Архитектонски атеље
"ТАЛИЋ"
Београд, Мирка Сандића 3/41
ateljetalic.bgd@gmail.com
тел. 065/99-777-44

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3По+П+3 НА 3По+П+3+Пс к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд

Београд,
Децембар 2025.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА 3По+П+3 НА 3По+П+3+Пс
к.п. 2390, К.О. Врачар,
Сазонова 26, Београд

НАРУЧИЛАЦ: **"LUKS BOREA“ д.о.о. "**
Церска 12, Београд

ОБРАЂИВАЧ: **Архитектонски атеље „ТАЛИЋ“**
Мирка Сандића 3/41, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: **Саид Талић**

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

ПРОЈЕКТАНТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: **“M06 STUDIO“ д.о.о.“**
Цара Душана 186, Земун, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: **Милош Михајловић**

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ АРХИТЕКТУРЕ: **Др Милош Михајловић,**
Маст. инж. арх.
(лиц.бр. 300 H308 14)

Београд,
Децембар 2025.

САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији предузећа обрађивача УП
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

III ГРАФИЧКИ ДЕО

01. Шира ситуација са положајем локације	1:1000
02. Намена површина са границом обухвата	1:250
03. Катастарско-топографски план са аналитичко-геодетским елементима	1:250
04. Регулационо-нивелациони план са основом приземља	1:250
05. Регулационо-нивелациони план са основом крова	1:250
06. Висинска регулација (пресек кроз објекат)	1:250
07. Синхрон план техничке инфраструктуре	1:250

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

1. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ
   - 1.1 Насловна страна пројекат архитектуре
   - 1.2 Садржај пројекта архитектуре
   - 1.3 Решење о именовању одговорног пројектанта пројекат архитектуре
   - 1.4 Изјава одговорног пројектанта пројекат архитектуре
   - 1.5 Текстуална документација
   - 1.6 Нумеричка документација
   - 1.7 Графичка документација
     1. Ситуациони план — Р 1:200
     2. Положај објекта на парцели са основом приземља — Р 1:200
     3. Основа темеља — Р 1:50
     4. Основа подрума -3 — Р 1:50
     5. Основа подрума -2 — Р 1:50

6. Основа подрума -1	Р 1:50
7. Основа приземља	Р 1:50
8. Основа првог спрата	Р 1:50
9. Основа другог спрата	Р 1:50
10. Основа трећег спрата	Р 1:50
11. Основа пов. спрата	Р 1:50
12. Основа крова	Р 1:50
13. Пресек 1-1	Р 1:50
14. Пресек 2-2	Р 1:50
15. Северна фасада	Р 1:50
16. Западна фасада	Р 1:50
17. Јужна фасада	Р 1:50
18. Источна фасада	Р 1:50

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско – топографски план к.п. 2390 КО Врачар
- Копија катастарског плана (953-228-47095/2025 од 03.12.2025)
- Копија плана водова (956-301-32786/2025 од 03.12.2025)
- Услови ЈКП "БВК" – водовод (А-502/2025 од 04.11.2025.)
- Услови ЈКП " БВК " – канализација (Д-320/2024 од 04.11.2025.)
- Услови „Електродистрибуција Србије“ (Е-4640-1/25 од 20.11.2025.)
- Мишљење Секретаријата за саобраћај (IV-08 број 344.6-225/2025 од 18.11.2025.)
- Услови ЈКП „Београдске електране“ (RI-50356/25-1 од 11.09.2025.)
- Записник са 139. седнице Комисије за планове (29.07.2025)
- Решење о грађевинској дозволи (ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023 од 29.12.2023.)

I – ОПШТИ ДЕО

5000229087887

ИЗВОД О РЕГИСТРОВАНИМ ПОДАЦИМА ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Регистарски/Матични број:	67200551

СТАТУСИ

Статус предузетника:	Активан
Са статусом социјалног предузетништва:	Не

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Пол: Мушки

Име и презиме	Саид Талић
ЈМБГ	0808966762028

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

Пословно име:	Саид Талић пр Архитектонски атеље ТАЛИЋ Београд

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина:	ЗВЕЗДАРА
Место:	БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА
Број и назив поште:	11000 БЕОГРАД
Улица, број и слово, спрат, број стана и слово:	МИРКА САНДИЋА 3, спрат IV, стан 41
Адреса за пријем електронске поште	
Е-пошта:	ateljetalic@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Почетак обављања делатности:	19.09.2023
Време трајања	
Предузетник је регистрован на:	неодређено време
Претежна делатност	
7111	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Регистарски/Матични број:	67200551
ПИБ:	113939577

Дана 10.09.2024. године у 10:51:26 часова

Подаци од значаја за правни промет	
Бројеви рачуна у банкама:	170-0050043400000-51, 170-0050043400001-48 и 170-0050043400002-45
Контакт подаци	
Телефон 1:	+381659977744
Телефон 2:	+381116309847

Регистратор, Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 10.09.2024. године у 10:51:26 часова

Ст Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата
Posta CA 1
10.09.2024. 10:52:20

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте

За руковођење израдом Урбанистичког пројекта за повећање спратности стамбено-пословног објекта са 3По+П+3 на 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд, именујем одговорног урбанисту:

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

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

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

Атеље "ТАЛИЋ"
Мирка Сандића 3/41, Београд

Београд,
Децембар 2025. године

м.п. _____
Саид Талић

ИЗЈАВА

Одговорног урбанисте

Урбанистички пројекат за повећање спратности стамбено-пословног објекта са 3По+П+3 на 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд, израђен је у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19).
- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)
- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11).

Одговорни урбаниста:

м.п. _____

Саид Талић, дипл. инж. арх

(лиц.бр. 200 0747 04)

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саид М. Талић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0808966762028

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0747 04

У Београду,
15. јула 2004. године

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

Број: 02-12/2025-30805
Београд, 24.11.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

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

200 0747 04

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

II – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3По+П+3 НА 3По+П+3+Пс к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Иницијативом инвеститора "LUKS BOREA“ д.о.о. " Церска 12, Београд покренут је поступак за прибављање мишљења о могућности примене чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023) у погледу повећања спратности и висине постојећег стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+3 на к.п. 2390 КО Врачар, улица Сазонова 26, у Београду ради усклађивања са објектима у окружењу, односно, у блоку, а који имају спратност од П+3+Пс до П+4+Пс.

Повод за израду Урбанистичког пројекта утврђен је на 139. седници Комисије за планове Скупштине града Београда од 29.07.2025. године, где је Комисија за тачку 5. дневног реда дала позитивно мишљење за примену чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023), наложивши израду Урбанистичког пројекта.

Предмет обраде Урбанистичког пројекта је цела катастарска парцела 2390 КО Врачар, која испуњава услове за грађевинску парцелу, односно, објекат у изградњи који се налази на њој за који је издата грађевинска дозвола РОП-ВРА-21823- ЦПИХ-6/2023, заводни број: 351-898/2023, издата дана 29.12.2023. године, правоснажна дана 04.01.2024. године.

Циљ израде Урбанистичког пројекта за повећање спратности стамбено-пословног објекта са 3По+П+3 на 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд, је испитивање и доказивање поштовања параметара и услова дефинисаних у ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) и ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Целјске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11).

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

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Припрема и израда Урбанистичког пројекта за повећање спратности стамбено-пословног објекта са 3По+П+3 на 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд, заснована је на следећој законској регулативи:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19).

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду овог Урбанистичког пројекта за повећање спратности стамбено-пословног објекта са 3По+П+3 на 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, Сазонова 26, Београд налази се у следећем планском документу:

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23).
- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11).

4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметна локација се налази на територији општине Врачар.

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

Граница УП обухвата целу катастарску парцелу 2390, К.О. Врачар, која својим положајем, обликом, површином и ширином фронта испуњава услове за грађевинску парцелу, а дефинисана је:

- северно – регулација улице Сазонове (кп 3597/3 КО Врачар)
- западно – граница к.п. 2389, КО Врачар
- јужно – границе к.п. 2394 и 2393/1, КО Врачар
- источно – границе к.п. 2392 и 2391/1, КО Врачар

Површина обухвата се поклапа са површином кп 2390 КО Врачар и износи укупно 442 м2.

5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација која је предмет урбанистичког пројекта налази се у Београду, ГО Врачар. Директно се својом северном међом ослања на улицу Сазонову.

Непосредно окружење предметне локације (кп 2390 КО Звездара) чине катастарске парцеле са објектима различите архитектонске вредности, различите спратности, намене (нпр. индивидуално становање, вишепородично становање, пословање и сл.).

На предметној локацији, односно, обухвату урбанистичког пројекта не постоје заштићена природна добра, флора, фауна, нити непокретна културна добра, па у том смислу не постоје никакве препреке за нову градњу.

Катастарској парцели 2390, К.О. Звездара, колски и пешачки приступ остварен је преко постојеће саобраћанице у улици Сазоновој, чија је регулациона ширина променљива, али просечно износи 12м.

Парцела се бочним странама простире у правцу север-запад и има готово правилан трапезни облик. Северни део, оријентисан према улици Сазоновој, има ширину фронта од 12.08м. Бочне међе парцеле имају дужине 37,94м (источна), 36.62м (западна), док задња има 11,66м (јужна).

Терен се има денивелацију денивелацију у правцу север-југ са падом од улице ка задњој међи, где је највиша кота парцеле на 139,06 мнв на североистчном темену, док је најнижа кота на 137,73мнв лоцирана у дубини парцеле.

Унутар постојеће регулације Сазонове улице је присутно квалитетно улично зеленило. На самој парцели није забележено квалитетно зеленило, присутна је извесна самоникла жбуната вегетација непознате старости, али због лошег квалитета није од значаја у смислу очувања постојећег зеленила.

Како се читав УП односи на повећање спратности и висине постојећег објекта на кп 2390 са 3По+П+3, ради изједначавања са објектима у непосредном окружењу, односно, у блоку, то ће се даљи опис односити само на објекте у блоку према којима се изједначавање предлаже:

- Објекат у улици Сазонова на КП 2379 КО Врачар је укњижен на 2По+П+4+Пс, а изграђен је као двострано узидан.

- Објекат у Вардарској улици на КП 2393/1 КО Врачар је укњижен на По+П+3+Пс, а изграђен је као двострано узидан на угаоној парцели.

Постојеће стање блока - позиција парцеле и референтних објеката

КОМУНАЛНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Водовод

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

- цевовод ∅200 мм од ливено-гвозденог материјала у улици Сазоновој.

Садашња мрежа надлежним плановима није предвиђена за промену, односно, задржава се. Према подацима из електронске базе корисника ЈКН БВК, Сектора продаје и наплате, на предметној локацији постоји евидентиран је прикључак са водомером ∅20 за санитарну потрошњу воде, а на носиоца „Лукс Бореа“ д.о.о. Постојећи прикључак је предвиђен за блиндирање и укидање.

Канализација

Канализација на предметној локацији припада подручју Централног система Београдске канализације где је заступљен општи систем каналисања. Према информацијама ЈКП "Београдски водовод и канализација" у контактним улицама изведена је следећа канализациона мрежа:

- општи канал ∅350mm у улици Сазоновој,

Према информацији из услова ЈКП “БВК” мрежа у улици Сазоновој се задржава.

Електроенергетска мрежа

Предметно локацију покрива ТС 10/0,4kV „Војводе Драгомира 22“ (рег. Бр. Б-1845). Изграђена електроенергетска инфрастуктура нема довољне капацитете за потребе прикључења новопројектованог објекта на кп 2390 Ко Врачар. Да би се омогућило прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије потребна је изградња 1kV кабловског вода од наведене ТС до КПК предметног објекта.

6. ИЗВОД ИЗ НАДЛЕЖНОГ ПЛАНА

Предметна локација се налази у целини II и зони С6 Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23), предвиђеној за трансформацију породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Предметну локацију детаљније разрађује ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11). Према наведеном плану кп 2390 налази у блоку 80, зона К9 (компактни градски блок).

У претходном поступку прибављена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023 са заводним бројем: 351-898/2023 од 29.12.2023. године, којом се потврђује усклађеност са локацијским условима ROP-BGDU-21823-LOCH-4/2023.

Наведени локацијски услови потврђују усклађеност ИДР за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду, са правилима грађења ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11).

На 139. седници Комисије за планове Скупштине града Београда од 29.07.2025. године, за тачку 5. дневног реда дато је позитивно мишљење за примену чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023), и то у погледу повећања спратности и висине постојећег стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+3 на кп 2390 КО Врачар, улица Сазонова 26 у Београду, ради усклађивања са објектима у окружењу спратности П+3+Пс до П+4+Пс.

7. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Према мишљењу Комисије за планове, применом чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023), на предметној локацији је пројектована је надоградња већ изграђеног стамбено-пословног објекта 3По+П+3, како би се повећала спратност до 3По+П+3+Пс.

Следећа табела упоредно приказује параметре задате надлежним планом ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11) и остварене урбанистичким пројектом, односно, идејним решењем објекта.

	ПДР	**УП / ИДР**
Грађевинска парцела	ГП-1	К.п. 2390
Површина / фронт ГП	Мин. 350 м² / 11,5 м	442 м² / 12,08 м
Намена	Становање	Становање
Компатибилна намена	Компатибилно са становањем	Пословање
Однос становања и делатности	од 100%:0% до 0%:100%.	98,19% : 1.81%
Број објеката на парцели	1 објекат	1 објекат
Индекс изграђености	2,0 (884,0 м²)	2,48 (1096,0 м²)*
Индекс заузетости	50% (221,0 м²)	49,77% (220,00 м²)
Индекс заузетости По	70% (309,40 м²)	70,00% (309,40 м²)
Спратност	П+3	П+3+Пс**
Висина венца	13.50м	13.50м
Висина слемена	-	16.39 м
Типологија	Двострано узидан објекат	Двострано узидан
Удаљење РЛ - ГЛ	Обавезно постављање на РЛ (0.0м)	РЛ=ГЛ (0.00м)
Удаљење од бочних суседних парцела	Непрекинути низ: 0,00м Једнострано узидани мин. 1/5 h, али не мање од 2,5 m	0,00 м Задато ПДРом 2,20
Удаљење од бочних суседних објеката	Непрекинути низ: 0,00м Једнострано узидани мин. 1/3 h, али не мање од 4,0 m	0,00 м Задато ПДРом 2,20
Удаљење од задње границе парцеле	2/3 h , али не мање од 8 m	13,24 м (више од 2/3 висине)
Нулта кота од нулте коте	кота приступног тротоара јавне саобраћајнице испред улаза у објекат	-1,20 (138,90 mnv)

Кота приземља од коте тротоара	Становање макс. 1.2м Пословање макс. 2.2м	±0,00 (140,10 mnv)
Слободне површине:	50% (221,0 м²)	50,23% (265.20 м²)
Зелене површине:	У контакту са тлом мин 10% (44.20 м²)	25,00% (110,50 м²)
Број паркинг места (ПМ)	1.3 ПМ / 1 стан 1 ПМ na 60m² нето ПП	12 станова = 16ПМ 1 локал = 1ПМ Потребно: 17 ПМ 7ПМ Подрум -2 10ПМ Подрум -2 Остварено : 17 ПМ (од 17ПМ – 1ПМ за инвалиде)
постојећи објекти за рушење:	-	На парцели је изграђен објекат 3По+П+3 предвиђен за надоградњу до 3По+П+3+Пс

* Индекс изграђености је повећан због примене члана 60. закона, али је у оквиру планираног индекса изграђености блока 2.5;
** Спратност је повећана због примене члана 60. закона, ради усклађивања са висином појединих објеката у блоку спратности П+3+Пс до П+4+Пс

Остварени капацитети у стамбено-пословном објекту – рекапитулација

NETO POVRŠINA POSEBNIH DELOVA	**1009.25 m²**
NETO POVRŠINA OBJEKTA	**1196.61m²**
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA (BRGP)	**884.00m²**
BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA OBJEKTA	**1702.80m²**

Остварени капацитети у стамбено-пословном објекту – бруто површина

SRPS	Po projektu		IDR	Po projektu
Podrum -3	-		Podrum -3	309.40m²
Podrum -2	-		Podrum -2	309.40m²
Podrum -1	12.00m²		Podrum -1	212.00m²
Prizemlje	212.00m²		Prizemlje	212.00m²
I Sprat	220.00m²		I Sprat	220.00m²
II Sprat	220.00m²		II Sprat	220.00m²
III Sprat	220.00m²		III Sprat	220.00m²
Povučeni sprat	212.00m²		Povučeni sprat	212.00m²
Ukupna BRGP podzemnih etaža	12.00m²		Ukupna BRGP podzemnih etaža	830.80m²
Ukupna BRGP nadzemnih etaža	1084.00m²		Ukupna BRGP nadzemnih etaža	1084.00m²
Ukupna BRGP objekta	1096.00m²		Ukupna BRGP objekta	1914.80m²
BRGP stanovanja **98.91%**	1084m²		BRGP stanovanja **98.19%**	1084m²
BRGP delatnosti **1.08%**	12.00m²		BRGP delatnosti **1.81%**	20.00m²

Остварени капацитети у стамбено-пословном објекту – нето површина

SRPS	Po projektu		PDR/PGR	Po projektu
Podrum -3	-		Podrum -3	220.16m²
Podrum -2	-		Podrum -2	187.18m²
Podrum -1	14.93m²		Podrum -1	14.93m²
Prizemlje	109.90m²		Prizemlje	109.90m²
I Sprat	166.25m²		I Sprat	166.25m²
II Sprat	166.25m²		II Sprat	166.25m²
III Sprat	166.25m²		III Sprat	166.25m²
Povučeni Sprat	165.69m²		Povučeni Sprat	165.69m²
Ukupna neto podzemnih etaža	14.93m²		Ukupna neto podzemnih etaža	422.27m²
Ukupna neto nadzemnih etaža	774.34m²		Ukupna neto nadzemnih etaža	774.34m²
Ukupna neto objekta	789.27m²		Ukupna neto objekta	1196.61m²

8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Овим урбанистичким пројектом дефинисана је хоризонтална и висинска регулација у односу на расположив простор на предметној катстарској парцели 2390 Ко Врачар и према висини појединих објеката у блоку спратности П+3+Пс до П+4+Пс.

На предметној локацији је пројектован стамбено-пословни објекат са подземном гаражом (ниво подрума -2 и -3), пословањем и оставама (-1) и становањем на надземним етажама , укупне спратности 3По+П+3+Пс, са колским и пешачким површинама, слободним зеленим површинама, припадајућом интерном инфраструктуром... Описани објекат је постављен унутар планом прописаних граница грађења – између грађевинских линија ка регулацији улице Сазонове, као и линијама грађења ка бочним и задњој међи.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија улице Сазонове дефинише ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11). Она се поклапа се са границом између кп 2390 и јавне површине на кп 3594/3 (Сазонова), све Ко Врачар.

Грађевинске линије и зона грађења дефинисане су на следећи начин: ка улици Сазоновој грађевинска линија постављена према правилима надлежног ПДР, дефинисана је детаљним тачкама и удаљена је од 4,05м до 4.20м од регулационе линије,

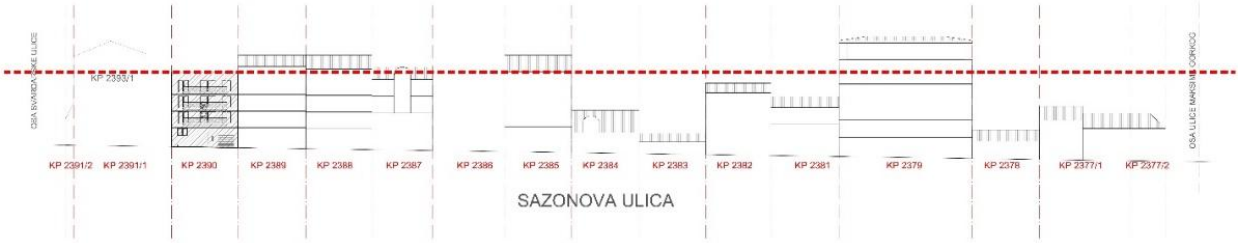
- ка бочној граници ка кп 2391/1 и 2392, грађевинска линија се поклапа са међом у дужини од 12.5м од уличне грађевинске линије, да би потом била повучена од међе за 2.5м и паралелно наставила ка задњој међи,

- ка задњој граници парцеле грађевинска линија је постављена паралелно оси улице Сазонове дефинисаној детаљним тачкама, а на удаљености од 30,4м,
- ка бочној граници ка кп 2389, грађевинска линија се поклапа са међом у дужини од задње од уличне грађевинске линије (20,0м).
- Објекат мора бити постављен на уличну грађевинску линију,
- Објекат мора бити постављен унутар осталих задатих грађевинских линија,
- објекат мора бити удаљен од задње границе мин. 2/3 висине објекта, али не мање од 8м.
- објекат мора бити удаљен од бочне међе 0,0м, односно 2,2м, како је задато планом

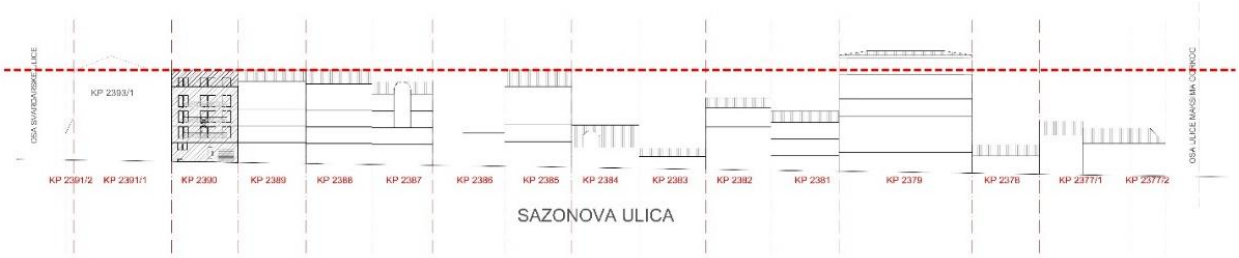
Планирани објекат је пројектован као двострано узидан са дворишним полутрактом и постављен је на парцелу тако да се сви делови објекта налазе унутар грађевинских линија и линија грађења и поштују задата удаљења од суседних парцела и објеката.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Пројектовани објекат је остварио спратност 3По+П+3+Пс, са висином венца 13.50м и висином слемена од 16.39м. На тај начин извршено је висинско уклапање у висине суседних објеката.



POSTOJEĆE STANJE



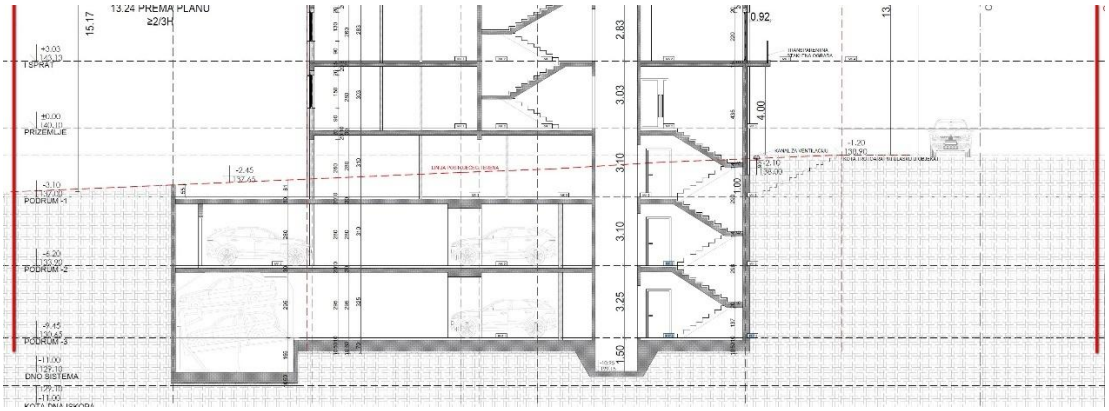
USAGLAŠENO STANJE

НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама постојећих контактних саобраћајница (улица Сазонова), затеченог стања дефинисаног постојећим котама терена, али и архитектонским решењем. Пројекат партерним уређењем решава денивелацију између улице Сазонове, где је највиша кота парцеле на 139,06 мнв на североистчном темену, док је најнижа кота на 137,73мнв лоцирана у дубини парцеле.

Планирани пешачки приступ објекту ка становима и ка локалу је на коти 138.90мнв, док је приступ возила ауто-лифту, као вези са подземним гаражама, предвиђен на мин. коти 138,68мнв.

Приземље објекта је планирано на 140,10мнв, док би дворишни плато (раван кров подрума -1) био на коти 137,00. На овој коти се налази и директан излаз из објекта у двориште. Преостали део парцеле између овог платоа и бочних и задње границе је нивелационо усклађен са постојећим тереном, без одступања - само је адекватно партерно уређен зеленилом



9. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА

Према Плану детаљне регулације дела централне зоне просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Целјске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког ("Сл. лист града Београда" бр. 39/11) и 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), овде се планира изградња стамбено пословног објекта према члану 53. Закона о планирању и изградњи као правног основа. Идејно решење је урађено у свему у складу и са ИДЕЈНИМ АРХИТЕКТОНСКИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ САЗОНОВА БР. 26, У БЕОГРАДУ, КП 2390 КО ВРАЧАР (СА ДЕФИНИСАНОМ ТИПОЛОГИЈОМ ОБЈЕКТА) КОЈЕ ЈЕ ПОТВРЂЕНО И ВЕРИФИКОВАНО ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА, НА 32. ЕЛЕКТРОНСКОЈ СЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ 21.09.2023. године., као и ЗАХТЕВУ ЗА ПРИМЕНУ ЧЛАНА 60. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ КОЈИ ЈЕ ПОТВРЂЕН И ВЕРИФИКОВАНО ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА, НА 32. ЕЛЕКТРОНСКОЈ СЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ 21.09.2023.

Након формирања грађевинске парцеле, КП 2390 КО Врачар, према Плану детаљне регулације дела централне зоне просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја ИИ, Милешевске, Бојанске, Виловског, Целјске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког ("Сл. лист града Београда" бр. 39/11) и 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), стичу се услови за изградњу објекта на парцели.

АРХИТЕКТОНСКО - УРБАНИСТИЧКО ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Према овом плану објекат се планира као двостраноузидани објекат на парцели, постављен у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. Грађевинска линија ка улици Сазонова је обавезујућа и дата је аналитичким тачкама у односу на осовину улице Сазонова, што је испоштовано те је објекат постављена на 10.40м од осовине улице Сазонова. Удаљење од задње границе парцеле је 2/3Х али не мање од 8м, тако да је објекат постављен на 13.24м.

Висина венца објекта износи х=13.50м од коте тротоара.

Висина слемена објекта износи х=16.39м од коте тротоара.

Предвиђена спратност, према плану је: П + 3, док је остварена спратност 3По+П+3+Пс.

Максимални индекс заузетости на парцели је 50%, односно 221.00м2 – док је остварено 49.77%, односно 220.00м2.

Максимални индекс изграђености на парцели је 2, односно 884-1096м2 БРГП – што је и остварено.

Према условима из плана, ниво приземља стамбеног дела објекта је виши за 1.20м од нивелете тротоара испред улаза у објекат која се налази на коти 138.90м.

Приземље објекат је у потпуности намењено становању. Чиста висина приземља објекта износи 2.80м.

Висина венца објекта постављена је на 13.50м од коте тротоара у улици Сазонова, како је предвиђено планом, док је висина слемена на 16.39м.

Предвиђен је плитак кос кров на две воде са нагибом кровних равни од 3° (5.5%) и 2° (3.5%).

Објекат је пројектован као двостраноузидани објекат на парцели. Волумен и размера зграде усклађени су са волуменом и пропорцијама суседних зграда и целине, као и са општим условима терена. Објекат чини амбијенталну целину са суседним објектима. Фасаде су равномерно третиране како у архитектонским елементима тако и у примени материјала. Објекат се налази у дефинисаној зони грађења и нема испусте у јавну површину.

Приступ стамбеном делу објекта је из улице Сазонова. Стамбени и пословни улаз су раздвојени.

Пројектовано је 12 независних стамбених јединица и 1 пословни простор.

Стамбене јединица су флексибилног карактера, различите физичке структуре - од једноипособних до четворособних. Стамбени простор је пројектован у оквиру надземних етажа објекта, док се у подруму -1 налази пословни простор и станарске оставе, с обзиром да је терен у денивелацији.

Укупна бруто развијена грађевинска површина становања износи 1084м² што представља 98.91% укупне бруто развијене грађевинске површине објекта, док површина пословања износи 12м² што представља 1.08% укупне бруто развијене грађевинске површине објекта.

Колски приступ објекту остварен је из улице Сазонова.

Паркирање је обезбеђено у оквиру парцеле у оквиру гараже у склопу објекта. Предвиђено је по 1.3 паркинг место по стану и 1 паркинг место / 60м2 пословног простора. На предметној парцели, у подземним етажама, обезбеђен је број гаражних места по задатим параметрима: 12 стамбених јединица х 1.3 ПМ= 15.6 ПМ – усвојено 16ПМ, од чега је 5% (15.6 паркинг места х 5%= 0.78 – усвојено 1ПМ) за особе са инвалидитетом. За објекат је укупно потребно 17 паркинг места, а остварено је 17 гаражних места, од којих је једно гаражно места за особе са инвалидитетом. Пројектом су задовољене укупне потребе за паркирањем стамбено пословног објекта. Укупан број гаражних места на парцели је:

- на нивоу подрума -2 у оквиру подземне гараже налази се 7 гаражних места, од чега су 6 регуларна гаражна места и 1 гаражно место за особе са посебним потребама,

- на нивоу подрума -3 у оквиру подземне гараже налази се 10 гаражних места, од чега су 10 регуларних гаражна места, укупно 17 гаражних места што у потпуности задовољава потребе и захтеве предвиђене планом генералне регулације.

Гаража је смештена у нивоу подрума –2 и подрума -3 објеката, до којих се долази ауто лифтом. Подземна линија подрума не прелази грађевинску линију ка улици Сазонова.

Објекат је постављен на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије 4.05м, односно 10.40м од осовине улице Сазонова, како је предвиђено планом. Објекат је двострано узидан.

Објекат је спратности 3По+П+3+Пс, димензије објекта су приказане у графичкој документацији.

Колски приступ објекту је остварен директно са улице Сазонова преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. У гаражни простор у подруму објекта се улази преко ауто лифта.

Апсулутна кота тротоара на улазу у објекат је 138.90м, која је одређена као нулта кота објекта и од које се мери висина венца и одређује кота приземља.

У Подруму -3 је смештен гаражни простор, простор за комуникацију и техничке просторије.

У Подруму -2 је смештен гаражни простор, простор за комуникацију, три оставе и техничке просторије. У Подруму -1 је смештен пословни простор и осам остава. У гаражни простор у подруму приступа се ауто лифтом. Корисна површина гараже је 407.34м2 /што је збир површина свих гаражних места, саобраћајница и корисних површина; као таква већа је од 400м2 и спаде у средње гараже по површини и карактеристикама. Пројектом је предвиђено 10 гаражних места у нивоу подрума -3 и 7 гаражних места у нивоу подрума -2.

У приземљу објекта предвиђена су два стана, на првом спрату предвиђена су три стана на етажи, на другом спрату предвиђена су три стана на етажи, на трећем спрату су предвиђена три стана И на повученом спрату предвиђен је један стан на етажи.

Идејним решењем је предвиђено да стамбени објекат има укупно 12 стамбених јединица, 1 пословни простор и 17 гаражних места.

КОНСТРУКЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА ОБЈЕКТА

Основни конструктивни систем објекта су носећи армиранобетонски зидови, стубови и медјуспратне конструкције (монолитна АБ плоча ливена на лицу места, дебљине 20цм).

