коти -1,97 m, са које се рампом Р2 приступа подземној гаражи на поднивоу -1.

Подниво -1 пројектован је на релативној коти -3,00 m, којој одговара апсолутна кота 140,00 mnv.

Паркирање возила на овом нивоу обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На нивоу - 1 остварено је 9 (девет) паркинг места, од чега су 5 (пет) паркинг места намењена становању, док су 4 (четири) намењена пословању. Од 5 (пет) паркинг места намењених становању, 2 (два) су намењена особама са инвалидитетом.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

**ПОДНИВО - 0,5**

Поднивоу - 0,5 приступа се преко рампе Р1 са коте ± 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

Преко колске рампе Р1 приступа се до манипулативне површине која је на коти -1,97 m, са које се приступа паркинг местима која су на поднивоу -5.

Подниво - 0,5 пројектован је на релативној коти -1,97 m којој одговара апсолутна кота 141,03 mnv.

Паркирање возила на овој подземној етажи обезбеђено је управним паркинг местима (паркирање по $90^0$).

На поднивоу - 0,5 остварено је 2 (два) паркинг места намењена становању.

Пешачка комуникација између подземних етажа, одвија се и степеништем и лифтом у оквиру комуникационог армирано-бетонског језгра.

Поднивоу - 0,5 приступа се директно колском рампом из приземља.

**ПРИЗЕМЉЕ (Пр)**

На приземљу (Пр) предвиђена је комерцијална функција (пословни простори), простори за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем и улазном зоном са рецепцијом за приступ стамбеном делу објекта, техничка просторија, као и колска рампа и ауто-лифт.

У приземљу стамбено – пословног објекта налазе се три пословна простора.

Једном пословном простору приступа се из приступне саобраћајнице, док је приступ у два пословна простора из Нишке улице.

У приземљу стамбено – пословног објекта налази се улаз у стамбени део објекта, којем се приступа из правца планиране улице на југоистоку и пројектован је на апсолутној коти 143,00 mnv, што уједно представља и нулту коту објекта.

Нулта кота детерминисана је апсолутном котом 143,00 mnv и представља пресек линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Сва три пословна простора на приземној етажи пројектована су на коти 0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 143,00 mnv.

У партерном делу терена у унутрашњем делу парцеле предвиђен је озелењен дворишни простор.

Слободне површине су планиране око објекта као заједничке површине за станаре, кроз систем зелених површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина.

У оквиру планираног стамбено - пословног објекта планирано је 28 стамбених јединица од прве до повучене етаже и 3 пословна простора на приземној етажи.

## ОБРАЧУН ПАРКИНГ МЕСТА

Паркирање није дозвољено на парцели, једино у оквиру подземних етажа, у складу са Планом генералне регулације, јер се предмета парцела ГП89 налази у оквиру целине II у оквиру Плана генералне регулације (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).

Број места за паркирање путничких возила одређен је према нормативу (становање: 1,3 ПМ по стамбеној јединици; комерцијални садржаји 1ПМ на 60 $m^2$ пословног простора) и обезбеђен је у оквиру припадајуће грађевинске парцеле ГП89 и то у оквиру подземне гараже, која је реализована кроз три подземне етаже (1По, 2По и 3По).

Пројектом је предвиђено:

- **28 стамбених јединица** - неопходан број паркинг места намењених становању је 37 ПМ (28 стамбених јединица * 1,3 ПМ). У оквиру подземне гараже остварено је укупно 37 (тридесет и седам) паркинг места (ПМ);
- **3 пословна простора** (укупне нето површине око 248,79 $m^2$ и ниједан локал није мањи од 50 $m^2$) – неопходан број ПМ пословним садржајима је 4 ПМ (248,79 $m^2$ / 60 $m^2$ нето корисне површине пословног простора). У оквиру подземне гараже остварено је 4 (четири) паркинг места (ПМ) намењених пословању.

На подземној етажи 3По остварено је 18 (осамнаест) паркинг места намењених становању.

На подземној етажи 2По остварено је 12 (дванаест) паркинг места намењених становању.

На подниву - 1 остварено је 9 (девет) паркинг места, од чега су 5 (пет) паркинг места намењена становању, док су 4 (четири) намењена пословању. Од 5 (пет) паркинг места намењених становању, 2 (два) су намењена особама са инвалидитетом.

На подниву - 0,5 остварено је 2 (два) паркинг места намењена становању.

Димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 5,00 x 5,90 m (удвојена паркинг места - 2,20 m паркинг место са додатних 1,50 m за манипулативни простор).

Управна паркинг места су димензија 5,00 x 2,50 m и 5,50 x 2,70 m.

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, број 31/05) прва предметна гаража (подземна етажа 1По) припада типу малих гаража, јер њена нето корисна површина износи мање од 1.500,00 m².

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, број 31/05) друга предметна гаража (подземне етаже 2По и 3По) припада типу средњих гаража, јер њена нето корисна површина износи мање од 400,00 m².

| ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА НОРМАТИВУ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | НОРМАТИВ | БР ЈЕДИНИЦА / НЕТО | НЕОПХОДНО ПМ | ОСТВАРЕНО ПМ |
| СТАНОВАЊЕ | 1,3 ПМ / ст. јединици | Планирани стамбено-пословни објекат: 28 станова | 28*1,3= 37 ПМ | **37** (од чега 2ПМ за особе са инвалидитетом) |
| ПОСЛОВНИ ПРОСТОР | 1 ПМ / 60m² НЕТО | Око 248,79 m² | 248,79 m² / 60 m² = 4 ПМ | **4** |
| УКУПАН БРОЈ ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА | | | | **41 ПМ** (од чега 2 ПМ за особе са инвалидитетом) |

## Б. Графички део

- Ситуациони приказ са основом приземља, Р 1:200;
- Основа приземља са партерним решењем, Р 1:100;
- Основа подрумске етаже (По 3), Р 1:100;
- Основа подрумске етаже (По 2), Р 1:100;
- Основа подрумске етаже (По 1), Р 1:100;
- Пресек 1-1, 1:100;
- Пресек 2-2, 1:100.