Фундирање објекта је извршено на темељној армиранобетонској плочи дебљине 50цм. Испод темељне плоче се поставља слој мршавог бетона МБ10 дебљине 10цм.

Степенишна конструкција је пуна, коленаста арм.бет. плоча дебљине 12 цм.

Конструктивни елементи су од бетона МБ30 у складу са важећим прописима.

Спољни зидови подрума су од армираног бетона д=20цм. Спољни зидови на осталим етажама су од гитер блока д=20цм. Преградни зидови су од стандардних опекарских производа д=7цм и д=12цм обострано малтерисани. Вентилациони и димњачки канали су озидани зидом од пуне опеке д=12цм и малтерисани.

Зидови степеншишног простора и лифтовског окна су од армиарног бетона дебљине 20 и 15цм обострано малтерисани. Зидови као и плафон у степенишном простору се облажу тврдим плочама минералне вуне дебљине 3цм преко којих се ставља рабиц мрежа и потом малтерише у слоју од 3 цм и боје полудиспезивном бојом.

Степениште је од армираног бетона дебљине 12цм и обрађује се неглазираним каменим плочама отпорним на хабање.

Кровна конструкција објекта је од масивног дрвета, четинара ИИ класе. Рогови 12/14 цм су на растојању од око 70 цм. Рогови се ослањају на венчанице, рожњаче, и слемењаче димензија 14/16 цм. Венчанице причврстити за армиранобетонски серклаж арматурним анкерима ø8/100 цм.

Кров је на две воде у нагубу од 19°, кровни покривач је лим. Између рогова 12/14цм је термоизолација од тврдих плоча минералне вуне д=20цм и 2цм вентилирајућег ваздушног слоја.

СПОЉНА ОБРАДА

Спољни зидови у подруму од армираног бетона д=20цм и д=60цм се облажу хидроизолацијом. Спољни зидови осталих етажа су од гитер блока д= 20цм који се облажу ПИР језгром мин д=6цм, преко којих се ставља рабиц мрежа и потом се малтерише у слоју од 2 цм, а финално обрађује племенитим малтером.

Фасадне површине се боје завршном бојом, са хоризонталним и вертикалним поделама у модуларном растеру.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолују се сви укопани зидови, темељна плоча, терасе и лође, раван кров, купатила и тоалети.

СПОЉАШЊА БРАВАРИЈА

Фасадни отвори су од АЛУ профила са ролетном и испуном од трослојног нискоемисионог термопан стакла.

Ветробранска врата су од алуминијума са прекинутим термомостом. Врата ветробрана и излога морају имати једно сигурносно стакло. Окови, начин отварања, тип кваке и брава дефинишу се пројектом архитектуре. Ограде тераса, лођа и балкона су са стакленом испуном.

КРОВ И ОДВОДЊАВАЊЕ КРОВА

Све кровне опшивке и кровни и олучни венци и олучне вертикале су од пластифицираног лима. Олуци се одводе у кишну канализацију. Олуци су димензија 8x14цм скривени у слојевима фасаде.

Одимњавање степеништа се врши преко прозорског отвора (излаза на кров) који се налази на највишој етажи степенишног простора. Прозор има ручицу односно механизам за отварање који је доступан са степенишног подеста који обезбеђује услове за сигурну евакуацију.

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

Термоизолују се сви фасадни зидови, тавани, кровови, подови на тлу термоизолационим материјалом предвиђеним пројектом енергоефективности

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Подови:

Завршна обрада подова у стамбеним просторијама је паркет. У санитарним просторијама, кухињама и на терасама предвиђене су керамичке плочице.

Улаз у објекат као и степеништа су обрађени глазираним каменим плочама отпорним на хабање. Под у гаражи је цементна кошуљица са пердачењем до црног сјаја.

Зидови и плафони

Зидне површине се обрађују малтерисањем и бојењем полудиспезивним бојама, сем у мокрим чворовима где су на зидовима керамичке плочице до плафона. Плафони се такође обрадјују малтерисањем и финалним бојењем.

Унутрашња столарија је дрвена дупло шперована

Унутрашња столарија и браварија

Унутрашња браварска врата предвиђена су само у подрумским просторијама и то пуна конструкције од бојених челичних профила и облоге од челичног лима Противпожарна врата су по стандарду ЕИ90мин са системом за самозатварање. Ограде унутрашњег степеништа изводе се од челичних профила, штите од рђе и боје. Унутрашња столарија: Сва унутрашња врата стамбених и пословних просторија су од пуног дрвета са МДФ испуном. Улазна врата станова морају бити звучно изолована и опремњена по прописима.

ОПРЕМА

Санитарне просторије се опремају санитарним уређајима високог квалитета. Спецификација ове опреме је предмет пројекта хидротехничких инсталација као и пројекта електроенергетских инсталација и машинских инсталација. Стабилна и мобилна опрема стамбених просторија биће дефинисана посебним пројектом ентеријера и опремања.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат је опремљен хидротехничким, електроенергетским и машинским инсталацијама. Објекат ће се грејати преко даљинског система грејања. Архитектонско грађевинским решењем омогућено је прикључење ових инсталација на постојећу уличну мрежу. Прикључење објекта на градске комуналне инсталације обавиће се у складу са издатим условима надлежних комуналних организација.

10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

(Мишљење Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-225/2025 од 18.11.2025. године. Копија Мишљења се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Регулационе линије улице Сазонове на које се директо ослања кп 2390 КО Врачар која је предмет обраде, дефинисана дефинисана је ПГРом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/16, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) и ПДРом дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11).

Регулациона ширина улице Сазонове у контактној зони је око 12.30м.

Пешачки и колски приступ објекту остварује са улице Сазонове.

Паркирање је у потпуности решено на парцели у оквиру подземних гаража на подрумским нивоима -2 и -3. Како је будући објекат предвиђен за становање са компатибилном наменом, а пројектовано је становање са пословањем, тако је надлежним Планом генералне регулације дефинисан норматив за планирање потребног броја паркинг места:

- становање: 1,3 ПМ по стану,
- 1 ПМ на 60м2 нето ПП,

Преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака улице Сазонове и ауто-лифтом приступа паркинг местима у двема подземним гаражама на нивоима -2 и -3. Комуникација између ауто-лифта и паркинг места има ширину од 3.5м. Гаража у подруму -2 има обезбеђена места за 7 путничких возила, од којих је 6 стандардних (2,5/5,0м) и једно за инвалиде (3,7/5,0м) испред којих се налази манипулативни простор ширине мин. 6м. Гаража у подруму -3 има обезбеђена места за 10 путничких возила, од којих је 4 стандардна (3 по 2,5/5,0м и једно 2,6/5,34м) и 6 на двоетажним аутоплатформама (1 сингл и 2 дабл) испред којих се налази манипулативни простор ширине мин. 6м.

Прорачун потребног и оствареног броја паркинг места приказан је у нумеричким табелама овог урбанистичког пројекта.

11. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОДНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" А-502/2025 од 04.11.2025. године. Копија Услова се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Постојеће стање:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услова, Р 1:500), у Улици Сазонова, приказана је водоводна мрежа П висинске зоне београдског водоводног система, дистрибутивни цевовод Ø200mm од ливеногвозденог материјала."

Планирано и пројектовано стање:

Предметна локација је обухваћена планском документацијом :

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

- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Сл. лист града Београда бр. 39/11) којим се у Сазоновој улици задржава постојећа мрежа.

Урбанистичким пројектом планирана је надоградња једног стана на изграђеном стамбено-пословном "објекту 3По+П+3, за који је добијена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6 /2023.

Урбанистички пројекат се ради ради због усаглашавања висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу у складу са чланом 60.став 6 Закона о планирању и изградњи, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220m2, за цео објекат који према добијеној грађевинској дозволи има површину од БРГП=1702,80m 2.

Постојећи објекат има 11 стамбених јединица, 1 пословни простор и 16 паркинг места.

Новопројектованим решењем задржавају се постојеће инсталације и спојеви. Постојећи прикључак је довољан за један стан.

На достављеном синхрон плану инсталација на парцели приказан пројектовани прикључак пречника Ø100mm на постојећу уличну водоводну мрежу у Сазоновој улици пречника Ø200mm, приказан и шахт са водомерима:

-водомер Ø80mm за хидрантску и спринклерску инсталацију,

-водомер Ø20mm за санитарну воду стамбеног дела објекта,

-водомер Ø20mm за санитарну воду пословног дела објекта,

-водомер Ø15mm за топлотну подстаницу.

За потребе израде Локацијских услова издати су Услови водовода за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Улици Сазонова бр. 26, у Београду B-1566/2023, ROP-BGDU-21823-LOCH-4/2023, интерни број IX-15 бр. 350-2102/2023, од 13.11.2023 . године . За стамбено- пословни објекат за који је издата Грађевинска дозвола инвеститор није поднео захтев са пратећом документацијом за спој на водоводну мрежу (хидротехничко решење није потрвђено), ЈКП "БВК" нема увид у Пројекат изведеног стања.

Урбанистички пројекат радити са претходно издатим условима, тако да се усагласи предметна пројектна документција са претходном за коју је прибављена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023, а све у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документцијом, потребама објекта и пп прописима ."

Урбанистичким пројектом за потребе надоградње постојећег стамбено-пословног објекта у Улици "Сазонова бр.26, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом к.п 2390, КО Врачар, усагласити потребе за водом претходног пројекта и новопланираног пројекта (надограђеног објекта) са приказом укупног хидрауличког оптерећања и приказати могућност коришћења планираног прикључка (уз захтев приказаног на синхрон плану инсталација), уколико у функционалном и хидрауличком смислу задовољава и уколико је пројектован у складу са стандардима , прописима и пп прописима, што треба образложити хидрауличким прорачуном и приказати пројектом .

Потребан прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна за укупно оптерећење, претходно пројектовано и новопланирано оптерећење, што рационалније према потребама, а тако да се пречник прикључка и број водомера усагласи са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите корисничке целине и различите категорије потрошње (за санитарну стамбену потрошњу, за за санитарну пословну потрошњу, за противпожарну воду - уколико је потребно, за топлотну подстаницу) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.

Пројектом предвидети прикључење нових инсталација водовода надограђеног стамбеног простора на пројектоване вертикале претходно пројектованог објекта. У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати усаглашавање претходно пројектованог и новопројектованог стања, комплетне инсталације водовода (претходно пројектоване и новопројектоване) и прикључак до уличне водоводне мреже

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерна окно са водомерима до на I ,5m од линије регулације улица у парцели, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за

паркирање. У приложеноном синхрон плану са приказом синхрон-плана инсталација на парцели положај водомера није у скалду са прописима и стандардим (1 .5м од регулационе линије), потребно је кориговати.

Инсталације иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекта и нису део одржавања ЈКП БВК .

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", за бр.26 у Сазоновој улици регистрован је водомер Ø20mm за санитарну потрошњу на бр. регистра 10999/0, чији је носилац Предузеће за промет и услуге ""LUX BOREA"" д.о.о. (до 21.4.2024. године носилац је била Стамбена зграда).

Пројектом предвидети блиндирање и укидање постојећег прикључка у сарадњи са ЈКП "БВК".

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

(Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" Д/320/2025 од 04.11.2024. године. Копија Услова се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Постојеће стање:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем каналисања. У Ул. Сазонова постоји канал општег система ОКØ350mm.

Планирано и пројектовано стање

- 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, 52/21, 27/22).

- Планом детаљне регулације дела централне зоне просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске Виловског, Целјске, Сазонове, Светолика Ранковића,Шуматовачке и Максима Горког ("Сл. лист града Београда", бр. 39/11), којим се у Сазоновој улици задржава постојећа мрежа.

Урбанистичким пројектом планирана је надоградња једног стана на изграђени стамбено-пословни објекат 3По+П+3, за који је добијена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPПI-6 /2023.

Урбанистички пројекат се ради због усаглашавања висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу у складу са чланом 60. став 6 Закона о планирању и изградњи, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220м2 .

Постојећи објекат има 11 стамбених јединица, 1 пословни простор и 16 паркинг места.

Новопројектованим решењем задржавају се постојеће инсталације и спојеви.

Постојећи прикључак је довољан за један стан.

Нису достављене нове-додатне количине отпадних вода.

У претходној сарадњи издати су локацијски услови за потребе изградње стамбено-пословног у Улици Сазонова 26 на к.п. 2390 КО Врачар, бр К-1084/2023 ОД 13.11.2023 године.

Инвеститор стамбено-пословног објеката у Сазоновој 26, LUKS BOREA DOO је 18.09.2025 предао захтев за спој на канализациону мрежу под бр. К-81112025, чија реализације је у току.

Урбанистички пројекат радити са претходно издатим условима, тако да се усагласи предметна пројектна документција са претходним за коју је прибављена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6 /2023, а све у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документацијом и потребама објекта

За доградњу постојећег стамбеног објекта кд 2390 КО Врачар, са једном стамбеном јединицом БРГП= 220м2, првенствено користити припадајући прикључак за који је претходно неопходно добијање потврде о споју ЈКП "БВК" надлежног реона канализационе мреже и

који ће бити саставни део израде Урбанистичког пројекта и даље разраде пројектне документације .

Претходном пројектном документацијиом предвиђени прикључак користити уколико функционално и хидраулички задовољавају што треба доказати хидрауличким прорачуном, према потребама објекта узимајући у обзир све претходно пројектоване и новпланиране јединице оптерећења и уколико су усаглашени са планираним стањем каналисаности.

Гранични ревизиони силаз до на 1,5m од линије регулације са заштитном каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) мора да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање, што треба приказати пројектом.

Прикључење канализације нових стамбених јединица пројектовати на претходно пројектоване вертикале објекта, поштујући норме и прописе које важе за стамбену изградњу. Пројектом приказати одвођење кишних вода са кровне површине на постојећу канализацију ."

У пројекту унутрашњих инсталација канализације приказати комплетне инсталације канализације (претходно пројектоване и новопројектоване) и прикључак до уличне канализационе мреже, уз усаглашавање постојећег, новопројектованог и планираног стања.

"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).

Инсталације иза ГРС на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација канализације објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

Услови се издају на основу захтева "LUX BOREA DOO" д.о.о. Церска бр. 12, Београд, изузетно кратког техничког описа, ситуације са приказом синхрон плана инсталација на парцели, Р 1:200 (обрађивача Урбанистичког пројекта MOS Studiio DOO Београд Цара Душана 186 Земун) и Потврде правоснажности грађевинске дозволе, бр. Предмета ROP-VRA-21823-GR-7/2023, заводни број 351-898/2023 од 4. 1.2024. године и накнадно приложеног Записника 139. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда (29.7.2025 . године) по коме се неће разматрати мишљење по члану 60. ""Закона о планириању и изградњи"" ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11 , 121112, 42/13-УС , 50/ 13-УС, 98/13-УС, 132/ 14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 912020 , 52/21 и 62/23) зато што нема довољно елемента у закону за могућности примене (приложене мејлом)- због кога је исказана потреба за израдом Урбанистичког пројеката- усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220m2 (е-маил).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

(Технички услови „Електродистрибуција Србије“ Е-464-1/25 од 20.11.2025. године. Копија Услова се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Електродистрибуција огранак Земун, у складу са важећим прописима.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Начин загревања: ДАЉИНСКО

Одобрена једновремена снага: 50,0 kW

Опис простора и положаја мерног места:

У близини улаза у објекат оставити место за уградњу 4 кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3, обезбедити простор димензија према достављеним подацима и Техничкој препоруци

ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП 13 и додатку 2 ове Препоруке. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде.

Мерно разводни орман (МРО) се састоји из прикључног (доњег) простора (висине мин 350 mm); мерног (средњег) простора и разводног (горњег) простора (висине мин 200 mm односно 250 mm код МРО вишеспратних стамбених објеката) и укупне је максималне висине 2000 mm.

Мерни простор МРО се састоји од модуларних табли (димензија 220 mm x 400 mm) којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја и једне резервне табле. Код МРО који не садрже пријемник МТК не предвиђа се резервна табла. У мерно разводном орману модули табли се слажу по хоризонтали (у реду) и вертикали (највише три реда) тако да се рационално искористи простор предвиђен за монтажу МРО. У сваком спратном МРО морају да буду смештена бројила за најмање четири потрошача.

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV ће се у КПК топљивим осигурачима, односно аутоматским прекидачима НИСКОГ напона У МРО. Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN- C-S систем у инсталацијама потрошача неоходно је да струја струје грешке-квара (7), 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 од 1, (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити вод максималног пресека 6 mm2 одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије огранка "Електродистрибуција (Београд-Земун).

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: будућа ТС 10/0,4kV која је планирана на кп 3455 КО Нови Београд за коју су издати Услови за пројектовање и прикључење бр. Е-1290-2/23 и Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре број Е-1290-3/23.

Након изградње поменуте ТС 10/0,4кV објекат прикључити са 2 кабла XP00-AS(J) 3x150+70mm2, 1 KV, до будућих КПК које треба поставити на улазу у будући објекат. За лифт

и хидроцил предвидети засебну КПК коју треба напојити из КПК за објекат каблом истог типа и пресека. Мерени део вода (од ел. бројила до потрошача) је обавеза инвеститора.

Опис мерног места: МРО мерно разводни ормани у свему према Правилима о раду дистрибутивног система.

Мерни уређај:

Трофазно двотарифно електрично директно бројило, номиналне струје (5 - ≥60А) за директно мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (припремљена за даљински систем очитавања и управљања потрошњом са ДЛМС/ЦОСЕМ протоколом). Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А. Заштитни уређаји: аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C), осим за лифт и хидроцил, где треба применити топљиве осигураче назначене струје приказаних у табели у тачки 2.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Приликом пројектовања уважити описе дате у овим условима и у прилогу.

5. Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху исходовања локацијских услова, израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта, исходовања грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

6. Ови Услови не ослобађају странку прибављања Одобрења за прикључење, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок И трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

7. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера И Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојеће стање тк објеката

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију.

Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нови стамбено пословни објекат приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних А и Б ламела и монтажом одговарајуће ТК опреме у њима.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених
- возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.
- У улазима А и Б, у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих инсталација за припадајућу ламелу. За потребе Телекома до сваког стана потребно је обезбедити два оптичка влакна, до сваког локала/пословног апартмана потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173. (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз и помоћних тк дозвољени пречник савијања. Уколико се повезивање концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen)

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 заинтресованих страна не утврди другачије. Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво "Телеком Србија".

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до свакогстана/ посл. простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

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 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекинутог зида просторије;

- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикручка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- 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 (апартмани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре. Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.

Од постојећег ТК окна потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до подрума/ подземне гараже предметног објекта.

Кроз заједничку гаражу обавезно обезбедити технички канал до концентрације унутрашњих инсталација

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

У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану ТК канализацију.

Општи услови

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

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметни објекат, сарађивати са предузећем за телекомуникације "ТелекомСрбија"а.д. Дирекцијаза технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д. Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању 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.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

(Технички услови ЈКП„Београдске електране“ RI-50356/25-1 од 11.09.2025. године. Копија Услова се налази у Документацији овог Урбанистичког пројекта.)

Техничка упутства за режиме рада система даљинског грејања.

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему топлане ТО "Коњарник".

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °Ц
- називни притисак: НП 25

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

• План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине И – ХИХ (Службени лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 06/23 и 91/23);

• План детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар – за подручје између улица: Цара Николаја ИИ, Милесевске, Мата Видосављевића, Вуковског, Ћелијске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког (Службени лист града Београда бр. 39/11).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топловоди (у границама парцеле):

Објекат Сазонова 26 у коме се планира додатна стамбена јединица која је предмет ових услова, је у поступку прикључења на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“. Објекат Сазонова 26 је изграђен према грађевинској дозволи РОП-ВРА-21823-ЦПХН-6/2023 од 04.01.2024.

У границама КП 2390 КО Врачар тренутно се не налази изграђена топловодна инфраструктура ЈКП "Београдске електране".

За потребе снабдевања топлотном енергијом објекта Сазонова 26, изведен је топловодни прикључак ДН100, а на основу Уговора о остваривању услова за прикључење број ЦТЕ-37851/25 од 01.07.2025. (инт. број 3717-УФ0001/25) и Анекса уговора о прикључењу број ЦТЕ-37851/25-01 од 09.07.2025. (инт.број 3717-АУТП0001/25).

Капацитет прикључне инсталације:

За објекат Сазонова 26 (3По+П+3) издат је Извештај о прегледу инвестиционо техничке документације број ЦТЕ-77807/23-02 од 06.05.2025. на Пројекат машинских инсталација. Пројектовани капацитет стамбеног – 11 станова износи 38188 кW.

Додатна стамбена јединица је БРГП 220 м². Процењен капацитет за грејање износи 15 кW.

Прикључење на систем даљинског грејања:

Прикључење додатне стамбене јединице предвидети на пројектовану мрежу (постојећу ако је изведена) у објекту Сазонова 26, уз проверу комплетне цевне мреже, као и свих заједничких елемената у топлотној подстаници и замену неодговарајућих.

У даљој процедури кроз локацијске услове биће издате детаљни технички услови за пројектовање и прикључење стамбене јединице која је предмет ових услова.

Прикључење додатне стамбене јединице биће регулисано Уговором о остваривању услова за прикључење на даљински систем грејања.

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави металне контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45м, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800м2 корисне површине свих ламела и обезбеди места за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граници парцеле намењене изградњи.

За смештај судова могу се избетонирати платои, изградити нише или посебни боксови ограђени лаком полутранспарентном челичном кометрукцијом, према замисли инвеститора / пројектанта.

У приложеном Ситуационом плану, приказана је локација са укупно 1 контејнером у зеленом појасу уз јавну саобраћајницу са приступом из улице Сазонове. Уцртани број судова је у складу са наведеним нормативом, а исте треба користити само за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се, за еакупљање осталих врета отпада, морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером. Подлога по којој ће контејнери бити ручно гурани од стране ком. радника мора бити равна, избетонирана, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес њиховог лражњења.

Успешно одношење смећа може се обављати само уколико се до позиција судова реализују асфалтирани саобраћајни прилази прилагођени карактеристикама ком. возила, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50м, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00м. Свака саобраћајница мора бити проходна или са изведеном окретницом за слободно манипулисање возила, јер није дозаољено њихово кретање уназад. Минимална ширина коловоза у једном смеру мора бити 3,5м, а у два 6,0м.

12. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

У београдском побрђу и простору у обухвату целине II као значајан морфолошки облик истиче се „Шумадијска греда" правца север–југ, изграђена претежно од мезозојских творевина, серпентинита и других стена. Поменута греда представља развође између Саве и Дунава. Источно и западно од ње су развијени изразито брдовити терени представљени многобројним заравњеним косама, истаћи постојање тераса.

Долине и алувијалне равни су обично узане, ту и тамо клисурасте, када су обично и стрмих страна (изворишни делови Топчидерске реке и потока Јелезовац, Бањички поток, Кумодрашки, Мокролушки, Дубоки, Чубурски, Булбудерски и Мирјевски поток). Највећи број долина је благих страна, нарочито у средњем току одговарајућих водотока. Алувијалне равни су такође узане, са постепеним ширењем ка ушћу потока, односно река.

У хидрографском погледу, треба истаћи сталне површинске токове, као што су: Топчидерска река и Бањички поток који су регулисани и урађени, остали површински токови су уређени и стављена у колектор као Мокролушки, Дубоки, Булбудерски и Мирјевски поток.

Према утврђеној природној конструкцији терена подручје плана подељено је у два инжењерско-геолошка рејона.

- Рејон I обухвата хипсометријски највише делове терена, тј заравњени плато нагиба 0-20, оивичен улицама Максима Горког на западној и Бојанском на источној страни, односно Цара Николаја II на северној и Сазоновом и Церском на јужној страни.

Микрорејон Ia обухвата део терена изграђен у повлати од лесних наслага, односно делувијалних и делувијално-пролувијалних испод њих, у чијој се подлози налазе терцијарне лапоровите глине. Ниво подземне воде је обично на контакту, али су могућа и сезонска засићења водом и комплекса. Плића фундирања објеката ће се углавном изводити у лесу, а дубља (> 5 m) могу захватити и средину, док ће се оптерећења при дубљим фундирањима преносити до, практично нестишљиве, подлоге представљене лапоровитим глинама.

Микрорејон Iб обухвата део терена изграђен у повлати од делувијалних прашинасто-песковитих глина, испод којих су заступљене делувијално-пролувијалне песковитопрашинасте глине, односно у подлози лапоровите глине. Фундирање објеката ће

се углавном изводити у делувијалним прашинасто-песковитим глинама, премда дубине фундирања (> 5 m) могу захватити и делувијално-пролувијалне глине, а оптерећење ће се преносити до неогених седимената. Геолошку основу терена до дубине истраживања изграђују, практично нестишљиве наслаге лапоровитих глина панона. Повлатне делове трена изграђују лес, односно делувијалне прашинасто-песковите глине, који леже преко делувијално-пролувијалних и језерских наслага. У природним условима терен рејона I је стабилан. Повољан је за урбанизацију уз услов да се начин и дубина темељења у лесу прилагоде његовој структурној чврстоћи и осетљивости на провлажавање. Објекте са више подземних етажа треба штитити од утицаја процедних подземних вода одговарајућим хидроизолацијама, а по потреби и дренажним системима.

При дубљим усецањима (дубине преко 3 m у лесу), као и при изради ископа за инфраструктуру већим од 2 m, обавезно предвидети изградњу подграде. При усецањима у прашинасто-песковитим глинама, засеке висине преко 2–2,5 m обавезно подграђивати. По могућству све засеке и усеке у оквиру ових средина изводити у сушном периоду.

Насуто тло, које је заступљено на већем делу истражног подручја, јер је цео простор урбанизован, неуједначене је дебљине и углавном неконсолидовано, стога се оно не може третирати као тло за ослањање грађевинских конструкција и саобраћајница без претходне стабилизације или замене, што треба имати у виду при планирању различите изградње, као и у фазама пројектовања.

- Рејон II обухвата делове терена нагиба 2–5о, који су заступљени јужно од улица Сазонове и Церске, односно између улица Максима Горког на западној и Светолика Ранковића на источној страни истражног простора. У оквиру овог рејона издвојени су делови терена изграђени у површинском делу од стишљивих до средње стишљивих седимената који леже преко речно-језерских, односно језерских наслага. Ниво подземне воде је обично на контакту, а у хипсометријски нижим деловима терена могуће је мање присуство подземне воде у комплексу делувијално-пролувијалних, прашинасто-песковитих глина .

Инжењерско-геолошка конструкција терена не условљава ограничења у погледу урбанизације, али због денивелације терена и релативно вишег нивоа подземне воде захтева у одређеним приликама примену одговарајућих мера заштите у циљу очувања стабилности.

Делувијалне и делувијално-пролувијалне средине могу да се користе за ослањање грађевинских конструција. Темељне конструкције високоградње и саобраћајница морају да се штите од допунског провлажавања и запреминских промена у срединама делувијалних и делувијално-пролувијалних седимената израдом дренажа флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Оцедљивост терена је углавном добра.

Код објеката високоградње могућа су неравномерна слегања због денивелације терена и ослањања темељне конструкције на стишљиве слојеве различите дебљине и различитих деформабилних својстава. Прилагођавањем дубине фундирања, израдом тампона, избором конструкције и сл. ови се недостаци могу уклонити. При извођењу земљаних радова чија су укопавања већа од 2–2,5 m у делувијалним седиметима и при укопавањима већим од 1-1,5 m у делувијално-пролувијалним, ископе треба штитити подграђивањем. Код ископа линијских објеката након завршетка радова испуну ископа максимално сабити, по могућству до природне збијености, да се не би нарушила стабилност. Делувијални седименти добро се збијају и погодни су као материјал за израду насипа

За сваки новопланирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Како на овом простору постоје хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије.

13. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју плана нема културно-историјских целина ни објеката од интереса за службу заштите. Будући да су на појединим локацијама забележени налази римских гробова, инвеститор мора да обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда о почетку извођења земљаних радова, како не би дошло до уништења евентуалних културних слојева.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. За израду плана прибављено је мишљење Завода за заштиту споменика културе града Београда.

14. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Утврђују се мере и услови заштите животне средине:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. У току извођења радова на уклањању постојећег објекта и изградњи планираног стамбено - пословног објекта предвидети следеће мере заштите: - дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току рушења постојећих и изградњи планираних објеката; обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање овом врстом отпада, - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним

просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

15. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКАТА

У даљој разради, планирани објекат на кп 2390 Ко Врачар, пројектовати на начин да се обезбеди његова енергетска ефикасност, што подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње примењивањем техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр.61/11).

16. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојеће стање:

Унутар постојеће регулације улице Сазонове присутно је улично зеленило, На парцели је присутна самоникла жбунаста вегетација непознате старости, али због лошег квалитета није од значаја у смислу очувања постојећег зеленила.

Услови:

- Минимапни проценат слободних површина на парцели је 50%.
- Минимапни проценат зелених површина у директном контакту са тпом (без подземних објеката и/ипи депова одземних објеката) износи 10%.
- Потребно је у даљој реализацији зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираном наменом, предност дати партерном типу озелењавања, са посебним акцентом на улазни (приступни) део објекту.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, аркитектури планираног објекта.
- Све планиране садржаје. повезати интерним комуникацијама у циљу несметаног кретања, правилног функционисања читавог простора и повезати их са околним саобраћајницама.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета жиеота на овом простору.
- За озелењавање читавог простора користити декоративне форме високе вегетације, у комбинацији са жбуњем и сезонским цвећем, вегетацију која је прилагодљива на локалне услове средине. Избегавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове, инвазивне.
- Планирану високу садњу ускладити са трасама подземних инсталација према важећим грописима, тако да растојање од осовине стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5м.
- Обезбедити засену отворених паркинг места садњом високе вегетације.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- Пројектом предвидети урбани мобилијар и прилагодити га архитектонском решењу објекта и партера и уклопити га у амбијент (клупе, корпе за смеће, канделабре и сл.).

- Омогућити несметано кретање особа са посебним потребама, деци, старијим лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд”.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла - инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.

17. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

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

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

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

МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА:

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:

Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Управа за ванредне ситуације у Београду у свом допису број 217-28-973/24 од 09.07.2024. године, обавестила је подносиоца захтева да је током израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта формираног од три ламеле (По2+По1/Су+П+3+Пс) на к.п. 2390, К.О. Врачар, у улици Гвозденог пука б.б., Звездара - Београд, потребно у погледу услова и мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују

довољно количине воде за гашење пожара;

2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта 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 објекта, 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).

19. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. Врачар, улица Сазонова 26, Београд израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 63/23, 91/25) по члановима 60-63 и основ је за издавање Локацијских услова по члану 53а наведеног закона.

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

Одговорни урбаниста:

м.п. _____

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

III – ГРАФИЧКИ ДЕО

(59.4/29.7)

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА БЛОКА
- ПОВРШИНА БЛОКА 80 (ПДР)
- ПОЛОЖАЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 2390

одговорни урбаниста:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ЗПО+П+3 НА ЗПО+П+3+Пс
на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

ШИРА СИТУАЦИЈА СА ПОЛОЖАЈЕМ ЛОКАЦИЈЕ

размера:	Р=1:1000	датум:	Децембар 2025.	број листа:	01

A2 (59.4/42.0)

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- 2390 ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПОДЗОНЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ, ТРОТОАР
- ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ - САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОМПАКТНИ ГРАДСКИ БЛОК

НАПОМЕНА:
ЦЕЛА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 2390 КО ВРАЧАР ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ПДР ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ (Површина=442m2, фронт=12,07м)

одговорни урбаниста:
САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

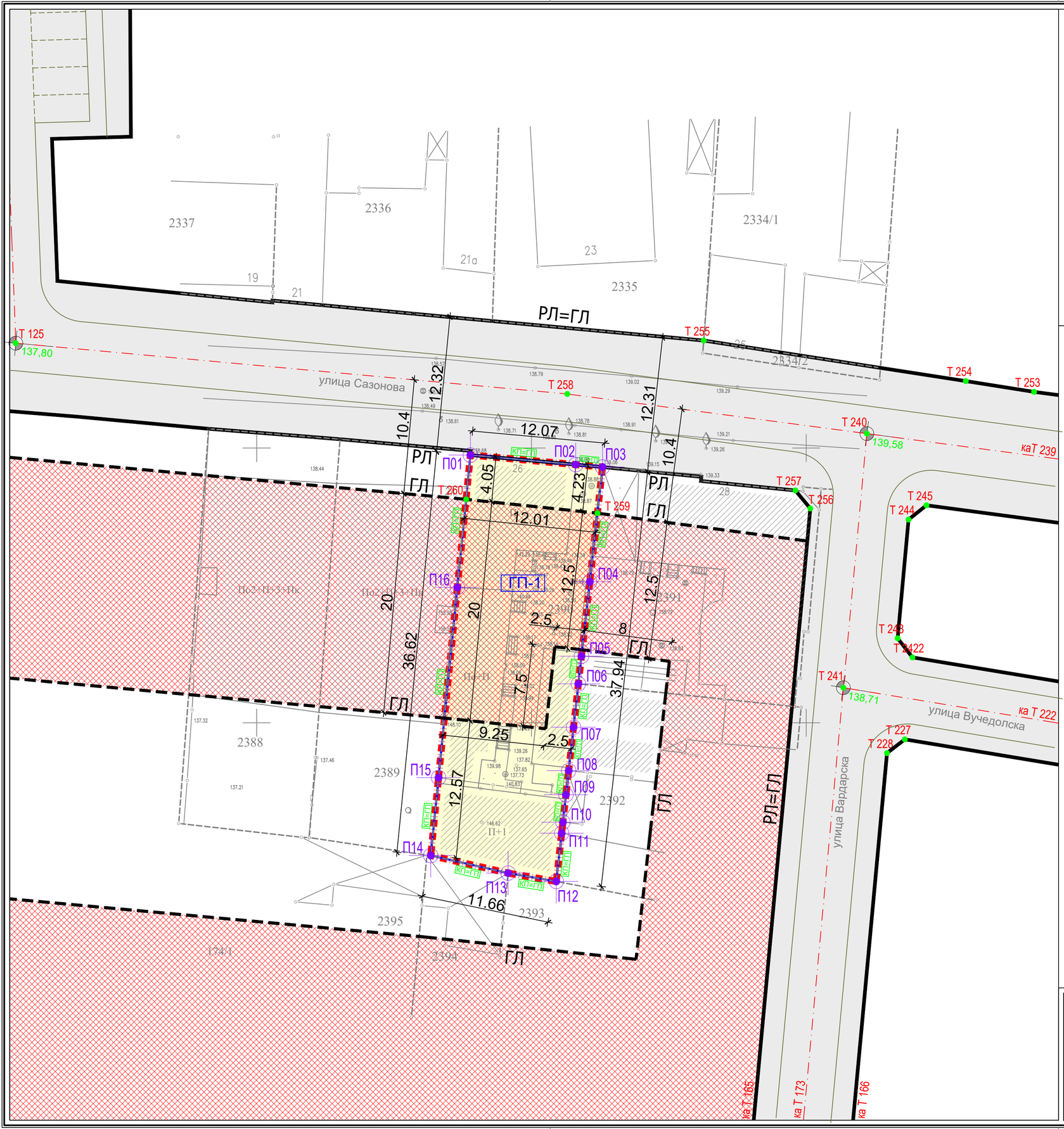
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ЗПО+П+3 НА ЗПО+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

НАМЕНА ПОВРШИНА
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА

размера:	Р=1:250	датум:	Децембар 2025.	број листа:	02

A2 (59.4/42.0)



ДЕТАЉНЕ ТАЧАКЕ ОБУХВАТА:

Т	Y	X
П01	7459244.45	4961474.36
П02	7459254.03	4961473.49
П03	7459256.47	4961473.27
П04	7459255.31	4961462.83
П05	7459254.55	4961456.06
П06	7459254.27	4961453.54
П07	7459253.83	4961449.59
П08	7459253.39	4961445.64
П09	7459253.14	4961443.45
П10	7459252.86	4961440.95
П11	7459252.75	4961439.95
П12	7459252.26	4961435.56
П13	7459247.88	4961436.32
П14	7459240.84	4961437.92
П15	7459241.55	4961445.01
П16	7459243.26	4961462.31

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- 2390 ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГП-1 ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- КП=ГП поклапање граница катастарске и грађевинске парцеле
- ДЕТАЉНЕ ТАЧКЕ ОБУХВАТА
- ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ - САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КП 2390 = ГП-1
- ЗОНА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПДР

НАПОМЕНА:
ЦЕЛА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 2390 КО ВРАЧАР ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ПДР ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ (Површина=442m2, фронт=12,07м)

одговорни урбаниста:
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Саид М. Талић дипл. инж. арх. 200 0747 04
САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ" МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ЗПО+П+3 НА ЗПО+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

КАТАСТАРСКО- ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА

размера:	Р=1:250	датум:	Децембар 2025.	број листа:	03

A3 (42.0/29.7)

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- 2390 ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ, ТРОТОАР
- Површина приземља објекта
- Површина крова објекта
- Озелењавање у директном контакту са тлом - травнате површине
- Поплочане површине
- Јавно земљиште - улица
- Приступ пешачки
- Приступ колски
- Позиција високог зеленила

одговорни урбаниста:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ * ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА * Саид М. Талић дипл. инж. арх. 200 0747 04

САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

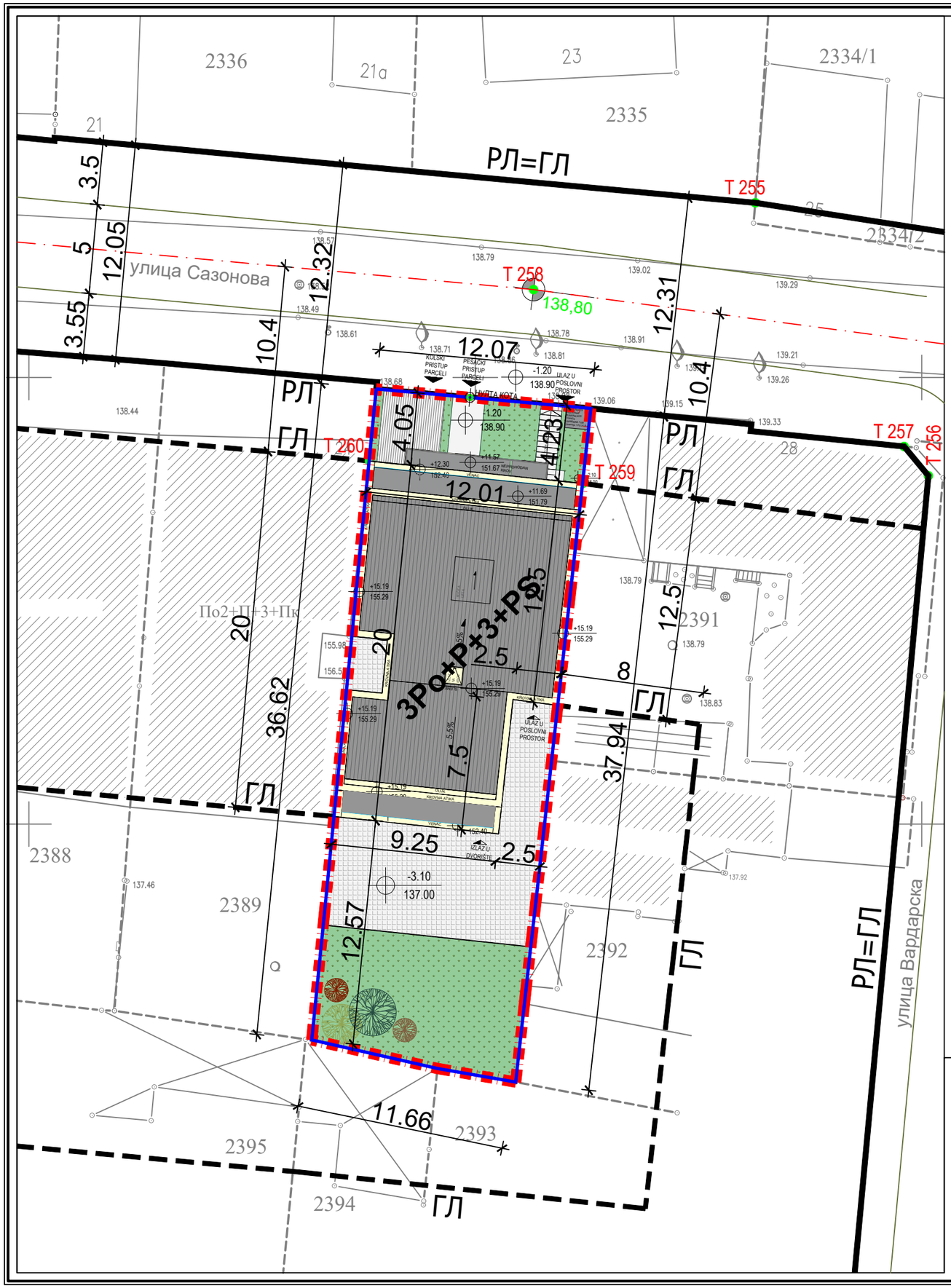
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ЗПО+П+3 НА ЗПО+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

размера:	Р=1:250	датум:	Децембар 2025.	број листа:	04

A3 (42.0/29.7)



ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- 2390 ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ, ТРОТОАР
- Површина приземља објекта
- Површина крова објекта
- Озелењавање у директном контакту са тлом - травнате површине
- Поплочане површине
- Јавно земљиште - улица
- Приступ парцели
- Приступ колски / пешачки
- Позиција високог зеленила

одговорни урбаниста:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ Саид М. Талић дипл. инж. арх. 200 0747 04 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

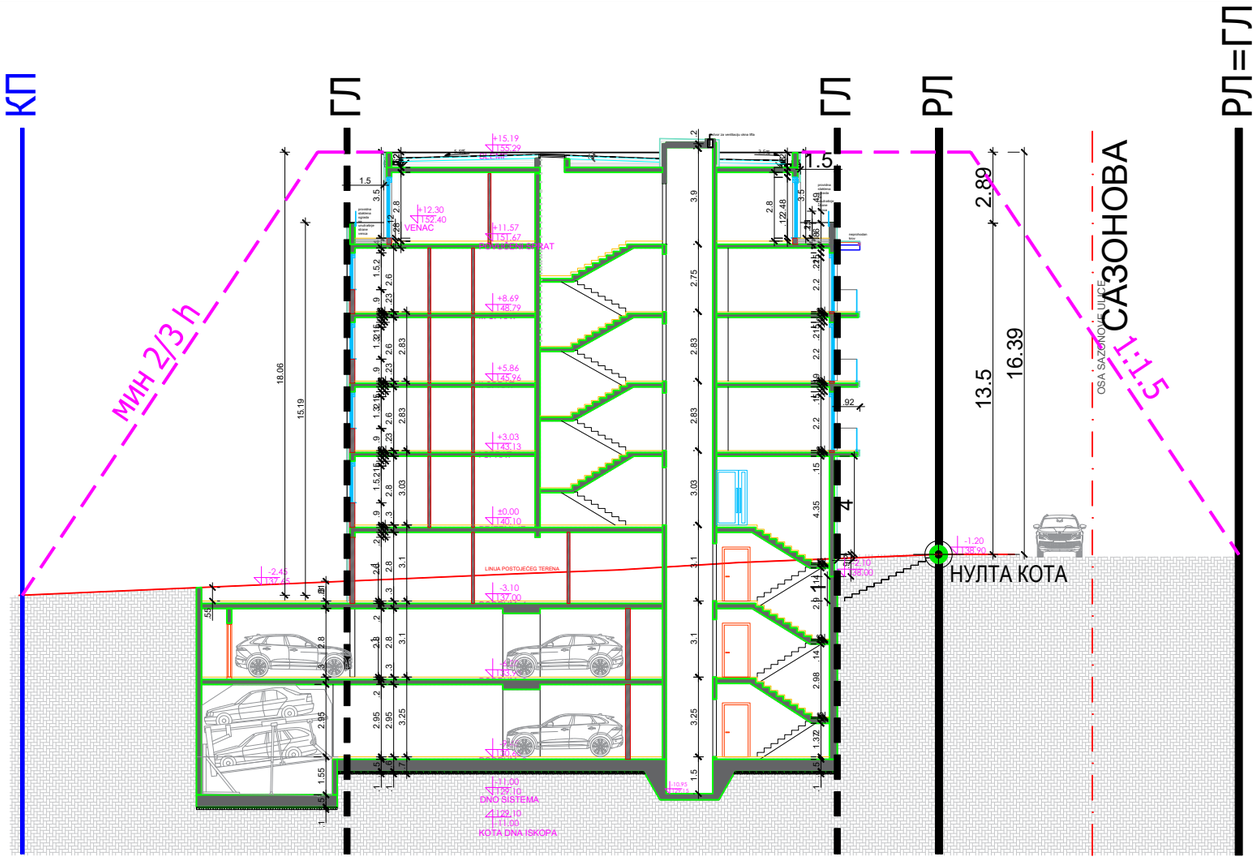
САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

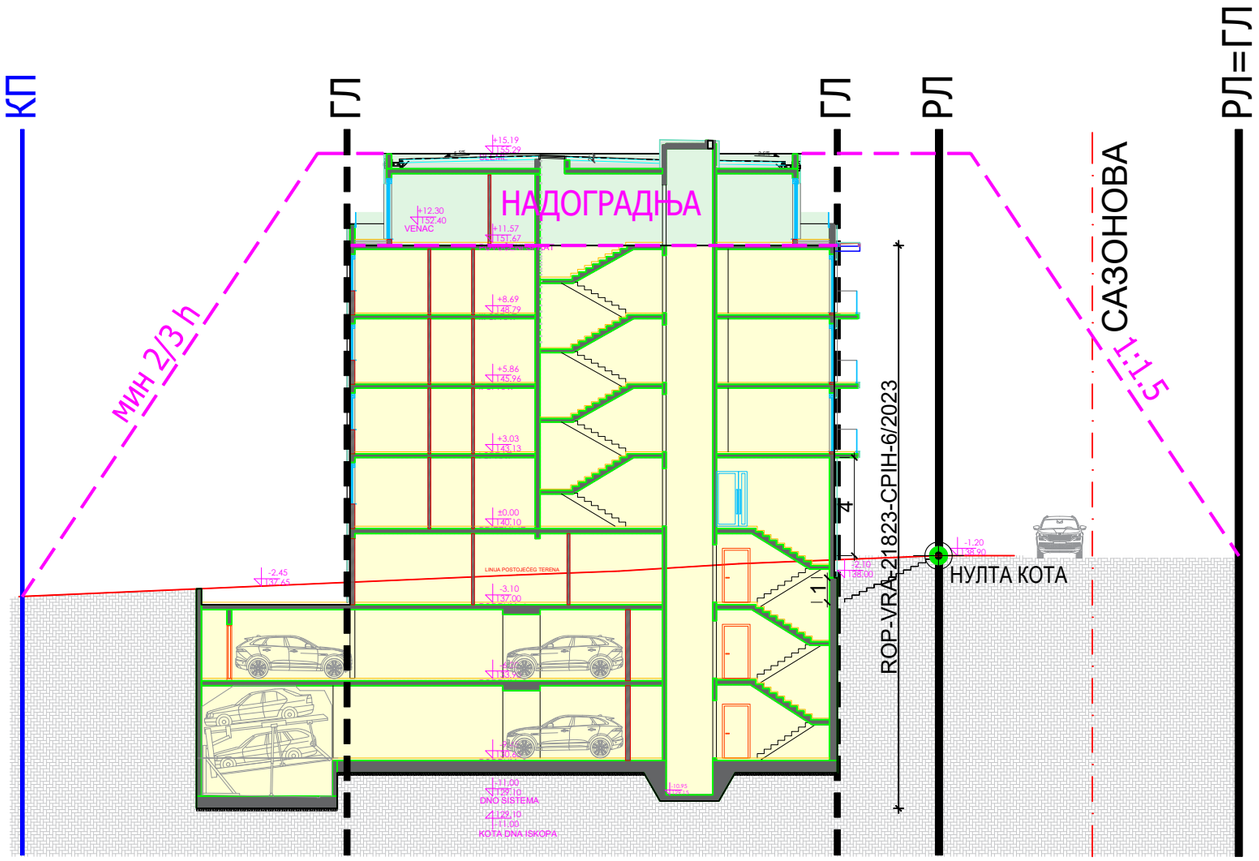
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3ПО+П+3 НА 3ПО+П+3+Пс на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА

размера:	Р=1:250	датум:	Децембар 2025.	број листа:	05





	ПДР	УП / ИДР
Грађевинска парцела	ГП-1	К.п. 2390
Површина / фронт ГП	Мин. 350 м² / 11,5 м	442 м² / 12,08 м
Намена	Становање	Становање
Компатибилна намена	Компатибилно са становањем	Пословање
Однос становања и делатности	од 100%:0% до 0%:100%.	98,19% : 1.81%
Број објеката на парцели	1 објекат	1 објекат
Индекс изграђености	2,0 (884,0 м²)	2,48 (1096,0 м²)*
Индекс заузетости	50% (221,0 м²)	49,77% (220,00 м²)
Индекс заузетости По	70% (309,40 м²)	70,00% (309,40 м²)
Спратност	П+3	П+3+Пс**
Висина венца	13.50м	13.50м
Висина слемена	-	16.39 м
Типологија	Двострано узидан објекат	Двострано узидан
Удаљење РЛ - ГЛ	Обавезно постављање на РЛ (0.0м)	РЛ=ГЛ (0.00м)
Удаљење од бочних суседних парцела	Непрекинути низ: 0,00м Једнострано узидани мин. 1/5 h, али не мање од 2,5 m	0,00 м Задато ПДРом 2,20
Удаљење од бочних суседних објеката	Непрекинути низ: 0,00м Једнострано узидани мин. 1/3 h, али не мање од 4,0 m	0,00 м Задато ПДРом 2,20
Удаљење од задње границе парцеле	2/3 h , али не мање од 8 m	13,24 м (више од 2/3 висине)
Нулта кота од нулте коте	кота приступног тротоара јавне саобраћајнице испред улаза у објекат	-1,20 (138,90 mnv)
Кота приземља од коте тротоара	Становање макс. 1.2м Пословање макс. 2.2м	±0,00 (140,10 mnv)
Слободне површине:	50% (221,0 м²)	50,23% (265.20 м²)
Зелене површине:	У контакту са тлом мин 10% (44.20 м²)	25,00% (110,50 м²)
Број паркинг места (ПМ)	1.3 ПМ / 1 стан 1 ПМ na 60m² нето ПП	12 станова = 16ПМ 1 локал = 1ПМ Потребно: 17 ПМ 7ПМ Подрум -2 10ПМ Подрум -2 Остварено : 17 ПМ (од 17ПМ – 1ПМ за инвалиде)
постојећи објекти за рушење:	-	На парцели је изграђен објекат 3По+П+3 предвиђен за надоградњу до 3По+П+3+Пс

* Индекс изграђености је повећан због примене члана 60. закона, али је у оквиру планираног индекса изграђености блока 2.5;
** Спратност је повећана због примене члана 60. закона, ради усклађивања са висином појединих објеката у блоку спратности П+3+Пс до П+4+Пс

одговорни урбаниста:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић дипл. инж. арх. 200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

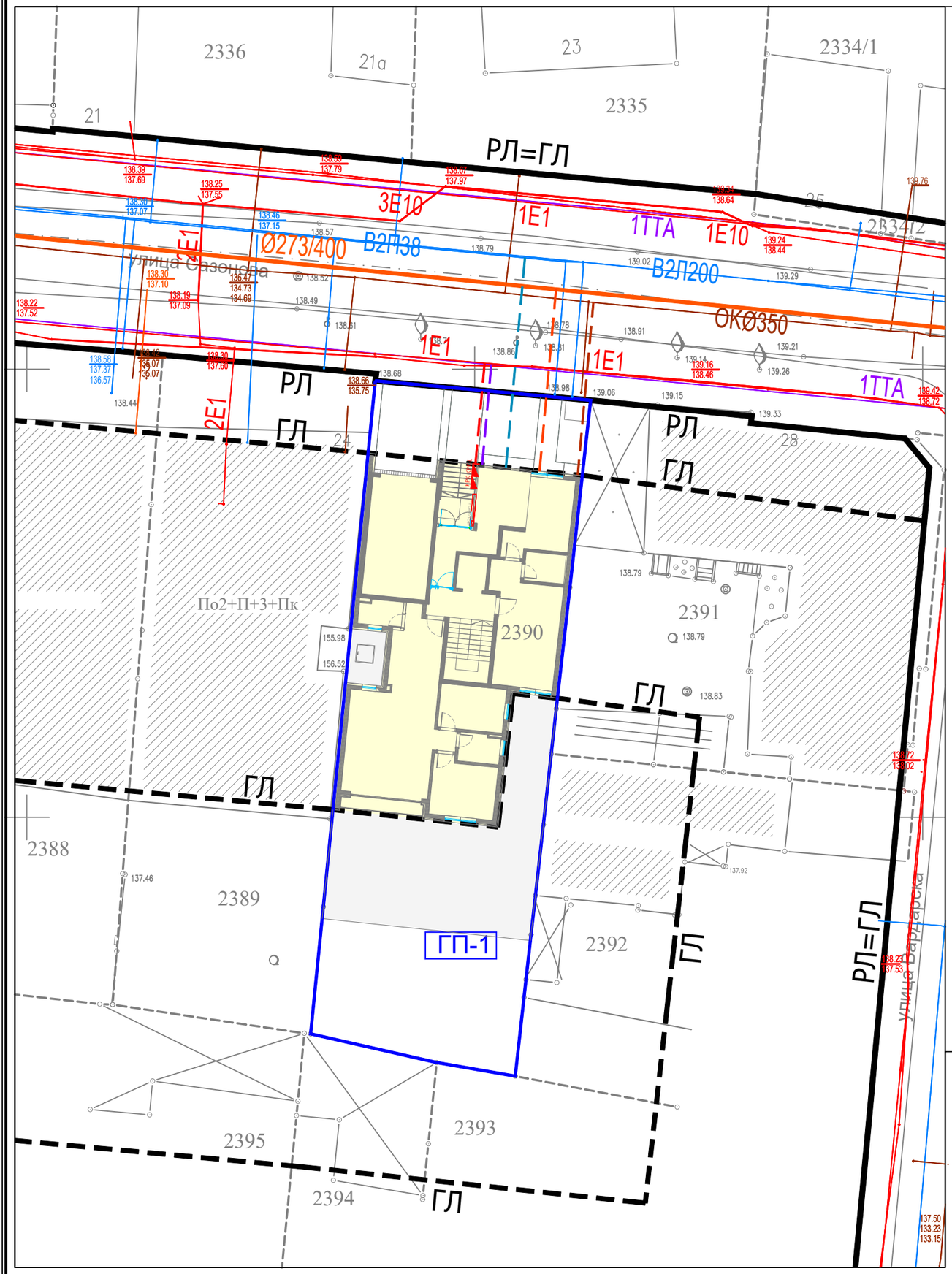
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3ПО+П+3 НА 3ПО+П+3+Пс
на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА (ПРЕСЕК КРОЗ ОБЈЕКАТ)

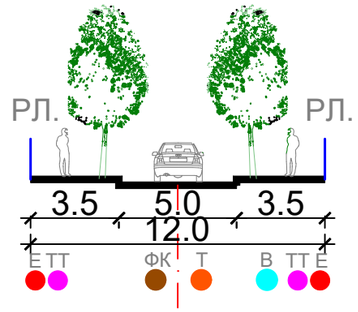
размера: Р=1:250 | датум: Децембар 2025. | број листа: 06

A3 (42.0/29.7)



ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- 3714 ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ, ТРОТОАР
- ИНФРАСТРУКТУРА:
- ЕЛЕКТРОВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ЕЛЕКТРОВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- ТС 10/0,4kV - ПЛАНИРАНА НА К.П. 3455
- ТТ ВОДОВИ - ПОСТОЈЕЋИ
- ТТ ВОДОВИ - ПЛАНИРАНИ
- ВОДОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ВОДОВОД - ПЛАНИРАНИ
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋА
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЛАНИРАНА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЛАНИРАНА
- ЗАШТИТНИ КОРИДОР ПОСТОЈЕЋЕ ФАЦ - ПЛАНИРАНИ (мин. 2м)
- ТОПЛОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ТОПЛОВОД - ПЛАНИРАНИ
- ГАСОВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ГАСОВОД ПЛАНИРАНИ



САЗОНОВА

одговорни урбаниста:

САИД ТАЛИЋ диа (200 0747 04)

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
"ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОВЕЋАЊЕ СПРАТНОСТИ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3ПО+П+3 НА 3ПО+П+3+Пс
на к.п. 2390, К.О. ВРАЧАР

СИНХРОН ПЛАН ТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

размера:	Р=1:250	датум:	Децембар 2025.	број листа:	07

IV – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Prilog 9.

OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28. OVOG PRAVILNIKA

1.1. NASLOVNA STRANA

(1 – PROJEKAT ARHITEKTURE)

Investitor:	LUKS BOREA d.o.o., ul. Cerska br. 12, Beograd
Objekat:	Stambeno poslovni objekat u ulici Sazonova br. 26, Beograd, KP 2390 KO Vračar
Vrsta tehničke dokumentacije:	(IDR) Idejno rešenje
Vrsta radova:	NOVA GRADNJA
Projektant:	M06 Studio DOO Beograd ul. Cara Dušana 186, Zemun
Odgovorno lice projektanta: Potpis:	Dr Miloš Mihajlović M. Arch
Odgovorni projektant: Broj licence:	Dr Miloš Mihajlović M. Arch 300 N308 14
Potpis:	
Broj dela projekta:	13/23
Mesto i datum:	Beograd, septembar 2025. godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekat arhitekture
1.2.	Sadržaj projekat arhitekture
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekat arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekat arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija - Uverenje o formiranju građevinske parcele - Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija - prikaz površina objekta sa namenama i broj funkcionalnih jedinica sa potrebnim komunalnim kapacitetima
1.7.	Grafička dokumentacija Podloge za izradu tehničke dokumentacije 1. Katastarsko topografski plan za lokaciju: KP 4798 KO Voždovac Idejno rešenje 1. Situacioni plan R 1:200 2. Položaj objekta na parceli sa osnovom prizemlja – parterno rešenje R 1:200 3. Osnova temelja R 1:50 4. Osnova podruma -3 R 1:50 5. Osnova podruma -2 R 1:50 6. Osnova podruma -1 R 1:50 7. Osnova prizemlja R 1:50 8. Osnova prvog sprata R 1:50 9. Osnova drugog sprata R 1:50 10. Osnova trećeg sprata R 1:50 11. Osnova trećeg sprata R 1:50 12. Osnova krova R 1:50 13. Presek 1-1 R 1:50 14. Presek 2-2 R 1:50 15. Severna fasada R 1:50 16. Zapadna fasada R 1:50 17. Južna fasada R 1:50 18. Istočna fasada R 1:50

1.3. REŠENJE O IMENOVANjU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. Glasnik RS" br. 96/2023) kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja novoprojektovanog stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar, određuje se:

Dr Miloš Mihajlović M. Arch..... 300 N308 14

Projektant: M06 Studio DOO Beograd
ul. Cara Dušana 186, Zemun

Odgovorno lice projektanta: Dr Miloš Mihajlović M. Arch

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 13/23
Mesto i datum: Beograd, septembar 2025. godine

Prilog 4.

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA IZ DELOVA IDEJNOG REŠENJA

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja novoprojektovanog stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar,

Dr Miloš Mihajlović M. Arch

I Z J A V LJ U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant : Dr Miloš Mihajlović M. Arch
(IDR)
Broj licence: 300 N308 14

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 13/23
Mesto i datum: Beograd, septembar 2025. godine

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI IZVEŠTAJ

TEHNIČKI OPIS uz arhitektonski deo idejnog rešenja, radi izgradnje novoprojektovanog stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar.

1. ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKO FUNKCIONALNO REŠENJE

1.1. LOKACIJA

Prema Planu detaljne regulacije dela centralne zone prostorna celina opštine Vračar, za područje između ulica Cara Nikolaja II, Mileševske, Bojanske, Vilovskog, Celjske, Sazonove, Svetolika Rankovića, Šumatovačke i Maksima Gorkog ("Sl. list grada Beograda" br. 39/11) i Planu Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I – XIX ("Sl. list grada Beograda" br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22), ovde se planira izgradnja stambeno poslovnog objekta prema članu 53. Zakona o planiranju i izgradnji kao pravnog osnova. Idejno rešenje je urađeno u svemu u skladu i sa **IDEJNIM ARHITEKTONSKIM REŠENJEM ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI SAZONOVA BR. 26, U BEOGRADU, KP 2390 KO VRAČAR (SA DEFINISANOM TIPOLOGIJOM OBJEKTA) KOJE JE POTVRĐENO I VERIFIKOVANO OD STRANE KOMISIJE ZA PLANOVE SKUPŠTINE GRADA BEOGRADA, NA 32. ELEKTRONSKOJ SEDNICI ODRŽANOJ 21.09.2023. godine., kao i ZAHTEVU ZA PRIMENU ČLANA 60. ZAKONA O PLANIRANjU I IZGRADNjI KOJI JE POTVRĐEN I VERIFIKOVANO OD STRANE KOMISIJE ZA PLANOVE SKUPŠTINE GRADA BEOGRADA, NA 32. ELEKTRONSKOJ SEDNICI ODRŽANOJ 21.09.2023.**

Nakon formiranja građevinske parcele, KP 2390 KO Vračar, prema Planu detaljne regulacije dela centralne zone prostorna celina opštine Vračar, za područje između ulica Cara Nikolaja II, Mileševske, Bojanske, Vilovskog, Celjske, Sazonove, Svetolika Rankovića, Šumatovačke i Maksima Gorkog ("Sl. list grada Beograda" br. 39/11) i Planu Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I – XIX ("Sl. list grada Beograda" br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22), stiču se uslovi za izgradnju objekta na parceli.

Prema ovom planu objekat se planira kao dvostranouzidani objekat na parceli, postavljen u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama. Zona građenja je definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji saobraćajnice i prema bočnim i zadnjoj granici parcele. Građevinska linija ka ulici Sazonova je obavezujuća i data je analitičkim tačkama u odnosu na osovinu ulice Sazonova, što je ispoštovano te je objekat postavljena na 10.40m od osovine ulice Sazonova. Udaljenje od zadnje granice parcele je 2/3H ali ne manje od 8m, tako da je objekat postavljen na 13.24m.

Visina venca objekta iznosi h=13.50m od kote trotoara.
Visina slemena objekta iznosi h=16.39m od kote trotoara.

Predviđena spratnost, prema planu je: P + 3, dok je ostvarena spratnost 3Po+P+3+Ps.

Maksimalni indeks zauzetosti na parceli je 50%, odnosno 221.00m2 – dok je ostvareno 49.77%, odnosno 220.00m2.
Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli je 2, odnosno 884-1096m2 BRGP – što je i ostvareno.