## В. Документациони део

- Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-224/2025 од 26.05.2025. године

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–224/2025
26.05.2025. године

Београд
www.beograd.rs

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

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD IV - 164/25
DATUM 30.05.2025.
BEOGRAD

**„Bureau Cube Partners"**
ул. Хумска бр.6
Београд

У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП89 формираној од целе кат. парцеле 857 К.О. Врачар и делова кат. парцела бр. 858/1 и 1315/2 К.О. Врачар, у Београду, Секретаријат за саобраћај вам, на основу приложене документације, 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", бр.28/02) и Плана детаљне регулације блокова између улица: Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станине и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара („Сл. лист Града Београда", бр.56/16).
2. Могуће је пројектовати два колска приступа предметној кат. парцели из улице у унутрашњости блока, са ширином од 3,0÷3,5m.

   Колске приступе пројектовати на минималној удаљености 10m од раскрснице (мерено од регулационе линије попречне улице).

   Препорука је да се колски приступи међусобно удаље, како би се смањио број конфликтних тачака при приступу парцели.
3. Када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта, платформу пројектовати са минималним димензијама 2,5m x 5,5m.

   Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са минималном ширином од 6m.

   Пројектовати одговарајућу саобраћајну сигнализацију (светлосни уређај) која даје информацију о заузећу ауто-лифта.

   Према Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС", бр.31/2024), 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.
4. Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе). Рампе у правцу (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75m. Рампе у кривинама пројектовати са унутрашњим полупречником кривине од мин. 5,0m и ширином саобраћајне траке од мин. 3,5m. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.

   За мале гараже (до 30 паркинг места) планирати рампе минимално са ширином за једносмерно кретање возила и обавезно пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампе.
5. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
6. 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).

7. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метара, повезане са тротоарима на околним улицама.
8. Уколико се очекује опслуга парцеле доставним возилима, разрадити шему њиховог кретања на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање, уколико је потребно).
9. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативу минимум:
   - становање: 1.3 паркинг места (ПМ) за сваку стамбену јединицу (у складу са Изменама и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда" бр. 27/22) – II целина;
   - пословање: 1 ПМ на 60 $m^2$ НГП.
10. За стамбено-пословне објекте са 10 и више стамбених јединица, од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ).

    У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
11. 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.

    Предметна катастарска парцела припада II целини ПГР-а. У складу са ПГР-ом, у целини I и II овог плана обавезно је за све намене планирати паркинг места у објектима, не на отвореном делу предметне парцеле.
12. Димензије паркинг места 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 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања).

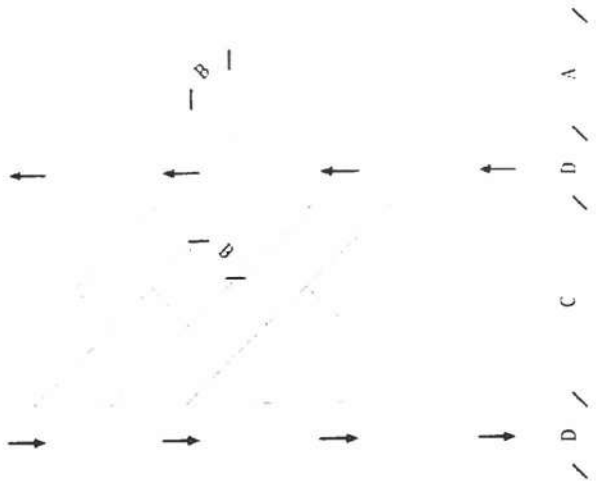
    Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.

    Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,0m x 5,5m и простором за маневрисање минималне ширине 3,5m.

    Димензије паркинг места за косо паркирање:

Мере у метрима

| Тип возила | α | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|---|
| Путнички аутомобили | 30° | 3,7 | 2,5 | 6,3 | 2,7 |
| | 35° | 4,0 | 2,5 | 6,9 | 2,7 |
| | 40° | 4,2 | 2,5 | 7,5 | 2,7 |
| | 45° | 4,4 | 2,5 | 8,0 | 2,7 |
| | 50° | 4,6 | 2,5 | 8,5 | 3,1 |
| | 55° | 4,7 | 2,5 | 8,9 | 3,2 |
| | 60° | 4,8 | 2,5 | 9,3 | 3,8 |
| | 65° | 4,9 | 2,5 | 9,6 | 4,5 |
| | 70° | 5,0 | 2,5 | 9,8 | 5,2 |
| | 75° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 5,8 |
| | 80° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 6,4 |
| | 85° | 5,0 | 2,5 | 10,0 | 7,0 |




При пројектовању подужних и косих паркинг места водити рачуна да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возила са парцеле изађу ходом унапред. Код пројектовања подужних паркинг места водити рачуна да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

13. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) 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%.
14. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 m.
15. Препорука је да се пројектују и места за смештај возила са електро пуњачима.
    Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектоване у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).
16. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П" профили, чешљеви и сл.).
17. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015).
18. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

*Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобр.*

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

**Бојан Бован, дипл. правник**

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| КП 857; 858/1; 1315/2 | БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| ЗПо+Пр+6+Пс | СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА |
| ГП89 | ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| | ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ |
| | ЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ |
| | ТРОТОАР У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПРОФИЛА САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИ |
| | КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ |
| | ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | РАСТИЊЕ |
| | ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ |
| РЛ | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА |
| ГГП | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| ГКП | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| ГЛ | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА |
| ПоГЛ | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА |

N

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
Адреса: Хумска 4, Београд, Србија
Т: +381/11 / 6689080, 668 9061
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Б. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Ситуациони приказ са основом приземља

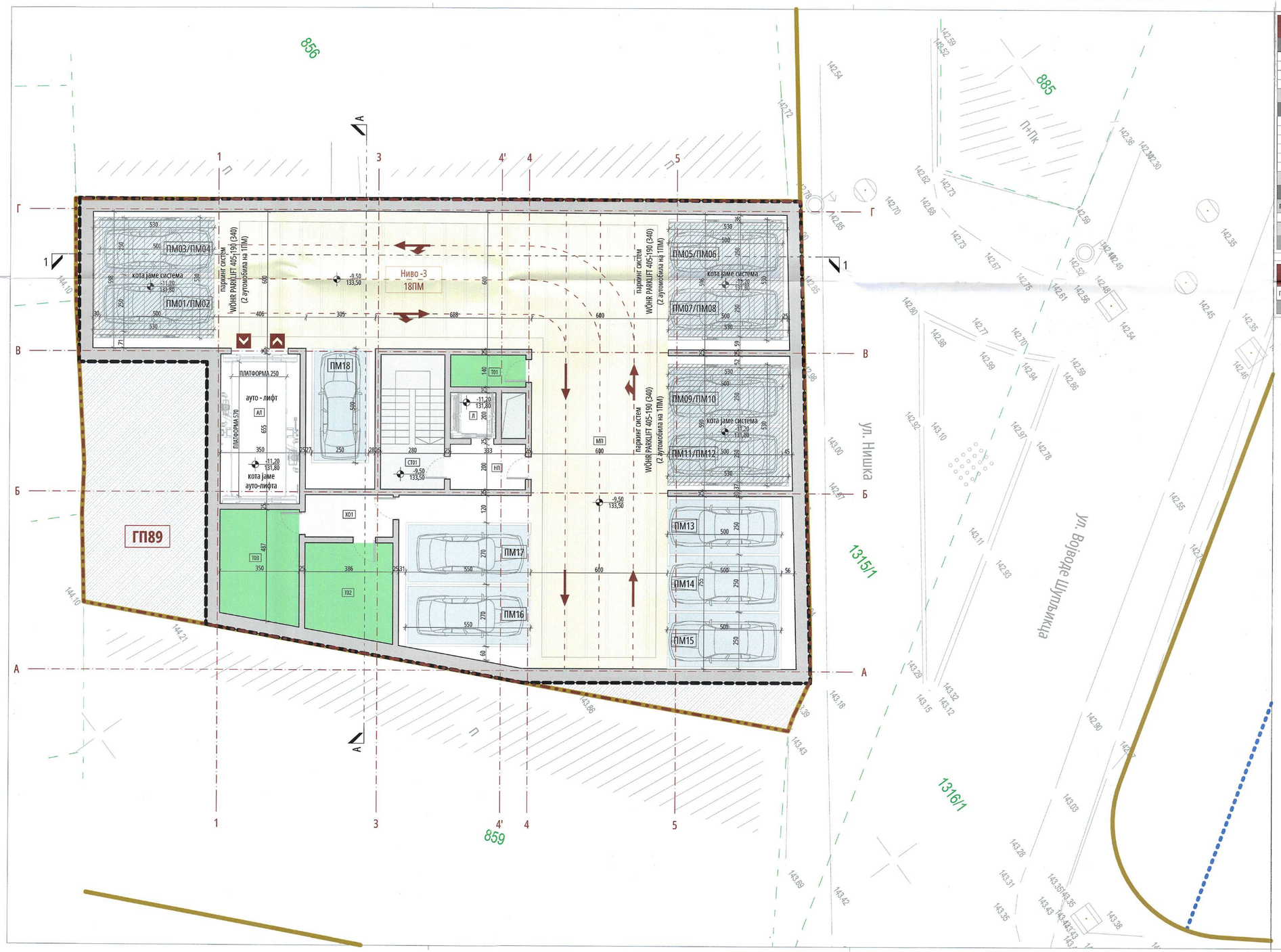
| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:200 | 420,0x605,0mm |

Број цртежа :
01

ДРУШТВО ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ИНВЕСТИЦИЈАМА BUREAU CUBE PARTNERS D.O.O.
BUREAU CUBE PARTNERS ARCHITECTURAL STUDIO

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Надица Давидовић
маст. инж. арх.
210 A053 20
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

ВАЖИ
IV-08
ГРАД БЕОГРАД ГРАДСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ БЕОГРАД




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
### ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ ЗПо

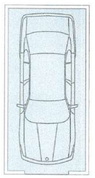
| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Манипулативни простор, интерни коридори, комуникације, степеништа, рампе | | |
| МП | Манипулативни простор | 242,75 |
| НП | Ходник | 6,63 |
| СТ01 | Степениште | 16,52 |
| ХО1 | Ходник | 7,16 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **273,06 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Технички простори, дилатиони, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Ауто - лифт лифтовско окно | 22,94 |
| ИД | Инсталациони дакт | 2,15 |
| Л | Лифтовско окно | 3,90 |
| Т01 | Техничка просторија | 4,64 |
| Т02 | Техничка просторија | 15,74 |
| Т03 | Техничка просторија | 17,05 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **66,42 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Паркинг места, хелеродромска простори, санитарне радионице, пословни простор, изнајмљивање | | |
| **Паркинг место | СТАНОВАЊЕ** | |
| | | 229,70 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **229,70 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ ЗПо** | | **569,18 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
### ПОДРУМСКА ЕТАЖА ЗПо

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА ЗПо | 578,69 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ ЗПо** | **578,69 m²** |

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГПП) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ПКП) |
| | САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА |
| | ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ |
| | МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ |
| | ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА |
| | ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ) |
| | ПАРКИНГ МЕСТА (КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ) |
| | ПАРКИНГ ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ. |
| +0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| ХО1 | ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИХ |
| | ЗЕМЉА |



ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ
18ПМ _ 100%

УКУПНО НИВО -3 = 18ПМ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
**Адреса:** Јужни 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни урбанисти:
Ана Ђ. ШУМАЊА д.и.а, лиценца ИКС бр.200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Т. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