Prema uslovima iz plana, nivo prizemlja stambenog dela objekta je viši za 1.20m od nivelete trotoara ispred ulaza u objekat koja se nalazi na koti 138.90m.
Prizemlje objekat je u potpunosti namenjeno stanovanju. Čista visina prizemlja objekta iznosi 2.80m.
Visina venca objekta postavljena je na 13.50m od kote trotoara u ulici Sazonova, kako je predviđeno planom, dok je visina slemena na 16.39m.
Predviđen je plitak kos krov na dve vode sa nagibom krovnih ravni od 3° (5.5%) i 2° (3.5%).
Objekat je projektovan kao dvostranouzidani objekat na parceli. Volumen i razmera zgrade usklađeni su sa volumenom i proporcijama susednih zgrada i celine, kao i sa opštim uslovima terena. Objekat čini ambijentalnu celinu sa susednim objektima. Fasade su ravnomerno tretirane kako u arhitektonskim elementima tako i u primeni materijala. Objekat se nalazi u definisanoj zoni građenja i nema ispuste u javnu površinu.
Pristup stambenom delu objekta je iz ulice Sazonova. Stambeni i poslovni ulaz su razdvojeni.
Projektovano je 12 nezavisnih stambenih jedinica i 1 poslovni prostor.
Stambene jedinica su fleksibilnog karaktera, različite fizičke strukture - od jednoiposobnih do četvorosobnih. Stambeni prostor je projektovan u okviru nadzemnih etaža objekta, dok se u podrumu -1 nalazi poslovni prostor i stanarske ostave, s obzirom da je teren u denivelaciji.
Ukupna bruto razvijena građevinska površina stanovanja iznosi 1084m² što predstavlja 98.91% ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta, dok površina poslovanja iznosi 12m² što predstavlja 1.08% ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta.
Kolski pristup objektu ostvaren je iz ulice Sazonova.
Parkiranje je obezbeđeno u okviru parcele u okviru garaže u sklopu objekta. Predviđeno je po 1.3 parking mesto po stanu i 1 parking mesto / 60m2 poslovnog prostora. Na predmetnoj parceli, u podzemnim etažama, obezbeđen je broj garažnih mesta po zadatim parametrima: 12 stambenih jedinica x 1.3 PM= 15.6 PM – usvojeno 16PM, od čega je 5% (15.6 parking mesta x 5%= 0.78 – usvojeno 1PM) za osobe sa invaliditetom. Za objekat je ukupno potrebno 17 parking mesta, a ostvareno je 17 garažnih mesta, od kojih je jedno garažno mesta za osobe sa invaliditetom. Projektom su zadovoljene ukupne potrebe za parkiranjem stambeno poslovnog objekta. Ukupan broj garažnih mesta na parceli je:
- na nivou podruma -2 u okviru podzemne garaže nalazi se 7 garažnih mesta, od čega su 6 regularna garažna mesta i 1 garažno mesto za osobe sa posebnim potrebama,
- na nivou podruma -3 u okviru podzemne garaže nalazi se 10 garažnih mesta, od čega su 10 regularnih garažna mesta, ukupno 17 garažnih mesta što u potpunosti zadovoljava potrebe i zahteve predviđene planom generalne regulacije.
Garaža je smeštena u nivou podruma –2 i podruma -3 objekata, do kojih se dolazi auto liftom. Podzemna linija podruma ne prelazi građevinsku liniju ka ulici Sazonova.

Objekat je postavljen na građevinsku liniju koja je udaljena od regulacione linije 4.05m, odnosno 10.40m od osovine ulice Sazonova, kako je predviđeno planom. Objekat je dvostrano uzidan.
Objekat je spratnosti 3Po+P+3+Ps, dimenzije objekta su prikazane u grafičkoj dokumentaciji.

Kolski pristup objektu je ostvaren direktno sa ulice Sazonova preko upuštenog ivičnjaka i ojačanog trotoara. U garažni prostor u podrumu objekta se ulazi preko auto lifta.

Apsulutna kota trotoara na ulazu u objekat je 138.90m, koja je određena kao nulta kota objekta i od koje se meri visina venca i određuje kota prizemlja.

U **Podrumu -3** je smešten garažni prostor, prostor za komunikaciju i tehničke prostorije. U **Podrumu -2** je smešten garažni prostor, prostor za komunikaciju, tri ostave i tehničke prostorije. U **Podrumu -1** je smešten poslovni prostor i osam ostava. U garažni prostor u podrumu pristupa se auto liftom. Korisna površina garaže je 407.34m^2 /što je zbir površina svih garažnih mesta, saobraćajnica i korisnih površina; kao takva veća je od 400m2 i spade u srednje garaže po površini i karakteristikama. Projektom je predviđeno 10 garažnih mesta u nivou podruma -3 i 7 garažnih mesta u nivou podruma -2.
U prizemlju objekta predviđena su dva stana, na prvom spratu predviđena su tri stana na etaži, na drugom spratu predviđena su tri stana na etaži, na trćem spratu su predviđena tri stana I na povučenom spratu predviđen je jedan stan na etaži.

Idejnim rešenjem je predviđeno da stambeni objekat ima ukupno 12 stambenih jedinica, 1 poslovni prostor i 17 garažnih mesta.

2. Konstrukcija i građevinska struktura objekta

Osnovni konstruktivni sistem objekta su noseći armiranobetonski zidovi, stubovi i medjuspratne konstrukcije (monolitna AB ploča livena na licu mesta, debljine 20cm).

Fundiranje objekta je izvršeno na temeljnoj armiranobetonskoj ploči debljine 50cm. Ispod temeljne ploče se postavlja sloj mršavog betona MB10 debljine 10cm.
Stepenišna konstrukcija je puna, kolenasta arm.bet. ploča debljine 12 cm.
Konstruktivni elementi su od betona MB30 u skladu sa važećim propisima.

Spoljni zidovi podruma su od armiranog betona d=20cm. Spoljni zidovi na ostalim etažama su od giter bloka d=20cm. Pregradni zidovi su od standardnih opekarskih proizvoda d=7cm i d=12cm obostrano malterisani. Ventilacioni i dimnjački kanali su ozidani zidom od pune opeke d=12cm i malterisani.

Zidovi stepenšišnog prostora i liftovskog okna su od armiarnog betona debljine 20 i 15cm obostrano malterisani. Zidovi kao i plafon u stepenišnom prostoru se oblažu tvrdim pločama mineralne vune debljine 3cm preko kojih se stavlja rabic mreža i potom malteriše u sloju od 3 cm i boje poludispezivnom bojom.
Stepenište je od armiranog betona debljine 12cm i obrađuje se neglaziranim kamenim pločama otpornim na habanje.
Krovna konstrukcija objekta je od masivnog drveta, četinara II klase. Rogovi 12/14 cm su na rastojanju od oko 70 cm. Rogovi se oslanjaju na venčanice, rožnjače, i slemenjače dimenzija 14/16 cm. Venčanice pričvrstiti za armiranobetonski serklaž armaturnim ankerima ø8/100 cm.
Krov je na dve vode u nagubu od 19°, krovni pokrivač je lim. Između rogova 12/14cm je termoizolacija od tvrdih ploča mineralne vune d=20cm i 2cm ventilirajućeg vazdušnog sloja.

3. Spoljna obrada:

Spoljni zidovi u podrumu od armiranog betona d=20cm i d=60cm se oblažu hidroizolacijom. Spoljni zidovi ostalih etaža su od giter bloka d= 20cm koji se oblažu PIR jezgrom min d=6cm, preko kojih se stavlja rabic mreža i potom se malteriše u sloju od 2 cm, a finalno obrađuje plemenitim malterom.
Fasadne površine se boje završnom bojom, sa horizontalnim i vertikalnim podelama u modularnom rasteru.

Hidroizolacija
Hidroizoluju se svi ukopani zidovi, temeljna ploča, terase i lođe, ravan krov, kupatila i toaleti.

Spoljašnja bravarija
Fasadni otvori su od ALU profila sa roletnom i ispunom od troslojnog niskoemisionog termopan stakla.
Vetrobranska vrata su od aluminijuma sa prekinutim termomostom. Vrata vetrobrana i izloga moraju imati jedno sigurnosno staklo. Okovi, način otvaranja, tip kvake i brava definišu se projektom arhitekture. Ograde terasa, lođa i balkona su sa staklenom ispunom.

Krov i odvodnjavanje krova

Sve krovne opšivke i krovni i olučni venci i olučne vertikale su od plastificiranog lima. Oluci se odvode u kišnu kanalizaciju. Oluci su dimenzija 8x14cm skriveni u slojevima fasade.

Odimnjavanje stepeništa se vrši preko prozorskog otvora (izlaza na krov) koji se nalazi na najvišoj etaži stepenišnog prostora. Prozor ima ručicu odnosno mehanizam za otvaranje koji je dostupan sa stepenišnog podesta koji obezbeđuje uslove za sigurnu evakuaciju.

Termoizolacija
Termoizoluju se svi fasadni zidovi, tavani, krovovi, podovi na tlu termoizolacionim materijalom predviđenim projektom energoefektivnosti

4. Unutrašnja obrada

Podovi:
Završna obrada podova u stambenim prostorijama je parket. U sanitarnim prostorijama, kuhinjama i na terasama predviđene su keramičke pločice.
Ulaz u objekat kao i stepeništa su obrađeni glaziranim kamenim pločama otpornim na habanje. Pod u garaži je cementna košuljica sa perdačenjem do crnog sjaja.

Zidovi i plafoni
Zidne površine se obrađuju malterisanjem i bojenjem poludispezivnim bojama, sem u mokrim čvorovima gde su na zidovima keramičke pločice do plafona. Plafoni se takođe obradjuju malterisanjem i finalnim bojenjem.
Unutrašnja stolarija je drvena duplo šperovana

Unutrašnja stolarija i bravarija
Unutrašnja bravarska vrata predviđena su samo u podrumskim prostorijama i to puna konstrukcije od bojenih čeličnih profila i obloge od čeličnog lima Protivpožarna vrata su po standardu EI90min sa sistemom za samozatvaranje. Ograde unutrašnjeg stepeništa izvode se od čeličnih profila, štite od rđe i boje. Unutrašnja stolarija: Sva unutrašnja vrata stambenih i poslovnih prostorija su od punog drveta sa MDF ispunom. Ulazna vrata stanova moraju biti zvučno izolovana i opremnjena po propisima.

5. Oprema
Sanitarne prostorije se opremaju sanitarnim uređajima visokog kvaliteta. Specifikacija ove opreme je predmet projekta hidrotehničkih instalacija kao i projekta elektroenergetskih instalacija i mašinskih instalacija. Stabilna i mobilna oprema stambenih prostorija biće definisana posebnim projektom enterijera i opremanja.

6. Instalacije
Objekat je opremljen hidrotehničkim, elektroenergetskim i mašinskim instalacijama. Objekat će se grejati preko daljinskog sistema grejanja. Arhitektonsko građevinskim rešenjem omogućeno je priključenje ovih instalacija na postojeću uličnu mrežu. Priključenje objekta na gradske komunalne instalacije obaviće se u skladu sa izdatim uslovima nadležnih komunalnih organizacija.

Novoplanirani objekat biće priključeni na planiranu infrastrukturnu mrežu i postojeću (elektro, vodovod, i kanalizacionu) infrastrukturnu mrežu.
Predviđeno je priključenje objekta na sistem daljinskog grejanja beogradskih elektrana, a potrebni kapaciteti su sledeći: - 50 000 W, priključni toplovod je prečnika DN40.

Procenjeni broj električnih brojila za planirani objekat iznosi:

- stan 1 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 2 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 3 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 4 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 5 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 6 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 7 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 8 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 9 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 10 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 11 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- stan 12 – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- poslovni prostor – trofazno brojilo 32A-22.08kW
- opšta potrošnja - trofazno brojilo 16A-11,04kW
- Garaža - trofazno brojilo 25A-17,25kW
- lift - trofazno brojilo 25A-17,25kW
- auto lift - trofazno brojilo 25A-17,25kW
- hidrocil - trofazno brojilo 25A-17,25kW
- 2 punjača za elektro vozila - trofazno brojilo 32A-22.08kW
- Toplotna podstanica 25A-17,25kW
- MTK uklopni sat

Nije predviđeno priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu.

Predviđeno je priključenje objekta na uličnu kanalizacionu mrežu, a potrebni kapaciteti su sledeći:
- kanalizacija - atmosferska (kišna) – 7.9 l/s
- kanalizacija – fekalna + separator – 6.8 l/s

Predviđeno je priključenje objekta na uličnu vodovodnu mrežu, a potrebni kapaciteti su sledeći:
- za sanitarnu mrežu – 1.2 l/s
- za hidrantsku mrežu – 5 l/s

1.2. PARAMETRI vezani za izgradnju

Ukupna površina građevinske parcele KP 2390 KO Vračar, iznosi 442 m2.

Stambeno poslovni objekat u ul. Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar, ima ukupnu spratnost 3Po+P+3+Ps.

Ukupna BRGP svih etaža po SRPS-u iznosi 1914.80m² a od čega je:

- BRGP podzemnih etaža 830.80 m²
- BRGP nadzemnih etaža 1084.00 m²

Indeks zauzetosti parcele iznosi 49.77%, odnosno 220m² BRGP.

Kota ulaska u garažu objekta je kota -1.20 koja je vezana za apsolutnu kotu 138.90 što je jednako niveleti ulice Sazonova. Pristup garaži rešen je auto liftom. Kota ±0.00 je vezana za apsolutnu kotu na visini 140.10m. Pešački pristup stambenom i poslovnom delu objekta je ostvaren iz ulice Sazonova, sa severne strane parcele.
Iz garaža postoji direktna topla veza, stepeništima, sa nadzemnim delom objekta gde se nalaze stanovi i poslovni prostor.

Odgovorni projektant za arhitekturu:

Dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

.....

U Beogradu,
Septembar 2025. godine

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA I BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA

Uporedni tabelarni prikaz dozvoljenih i ostvarenih urbanističkih parametara:

UPOREDNI PRIKAZ	Dozvoljeno	Ostvareno	
		Po SRPS -u	Po PDR-u / PGR -u
Spratnost	P+3	3Po+P+3+Ps	3Po+P+3+Ps
Indeks zauzetosti	Maks. 50% = 221m²	Maks. 49.77% = 220m²	Maks. 49.77% = 220m²
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	Maks. 70% = 309.40m²	Maks. 70% = 309.40m²	Maks. 2.71% = 12.00m²
Indeks izgrađenosti	2	2	2
BRGP podzemnih etaža	-	830.80 m²	12 m²
BRGP nadzemnih etaža	884.00m²	1084.00m²	1084.00m²
BRGP UKUPNO	-	1914.80 m²	1096.00m²
Broj stambenih jedinica	-	12	12
Broj poslovnih prostora	-	1	1
Broj parking mesta	1.3 parking mesto / 1 stan 1 parking mesto / 60m2 poslovnog prostora	podrum -2 7 podrum -3 10 UKUPNO 17	podrum -2 7 podrum -3 10 UKUPNO 17

Odgovorni projektant za arhitekturu:

Dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

……

U Beogradu,
Septembar 2025. godine

Prikaz površina

Uporedni prikaz bruto razvijenih građevinskih površina Stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar u Beogradu

Stambeno poslovni objekat BRGP – Plan generalne regulacije / Plan detaljne regulacije	Po projektu		Stambeno poslovni objekat BRGP – SRPS	Po projektu
Podrum -3	-		Podrum -3	309.40m²
Podrum -2	-		Podrum -2	309.40m²
Podrum -1	12.00m²		Podrum -1	212.00m²
Prizemlje	212.00m²		Prizemlje	212.00m²
I Sprat	220.00m²		I Sprat	220.00m²
II Sprat	220.00m²		II Sprat	220.00m²
III Sprat	220.00m²		III Sprat	220.00m²
Povučeni sprat	212.00m²		Povučeni sprat	212.00m²
Ukupna BRGP podzemnih etaža	12.00m²		Ukupna BRGP podzemnih etaža	830.80m²
Ukupna BRGP nadzemnih etaža	1084.00m²		Ukupna BRGP nadzemnih etaža	1084.00m²
Ukupna BRGP objekta	1096.00m²		Ukupna BRGP objekta	1914.80m²
BRGP stanovanja **98.91%**	1084m²		BRGP stanovanja **98.19%**	1084m²
BRGP delatnosti **1.08%**	12.00m²		BRGP delatnosti **1.81%**	20.00m²

Odgovorni projektant za arhitekturu:

Dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

U Beogradu,

.....

Septembar 2025. godine

Prikaz površina

Uporedni prikaz neto površina Stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar u Beogradu

Stambeno poslovni objekat neto – Plan generalne regulacije / Plan detaljne regulacije	Po projektu		Stambeno poslovni objekat neto – SRPS	Po projektu
Podrum -3	-		Podrum -3	220.16m²
Podrum -2	-		Podrum -2	187.18m²
Podrum -1	14.93m²		Podrum -1	14.93m²
Prizemlje	109.90m²		Prizemlje	109.90m²
I Sprat	166.25m²		I Sprat	166.25m²
II Sprat	166.25m²		II Sprat	166.25m²
III Sprat	166.25m²		III Sprat	166.25m²
Povučeni Sprat	165.69m²		Povučeni Sprat	165.69m²
Ukupna neto podzemnih etaža	14.93m²		Ukupna neto podzemnih etaža	422.27m²
Ukupna neto nadzemnih etaža	774.34m²		Ukupna neto nadzemnih etaža	774.34m²
Ukupna neto objekta	789.27m²		Ukupna neto objekta	1196.61m²

Odgovorni projektant za arhitekturu:

Dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

U Beogradu,

.....

Septembar 2025. godine

Prikaz površina

Tabelarni prikaz neto površina Stambeno poslovnog objekta u ulici Sazonova br. 26, u Beogradu, KP 2390 KO Vračar sa namenama i brojem funkcionalnih jedinica

<table>
<tr><th colspan="2">Naziv i oznaka posebnog dela</th><th>Sprat</th><th>Struktura</th><th colspan="2">Neto površina m²</th></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 1</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 2</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 3</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 4</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">18.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 5</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 6</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 7</td><td>Podrum -2</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 8</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 9</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 10</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Garažno mesto PM 11</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">13.98</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Garažni sistem WOHR PARKLIFT 340-155/150 (PM12-PM17)</td><td>Garažno mesto PM 12 (gore)</td><td>Podrum -3</td><td rowspan="2">-</td><td>12.50</td><td rowspan="2">Neto površina garažnog sistema 12.50m2</td></tr>
<tr><td>Garažno mesto PM 17 (gore)</td><td></td><td>12.50</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Garažni sistem WOHR PARKLIFT 340-155/150 (PM13-PM16)</td><td>Garažno mesto PM 13 (gore levo)</td><td>Podrum -3</td><td rowspan="4">-</td><td>12.50</td><td rowspan="4">Neto površina garažnog sistema 25m2</td></tr>
<tr><td>Garažno mesto PM 14 (dole levo)</td><td>Podrum -3</td><td>12.50</td></tr>
<tr><td>Garažno mesto PM15 (gore desno)</td><td>Podrum -3</td><td>12.50</td></tr>
<tr><td>Garažno mesto PM 16 (dole desno)</td><td>Podrum -3</td><td>12.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">Poslovni prostor 1</td><td>Podrum -1</td><td>-</td><td colspan="2">14.93</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 1</td><td>Prizemlje</td><td>Dvoiposoban</td><td colspan="2">72.07</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 2</td><td>Prizemlje</td><td>Dvosoban</td><td colspan="2">37.83</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 3</td><td>Prvi sprat</td><td>Dvoiposoban</td><td colspan="2">66.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 4</td><td>Prvi sprat</td><td>Jednoiposoban</td><td colspan="2">56.68</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 5</td><td>Prvi sprat</td><td>Dvosoban</td><td colspan="2">43.52</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 6</td><td>Drugi sprat</td><td>Dvoiposoban</td><td colspan="2">66.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 7</td><td>Drugi sprat</td><td>Jednoiposoban</td><td colspan="2">56.68</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 8</td><td>Drugi sprat</td><td>Dvosoban</td><td colspan="2">43.52</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 9</td><td>Treći sprat</td><td>Dvoiposoban</td><td colspan="2">66.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 10</td><td>Treći sprat</td><td>Jednoiposoban</td><td colspan="2">56.68</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 11</td><td>Treći sprat</td><td>Dvosoban</td><td colspan="2">43.52</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan 12</td><td>Povučeni sprat</td><td>Četvorosoban</td><td colspan="2">165.69</td></tr>
<tr><td colspan="2">Lift</td><td>Podrum -3 – treći sprat</td><td>-</td><td colspan="2">2.97</td></tr>
<tr><td colspan="2">Auto lift</td><td>Podrum -3 – prizemlje</td><td>-</td><td colspan="2">23.76</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prostorija sa nadpritiskom</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">5.02</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prostorija za sprinkler</td><td>Podrum -3</td><td>-</td><td colspan="2">16.18</td></tr>
</table>

Tehnička prostorija	Podrum -3	-	10.90
Tehnika autolifta	Podrum -3	-	7.43
Hodnik	Podrum -3	-	5.56
Stepenište	Podrum -3	-	7.33
Komunikacija	Podrum -3	-	93.68
Prostorija sa nadpritiskom	Podrum -2	-	5.02
Hidrocil	Podrum -2	-	16.18
Toplotna podstanica	Podrum -2	-	10.90
Tehnička prostorija	Podrum -2	-	7.43
Hodnik	Podrum -2	-	5.56
Stepenište	Podrum -2	-	7.33
Komunikacija	Podrum -2	-	93.68
Ostava	Podrum -2	-	3.32
Ostava	Podrum -2	-	3.71
Ostava	Podrum -2	-	3.79
Hodnik	Podrum -1	-	28.64
Stepenište	Podrum -1	-	7.33
Hodnik	Podrum -1	-	17.61
Ostava	Podrum -1	-	8.45
Ostava	Podrum -1	-	16.41
Ostava	Podrum -1	-	6.15
Ostava	Podrum -1	-	6.14
Ostava	Podrum -1	-	5.54
Ostava	Podrum -1	-	11.13
Ostava	Podrum -1	-	5.93
Ostava	Podrum -1	-	12.67
Hodnik	Prizemlje	-	5.64
Stepenište	Prizemlje	-	8.73
Vetrobran	Prizemlje	-	7.44
Hodnik	Prvi sprat	-	5.93
Stepenište	Prvi sprat	-	8.73
Hodnik	Drugi sprat	-	5.93
Stepenište	Drugi sprat	-	8.73
Hodnik	Treći sprat	-	5.93
Stepenište	Treći sprat	-	8.73
Hodnik	Povučeni sprat	-	5.93
Stepenište	Povučeni sprat	-	8.73

NETO POVRŠINA POSEBNIH DELOVA	**1009.25 m²**
NETO POVRŠINA OBJEKTA	**1196.61m²**
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA (BRGP)	**884.00m²**
BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA OBJEKTA	**1702.80m²**

Odgovorni projektant za arhitekturu:

dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

.....

U Beogradu,
Septembar 2025. godine

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

MOGUĆNOSTI IZGRADNJE

P parcela	442 m²
Indeks zauzetosti	50%
Indeks zauzetosti podzemno	70%
Spratnost - planirana	P+3

min broj parking mesta 1.3 PM / stanu
1 PM / 60m² poslovnog prostora

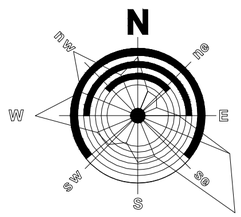
OSTVARENI PARAMETRI IZGRADNJE PO SRPS-u

BRGP nadzemnih etaža	1084.00 m²
BRGP podzemnih etaža	830.80 m²
BRGP ukupuno	1914.80
Indeks zauzetosti nadzemnih etaža	49,77%
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	70%

OSTVARENI PARAMETRI IZGRADNJE PO PDR-u/PGR-u

Površina parcele	442.00 m²
Indeks zauzetosti	49.77% - 220.00 m²
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	70% - 309.40 m²
Spratnost	3Po+P+3+Ps
BRGP stambeno poslovnog objekta	1096.00 m²
Broj stambenih jedinica	12
Broj poslovnih prostora	1
Broj parking mesta	17
Indeks zauzetosti	49.77% = 220.00 m²
Slobodne površine	52.00% = 230.00 m²
Nezastrto zelenilo	25.00% = 110.50m²

GRANICA PARCELE
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA GRAĐENJA
PROJEKCIJA PODZEMNIH ETAŽA
PROJEKCIJA NADZEMNIH ETAŽA



M06 studio
Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Situacioni plan		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:200	Septembar 2025.	01

MOGUĆNOSTI IZGRADNJE

P parcela	442 m²
Indeks zauzetosti	50%
Indeks zauzetosti podzemno 70%	
Spratnost - planirana	P+3

min broj parking mesta 1.3 PM / stanu
1 PM / 60m² poslovnog prostora

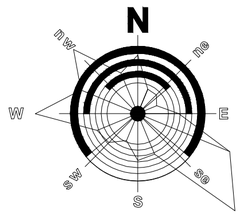
OSTVARENI PARAMETRI IZGRADNJE PO SRPS-u

BRGP nadzemnih etaža	1084.00 m²
BRGP podzemnih etaža	830.80 m²
BRGP ukupuno	1914.80
Indeks zauzetosti nadzemnih etaža	49,77%
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	70%

OSTVARENI PARAMETRI IZGRADNJE PO PDR-u/PGR-u

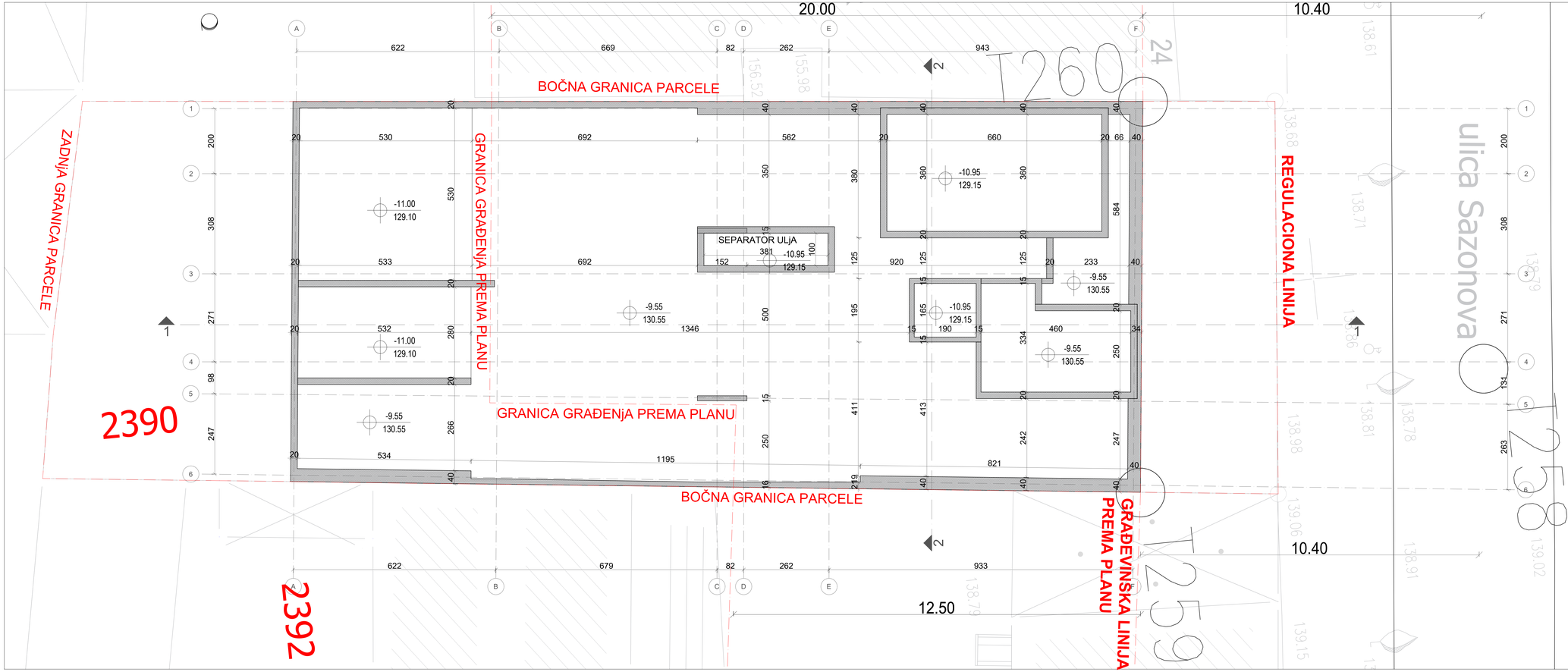
Površina parcele	442.00 m²
Indeks zauzetosti	49.77% - 220.00 m²
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	70% - 309.40 m²
Spratnost	3Po+P+3+Ps
BRGP stambeno poslovnog objekta	1096.00 m²
Broj stambenih jedinica	12
Broj poslovnih prostora	1
Broj parking mesta	17
Indeks zauzetosti	49.77% = 220.00 m²
Slobodne površine	52.00% = 230.00 m²
Nezastrto zelenilo	25.00% = 110.50m²

GRANICA PARCELE
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA GRAĐENJA
PROJEKCIJA PODZEMNIH ETAŽA
PROJEKCIJA NADZEMNIH ETAŽA



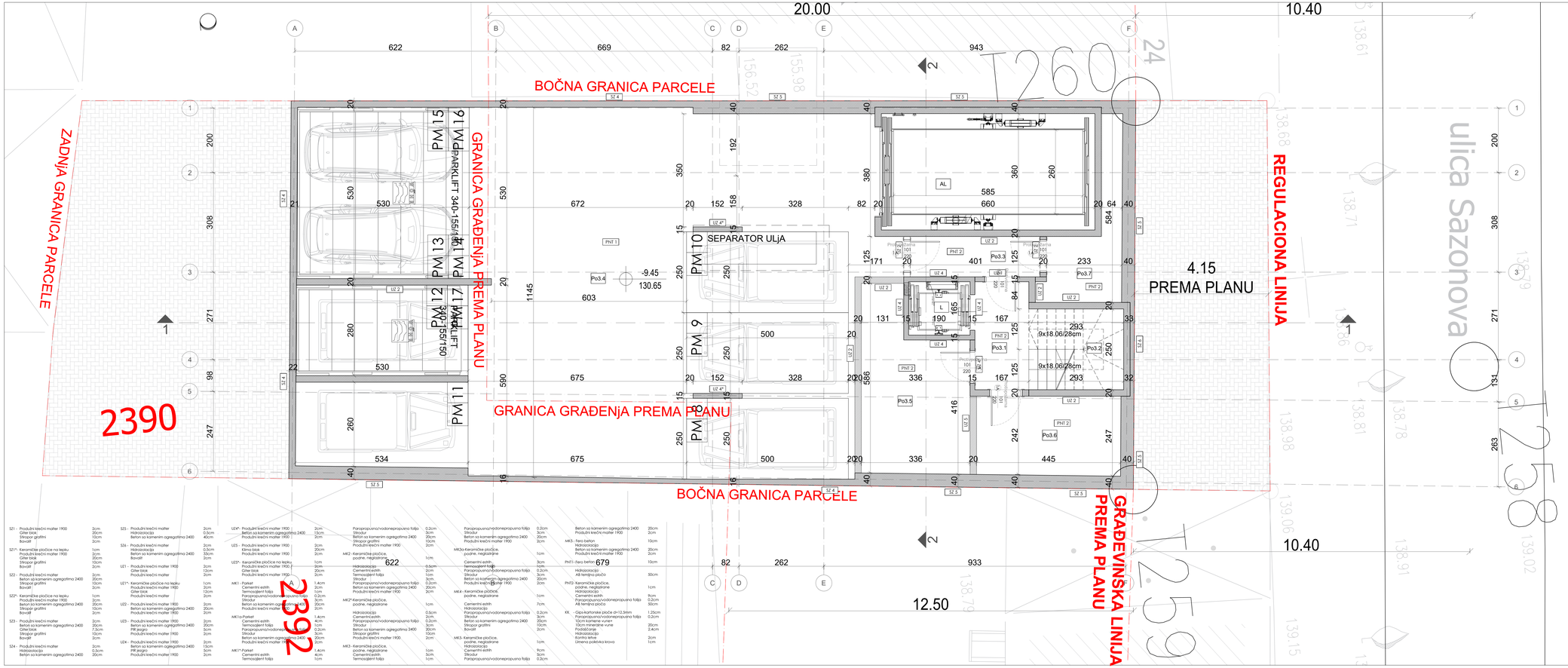
Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Položaj objekta na parceli sa osnovom prizemlja - parterno rešenje		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:200	Septembar 2025.	02



TEMELJ

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova temelja		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	03



SZ1 - Produžni krečni mather 1900
Glter blok 20cm
Stropor grafitni 40cm
Bovafil 2cm

SZ1** - Keramičke pločice na lepku
Produžni krečni mather 1900 2cm
Glter blok 20cm
Stropor grafitni 10cm
Bovafil 2cm

SZ2 - Produžni krečni mather
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 40cm
Bovafil 2cm

SZ2* - Keramičke pločice na lepku
Produžni krečni mather 1900 1cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Bovafil 2cm

SZ3 - Produžni krečni mather
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Glter blok 7.5cm
Stropor grafitni 10cm
Bovafil 2cm

SZ4 - Produžni krečni mather
Hidroizolacija 0.5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm

SZ5 - Produžni krečni mather
Hidroizolacija 0.5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 30cm
Bovafil 2cm

SZ6 - Produžni krečni mather
Hidroizolacija 0.5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 33cm
Bovafil 2cm

SZ7 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Glter blok 12cm
Produžni krečni mather 2cm

SZ7* - Keramičke pločice na lepku
Produžni krečni mather 1900 1cm
Glter blok 12cm
Produžni krečni mather 2cm

UZ1 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Glter blok 20cm
Produžni krečni mather 2cm

UZ1* - Keramičke pločice na lepku
Produžni krečni mather 1900 1cm
Glter blok 12cm
Produžni krečni mather 2cm

UZ2 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

UZ3 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
PIR jezgro 5cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

UZ4 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 15cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

UZ4* - Produžni krečni mather 1900 2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 15cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

UZ5 - Produžni krečni mather 1900 2cm
Glter blok 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

UZ5* - Keramičke pločice na lepku
Produžni krečni mather 1900 1cm
Glter blok 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK1 - Parket 1.4cm
Cementni estrih 2cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK1* - Keramičke pločice
Cementni estrih 2cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 3cm

MK2* - Keramičke pločice
Hidroizolacija 0.5cm
Cementni estrih 3cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Produžni krečni mather 1900. 3cm

MK3 - Keramičke pločice
Hidroizolacija 1.4cm
Cementni estrih 4cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK2 - Keramičke pločice
Hidroizolacija 0.5cm
Cementni estrih 3cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK3 - Keramičke pločice
Hidroizolacija 1cm
Cementni estrih 5cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK3a - Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Cementni estrih 3cm
Termoizolacijski folija 1cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK4 - Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Cementni estrih 2cm
Hidroizolacija 0.5cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Stirodur 3cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Stropor grafitni 10cm
Bovafil 2cm

MK5 - Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Hidroizolacija 0.5cm
Cementni estrih 3cm
Stirodur 5cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK3 - Fiero beton
Hidroizolacija 0.5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK3a - Fiero beton
Hidroizolacija 0.5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

MK3b-Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Stirodur 5cm
Beton sa kamenim agregatima 2400 20cm
Produžni krečni mather 1900 2cm

PNT1- Fiero beton 679 10cm

PNT2- Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Hidroizolacija 0.5cm
AB temljna ploča 50cm

PNT3- Keramičke pločice, podne, negrijane 1cm
Hidroizolacija 0.5cm
Cementni estrih 8cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
AB temljna ploča 50cm

KK - Gips-kartonske ploče d=12.5mm 1.25cm
Paropropusna/vodoneprepusna folija 0.2cm
10cm kamene vune 20cm
10cm mineralne vune 20cm
Podstojčanje 2.4cm
Hidroizolacija
Kontra letve 2cm
Limena poliesterska krovna 1cm

PODRUM -3

NAMENA PROSTORIJE		NETO BRUTO	OBRADA		
		m² /	poda	zida	plafona
POVRŠINE POD INSTALACIJAMA					
L	Lift	2.97			
AL	Autolift	23.76			
Po3.3	Prostorija sa nadpritiskom	5.50	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po3.5	Prostorija za sprinkler	16.18	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po3.6	Tehnička prostorija	10.90	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po3.7	Tehnika autolifta	7.43	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	66.26 m²			
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
Po3.1	Hodnik	5.56	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po3.2	Stepenište	7.33	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po3.4	Komunikacija	93.68	fero beton	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	106.57 m²			
GARAŽNA MESTA					
PM 8	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 9	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 10	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 11	Garažno mesto	13.98	fero beton	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	51.48 m²			

					POZICIJA PM NA SISTEMU		
PM 13	GS 13-16	Garažno mesto	12.50	12.50	LEVO GORE	-	-
PM 14		Garažno mesto	12.50		LEVO DOLE	-	-
PM 15		Garažno mesto	12.50	12.50	DESNO GORE	-	-
PM 16		Garažno mesto	12.50		DESNO DOLE	-	-
Garažni sistem 13-16 je nivou podruma -3			50.00				
					POZICIJA PM NA SISTEMU		
PM 12	GS 12-17	Garažno mesto	12.50	12.50	LEVO GORE	-	-
PM 17		Garažno mesto	12.50		LEVO DOLE	-	-
Garažni sistem 12-17 je nivou podruma -3			25.00				

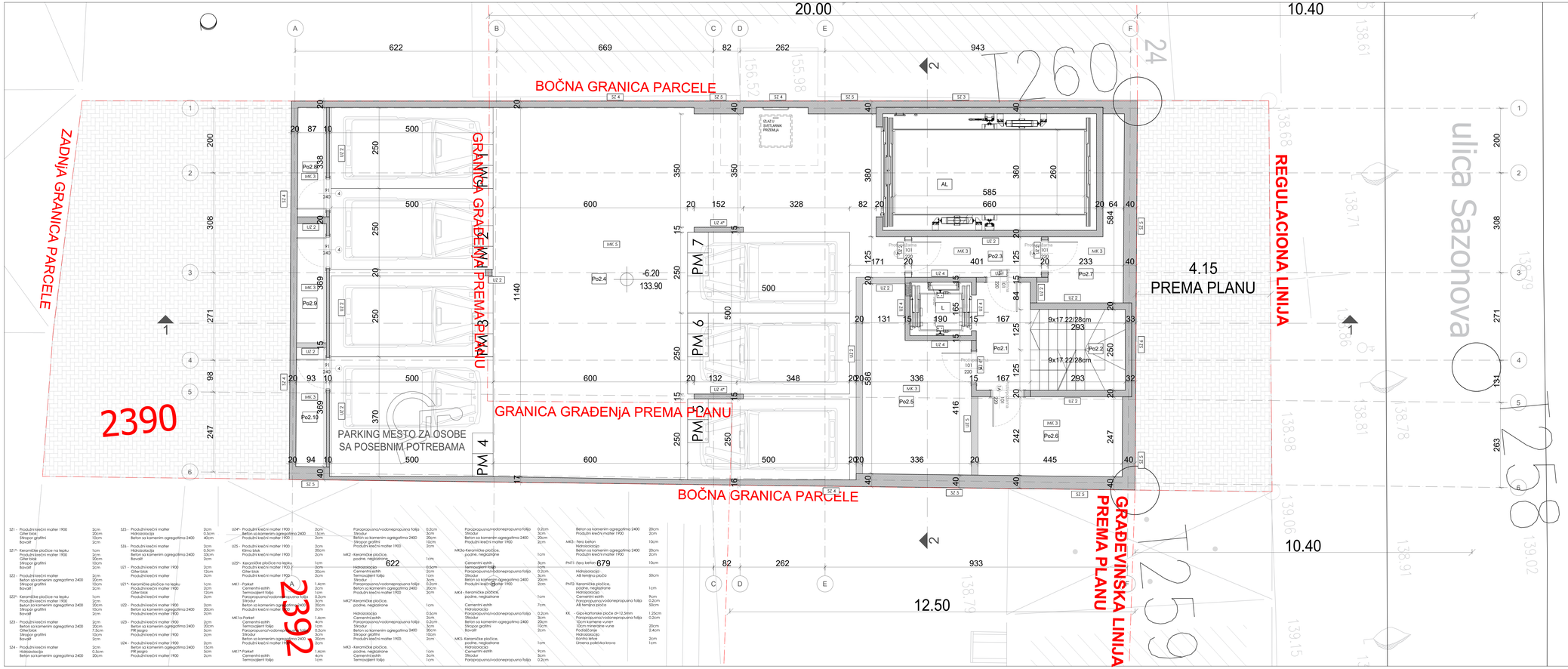
NETO POVRŠINA GARAŽNIH MESTA 126.48 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -3 **220.16 m²**

BRGP PODRUMA -3 **309.40 m²**

M06 studio
Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova podruma -3		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	04



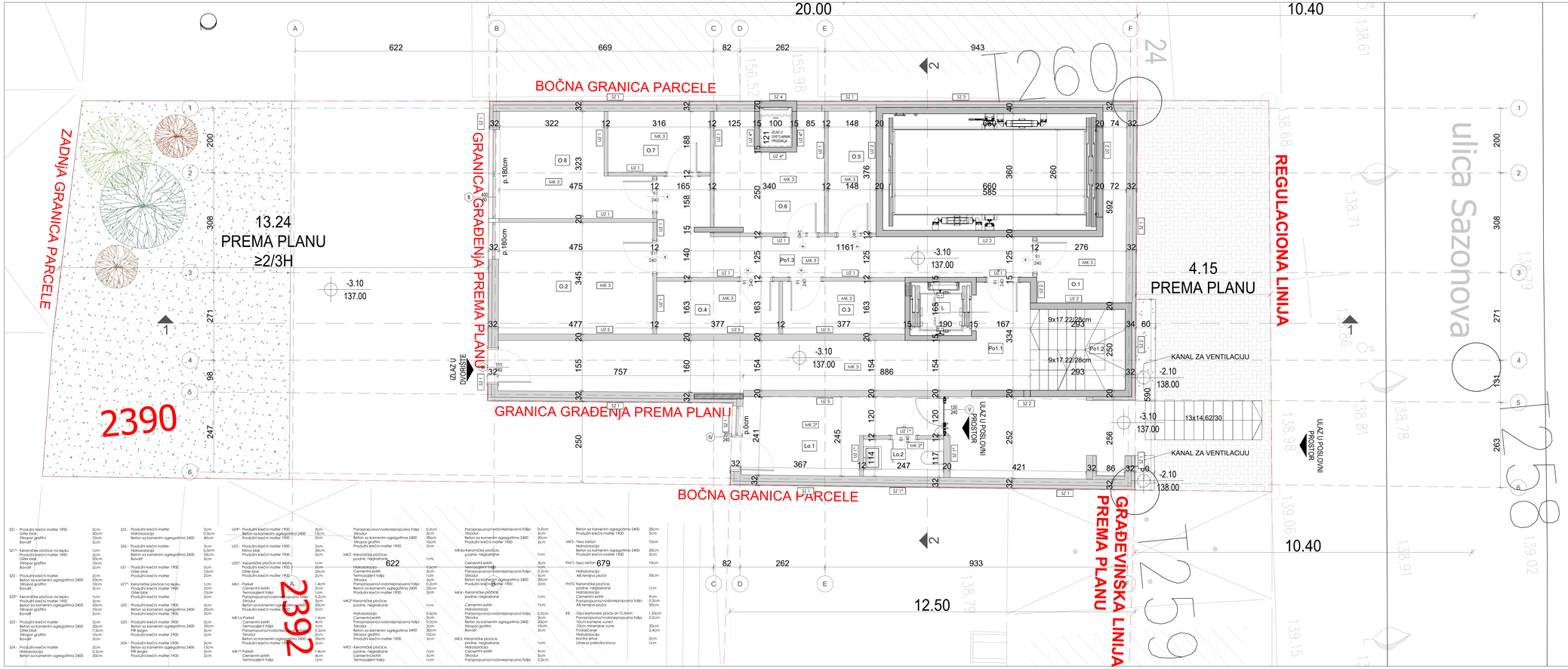
PODRUM -2					
	NAMENA PROSTORIJE	NETO KORISNA (m²)	OBRADA		
			poda	zida	plafona
POVRŠINE POD INSTALACIJAMA					
L	Lift	2.97			
AL	Autolift	23.76			
Po2.3	Prostorija sa nadpritiskom	5.00	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.5	Hidrocol	16.18	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.6	Toplotna podstanica	10.90	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.7	Tehnička prostorija	7.43	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	66.26 m²			
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
Po2.1	Hodnik	5.56	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.2	Stepenište	7.33	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.4	Komunikacija	93.68	fero beton	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	106.57 m²			
GARAŽNA MESTA					
PM 1	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 2	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 3	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 4	Garažno mesto	18.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 5	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 6	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
PM 7	Garažno mesto	12.50	fero beton	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	93.50 m²			
OSTAVE					
Po2.8	Ostava	3.32	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.9	Ostava	3.71	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
Po2.10	Ostava	3.79	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	
	Ukupna površina	10.82 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -2 **187.18 m²**

BRGP PODRUMA -2 **309.40 m²**

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)	
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd	
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd	
CRTEŽ	Osnova podruma -2	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch	
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch	

BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	05



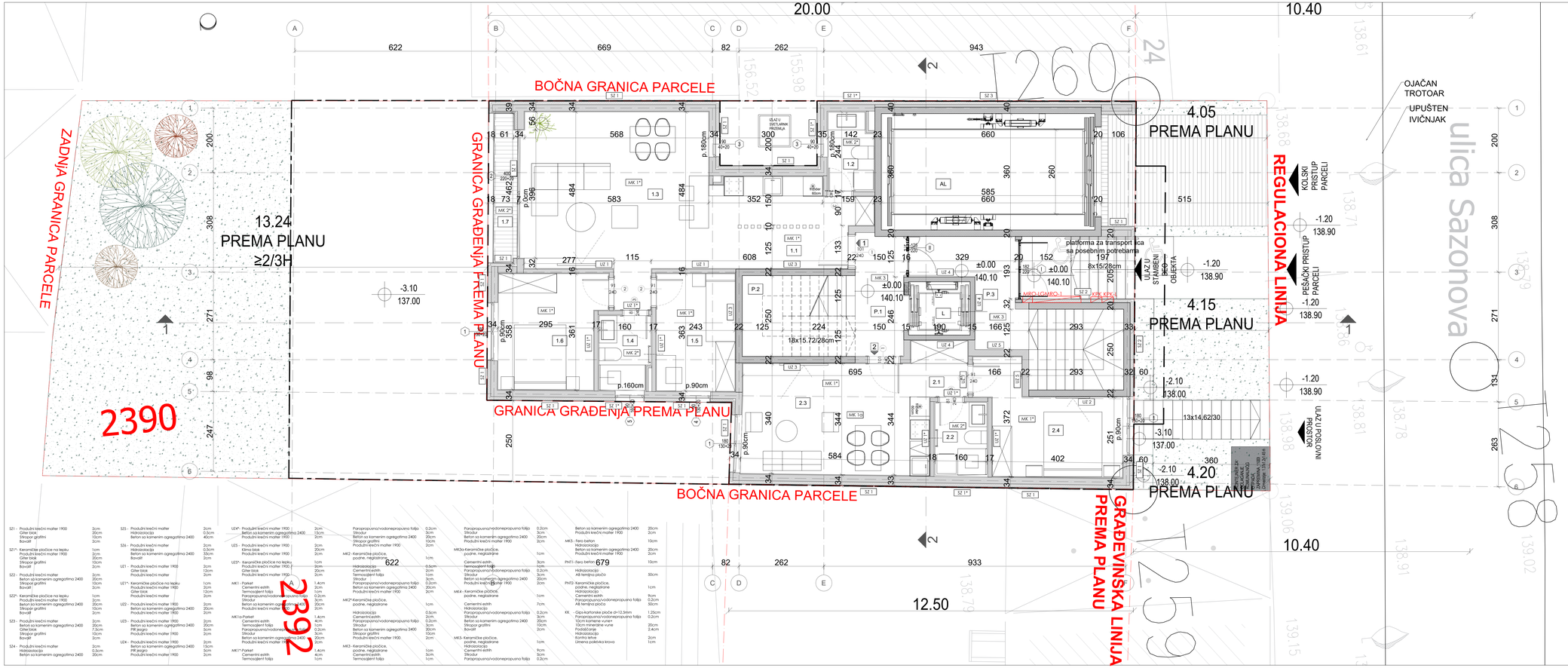
PODRUM -1					
	NAMENA PROSTORIJE	NETO KORISNA P / V	OBRADA		
			poda	zida	platforma
POVRŠINE PO INSTALACIJAMA					
L	Lift	2.97			
	Ukupna površina	2.97 m²			
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
Pr.1.1	Hodnik	28.64	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
Pr.1.2	Stepenište	7.33	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
Pr1.3	Hodnik	17.61	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
	Ukupna površina	53.58 m²			
Poslovni prostor 1					
Lo.1	Poslovni prostor	12.15	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
Lo.2	Toalet	2.82	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
	Ukupna površina	14.93 m²			
OSTAVE					
O.1	Ostava	8.45	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.2	Ostava	16.41	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.3	Ostava	6.15	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.4	Ostava	6.16	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.5	Ostava	5.54	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.6	Ostava	11.13	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.7	Ostava	5.93	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
O.8	Ostava	12.67	keramičke pločice	maltermoterska tehnika	maltertanki
	Ukupna površina	72.42 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUM -1 14.93 m²

BRGP PODRUMA -1 PO PDR-U/PGR-U 12.00 m²

BRGP PODRUMA -1 PO SRPS-U 212.00 m²

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova podruma -1		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	06

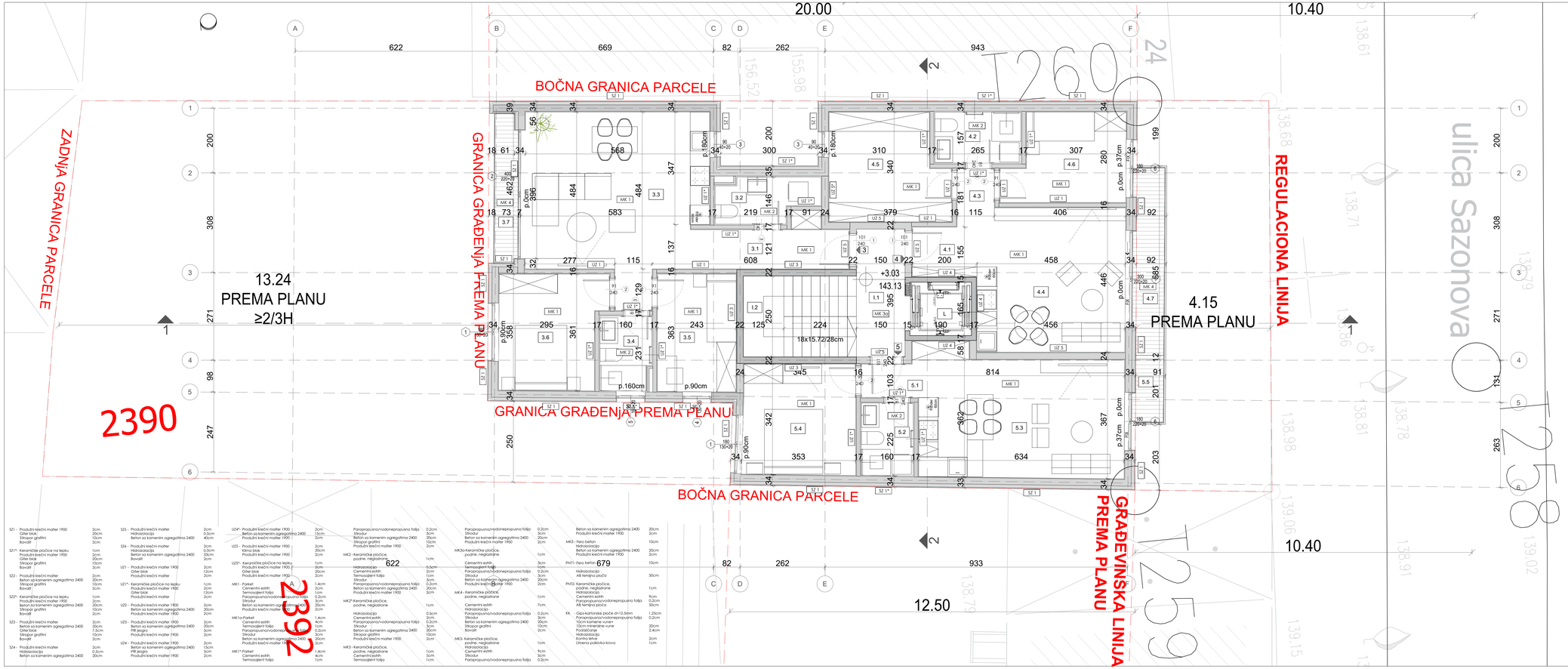


PRIZEMLJE					
	NAMENA PROSTORIJE	NETO SVETLA POVRŠINA (m²)	OBRADA		
			poda	zida	plafona
	POVRŠINE POD INSTALACIJAMA				
L	Lift	2.97			
AL	Autolift	23.76			
	Ukupna površina	26.73 m²			
	POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU				
P.1	Hodnik	5.64	keramičke pločice	malter/moderna tehnika	malter/krečni
P.2	Stepenište	8.73	keramičke pločice	malter/moderna tehnika	malter/krečni
P.3	Vestibiol	7.44	keramičke pločice	malter/moderna tehnika	malter/krečni
	Ukupna površina	21.81 m²			
	STAMBENI PROSTOR				
	STAN 1				
1.1	Ulaz	5.73	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
1.2	Toalet	3.28	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
1.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	36.28	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
1.4	Kupatilo	3.56	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
1.5	Soba	8.85	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
1.6	Soba	11.14	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
1.7	Terasa	3.27	keramičke pločice		
	Ukupna neto korisna površina stana 1	72.07 m²			
	STAN 2				
2.1	Ulaz	4.50	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
2.2	Kupatilo	3.58	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
2.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	17.87	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
2.4	Soba	11.87	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
	Ukupna neto korisna površina stana 2	37.83 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 109.90 m²

BRGP PRIZEMLJA 212.00 m²

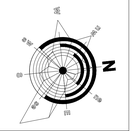
Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova prizemlja		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	07



1. SPRAT					
	NAMENA PROSTORIJE	NETO KORISNA POVR.(m²)	OBRADA		
			poda	zida	plafona
	POVRŠINE POD INSTALACIJAMA				
L	Lift	2.97			
	Ukupna površina	2.97 m²			
	POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU				
I.1	Hodnik	5.93	keramičke pločice	mašinobravarska tehnika	materijalni
I.2	Stepenište	8.73	keramičke pločice	mašinobravarska tehnika	materijalni
	Ukupna površina	14.66 m²			
	STAMBENI PROSTOR				
	STAN 3				
3.1	Ulaz	6.47	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
3.2	Toalet	3.96	keramičke pločice	keramičke pločice	materijalni
3.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	28.80	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
3.4	Kupatilo	3.56	keramičke pločice	keramičke pločice	materijalni
3.5	Soba	8.85	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
3.6	Soba	11.14	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
3.7	Terasa	3.27	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 3	66.05 m²			
	STAN 4				
4.1	Ulaz	3.06	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
4.2	Kupatilo	4.17	keramičke pločice	keramičke pločice	materijalni
4.3	Hodnik	2.08	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
4.4	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	20.53	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
4.5	Garderober	11.67	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
4.6	Soba	9.73	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
4.7	Terasa	5.44	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 4	56.68 m²			
	STAN 5				
5.1	Ulaz	3.93	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
5.2	Kupatilo	3.59	keramičke pločice	keramičke pločice	materijalni
5.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	22.32	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
5.4	Soba	11.90	parket	mašinobravarska tehnika	materijalni
5.5	Terasa	1.78	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 5	43.52 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA 166.25 m²

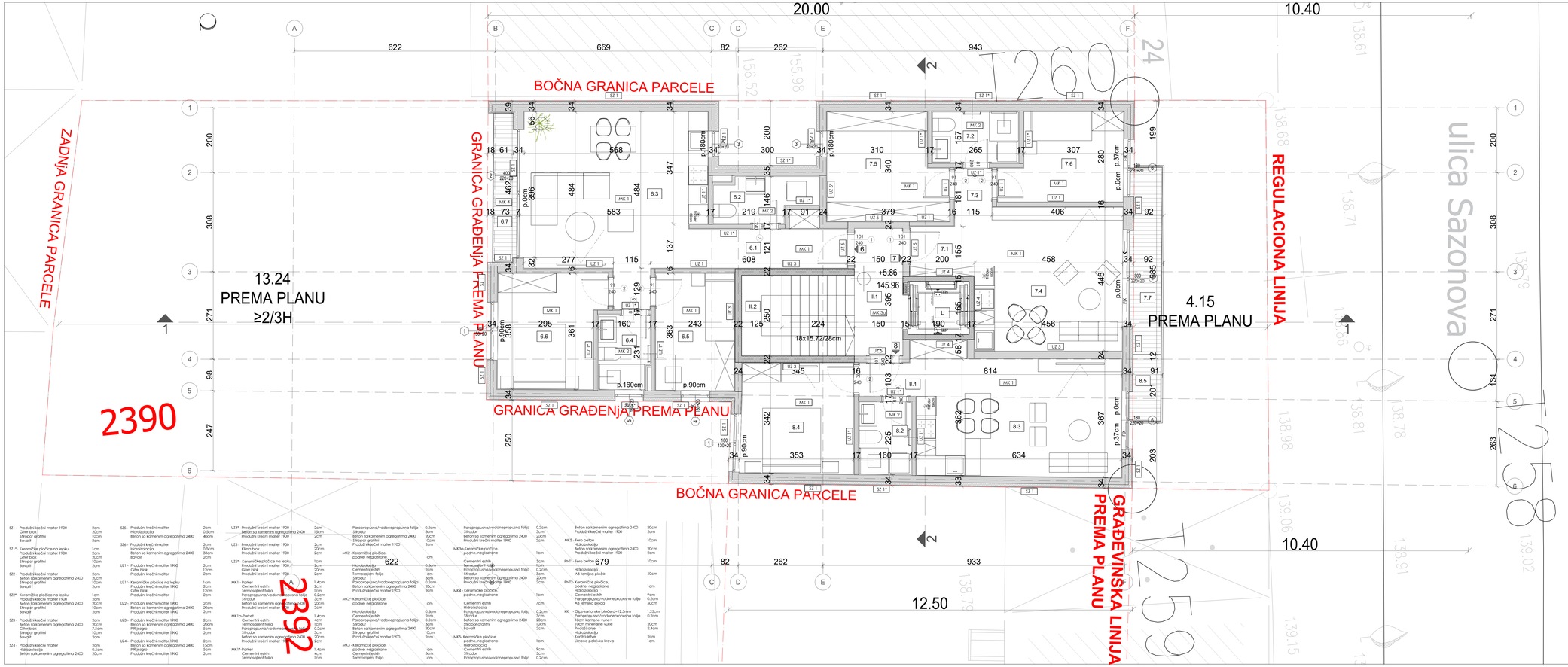
BRGP PRVOG SPRATA 220.00 m²



Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova prvog sprata		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	08

SZ1 - Produžni krečni mašter 1900	Glider blok	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	40cm
	Bovatil	2cm
SZ1*- Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mašter 1900	2cm
	Hidroizolacija	0.5cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	33cm
	Bovatil	2cm
	Stropor grafitni	10cm
	Bovatil	2cm
SZ2 - Produžni krečni mašter	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	10cm
	Bovatil	2cm
SZ2*- Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mašter 1900	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	10cm
	Bovatil	2cm
SZ3 - Produžni krečni mašter	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Glider blok	7.5cm
	Stropor grafitni	10cm
	Bovatil	2cm
SZ4 - Produžni krečni mašter	Hidroizolacija	0.5cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	15cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
SZ5 - Produžni krečni mašter	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	0.5cm
	Produžni krečni mašter 1900	40cm
SZ6 - Produžni krečni mašter	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	0.5cm
	Bovatil	33cm
		2cm
UZ1 - Produžni krečni mašter 1900	Glider blok	2cm
	Produžni krečni mašter	12cm
		2cm
UZ1*- Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mašter 1900	2cm
	Glider blok	12cm
	Produžni krečni mašter	2cm
UZ2 - Produžni krečni mašter 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
UZ2* - Produžni krečni mašter 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
UZ3 - Produžni krečni mašter 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	PIR jeziro	5cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
UZ4 - Produžni krečni mašter 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	15cm
	PIR jeziro	5cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
UZ4* - Produžni krečni mašter 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	2cm
	Produžni krečni mašter 1900	15cm
UZ5 - Produžni krečni mašter 1900	Produžni krečni mašter 1900	2cm
	Klima blok	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
UZ5* - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mašter 1900	1cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
	Glider blok	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK1 - Parket	Cementni estrih	1.4cm
	Cementni estrih	2cm
	Termosajdeći folija	1cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	3cm
MK2 - Parket	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK2* - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	0.5cm
	Cementni estrih	3cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	Stirodur	3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	10cm
	Produžni krečni mašter 1900	3cm
MK3 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	4cm
	Termosajdeći folija	1cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	Stirodur	5cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	10cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK3a - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	9cm
	Stirodur	5cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK3 - Fero beton	Hidroizolacija	
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK4 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	7cm
	Hidroizolacija	
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.3cm
	Stirodur	3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Stropor grafitni	10cm
	Bovatil	2cm
MK5 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	9cm
	Stirodur	5cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK5 - Fero beton	Hidroizolacija	
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
MK5a - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	9cm
	Stirodur	5cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mašter 1900	2cm
PH1 - Fero beton	Hidroizolacija	
	AB terasna ploča	50cm
PH2 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	9cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.3cm
	AB terasna ploča	50cm
KK - Gips-kartonske ploče d=12.5mm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	10cm kamene vune	
	10cm mineralne vune	20cm
	Podstešnje	2.4cm
	Hidroizolacija	
	Kontra letva	2cm
	Limena polimska krova	1cm