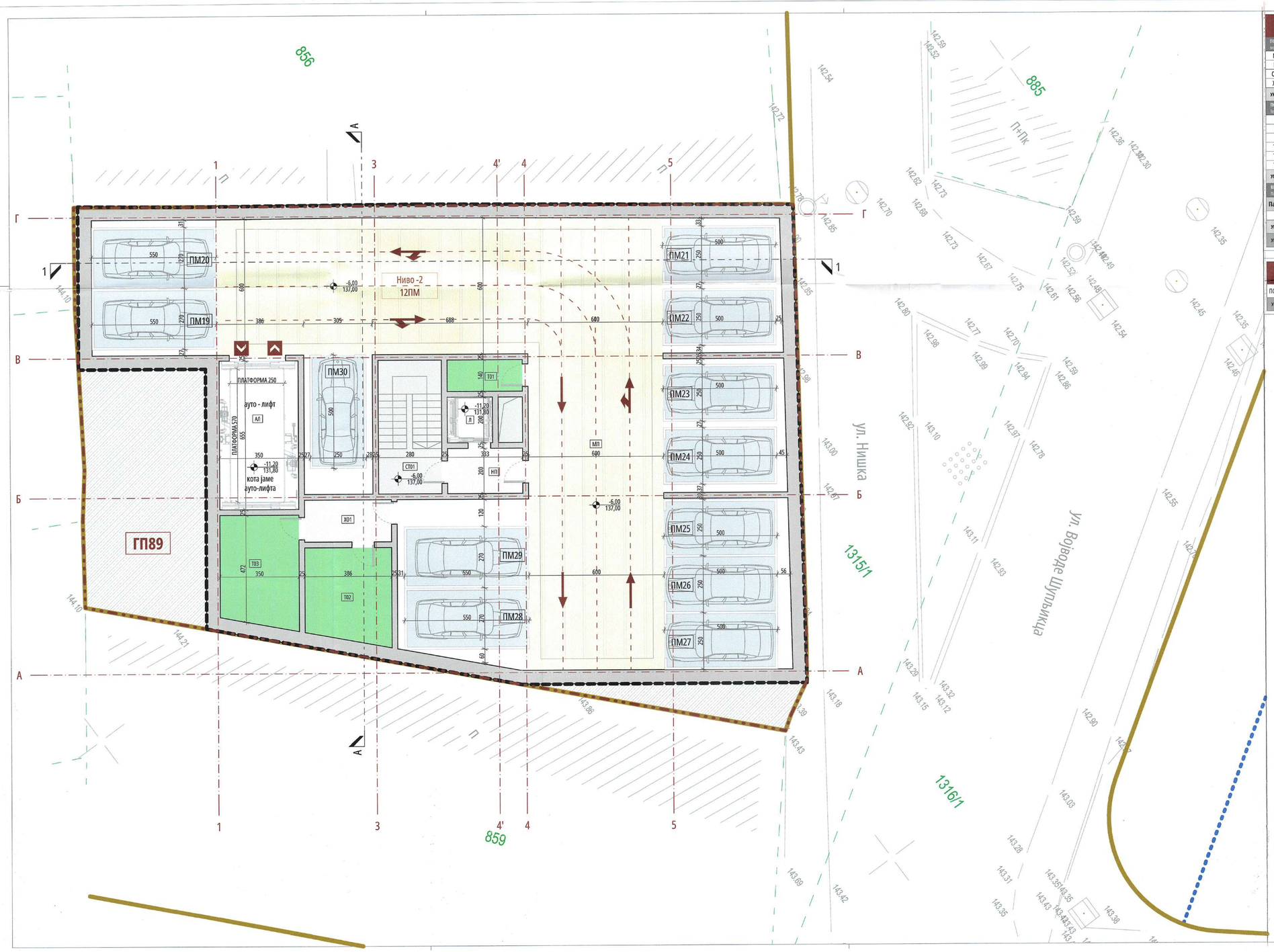
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта ЗПо+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже ЗПо

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 420,0x765,0mm |

Број цртежа :
02




## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2По

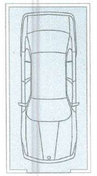
| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Манипулативни простор, техничке просторије, степенице, подизна, светионика, рампе | | |
| МП | Манипулативни простор | 241,16 |
| НП | Ходник | 6,63 |
| СТ01 | Степениште | 16,52 |
| ХО1 | Ходник | 7,16 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **271,47 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Техничке просторе, дилатиде, лифтовско окно, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Ауто - лифт лифтовско окно | / |
| ИД | Инсталациони дакт | 2,15 |
| Л | Лифтовско окно | / |
| Т01 | Техничка просторија | 4,64 |
| Т02 | Техничка просторија | 15,74 |
| Т03 | Техничка просторија | 17,05 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **39,58 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Паркинг места, комерцијални простори, складиште, подизне, посебни простори, апартмани | | |
| **Паркинг место \| СТАНОВАЊЕ** | | |
| | | 159,40 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **159,40 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2По** | | **470,45 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 578,69 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 2По** | **578,69 m²** |

## ЛЕГЕНДА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГПП)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП)
- СМЕРАЈАЊА СИГНАЛИЗАЦИЈА
- ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР
- КОЛСКА РАМПА
- ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ
- ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА
- ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ)
- ПАРКИНГ МЕСТА (КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ)
- ПАРКИНГ ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
- +0,00 / 143,00 — ВИСИНСКА КОТА
- ХО1 — ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ
- 14,96% — НАГИБ РАВНИХ
- ЗЕМЉА



ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ
12ПМ _ 100%

УКУПНО НИВО -2 = 12ПМ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 11000 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
**Адреса:** Јужна 6, Београд, Србија
**Т:** +381 11 / 668 9060, 668 9061
**E-mail:** office@bureaucube.com
**Web:** www.bureaucube.com

Одговорни пројектант:
Ана Ђ. ЈАЉИЋ д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надина Н. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанисти:
Ивана К. ПЕЈОВИЋ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже 2По

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 420,0x765,0mm |

Број цртежа :
03

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1По

| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** Комуникациони простори, степенисани коридори, излази, изјавнице, степеништа, рампе | | |
| МП | Манипулативни простор | 149,46 |
| НП | Ходник | 6,63 |
| СТО1 | Степениште | 16,52 |
| ХО1 | Ходник | 5,72 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **178,33 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** Технички простори, шахтови, шахтовски отвори, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Ауто - лифт лифтовско окно | / |
| ИД | Инсалационо дакт | 2,15 |
| Л | Лифтовско окно | / |
| ТО1 | Техничка просторија | 4,64 |
| ТО2 | Техничка просторија | 12,46 |
| ТО3 | Техничка просторија | 16,86 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **36,11 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** Паркинг места, комерцијални простори, стамбене јединице, пословни простор, апартмани | | |
| **Паркинг место \| ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ** | | 29,50 |
| **Паркинг место \| ПОСЛОВАЊЕ** | | 50,00 |
| **Паркинг место \| СТАНОВАЊЕ** | | 71,90 |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **151,40 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1По** | | **365,84 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА
ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По