M06 STUDIO



SZ1 - Produžni krečni mather 1900	Gliter blok	2cm
	Slirpoir grafitni	20cm
	Bovoštt	40cm
		2cm
SZ1** - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	2cm
	Gliter blok	20cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Bovoštt	2cm
SZ2 - Produžni krečni mather	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	40cm
SZ2* - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	2cm
	Gliter blok	20cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Bovoštt	2cm
SZ3 - Produžni krečni mather	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Gliter blok	7.5cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Bovoštt	2cm
SZ4 - Produžni krečni mather	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	0.5cm
SZ5 - Produžni krečni mather	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	0.5cm
SZ6 - Produžni krečni mather	Hidroizolacija	2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	33cm
	Bovoštt	2cm
UZ1 - Produžni krečni mather 1900	Gliter blok	2cm
	Produžni krečni mather	2cm
UZ1* - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	1cm
	Gliter blok	12cm
	Produžni krečni mather	2cm
UZ1** - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	1cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Bovoštt	2cm
UZ2 - Produžni krečni mather 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ3 - Produžni krečni mather 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ4 - Produžni krečni mather 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ4* - Produžni krečni mather 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	15cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ5 - Produžni krečni mather 1900	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ5* - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	1cm
	Gliter blok	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
UZ5** - Keramičke pločice na lepku	Produžni krečni mather 1900	1cm
	Gliter blok	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
MK1 - Parket	Cementni estrih	1.4cm
	Termosjelitni folija	2cm
	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	3cm
MK2* Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	0.5cm
	Cementni estrih	3cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Stirodur	3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	3cm
MK3 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	4cm
	Termosjelitni folija	1cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Stirodur	5cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
MK2 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	0.5cm
	Cementni estrih	3cm
	Termosjelitni folija	1cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Stirodur	3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	3cm
MK2* Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	7cm
	Hidroizolacija	0.5cm
	Cementni estrih	3cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Stirodur	3cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Slirpoir grafitni	10cm
	Bovoštt	2cm
MK3 - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	1cm
	Cementni estrih	9cm
	Stirodur	5cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	Stirodur	5cm
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	3cm
MK3 - Fero beton	Hidroizolacija	
	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
	Produžni krečni mather 1900	2cm
MK3a - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	
	AB temljna ploča	50cm
PH7 - Fero beton	Hidroizolacija	
	AB temljna ploča	50cm
PH7D - Keramičke pločice, podne, neglazirane	Hidroizolacija	
	Cementni estrih	1cm
	Hidroizolacija	
	Paropropusna/vodoneprupuna folija	0.2cm
	AB temljna ploča	50cm
KK - Gips-kartonske ploče d=12.5mm	Paropropusna/vodoneprupuna folija	1.25cm
	10cm kamene vune	0.2cm
	10cm mineralne vune	20cm
	Podstojanje	2.4cm
	Hidroizolacija	
	Kontra letva	2cm
	Limena polimska krova	1cm

DRUGI SPRAT

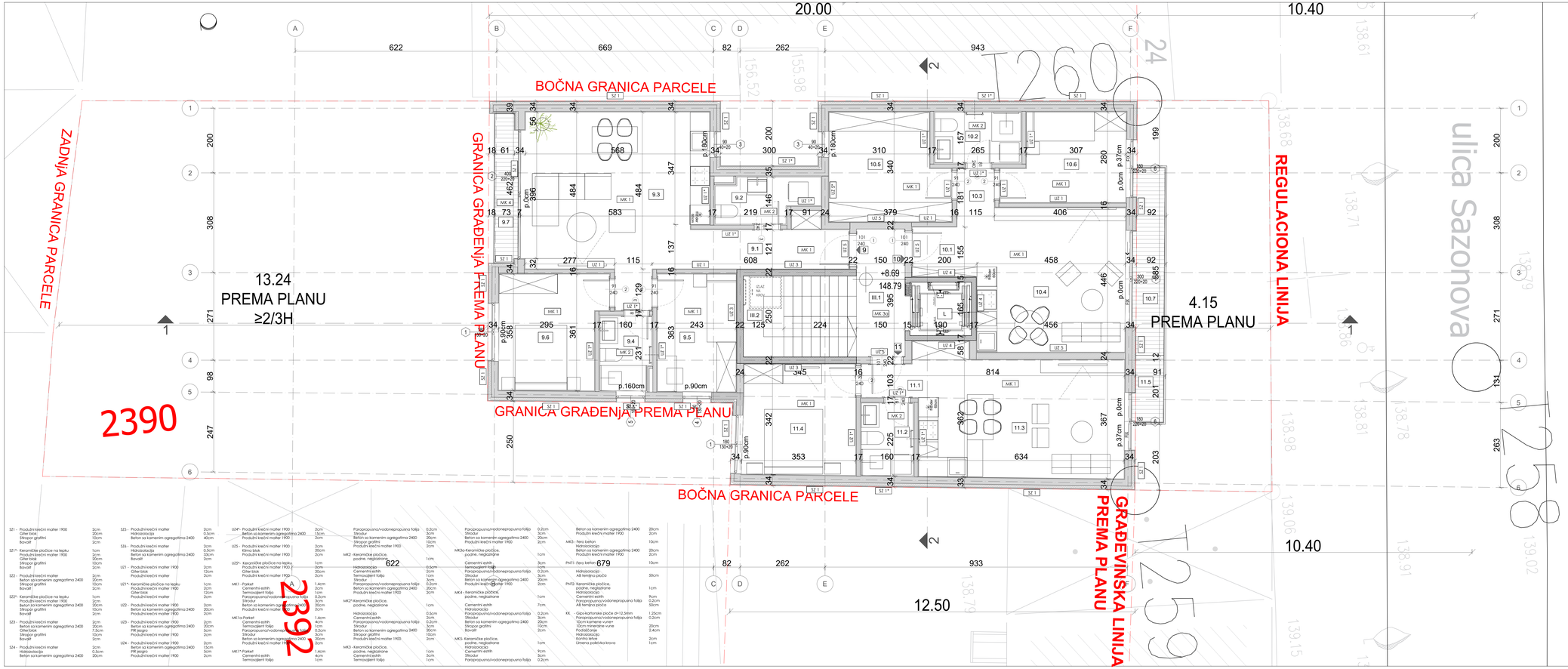
	NAMENA PROSTORIJE	NETO KORISNA POVRŠINA (m²)	OBRADA		
			poda	zida	plafona
	POVRŠINE POD INSTALACIJAMA				
L	Lift	2.97			
	Ukupna površina	2.97 m²			
	POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU				
8.1	Hodnik	5.93	keramičke pločice	malterisanje tekreka	malterisati
8.2	Stepenište	8.73	keramičke pločice	malterisanje tekreka	malterisati
	Ukupna površina	14.66 m²			
	STAMBENI PROSTOR				
	STAN 6				
6.1	Ulaz	6.47	parket	malterisanje tekreka	malterisati
6.2	Toalet	3.96	keramičke pločice	keramičke pločice	malterisati
6.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	28.80	parket	malterisanje tekreka	malterisati
6.4	Kupatilo	3.56	keramičke pločice	keramičke pločice	malterisati
6.5	Soba	8.85	parket	malterisanje tekreka	malterisati
6.6	Soba	11.14	parket	malterisanje tekreka	malterisati
6.7	Terasa	3.27	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 6	66.55 m²			
	STAN 7				
7.1	Ulaz	3.06	parket	malterisanje tekreka	malterisati
7.2	Kupatilo	4.17	keramičke pločice	keramičke pločice	malterisati
7.3	Hodnik	2.08	parket	malterisanje tekreka	malterisati
7.4	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	20.53	parket	malterisanje tekreka	malterisati
7.5	Garderober	11.67	parket	malterisanje tekreka	malterisati
7.6	Soba	9.73	parket	malterisanje tekreka	malterisati
7.7	Terasa	5.44	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 7	56.68 m²			
	STAN 8				
8.1	Ulaz	3.93	parket	malterisanje tekreka	malterisati
8.2	Kupatilo	3.59	keramičke pločice	keramičke pločice	malterisati
8.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	22.32	parket	malterisanje tekreka	malterisati
8.4	Soba	11.90	parket	malterisanje tekreka	malterisati
8.5	Terasa	1.78	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 8	43.52 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA 166.25 m²

BRGP DRUGOG SPRATA 220.00 m²

Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova drugog sprata		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	09

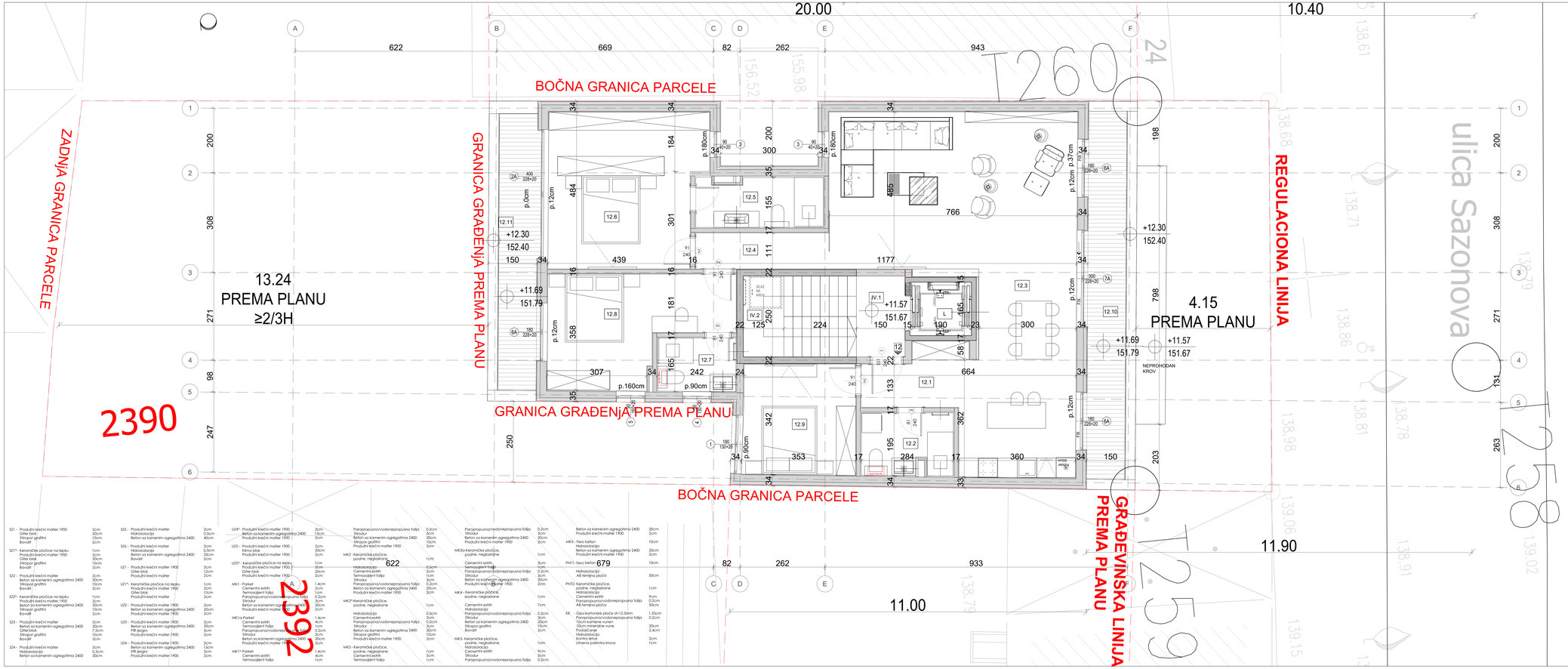


TREĆI SPRAT					
NAMENA PROSTORIJE		NETO SVETLA POVRŠINA (m²)	OBRADA		
			poda	zida	plafona
POVRŠINE POD INSTALACIJAMA					
L	Lift	2.97			
	Ukupna površina	2.97 m²			
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
III.1	Hodnik	5.93	keramičke pločice	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
III.2	Stepenište	8.73	keramičke pločice	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
	Ukupna površina	14.66 m²			
STAMBENI PROSTOR					
STAN 9					
9.1	Ulaz	6.47	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
9.2	Toilet	3.96	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
9.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	28.80	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
9.4	Kupatilo	3.56	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
9.5	Soba	8.85	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
9.6	Soba	11.14	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
9.7	Terasa	3.27	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 9	66.55 m²			
STAN 10					
10.1	Ulaz	3.06	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
10.2	Kupatilo	4.17	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
10.3	Hodnik	2.08	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
10.4	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	20.53	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
10.5	Garderober	11.67	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
10.6	Soba	9.73	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
10.7	Terasa	5.44	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 10	56.68 m²			
STAN 11					
11.1	Ulaz	3.93	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
11.2	Kupatilo	3.59	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
11.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	22.32	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
11.4	Soba	11.90	parket	malter/mešavina tehnika	malter/krečni
11.5	Terasa	2.78	keramičke pločice	-	-
	Ukupna neto korisna površina stana 11	43.52 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA TREĆEG SPRATA 166.25 m²

BRGP TREĆEG SPRATA 220.00 m²

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova trećeg sprata		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	10



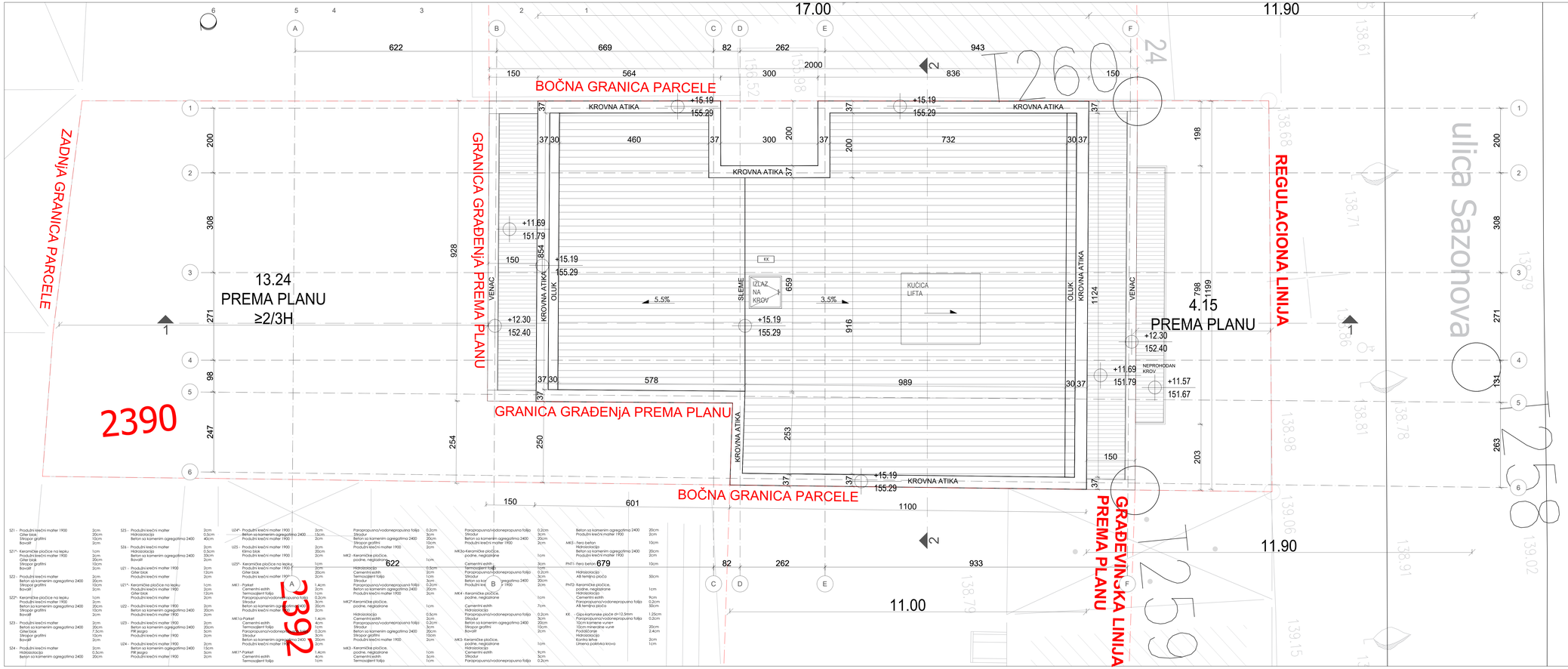
POVUČENI SPRAT					
	NAMENA PROSTORIJE	visina svetla (m')	OBRADA		
			poda	zida	plafona
POVRŠINE POD INSTALACIJAMA					
L	Lift	2.97			
	Ukupna površina	2.97 m²			
POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU					
IV.1	Hodnik	5.93	keramičke pločice	malter/moderna tehnika	malter/krečni
IV.2	Stepenište	8.73	keramičke pločice	malter/moderna tehnika	malter/krečni
	Ukupna površina	14.66 m²			
STAMBENI PROSTOR					
STAN 12					
12.1	Ulaz	5.24	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.2	Kupatilo	5.30	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
12.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	68.96	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.4	Hodnik	1.05	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.5	Master kupatilo	5.86	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
12.6	Master soba	22.31	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.7	Master kupatilo	3.98	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/krečni
12.8	Master soba	16.20	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.9	Soba	11.90	parket	malter/moderna tehnika	malter/krečni
12.10	Terasa	14.12	keramičke pločice		
12.11	Terasa	10.77	keramičke pločice		
	Ukupna neto korisna površina stana 12	165.69 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA 165.69 m²

BRGP POVUČENOG SPRATA 212.00 m²

Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

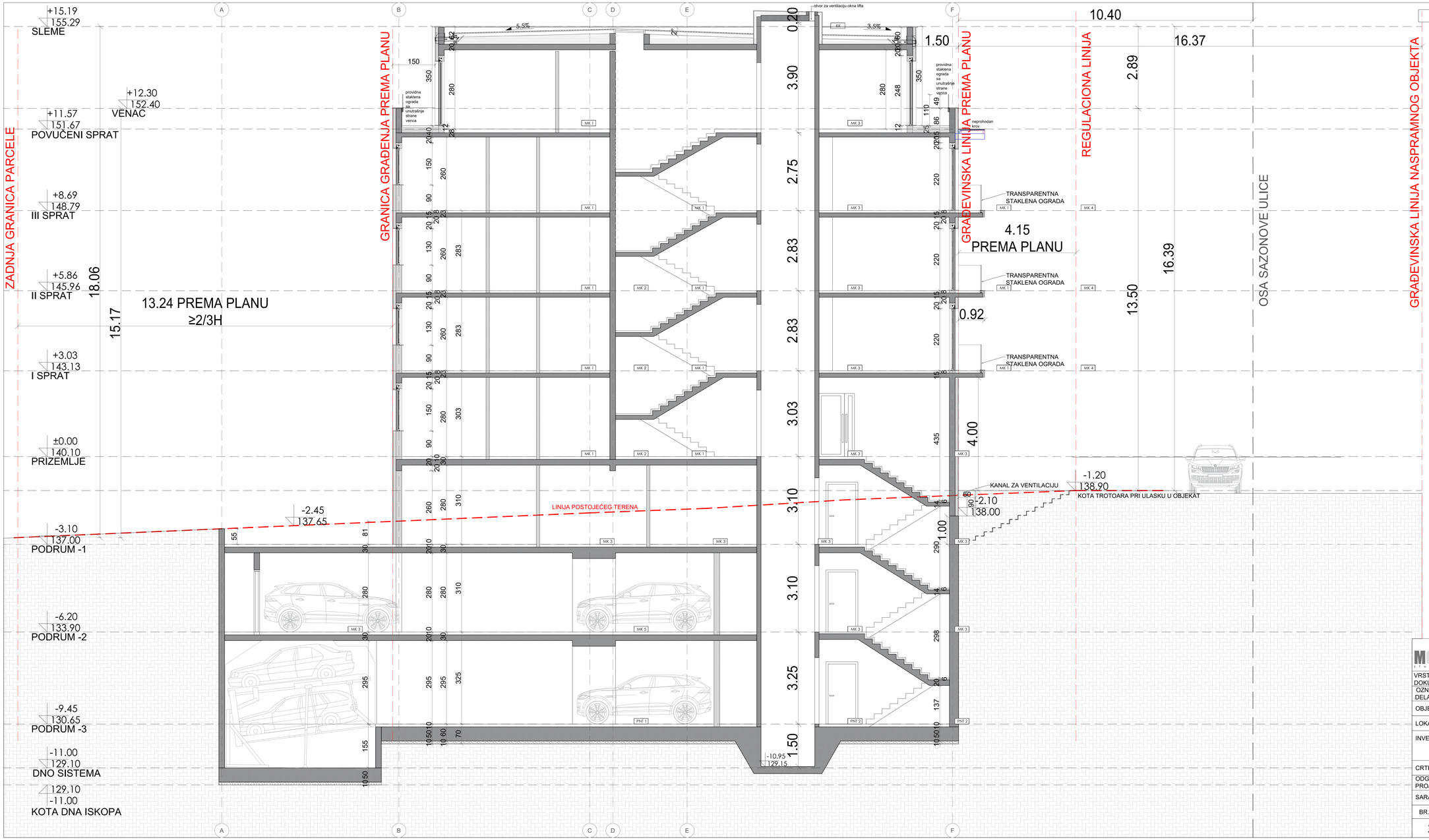
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova povučenog sprata		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	11



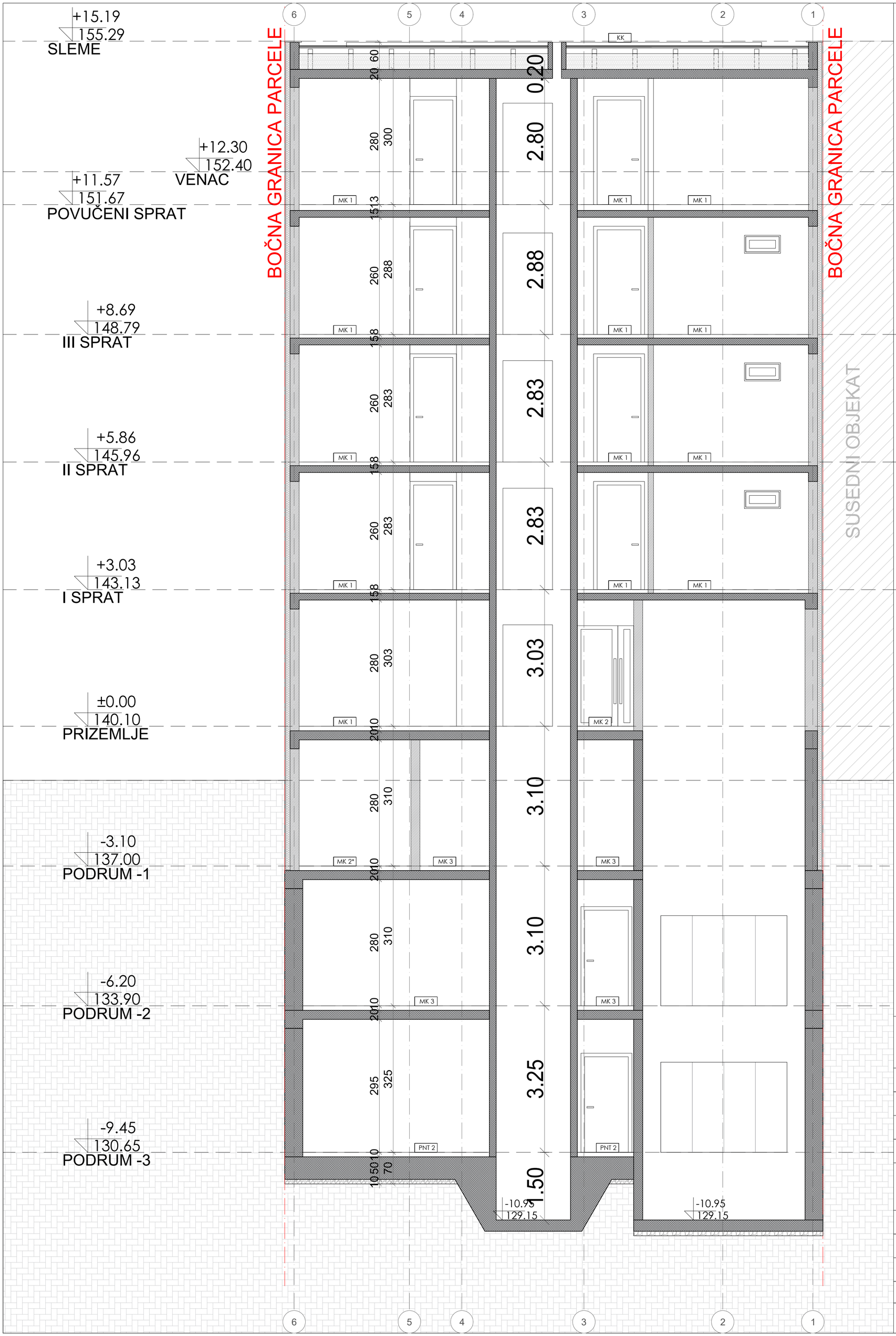
S21 - Produžni krečni mater 1900	2cm	S25 - Produžni krečni mater	2cm	U24*- Produžni krečni mater 1900	2cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
Gliter blok	20cm	Hidroizolacija	0.5cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	15cm	Strodur	3cm	Strodur	3cm	Produžni krečni mater 1900	2cm
Stropar grafitni	10cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	40cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm		
Bavaži	3cm					Produžni krečni mater 1900	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	MK5 - Fero beton	10cm
S21** - Keramičke pločice na lepku	1cm	S26 - Produžni krečni mater	2cm	U25 - Produžni krečni mater 1900	2cm					Hidroizolacija	
Produžni krečni mater 1900	2cm	Hidroizolacija	0.5cm	Fleka blok	20cm	MK2a-Keramičke pločice,		MK3a-Keramičke pločice,		Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm
Gliter blok	20cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	330cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	podine, neglazirane	1cm	podine, neglazirane	1cm	Produžni krečni mater 1900	2cm
Stropar grafitni	10cm	Bavaži	3cm								
Bavaži	2cm			U23* - Keramičke pločice na lepku	1cm	Cementni estrih	3cm	Cementni estrih	3cm	PH01- Fero beton	10cm
				Produžni krečni mater 1900	2cm	Termosojlent folija	1cm	Termosojlent folija	1cm		
S22 - Produžni krečni mater	2cm	U21 - Produžni krečni mater 1900	2cm	Gliter blok	20cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Hidroizolacija	
Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Gliter blok	20cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Strodur	3cm	Strodur	3cm	AB temlja ploča	50cm
Stropar grafitni	10cm	Produžni krečni mater	2cm			Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm		
Bavaži	2cm			MK1 - Parket	1.4cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	PH03- Keramičke pločice,	
		U27* - Keramičke pločice na lepku	1cm	Cementni estrih	2cm					podine, neglazirane	1cm
S22* - Keramičke pločice na lepku	1cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Termosojlent folija	1cm	MK2* - Keramičke pločice,				Hidroizolacija	
Produžni krečni mater 1900	2cm	Gliter blok	12cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	podine, neglazirane	1cm			Cementni estrih	9cm
Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Produžni krečni mater	2cm	Strodur	3cm					Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
Stropar grafitni	10cm			Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Cementni estrih	7cm	Cementni estrih	7cm	AB temlja ploča	50cm
Bavaži	2cm	U22 - Produžni krečni mater 1900	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Hidroizolacija		Hidroizolacija			
		Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm			Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	KK - Gips-kartonske ploče d=12.5mm	1.25cm
S23 - Produžni krečni mater	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	MK1a-Parket	1.4cm	Strodur	3cm	Strodur	3cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm
Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	U23 - Produžni krečni mater 1900	2cm	Cementni estrih	2cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Vazdušni sloj	5cm
Gliter blok	7.5cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	25cm	Termosojlent folija	1cm	Strodur	3cm	Stropar grafitni	10cm	10cm mineralne vune	20cm
Stropar grafitni	10cm	PRE jastgro	5cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	Bavaži	2cm	Podložište	2.4cm
Bavaži	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm	Strodur	3cm	Produžni krečni mater 1900	2cm			Hidroizolacija	
				Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm			MK5- Keramičke pločice,		Kontra lelve	2cm
S24 - Produžni krečni mater	2cm	U24 - Produžni krečni mater 1900	2cm	Produžni krečni mater 1900	2cm			podine, neglazirane	1cm	Limeno paletnika krova	1cm
Hidroizolacija	0.5cm	Beton sa kamenim agregatima 2400	15cm			MK3- Keramičke pločice,		Hidroizolacija			
Beton sa kamenim agregatima 2400	20cm	PRE jastgro	5cm	MK1* Parket	1.4cm	podine, neglazirane	1cm	Cementni estrih	5cm		
		Produžni krečni mater 1900	2cm	Cementni estrih	4cm	Hidroizolacija		Strodur	3cm		
				Termosojlent folija	1cm	Cementni estrih	5cm	Paropropusna/vodonepropusna folija	0.2cm		
						Termosojlent folija	1cm				

OSNOVA KROVA

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova krova		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	12

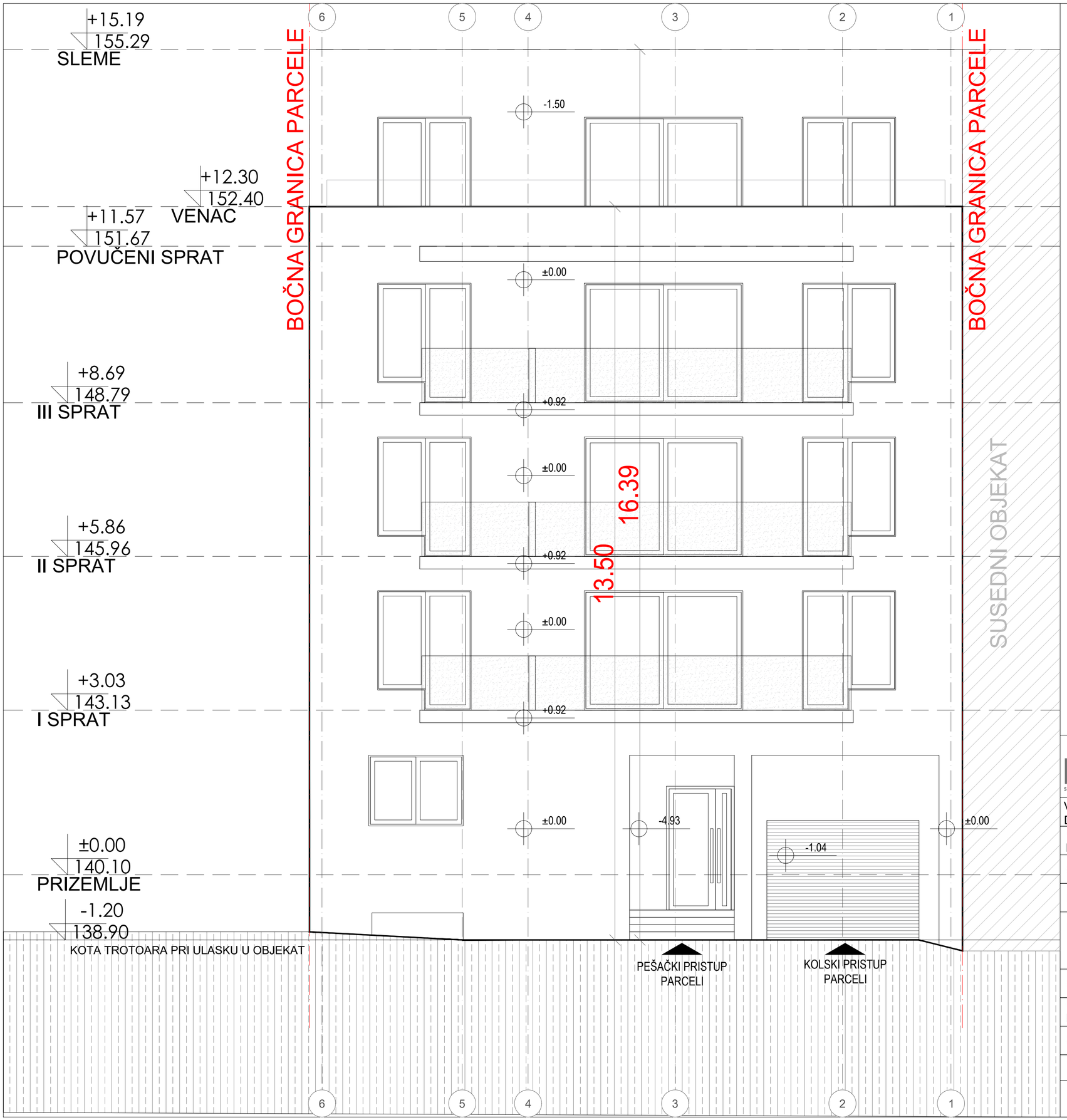


M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Presek 1-1		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	13