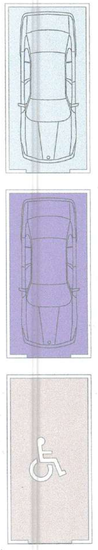
| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 578,69 |
| **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ 1По** | **578,69 m²** |

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ГАРАЖЕ
ПОВРШИНА ГАРАЖЕ

| | |
|---|---|
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 3По | 472,45 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 2По | 400,56 |
| ПОДРУМСКА ЕТАЖА 1По | 300,86 |
| **УКУПНА ПОВРШИНА** | **1.173,87 m²** |

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| | САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА |
| | ПОВРШИНЕ ЗА ХОРИЗОНТАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ |
| | МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ |
| | ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА |
| | ПАРКИНГ МЕСТА (СТАНОВАЊЕ) |
| | ПАРКИНГ МЕСТА (КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ) |
| | ПАРКИНГ ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| ХО1 | ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИХ |
| | ЗЕМЉА |



ПАРКИНГ МЕСТА - СТАНОВАЊЕ
5ПМ _ 45,45%

ПАРКИНГ МЕСТА - ПОСЛОВАЊЕ
4ПМ _ 36,36%

ПАРКИНГ МЕСТА -
ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
2ПМ _ 18,19%

УКУПНО НИВО -1 = 11ПМ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 11000 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
Адреса: Хајдук Вељкова 6, Београд-Врачар
Т: +381 11 [redacted]
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни пројектант:
Мр Б. ШУМАЊА д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1993 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 A053 20

Урбанизам:
Ивана И. ЧЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊић д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Основа подрумске етаже 1По

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 420,0x765,0mm |

Број цртежа :
04

## ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА
ПРИЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

| | | |
|---|---|---|
| **ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНИКАЦИЈУ** | | |
| Унутрашњи простор, лифтови-кабине, степенишни простори, ходници, водоводи, степеништа, рампе | | |
| В | Ветробран | 8,99 |
| ЛО | Лоби | 22,28 |
| СТО1 | Степениште | 16,45 |
| ХО1 | Ходник | 7,06 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** | | **54,78 m²** |
| **ПОВРШИНЕ ЗА ИНСТАЛАЦИЈУ** | | |
| Технички простори, дактови, лифтовска окна, инсталационе шахтови | | |
| АЛ | Ауто - лифт лифтовско окно | 0,00 |
| ИД | Инсталационе дакт | 2,15 |
| Л | Лифтовско окно | 0,00 |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ИНСТАЛАЦИЈА** | | **2,15 m²** |
| **КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ** | | |
| Пословне јединице, комерцијални простори, спортске радионице, пословни простор, магацини | | |
| **Пословни простор ПП1** | | |
| | | 89,17 |
| | | **89,17 m²** |
| **Пословни простор ПП2** | | |
| | | 74,55 |
| | | **74,55 m²** |
| **Пословни простор ПП3** | | |
| | | 85,07 |
| | | **85,07 m²** |
| **УКУПНА НЕТО КОРИСНИХ ПОВРШИНА** | | **248,79 m²** |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМНЕ ЕТАЖЕ** | | **365,84 m²** |

## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ГЛ) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГКП) |
| Пр+1 | СПРАТНОСТ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА |
| ГП89 | ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ |
| | КОЛСКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | КОЛСКИ УЛАЗ |
| | ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ГП89 |
| | УЛАЗ У СТАМБЕНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | УЛАЗ У ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА |
| | СКОВРЕЛАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРТИКАЛНУ КОМУНИКАЦИЈУ |
| +0,00 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| ХО1 | ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ |
| 14,96% | НАГИБ РАВНИХ |
| | ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
Адреса: Краља Б. Београд, Србија
Т: +381 11 4000 900, 069 1061
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбанисти:
Ана З. ШУМАЋ д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Д. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 M03 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

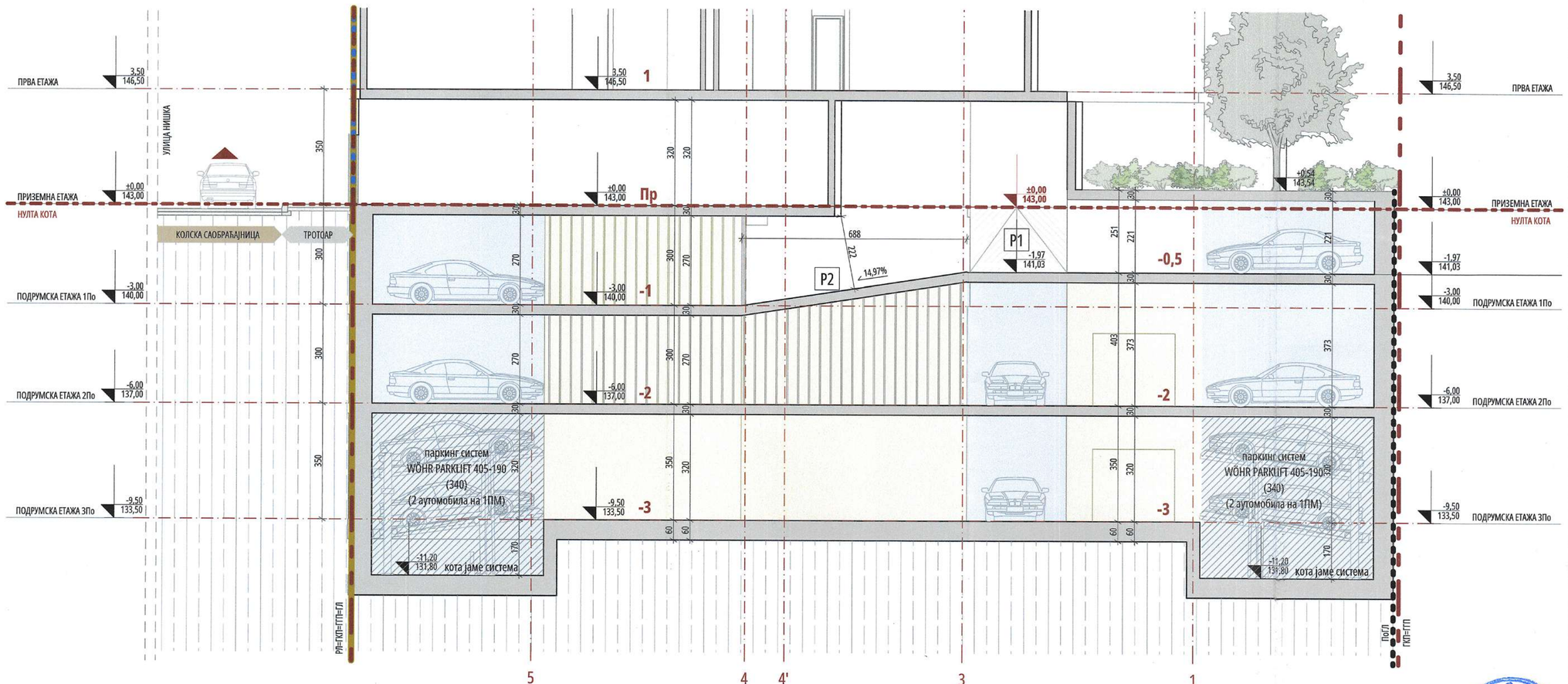
Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Основа приземне етаже