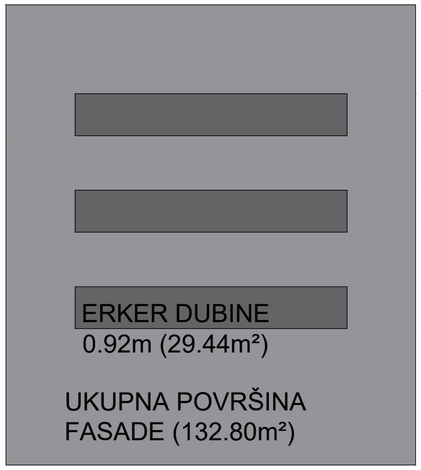
PRESEK 2-2

Projektni biro M06 Studio DOO Beograd		Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Presek 2-2		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	14



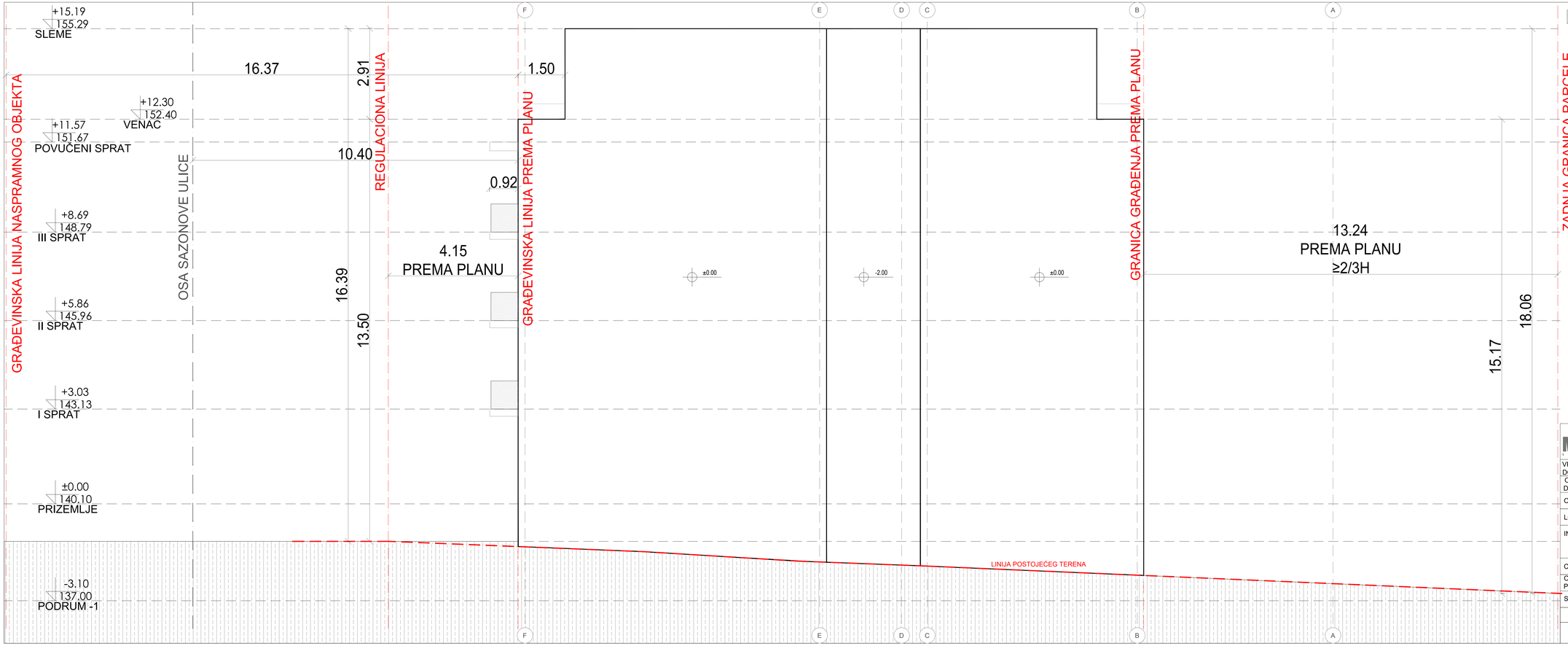
SEVERNA FASADA

ERKER DUBINE 0.92m,
VISINE ≥4m OD TROTOARA,
ZAUZIMA 22.17%
(DOZVOLjENO 50%)



Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE		IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Severna fasada		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	15



ZAPADNA FASADA

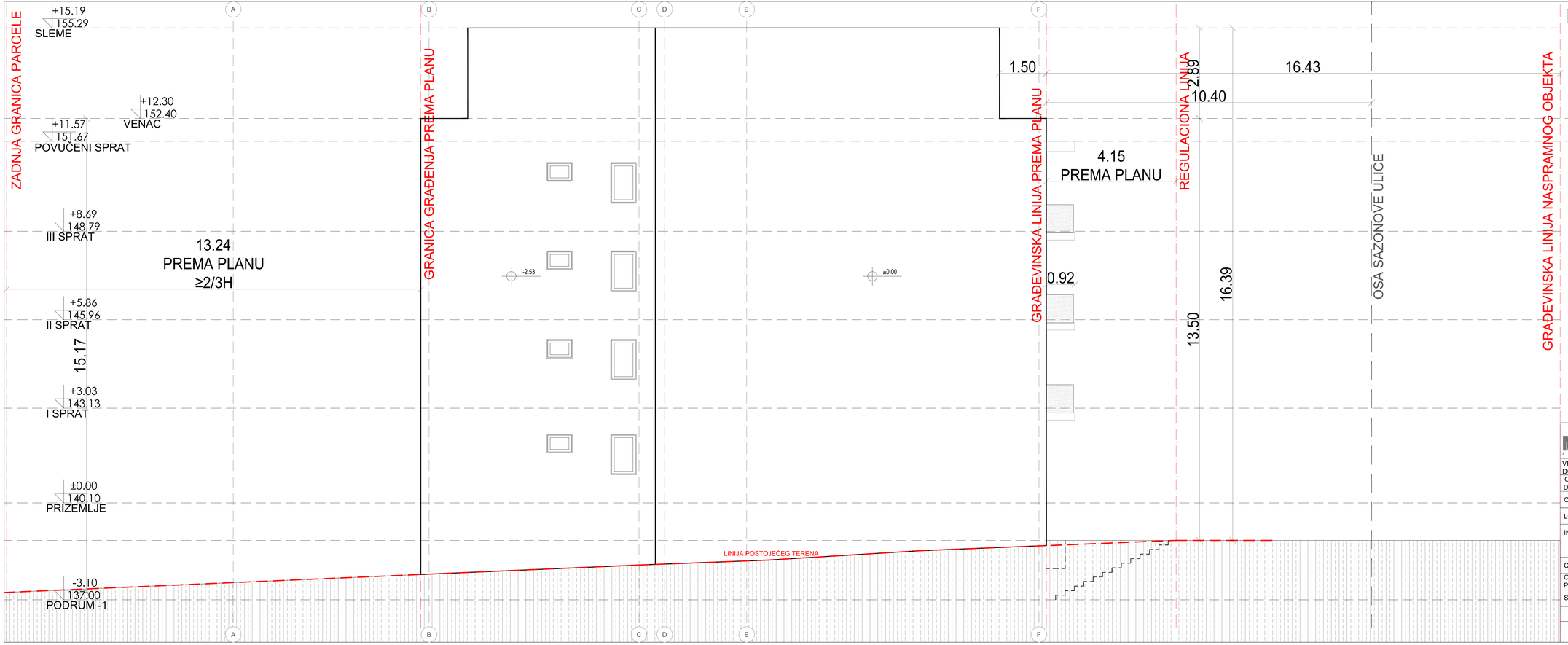
M06 STUDIO	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Zapadna fasada		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	16

JUŽNA FASADA

Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd
Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)	
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd	
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd	
CRTEŽ	Južna fasada	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch	
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch	

BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	17



M06 STUDIO	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Istočna fasada		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Septembar 2025.	18

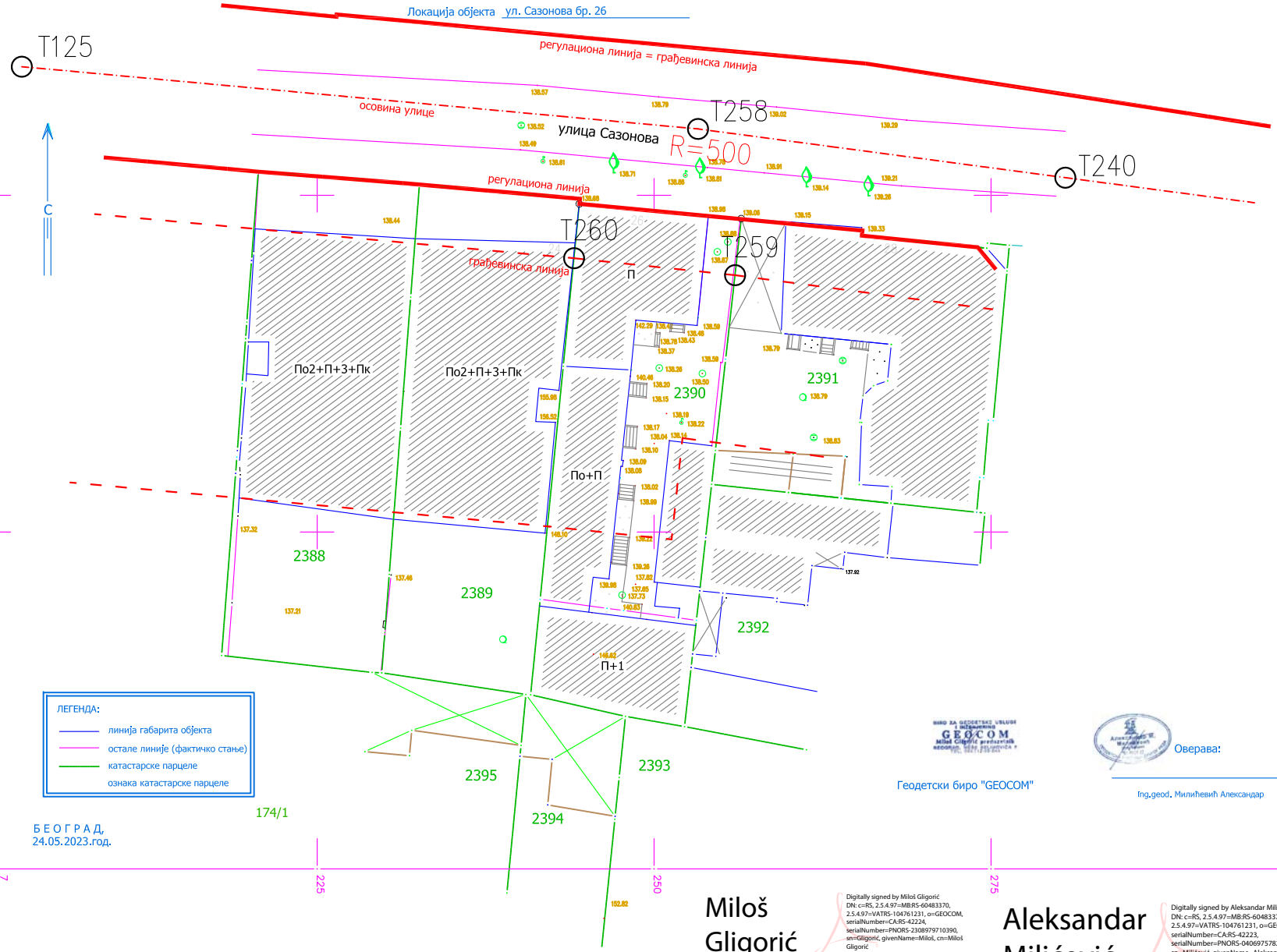
V – ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Катастарска општина ВРАЧАР Размера 1: 250 К.П. Број 2390

Локација објекта ул. Сазонова бр. 26



ЛЕГЕНДА:
- линија габарита објекта
- остале линије (фактичко стање)
- катастарске парцеле
- ознака катастарске парцеле

Б Е О Г Р А Д,
24.05.2023.год.

Геодетски биро "GEOCOM"

Оверава:

ing.geod. Милићевић Александар

Miloš Gligorić

Digitally signed by Miloš Gligorić
DN: c=RS, 2.5.4.97=MBRS-60483370, 2.5.4.97=VATRS-104761231, o=GEOCOM, serialNumber=CA:RS-42224, serialNumber=PNORS-2308979710390, sn=Gligorić, givenName=Miloš, cn=Miloš Gligorić
Date: 2023.10.20 16:17:10 +02'00'

Aleksandar Milićević

Digitally signed by Aleksandar Milićević
DN: c=RS, 2.5.4.97=MBRS-60483370, 2.5.4.97=VATRS-104761231, o=GEOCOM, serialNumber=CA:RS-42223, serialNumber=PNORS-0406975782014, sn=Milićević, givenName=Aleksandar, cn=Aleksandar Milićević
Date: 2023.10.20 16:18:51 +02'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врачар
Београд
Број: 953-228-47095/2025
КО: Врачар

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/3/2025 3:45:44 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2390

Размера штампе: 1:250

Датум и време издавања:
03.12.2025 године у 09:28

Овлашћено лице:

М.П. _____

Maja Vukovic
03.12.2025. 11:08:27

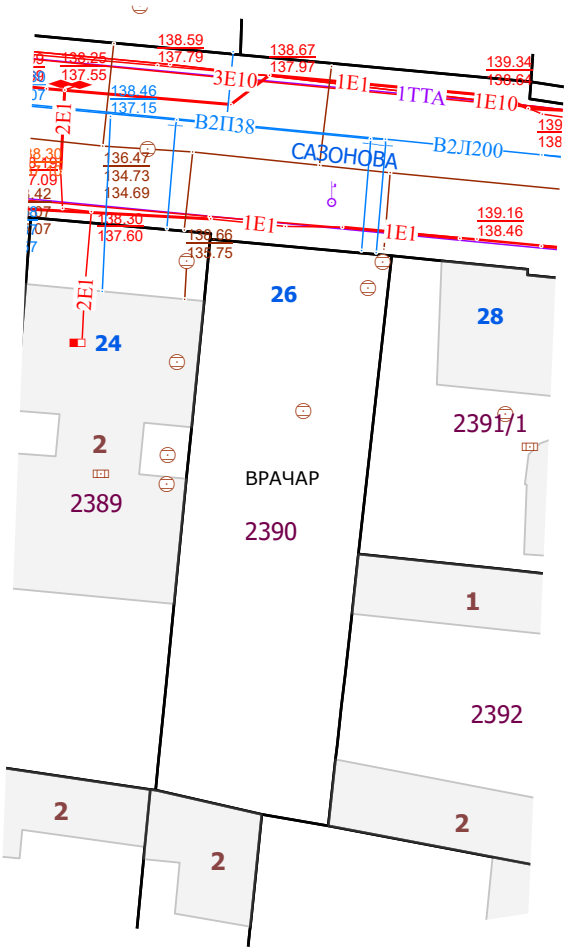
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/3/2025 3:18:13 PM

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Београд
Број: 956-301-32786/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
03.12.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице
Bojana Marinković
03.12.2025. 15:11:55

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: 4.11.2025.

www.bvk.rs

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

број: А-502/2025

"LUX BOREA" д.о.о.
Церска бр.12
Београд

ПРЕДМЕТ: **Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта 3По+П+3 са објектима у окружењу у Улици Сазонова бр. 26 на катастарској парцели број 2390, КО Врачар**

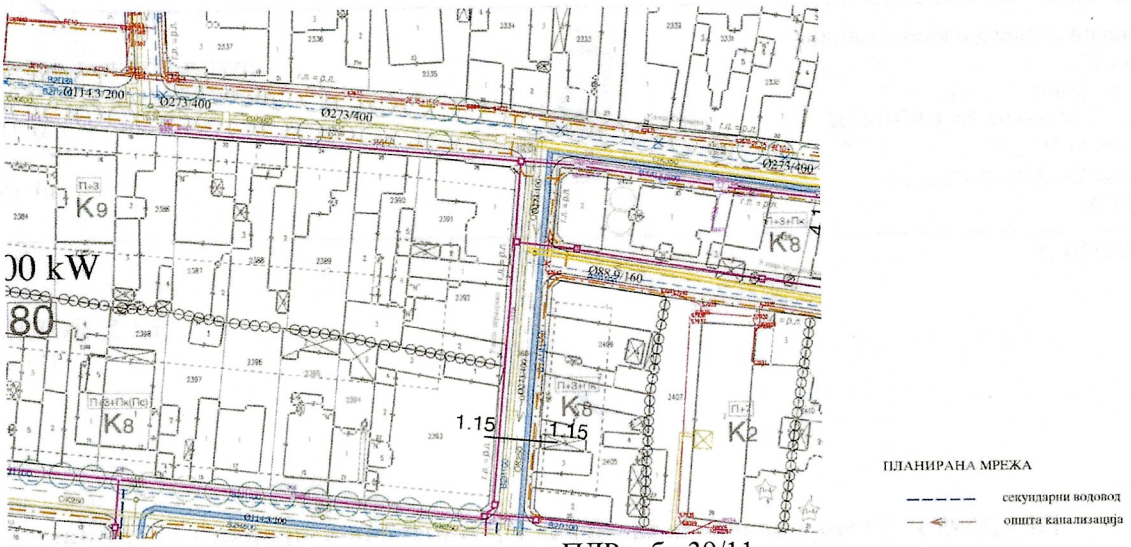
У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП„БВК“-а под бројем А-502/2025 дана 28.8.2025. године којим тражите услове водовода за израду **урбанистичког пројекта пројекта за усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта 3По+П+3 са објектима у окружењу у Улици Сазонова бр. 26 на катастарској парцели број 2390, КО Врачар,** у скалду 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), извешатавамо вас о следећем:

Постојеће стање:
На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услова, Р 1:500), у Улици Сазонова, приказана је водоводна мрежа II висинске зоне београдског водоводног система, дистрибутивни цевовод Ø200mm од ливеногвозденог материјала.

Планирано и пројектовано стање:
Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- *Планом генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе — град Београд целине —XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 7721, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23).*
- *Планом детаљне регулације дела централне зоне просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког ("Сл. лист града Београда", бр. 39/11), којим се у Сазоновој улици задржава постојећа мрежа.*

ЗА 13200000 010/08



синхрон план из ПДР-а бр.39/11

ИДР достављено кроз Захтев:

Урбанистичким пројектом планирана је надоградња једног стана на изграђеном стамбено-пословном објекту 3По+П+3, за који је добијена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023.

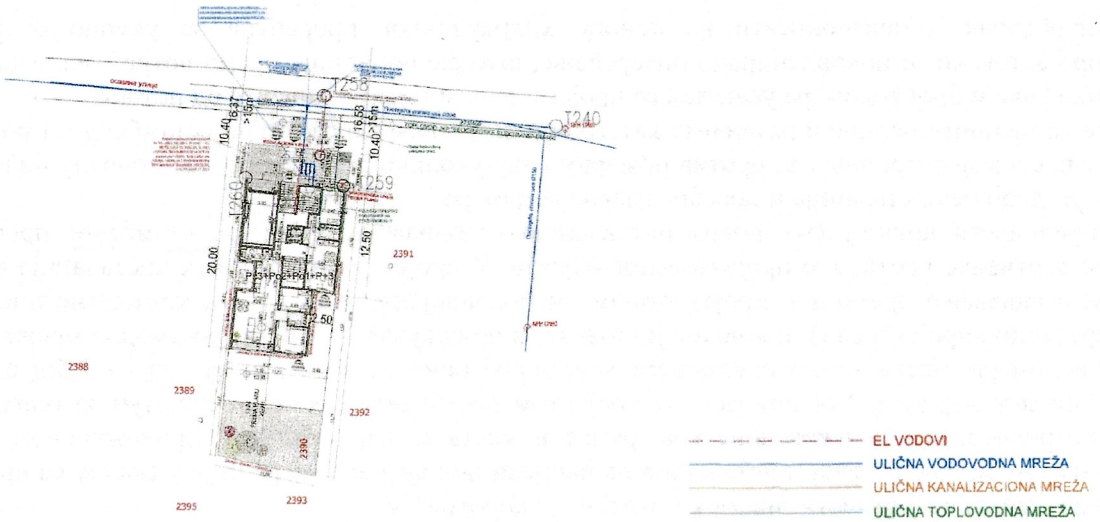
Урбанистички пројекат се ради ради због усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу у складу са чланом 60.став 6 Закона о планирању и изградњи, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220m², за цео објекат који према добијеној грађевинској дозволи има површину од БРГП=1702,80m².

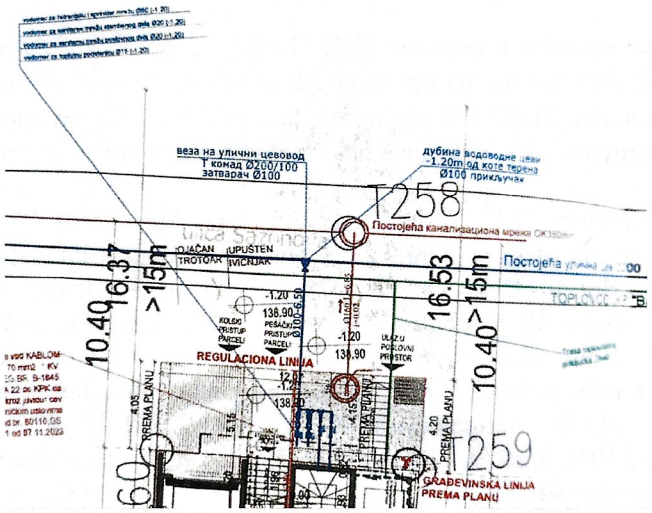
Постојећи објекат има 11 стамбених јединица, 1 пословни простор и 16 паркинг места.
Новопројектованим решењем задржавају се постојеће инсталације и спојеви.
Постојећи прикључак је довољан за један стан.

На достављеном синхрон плану инсталација на парцели приказан пројектовани прикључак пречника Ø100mm на постојећу уличну водоводну мрежу у Сазоновој улици пречника Ø200mm, приказан и шахт са водомерима:

-водомер Ø80mm за хидрантску и спринклерску инсталацију,
-водомер Ø20mm за санитарну воду стамбеног дела објекта,
-водомер Ø20mm за санитарну воду пословног дела објекта,
-водомер Ø15mm за топлотну подстаницу.

ЗА 13200000 010/08





извод из УП, сит. са приказом синхрон плана инсталација на парцели

За потребе израде Локацијских услова издати су Услови водовода за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Улици Сазонова бр. 26, у Београду В-1566/2023, ROP-BGDU-21823-LOCH-4/2023, интерни број IX-15 бр. 350-2102/2023, од 13.11.2023. године. За стамбено-пословни објекат за који је издата Грађевинска дозвола инвеститор <u>није поднео захтев са пратећом документацијом за спој на водоводну мрежу (хидротехничко решење није потрвђено)</u>, ЈКП“БВК“ нема увид у Пројекат изведеног стања.

Урбанистички пројекат радити са претходно издатим условима, тако да се усагласи предметна пројектна документција са претходнм за коју је прибављена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023, а све у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документцијом, потребама објекта и пп прописима.

Урбанистичким пројектом за потребе надоградње постојећег стамбено-пословног објекта у Улици Сазонова бр.26, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом к.п 2390, КО Врачар, усагласити потребе за водом претходног пројекта и новопланираног пројекта (надограђеног објекта) са приказом укупног хидрауличког оптерећања и приказати могућност коришћења планираног прикључка (уз захтев приказаног на синхрон плану инсталација), уколико у функционалном и хидрауличком смислу задовољава и уколико је пројектован у складу са стандардима, прописима и пп прописима, што треба образложити хидрауличким прорачуном и приказати пројектом.

ЗА 13200000 010/08

Потребан прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна за укупно оптерећење, претходно пројектовано и новопланирано оптерећење, што рационалније према потребама, а тако да се пречник прикључка и број водомера усагласи са пројектованим мерама заштите од пожара.
За различите корисничке целине и различите категорије потрошње (за санитарну стамбену потрошњу, за за санитарну пословну потрошњу, за против пожарну воду-уколико је потребно, за топлотну подстаницу) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.
Пројектом предвидети прикључење нових инсталација водовода надограђеног стамбеног простора на пројектоване вертикале претходно пројектованог објекта. У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати усаглашавање претходно пројектованог и новопројектованог стања, комплетне инсталације водовода (претходно пројектоване и новопројектоване) и прикључак до уличне водоводне мреже
За смештај водомера, превасходно предвидети водомерна окно са водомерима до на 1,5m од линије регулације улица у парцели, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за паркирање. У приложеноном синхрон плану са приказом синхрон-плана инсталација на парцели положај водомера није у скалду са прописима и стандардим (1.5м од регулационе линије), потребно је кориговати.
Инсталације иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", за бр.26 у Сазоновој улици регистрован је водомер Ø20mm за санитарну потрошњу на бр.регистра 10999/0, чији је носилац Предузеће за промет и услуге **"LUX BOREA" д.о.о.** (до 21.4.2024. године носилац је била Стамбена зграда).
Пројектом предвцидети блиндирање и у укидање постојећег прикључка у сарадњи са ЈКП“БВК“.

Услови се издају на основу захтева "LUX BOREA DOO" д.о.о. Церска бр.12, Београд, изузетно кратког техничког описа, ситуације са приказом синхрон плана инсталација на парцели, Р 1:200 (обрађивача Урбанистичког пројекта M0S Studiio DOO Београд Цара Душана 186 Земун) и Потврде правоснажности грађевинске дозволе, бр. Предмета ROP-VRA-21823-GR-7/2023, заводни број 351-898/2023 од 4.1.2024. године и накнадно приложеног Записника 139. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда (29.7.2025. године) по коме се неће разматрати мишљење по члану 60. „Закона 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) зато што нема довољно елемента у закону за могућности примене (приложене мејлом)- због кога је исказана потерба за израдом Урбанистичког пројеката- усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220m² (е-маил).

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:

-ситуација постојеће водоводне мреже Р=1:500,
- 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 :

Жељка Красић

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ БЕОГРАД

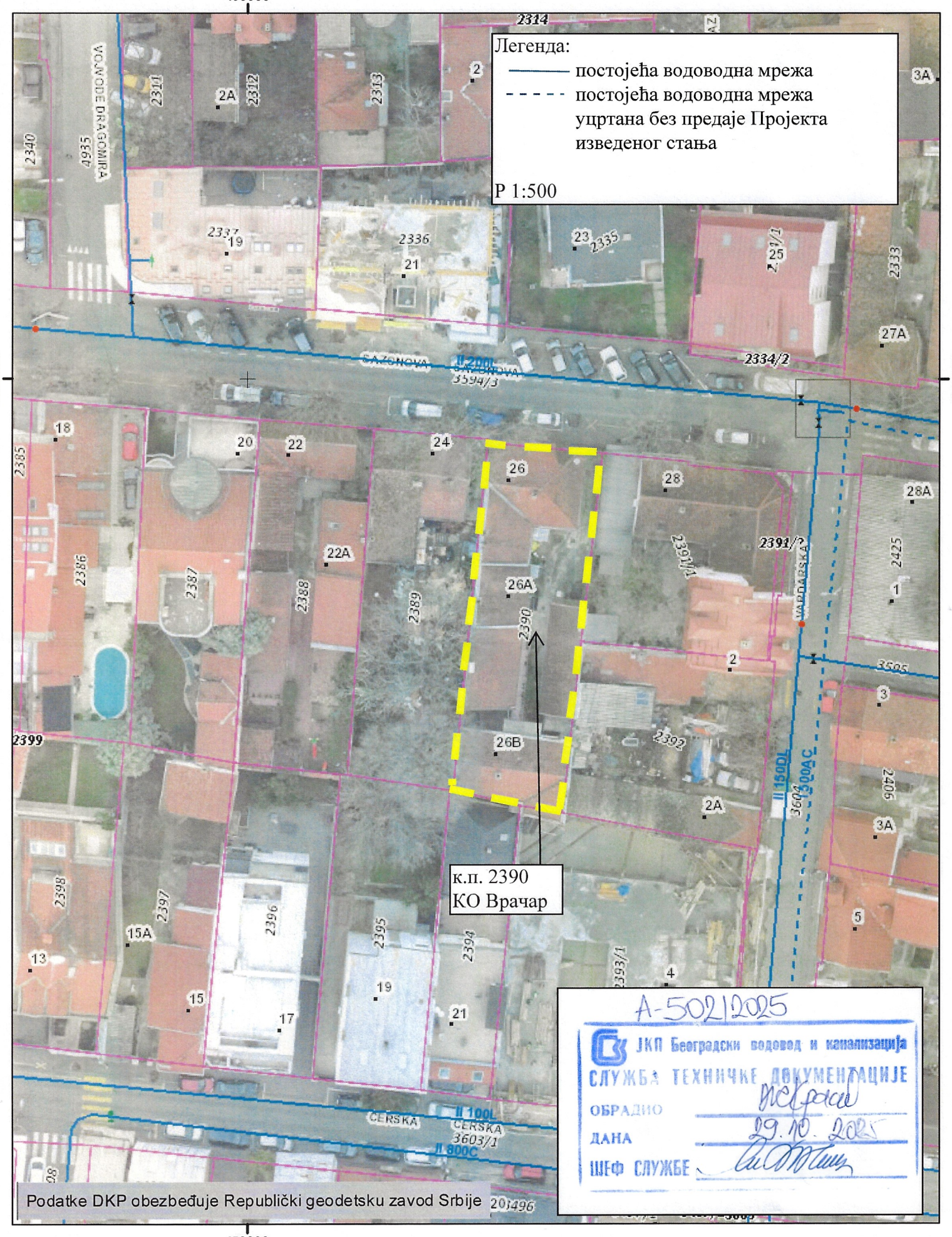
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Datum: 29. 10. 2025.

А-502/2025, к.п. 2390, КО Врачар



А-502/2025

ЈКП Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
ОБРАДИО
ДАНА 29.10.2025
ШЕФ СЛУЖБЕ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
КнезаМилоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум:4.11.2025.

www.bvk.rs

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

Број: Д-320/2025

"LUX BOREA" д.о.о.
Церска бр.12
Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта 3По+П+3 са објектима у окружењу у Улици Сазонова бр. 26 на к.п. 2390 КО Врачар

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр, Д-320/2025, од **28.08.2025** године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта 3По+П+3 са објектима у окружењу у Улици Сазонова 26 на к.п. 12390 КО Врачар., у складу са у скалду 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) **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 следеће.

Постојеће стање:
Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем каналисања. У Ул. Сазонова постоји канал општег система ОКØ350mm.

Планирани и пројектовано стање
- 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, 52/21, 27/22).
- Планом детаљне регулације дела централне зоне просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића,Шуматовачке и Максима Горког ("Сл. лист града Београда", бр. 39/11), којим се у Сазоновој улици задржава постојећа мрежа.