| Датум : | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 420,0x765,0mm |

Број цртежа :
05




## ЛЕГЕНДА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГПП)
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ)
- МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР
- ПАРКИНГ МЕСТА
- ±0,00 / 143,00 — ВИСИНСКА КОТА
- КОЛСКА РАМПА
- ЗЕМЉА
- ПАРКИНГ СИСТЕМ

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ**
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
Адреса: Јужна 6, Београд, Србија
T: +381 11 / 668 9060, 668 9061
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Б. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 11

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

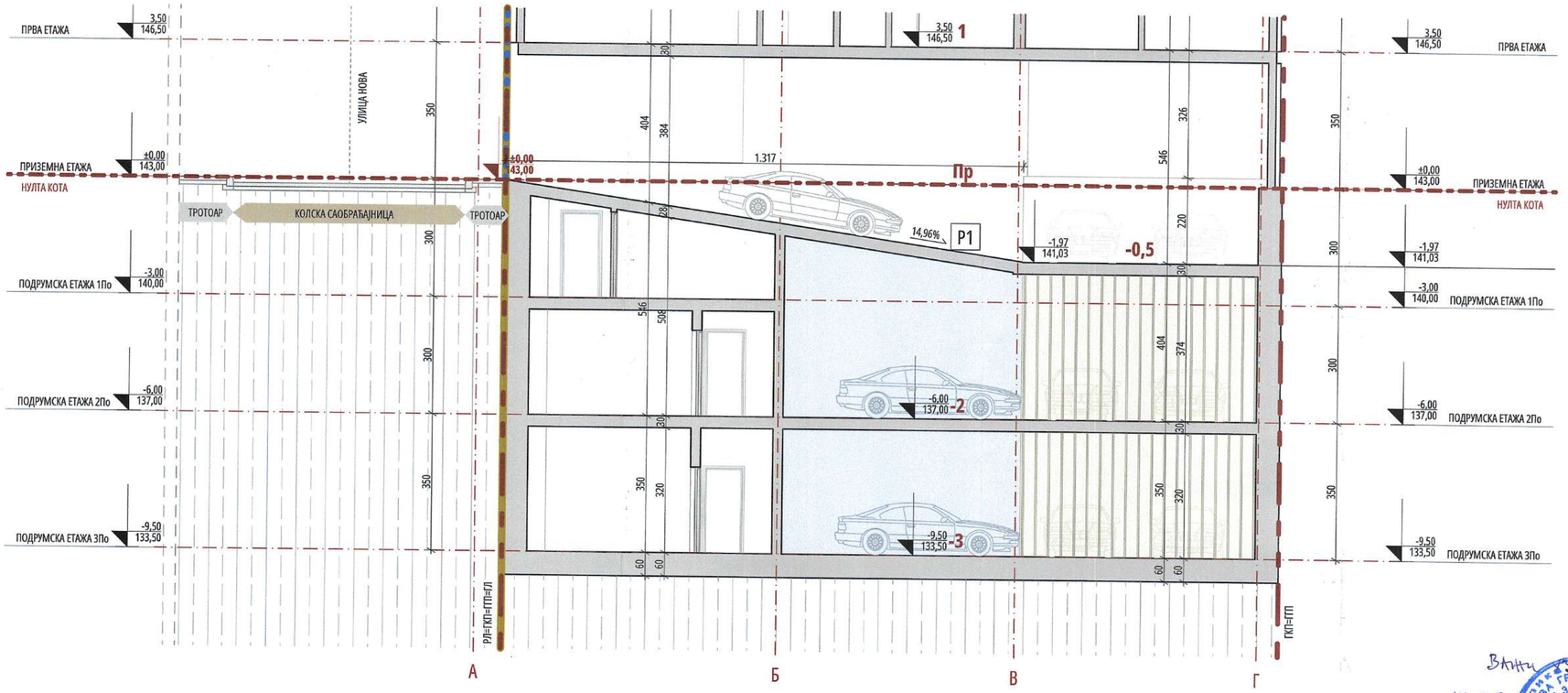
Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Пресек 1-1

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 297,0x605,0mm |

Број цртежа:
06

Вањи х
IV-08 3
ОУ ОД:




## ЛЕГЕНДА

| | |
|---|---|
| | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГГП) |
| | ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПоГЛ) |
| | МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР |
| | ПАРКИНГ МЕСТА |
| ±0,00 / 143,00 | ВИСИНСКА КОТА |
| | КОЛСКА РАМПА |
| | ЗЕМЉА |
| | ПАРКИНГ СИСТЕМ |

Врста пројекта:
**ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

Наручилац израде пројекта:
**ПД " AVACOM PROPERTIES" ДОО**
Ул. Јурија Гарина бр 227/200, 1100 Београд

Носилац израде пројекта:
**ПД "BUREAU CUBE PARTNERS" ДОО**
Адреса: Француска 6, Београд, Србија
Т: +381 11 / 668 3060, 668.9061
E-mail: office@bureaucube.com
Web: www.bureaucube.com

Одговорни урбаниста:
Ана Б. ШУМАН д.и.а, лиценца ИКС бр. 200 1593 17

Одговорни пројектант:
Надица Р. ДАВИДОВИЋ м.и.а, лиценца ИКС бр. 210 А053 20

Урбанисти:
Ивана И. ПЕТРОВ м.и.а
Зорица Н. КАПЕТАНОВ м.и.а
Марта Д. ЈАЊИЋ д.и.а

Пројектанти:
Саша Д. ДИМИТРИЋ м.и.а

Локација:
КО Врачар, Србија

Катастарска парцела:
ГП89 која се формира од КП 857; КП 858/1 и КП 1315/2;
КО Врачар, ГО Врачар, град Београд

Врста техничке документације:
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)**

Врста интервенције:
Изградња стамбено - пословног објекта 3По+Пр+6+Пс

Дисциплина/Део техничке документације:
00 Урбанизам

Назив цртежа:
Пресек А-А

| Датум: | Број: | Размера: | Димензија цртежа: |
|---|---|---|---|
| Јун, 2025 | БД I-388/25 | 1:100 | 297,0x605,0mm |

Број цртежа:
07

5000234483735

# ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

| | |
|---|---|
| Матични / Регистарски број | 20537434 |

## СТАТУСИ

| | |
|---|---|
| Статус привредног субјекта | Активан |
| Са статусом социјалног предузетништва | Не |

## ПРАВНА ФОРМА

| | |
|---|---|
| Правна форма | Друштво са ограниченом одговорношћу |

## ПОСЛОВНО ИМЕ

| | |
|---|---|
| Пословно име | PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, UPRAVLJANJE INVESTICIJAMA I KONSALTING BUREAU CUBE PARTNERS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC) |
| Скраћено пословно име | BUREAU CUBE PARTNERS DOO |

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

| | | |
|---|---|---|
| **Адреса седишта** | | |
| Општина | САВСКИ ВЕНАЦ | |
| Место | БЕОГРАД (САВСКИ ВЕНАЦ), САВСКИ ВЕНАЦ | |
| Улица | ХУМСКА | |
| Број и слово | 6 | |
| Спрат, број стана и | | |

| | |
|---|---|
| слово | / / |
| **Адреса за пријем електронске поште** | |
| Е- пошта | office@bureaucube.com |

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

| | |
|---|---|
| **Подаци оснивања** | |
| Датум оснивања | 22.05.2009 |
| **Време трајања** | |
| Време трајања привредног субјекта | Неограничено |
| **Претежна делатност** | |
| Шифра делатности | 7111 |
| Назив делатности | Архитектонска делатност |
| **Остали идентификациони подаци** | |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ) | 106120524 |
| РЗЗО Број | 4000022352 |
| **Подаци од значаја за правни промет** | |
| **Текући рачуни** | |
| | 105-0000002859093-72<br>170-0030038595001-75<br>340-0000300048938-21<br>340-0001000138515-25<br>340-0000010076720-14<br>170-0030038595014-36<br>105-0000002592818-05<br>220-8230200005400-68<br>220-0000000136625-42<br>340-0000011027160-09<br>340-0001000166684-05<br>170-0030038595000-78 |
| **Контакт подаци** | |
| Телефон 1 | +381 11 668 90 60 |

| | | |
|---|---|---|
| | +381 11 668 90 60 | |
| Интернет адреса | www. bureaucube.com | |
| **Подаци о статуту / оснивачком акту** | | |
| Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта | Датум важећег статута | |
| | Датум важећег оснивачког акта | 24.01.2024 |

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Име | Милан | Презиме | Рашковић |
| | ЈМБГ | 0211976781016 | | |
| | Функција | Директор | | |
| | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом | | |

**Остали заступници**

**Физичка лица**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Име | Ана | Презиме | Шуман |
| | ЈМБГ | 1406986786015 | | |
| | | | | |
| | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом | | |

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Име и презиме: Марко Милутиновић

ЈМБГ 0602975781054

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 2,004,757.74 RSD | |
| Уплаћен: 4,757.74 RSD | 14.05.2009 |
| Уплаћен: 1,000,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 1,000,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **10.000000000000** |

**Подаци о члану**

Име и презиме: Виктор Ковачевић

ЈМБГ: 0411976781023

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 2,004,757.74 RSD | |
| | |

| | |
|---|---|
| Уплаћен: 4,757.74 RSD | 14.05.2009 |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 1,000,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 1,000,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **10.000000000000** |

**Подаци о члану**

| | |
|---|---|
| Име и презиме | Милан Рашковић |
| ЈМБГ | 0211976781016 |

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 13,030,925.31 RSD | |
| Уплаћен: 30,925.31 RSD | 14.05.2009 |
| Уплаћен: 6,500,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 6,500,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **65.000000000000** |

**Подаци о члану**

| | |
|---|---|
| Име и презиме | Надица Давидовић |
| ЈМБГ | 2404988715132 |

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 1,002,378.87 RSD | |
| Уплаћен: 2,378.87 RSD | 14.05.2009 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **5.000000000000** |

**Подаци о члану**

| | |
|---|---|
| Име и презиме | Ана Шуман |
| ЈМБГ | 1406986786015 |

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 1,002,378.87 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 2,378.87 RSD | 14.05.2009 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **5.000000000000** |

**Подаци о члану**

| | |
|---|---|
| Име и презиме | Саша Костић |
| ЈМБГ | 1409986795056 |

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 1,002,378.87 RSD | |
| Уплаћен: 2,378.87 RSD | 14.05.2009 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2021 |
| Уплаћен: 500,000.00 RSD | 31.12.2022 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **5.000000000000** |

## Основни капитал друштва

### Новчани

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 47,577.40 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 10,000,000.00 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 10,000,000.00 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 47,577.40 RSD | 14.05.2009 |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 10,000,000.00 RSD | 31.12.2021 |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 10,000,000.00 RSD | 31.12.2022 |

Регистратор, Миладин Маглов

РЕПУБЛИКА СРБИЈА АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ CVII БЕОГРАД

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 03.04.2025. године у 12:33:14 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbij
03.04.2025. 12:35:25

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD I-556.1/25
DATUM 22.07.2025.
BEOGRAD

На основу чланова 126, 127 и 128. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25), ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO, дана 22. јула 2025. године доноси следеће:

# РЕШЕЊЕ

о именовању

**одговорног урбанисте за израду урбанистичко - техничког документа**

под следећим називом

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за изградњу **стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс**

на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, 11000 Београд

Инвеститор:.....**AVACOM PROPERTIES** DOO
Улица Јурија Гагарина бр. 227/200,
11000 Београд

Извршилац:.....ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO
Ул. Хумска бр. 6,
11000 Београд

Одговорни урбаниста:.....дипл.инж.арх. **Ана Ђ. Шуман**
бр. лиценце **200159317**

У односу на предметно Решење, именовани је дужан да се при изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Београд, придржава најновијих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Регулационом плану 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 бр. 28/02), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС, бр 32/19) и према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл.

гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Привредно друштво
за пројектовање, управљање инвестицијама и консалтинг
**BUREAU CUBE PARTNERS**
кога заступа Директор
**Рашковић Д. Милан**

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, UPRAVLJANJE INVESTICIJAMA I KONSALTING
BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BEOGRAD

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

**Ана Ђ. Шуман**

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06586072148

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1593 17

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
9. новембра 2017. године

Број: 02-12/2024-31996
Београд, 12.12.2024. године

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

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ана Ђ. Шуман, дипл. инж. арх.
лиценца број

**200 1593 17**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.12.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD I-556.2/25
DATUM 22.07.2025.
BEOGRAD

На основу чланова 126, 127 и 128. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Београд, даје следећу:

# ИЗЈАВУ О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

као именовани

**одговорни урбаниста за израду урбанистичко - техничког документа**

под следећим називом

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс**

на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, 11000 Београд

Инвеститор:.....**AVACOM PROPERTIES** DOO
Улица Јурија Гагарина бр. 227/200,
11000 Београд

Извршилац:.....ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO
Ул. Хумска бр. 6,
11000 Београд

Одговорни урбаниста:.....арх.инж.арх. **Ана Ђ. Шуман**
бр. лиценце **200 1593 17**

Којом одговорно изјављујем да сам се приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Београд, придржавао најновијих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи, Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17,97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), и Регулационом плану 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 бр. 28/02), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС, бр 32/19) и према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Одговорни урбаниста:.....арх.инж.арх. **Ана Ђ. Шуман**

бр. лиценце **200 1593 17**

Привредно друштво
за пројектовање, управљање инвестицијама и консалтинг
**BUREAU CUBE PARTNERS**
кога заступа Директор
**Рашковић Д. Милан**

**10.** РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD I-556.3/25
DATUM 22.07.2025.
BEOGRAD

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

На основу чланова 126, 127 и 128. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25), ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO, дана 22. јула 2025. године доноси следеће:

# РЕШЕЊЕ

о именовању

**одговорног пројектанта Пројекта архитектуре ИДР-а**
**који је део урбанистичко- техничког документа**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за изградњу **стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс**
на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, у улици Нишка бр. 48 и 50, КО Врачар
11000 Београд

Инвеститор:.....**AVACOM PROPERTIES** DOO
Улица Јурија Гагарина бр. 227/200,
11000 Београд

Извршилац:.....ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO
Ул. Хумска бр. 6,
11000 Београд

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре ИДР-а:.....маст.инж.арх. **Давидовић Н. Надица**
бр. лиценце **210 A053 20**

У односу на предметно Решење, именовани је дужан да се при изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, у улици Нишка бр. 48 и 50, КО Врачар, Београд, придржава најновијих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17,97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Регулационом плану 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 бр. 28/02), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС, бр 32/19) и према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Привредно друштво
за пројектовање, управљање инвестицијама и консалтинг
**BUREAU CUBE PARTNERS**
кога заступа Директор
**Рашковић Д. Милан**

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, UPRAVLJANJE INVESTICIJAMA I KONSALTING
BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BEOGRAD

**11.** ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Број: 02-12/2024-11984
Београд, 23.05.2024. године

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

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Надица Р. Давидовић, маст. инж. арх.
лиценца број

**210 A053 20**

**Одговорни пројектант за стручну област архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.05.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

**12.** ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BD I-556.4/25
DATUM 22.07.2025.
BEOGRAD

BUREAU CUBE PARTNERS
ARCHITECTURAL STUDIO

На основу чланова 126, 127 и 128. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) као одговорни пројектант ИДР-а архитектуре који је део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Београд, који је именован испред ПД BUREAU CUBE PARTNERS DOO, 22. јула 2025. године даје следећу:

# ИЗЈАВУ О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

као именовани
**одговорни пројектант ИДР-а архитектуре**
**који је део урбанистичко - техничког документа**
под следећим називом

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за изградњу **стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс**
на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50,
11000 Београд

Инвеститор:.....**AVACOM PROPERTIES** DOO
Улица Јурија Гагарина бр. 227/200,
11000 Београд

Извршилац:.....ПД **BUREAU CUBE PARTNERS** DOO
Ул. Хумска бр. 6,
11000 Београд

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре ИДР-а:.....маст.инж.арх. **Давидовић Н. Надица**
бр. лиценце **210 A053 20**

Којом одговорно изјављујем да сам се приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности 3По+Пр+6+Пс на ГП89 која се формира од целих КП 857, 858/1 и 1315/2, КО Врачар, у улици Нишка бр. 48 и 50, Београд, придржавао најновијих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи, Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17,97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Регулационом плану 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 бр. 28/02), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС, бр 32/19) и према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре ИДР-а:.....маст.инж.арх. **Давидовић Р. Надица**
бр. лиценце **210 А 053 20**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Надица Давидовић
маст. инж. арх.
210 А053 20
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Привредно друштво
за пројектовање, управљање инвестицијама и консалтинг
**BUREAU CUBE PARTNERS**
кога заступа Директор
**Рашковић Д. Милан**

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, UPRAVLJANJE INVESTICIJAMA I KONSALTING
BUREAU CUBE PARTNERS DOO
BEOGRAD