Синхрон план ПДР-а бр. 39/11

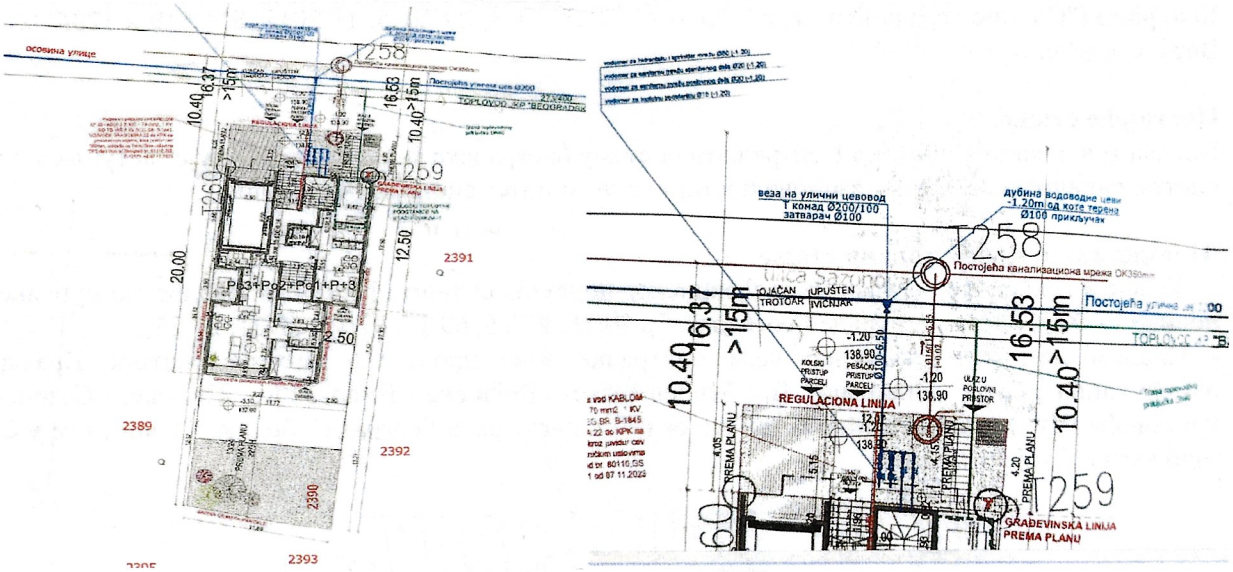
ЗА 13200000 010/08

ДКП

Урбанистичким пројектом планирана је надоградња једног стана на *изграђени* стамбено-пословни објекат 3По+П+3, за који је добијена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023.

Урбанистички пројекат се ради због усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу у складу са чланом 60. став 6 Закона о планирању и изградњи, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220м2.

Постојећи објекат има 11 стамбених јединица, 1 пословни простор и 16 паркинг места.
Новопројектованим решењем задржавају се *постојеће* инсталације и спојеви.
Постојећи прикључак је довољан за један стан.



Графички прилог УП

Нису достављене нове-додатне количине отпадних вода.

У претходној сарадњи издати су локацијски услови за потребе изградње стамбено-пословног у Улици Сазонова 26 на к.п. 2390 КО Врачар, бр К-1084/2023 ОД 13.11.2023 године.
Инвеститор стамбено-пословног објеката у Сазоновој 26, LUKS BOREA DOO је ***18.09.2025*** предао захтев за спој на канализациону мрежу под бр. К-811/2025, чија реализације је у току.

Урбанистички пројекат радити са претходно издатим условима, тако да се усагласи предметна пројектна документција са претходним за коју је прибављена грађевинска дозвола ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023, а све у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документацијом и потребама објекта

ЗА 13200000 010/08

За доградњу постојећег стамбеног објекта к.п. 2390 КО Врачар, са једном стамбеном јединицом БРГП= 220м2, првенствено користити припадајући прикључак за који је претходно неопходно добијање потврде о споју ЈКП“БВК“ надлежног реона канализационе мреже и који ће бити саставни део израде Урбанистичког пројекта и даље разраде пројектне документације.
Претходном пројектном документацијиом предвиђени прикључак користити уколико функционално и хидраулички задовољавају што треба доказати хидрауличким прорачуном, према потребама објекта узимајући у обзир све претходно пројектоване и новпланиране јединице оптерећења и уколико су усаглашени са планираним стањем каналисаности.

Гранични ревизиони силаз до на 1,5m од линије регулације са заштитном каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) мора да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање, што треба приказати пројектом.
Прикључење канализације нових стамбених јединица пројектовати на претходно пројектоване вертикале објекта, поштујући норме и прописе које важе за стамбену изградњу. Пројектом приказати одвођење кишних вода са кровне површине на постојећу канализацију.

У пројекту унутрашњих инсталација канализације приказати комплетне инсталације канализације (претходно пројектоване и новопројектоване) и прикључак до уличне канализационе мреже, уз усаглашавање постојећег, новопројектованог и планираног стања.
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).
Инсталације иза ГРС на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација канализације објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

Услови се издају на основу захтева "LUX BOREA DOO" д.о.о. Церска бр.12, Београд, изузетно кратког техничког описа, ситуације са приказом синхрон плана инсталација на парцели, Р 1:200 (обрађивача Урбанистичког пројекта M0S Studiio DOO Београд Цара Душана 186 Земун) и Потврде правоснажности грађевинске дозволе, бр. Предмета ROP-VRA-21823-GR-7/2023, заводни број 351-898/2023 од 4.1.2024. године и накнадно приложеног Записника 139. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда (29.7.2025. године) по коме се неће разматрати мишљење по члану 60. „Закона 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) зато што нема довољно елемента у закону за могућности примене (приложене мејлом)- због кога је исказана потреба за израдом Урбанистичког пројеката- усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта са објектима у окружењу, чиме би се добила додатна једна стамбена јединица БРГП= 220m² (е-маил).

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:
Ситуација постојеће канализациомне мреже Р=1:500

обрадила :

Мирјана Антић

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Datum: 23. 9. 2025.

САЗОНОВА 26 К.П. 2390 КО ВРАЧАР

0 5 10 20 Metara

1:500

Огранак Електродистрибуција Београд центар
Београд, Топлице Милана 6б

ЛУКС БОРЕА Д.О.О.

Наш број: Е-4640-1/25

Место, датум: 20.11.2025. Београд

ЦЕРСКА 26, БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, кп 2390, КО Врачар, Сазанова 26 , Београд

Поводом Вашег захтева, наш број **Е-4640-1/25** у којем тражите претходне услове за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, кп 2390, КО Врачар, 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 захтев, издају се ови услови.

На датој локацији могу се налазити постојећи и планирани електроенергетски објекти који су угрожени планираном градњом, а власништво су Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. На приложеној ситуацији је извршено уцртавање траса енергетских кабловских водова за које Служба за техничку документацију има податке. Инвеститор је у обавези да поштује заштитни појас електроенергетских објеката дефинисан Законом о енергетици.

Ако се планираном изградњом угрожава неки од електроенергетских објеката у власништву оператора дистрибутивног система на предметном подручју неопходно је да се корисник парцеле / инвеститор објекта обрати Електродистрибуцији Србије д.о.о. Београд за склапање Уговора о припремању земљишта/измештању ЕЕО у складу са законском регулативом. Постојеће ЕЕО који су угрожени изградњом објеката могуће је изместити ускладу са чланом 217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 и 62/23) - изградити нове водове дуж саобраћајница, према захтевима оператора дистрибутивног система, важећим Препорукама, правилницима, стандардима и правилима струке. Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Израда техничке документације за извођење радова на припремању/опремању земљишта - изградњи ЕЕО се у свему ради према Пројектом задатку Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

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: **ДАЉИНСКО**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Одобрена једновремена снага: **50,0kW**

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

Општи услови:

За део прикључка на ДСЕЕ који се поставља у зграду/парцелу, просторни услови и његово правилно пројектовање се обезбеђују техничком документацијом за предметну градњу. Планирати простор за вертикалне и хоризонталне трасе за вођење, како прикључка објекта на ДСЕЕ тако и свих предвиђених инсталација у згради, и то одговарајућих димензија са карактеристикама и димензијама простора за неометан приступ и сервисирање како би се испунили просторни услови свих инсталационих система објекта.

Пројекат прикључка објекта на ДСЕЕ садржи просторне услове за постављање прикључка објекта.

Неопходно је остварити усаглашеност пројекта прикључка објекта на ДСЕЕ са другим пројектима који чине техничку документацију за предметну градњу и обезбедити одговарајући простор за накнадну

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ.
Обавезно се мора планирати простор за постављање свих условљених делова електроенергетске мреже до бројила укључујући и бројило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводним/мерним орманима односно простор за постављање прикључка објекта на ДСЕЕ чији је инвеститор ОДС а који се постављају у зграду/унутар парцеле и то одговарајућих димензија.
Простор за постављање прикључка објекта на ДСЕЕ у згради/унутар парцеле позиционирати и димензионисати у складу са потребним капацитетима и овим условима као и важећим техничким прописима и препорукама.

Обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је архитектонско-грађевински (АГ) део развода прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља на парцелу објекта и АГ део прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља у зграду (кабловски канали, носачи каблова, отвори, кабловице, цеви, регали, шахтови и слично) односно простори за постављање и накнадну уградњу кабловске прикључне кутије (КПК), мерно разводних ормана (МРО) и кабловске везе КПК и МРО, итд...).

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за кабловске водове кроз парцелу објекта:

Дистрибутивни кабловски водови се кроз парцелу објекта, целом дужином полажу кроз адекватну кабловску канализацију до јавне површине (са одговарајућим бројем слободних цеви Ø110mm- (предвиђа се 100% резерва у броју цеви за провлачење 10 kV водова и од КПК). 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 2m×2m и дубине од 2 - 4 m. Изградња кабловског окна је условљена и дужином кабловске канализације. Инвеститор објекта је дужан да АГ пројектом објекта предвиди и према њему изгради кабловску канализацију за пролаз дистрибутивних каблова - обезбеди засебне коридоре за њу. Заштитни појас за кабловске водове 1 - 35 kV је 1m.

Одређивање броја МРО и КПК:

Одређивање броја МРО и КПК односно распоређивање потрошача по МРО, димензионисање и одређивање електричног развода прикључка објекта и димензионисање кабловских веза КПК-МРО се врши у складу регулативом из области електроенергетских објеката - важећим правилницима, стандардима, прописима струке и Техничком препоруком број 13 – Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама (II издање, септембар 1998.) (у даљем тексту ТП-13) и њеним додацима односно Правилима о раду дистрибутивног система према којима се одређује једновремена снага електроенергетских потрошача објеката који се прикључују на нисконапонску дистрибутивну мрежу, као и према регулативи која уређује мере заштите објеката од пожара и изградњу објекта.

Предвидети засебне КПК / МРО код улаза у посебне делове објекта којима се утврђује кућни број а из којих ће се напојити ови делови објекта у складу са законом којим се регулише изградња објекта.

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

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

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај КПК:

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) Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама (II издање, септембар 1998.).

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај МРО:

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 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 типови ормана који су другачији/већи 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. 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.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО обезбедити 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 буду што мање; полупречници савијања напојних каблова не буду мањи од дозвољених - полупречник сваке кривине у електричном разводу мора бити такав да проводници или каблови не претрпе оштећење, а прикључци не буду изложени напрезању - обратити посебну пажњу на местима промене смера и местима увода ожичења у опрему; мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°; приликом димензионисања простора за накнадну уградњу МРО узети у обзир и „браварске мере" ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm...

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај водова КПК-МРО

Коридори за пролаз каблова кроз објекат се предвиђају 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. Предвидети трасе кабловских водова/кабловских канала кроз просторе за кретање зграде - трасу не планирати на посебним деловима зграде (нпр. гаражна места, просторије посебне намене и сл.) будући да на посебним деловима зграде може постојати искључива својина једног лица.

Напојни водови морају бити прописно заштићени и не могу бити видни. Вод унутрашњег прикључка (веза КПК и МРО) полаже се кроз приступачне и ненасељене просторије, водећи рачуна о могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима и присуству других инсталација (водовод, канализација, гас итд.). Кроз објекат водови се полажу у кабловске канале, на регале, кроз цеви положене у зиду. Није дозвољено зазиђивање кабла.

Одвојити трасе дистрибутивних водова од водова који су у власништву купца (мерене од немерених). Одвојити вођење (трасе) агрегатског напајања (уколико се предвиђа) од мрежног напајања. Резервно напајање посебно означити.

Метода инсталисања мора бити тако изабрана да осигурава заштиту од очекиваних спољашњих утицаја у свим одговарајућим деловима електричног развода. Електрични развод мора се изабрати и поставити тако да:

- буде одговарајући за било коју температуру између највише и најниже локалне температуре околине и да обезбеди да се не пређе гранична температура у нормалном раду и гранична температура у случају квара да би се избегло штетно дејство топлоте из спољашњих извора,
- кондензација или продор воде не проузрокују никакво оштећење. Целокупан електрични развод мора бити усаглашен са IP степеном заштите релевантним за одређену локацију. Када постоји могућност накупљања воде или формирања кондензације у електричном разводу, морају се предузети мере за њихово одстрањивање. Када електрични развод може бити изложен присуство воде или високе влажности, мора се остварити заштита од механичког оштећења
- се током инсталисања, коришћења или одржавања спречи оштећење каблова и изолованих проводника и њихових прикључака.

У случају израде мерно разводног ормана у виду нише, водови унутрашњег прикључка се полажу у посебан канал који је озидан до нише.

Приликом вертикалне инсталације каблова, каблови погодни за ту инсталацију морају бити учвршћени одговарајућим стезаљкама на растојањима одређеним конструкцијом кабла и информацијама које обезбеђује произвођач. Континуални статички и пик отпорности на истезање / максимално дозвољено напрезање проводника мора бити што је могуће мањи и не сме прелазити вредности дате од произвођача.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за кабловске канале:

Уколико се не може избећи постављање дистрибутивних водова кроз објекат, водови се полажу кроз кабловски канал кроз подрумски простор зграде. 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. Кабловски канал мора да буде такав и да врши механичку заштиту каблова, да каблови буду ван дохвата руке и недоступни неовлашћеним лицима.

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.

Систем цеви формира се постављањем цеви у бетонску конструкцију или постављањем цеви на конзоле што се све ватроотпорно затвора / обложе 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.

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

Као целине које су у саставу зграде:

- Простори у згради предвиђени за смештај прикључка објекта: коридори за трасе електричног развода дистрибутивних прикључних водова, простори за смештај КПК, МРО и
- архитектонско-грађевински (АГ) део електричног развода прикључка објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

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

Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих 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 од од (I_i) (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО). Прелазак на TN-C-S систем се одвија у МРО и ту треба да буде једина веза заштитног и неутралног проводника у електричној инсталацији до трошила.

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

Кроз развод кроз који се воде дистрибутивни каблови забрањено је постављати другу инсталацију, а то подразумева и електроенергетске проводнике иза места мерења и инсталацију резервног напајања.

Прикључење објекта купца на дистрибутивну мрежу не сме да проузрокује у било којој тачки дистрибутивне мреже одступања амплитуде напона изван опсега дозвољеног одступања од називног напона (који за напонски ниво од 10kV износи ±10%), изобличење таласног облика и несиметрију напона због чега је неопходно предузети све техничке мере у зависности од очекиваних поремећаја у ДС (избор одговарајућег начина рада погона у фази пројектовања, уградња компензације, уређаја енергетске електронике, и сл) тако да се не угрози квалитет напона на месту прикључења објекта корисника: величина (амплитуда), таласни облик, флуктуација и симетричност фазног напона.

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни (четворожилни) вод максималног пресека 6 mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Како странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ. Електрични уређаји који имају могућност напајања и са НН мреже и из агрегата, морају да буду прикључени на посебан мерно разводни орман. Прикључење дела објекта са сопственим резервним напајањем мора да буде изведено тако да није могућ паралелан рад постројења сопственог резервног напајања са НН мрежом, нити повратно напајање НН мреже из агрегата, независно од начина пребацивања са мрежног на сопствено резервно напајање. Ово се односи како на фазне проводнике, тако и на неутрални проводник.

1. **Технички опис прикључка**

Врста прикључка: типски Г-42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја за директно мерење утрошене електричне енергије;

Место везивања прикључка на систем:

ТС 10/0,4 KV " Војводе Драгомира 22 „ (рег. бр Б-1845)

Опис прикључка до мерног места:

Потребна је изградња је једног 1 kV кабловског вода типа и пресека: XP00-AS(J) 3×150+70 mm^2 од, ТС 10/0,4 KV " Војводе Драгомира 22 „ (рег. бр Б-1845) са табле н.н, до кпк типа ЕДБ коју ћете уградити на свом објекту. За потребе напајања лифтова и хидроцила уградити засебну КПК на објекту

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА Н.Н ЕЛ. МРЕЖУ ЋЕ БИТИ МОГУЋЕ ПО ПРИКЉУЧЕЊУ ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА.

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: једног напојног нисконапонског вода из ТС, КПК, мерно разводних ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихових кабловских веза, укључујући и мерне уређаје. 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 примењиве 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 тополним 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
- Обавезно је изабрати развод и изградити АГ део развода тако да се очува струјна носивост каблова. Приликом димензионисања носача каблова (ПНК/РНК/ЛНК) узети у обзир тип развода-методу инсталисања каблова, струју заштитног уређаја, међусобни утицај заједнички вођених каблова и њихов полупречник и остале утицаје на струјну оптерећљивост каблова у складу са важећим стандардима.

Опис мерног места:

- Усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1", „А2", „А3", „А4", „А6", „А9", „А12", „А15" и „А18".

Секундарне везе СМТ се уземљују. МО за полуиндиректно мерење се комплетирају са КС прекидачима и струјним мерним трансформаторима назначеног преносног односа. Све везе у МО се припагођавају ангажованој снази.

Распоред мерних и заштитиних уређаја:

Садржај	Број	Врста уређаја	Врста прикључка	Једновремена снага	Осигурачи
Стан	12	бројило	трофазни	22,08	32А
Пословни простор	1	бројило	трофазни	22,08	32А
Оп. потрошња	1	бројило	трофазни	11,04	16А
Лифт за возила	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Хидроцил	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Гаража	1	бројило	трофазни	22,08	32А
Топ подстаница	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Ауто пуњач	2	бројило	трофазни	22,08	32А

ПОЈЕДИНАЧНО , ЗА СВАКИ СТАН, ПОСЛОВНИ ПРОСТОР, ГАРАЖУ , АУТО ПУЊАЧ , ТОП. ПОДСТАНИЦУ И ЗАЈ. ПОТРОШЊУ ПРЕКО ТРОФАЗНОГ ДВОТАРИФНОГ ЕЛ.БРОЈИЛА АКТИВНЕ ЕНЕРГИЈЕ, УЗ УГРАДЊУ АУТОМАТСКИХ ПРЕКИДАЧА НИСКОГ НАПОНА (ТИПА У ИЛИ Ц) НАЗНАЧЕНЕ СТРУЈЕ ПРИКАЗАНИХ У ТАБЕЛИ ИЗ ТАЧКЕ 1,4 . ЗА ЛИФТОВЕ , ХИДРОЦИЛ И ТОПЛОТНУ ПОДСТАНИЦУ ПРЕКО ТРОФАЗНОГ ДВОТАРИФНОГ ЕЛ. БРОЈИЛА АКТИВНЕ

ЕНЕРГИЈЕ,ИЗ УГРАДЊУ ТОПЉИВИХ ОСИГУРАЧА СА ОСИГУРАЧКИМ ОСНОВАМА НАЗНАЧЕНЕ СТРУЈЕ ПРИКАЗАНИХ У ТАБЕЛИ ИЗ ТАЧКЕ 1.4.
ПОСТОЈЕЋА ЕЛ. БРОЈИЛА УКИНУТИ.
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.

директно мерење: трофазно двотарифно електрично директно бројило, номиналне струје (5 - ≥60A) Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А. Мерни уређај је смештен у одговарајући ормар.

за полуиндиректну мерну групу: бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 A. 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.

Мерни уређај је прикључен на одговарајуће струјне мерне трансформаторе и смештен у одговарајући ормар опремљен мерно-прикључном кутијом (МПК) са могућношћу пломбирања.

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

Управљачки уређај: интерни часовник у склопу бројила/ 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: увод кабла у трансформаторску ћелију за случај прикључења на средњенапонској страни; мерни орман, иза мерног уређаја за директно мерење односно увод инсталације проводника објекта у постројење где је смештен СМТ за полуиндиректно мерење за прикључења на НН страни

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. Трошкови прикључка: **нису процењени.**
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта: **599.007,60 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 **365** 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/УПП.

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.

Обавезно је доставити техничку документацију надлежној служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд на преглед и сагласност на позиције дистрибутивних водова кроз објекат пре уласка у даљи процес пројектовања.

За исходовање Сагласности на КПК, МРО и прикључног вода КПК-МРО потребно је да странка приложи следеће:

- Ситуационо-нивелациони план на геодетској подлози са основом приземља (и/или са основом неке друге етаже којој се приступа са јавне саобраћајне или друге приступне површине) и графичким приказом положаја КПК. Цртеж треба да садржи приказ: спољног уређења терена око објекта странке (пешачких/колских приступних површина, зелених и других слободних површина), веза терена и објекта (рампе, степеништа и сл.), висинских кота (приземља/сутерена, нивелације терена, јавних саобраћајних површина са којих се приступа објекту одн. пешачких и колских приступа, уласка у гаражу, улаза и приступа улазу у објекат), као и основних димензија. Размера треба да омогући прегледан, јасан и читљив приказ свих елемената цртежа.
- Претходно наведен Ситуационо-нивелациони план на геодетској подлози са основом приземља (и/или са основом неке друге етаже којој се приступа са јавне саобраћајне или друге приступне површине) и графичким приказом положаја КПК, збирно са приказом инсталација објекта странке и приказом прикључака на инфраструктуру.
- Архитектонско-грађевинске основе свих етажа на којима се смештају КПК, МРО и прикључни водови од КПК до МРО, са графичким приказом КПК, МРО и трасе развода водова до МРО. Цртежи треба да садрже табелу са ознакама и наменом просторија, уписане висинске коте, као и мере - укључујући мере одн. димензије МРО и мере просторија у којима се смештају МРО. Цртежи треба да буду употпуњени одговарајућим текстуалним садржајем, са подацима о типу МРО (број модуларних табли МРО), начину уградње МРО (у зид, на зид, у виду озидане нише и сл.) и разводу прикључних водова до МРО (тип и пресек кабла, начин полагања са врстом развода одн. методом инсталисања и сл.). Размера треба да омогући прегледан, јасан и читљив приказ свих елемената цртежа.
- Претходно наведене Архитектонско-грађевинске основе свих етажа на којима се смештају КПК, МРО и прикључни водови од КПК до МРО, са графичким приказом КПК, МРО и трасе развода водова до МРО, збирно са приказом инсталација објекта странке и приказом прикључака на инфраструктуру.

- Блок шему-дијаграм напајања објекта странке.
- Према потреби, одговарајући детаљи: пресеци кроз објекат, изгледи и др.

<u>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.</u>

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 обрати "Електродистрибуцији 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 оквиру обједињене процедуре.

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 за стамбени део објекта;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. **Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.**

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

11. **Значење појединих израза**

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

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.

<u>Доставити:</u>

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд * 232 М.П.

Директор огранка

Иван Мелих, струк.маст.инж.ел.

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6-225/2025
18.11.2025. године

Београд
www.beograd.rs

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

„LUKS BOREA" д.о.о.
ул. Церска бр. 12
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 2390 КО ВРАЧАР, У УЛИЦИ САЗОНОВОЈ, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 01, 02, 03, 05, 06: „Ситуациони план са основом приземља", „Основа подрума -3", „Основа подрума -2", „Основа приземља", „Пресек 1-1" и технички опис.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл. инж. саобр.

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

Бојан Бован, дипл. правник

Prilog 9.

OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28. OVOG PRAVILNIKA

1.1. NASLOVNA STRANA

(1 – PROJEKAT ARHITEKTURE)

SEPARAT PROJEKTA – SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Investitor:	LUKS BOREA d.o.o., ul. Cerska br. 12, Beograd
Objekat:	Stambeno poslovni objekat 3Po+P+3+Ps u ulici Sazonova br. 26, Beograd, KP 2390 KO Vračar
Vrsta tehničke dokumentacije:	(IDR) Idejno rešenje - separat
Vrsta radova:	NOVA GRADNJA
Projektant:	M06 Studio DOO Beograd ul. Cara Dušana 186, Zemun
Odgovorno lice projektanta: Potpis:	Dr Miloš Mihajlović M. Arch
Odgovorni projektant: Broj licence: Potpis:	Dr Miloš Mihajlović M. Arch 300 N308 14
Broj dela projekta:	13/23
Mesto i datum:	Beograd, oktobar 2025. godine

Инжењерска комора Србије
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
300 N308 14
Одговорни пројектант

UPOREDNI TABELARNI PRIKAZ DOZVOLJENIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA:

UPOREDNI PRIKAZ	Dozvoljeno	Ostvareno	
		Po SRPS -u	Po PDR-u / PGR -u
Površina parcele	-	442 m2	
Tipologija	Dvostrano uzidan objekat	Dvostrano uzidan objekat	
Spratnost	P+3	3Po+P+3+Ps	3Po+P+3+Ps
Indeks zauzetosti	Maks. 50% = 221m²	Maks. 49.77% = 220m²	Maks. 49.77% = 220m²
Indeks zauzetosti podzemnih etaža	Maks. 70% = 309.40m²	Maks. 70% = 309.40m²	Maks. 2.71% = 12.00m²
BRGP podzemnih etaža	-	830.80 m²	12 m²
BRGP nadzemnih etaža	884.00m²	1084.00m²	1084.00m²
BRGP UKUPNO	-	1914.80 m²	1096.00m²
Broj stambenih jedinica	-	12	12
Broj poslovnih prostora	-	1	1
Broj parking mesta	**1.3 parking mesto / 1 stan** **1 parking mesto / 60m2 poslovnog prostora**	**podrum -2 7** **podrum -3 10** **UKUPNO 17**	**podrum -2 7** **podrum -3 10** **UKUPNO 17**

PRORAČUN POTREBNOG BROJA PARKING MESTA:

Namena	Normativ	Proračun	Potreban broj PM	Ostaren broj PM
Stanovanje	1.3PM/1 stan	12 stanova x 1.3=15.6	16	16
Poslovanje	1PM/60m2 neto	14.93/60=0.29	1	1
		Ukupno mesta za parkiranje	**17**	**17**

Odgovorni projektant za arhitekturu:

dr Miloš Mihajlović M. Arch
br. licence 300 N308 14

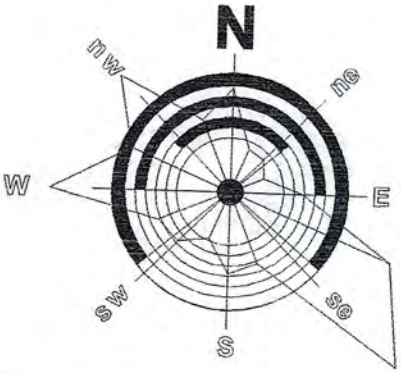
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
300 N308 14
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

U Beogradu,
Oktobar 2025. godine

Сагласан са актом:
IV-08 бр. 344.6-225/2025
од: 18.11.2025.

ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ

важи уз акт:
IV-03 бр. 349.6-225/2025
од: 18. 11. 2025.



M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Situacioni plan sa osnovom prizemlja		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:200	Oktobar 2025.	01

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
310 N308 14
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

					POZICIJA PM NA SISTEMU		
PM 13	GS 13-16	Garažno mesto	12.50	12.50	LEVO GORE	-	-
PM 14		Garažno mesto	12.50		LEVO DOLE	-	-
PM 15		Garažno mesto	12.50	12.50	DESNO GORE	-	-
PM 16		Garažno mesto	12.50		DESNO DOLE	-	-
Garažni sistem 13-16 u nivou podruma -3			50.00				

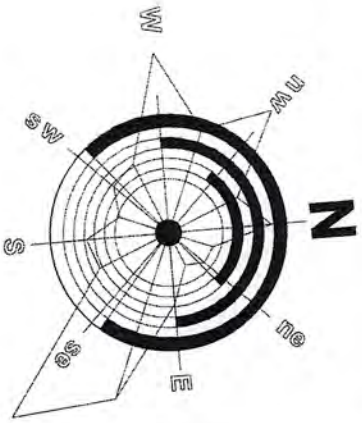
					POZICIJA PM NA SISTEMU		
PM 12	GS 12-17	Garažno mesto	12.50	12.50	LEVO GORE	-	-
PM 17		Garažno mesto	12.50		LEVO DOLE	-	-
Garažni sistem 12-17 u nivou podruma -3			25.00				

NETO POVRŠINA GARAŽNIH MESTA	126.48 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -3 **220.16 m²**

BRGP PODRUMA -3 **309.40 m²**

Важи уз акт:
IV-08 бр. 344.6-225/2025
од: 18.11.2025



M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova podruma -3		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Oktobar 2025.	02

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
бр. 300 14

W7	Sanitarno mesto	12.50	foro beton	malter/molerska tehnika	-
	Ukupna površina	93.50 m²			

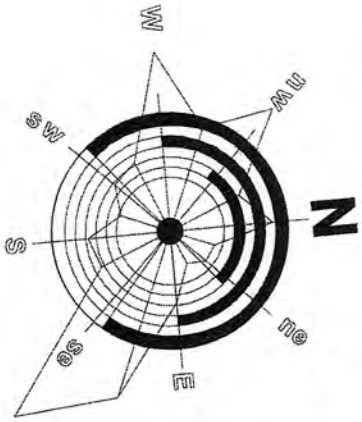
OSTAVE

Po2.8	Ostava	3.32	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	-
Po2.9	Ostava	3.71	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	-
Po2.10	Ostava	3.79	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	-
	Ukupna površina	10.82 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -2 **187.18 m²**

BRGP PODRUMA -2 **309.40 m²**

важи уз акт:
IV-08 бр 344.6-225/2025
од: 12.11.

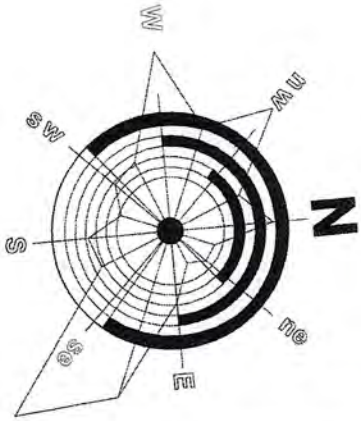


M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova podruma -2		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Oktobar 2025.	03

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
310 X 308 14
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

O.6	Ostava	11.13	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	malter/akril
O.7	Ostava	5.93	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	malter/akril
O.8	Ostava	12.67	keramičke pločice	malter/molerska tehnika	malter/akril
	Ukupna površina	72.42 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUM -1	**14.93 m²**
BRGP PODRUMA -1 PO PDR-U/PGR-U	**12.00 m²**
BRGP PODRUMA -1 PO SRPS-U	**212.00 m²**



M06 studio

Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd

Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Osnova podruma -1		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Oktobar 2025.	04

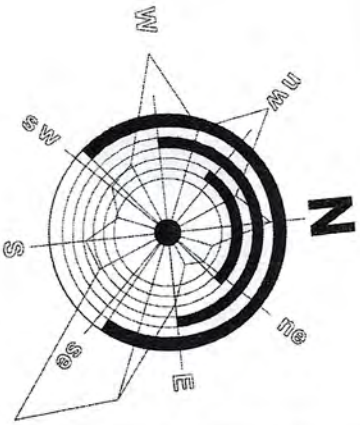
Инжењерска комора Србије
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
300 N308 14
одговорни пројектант

STAN 2					
2.1	Ulaz	4.50	parket	malter/molerska tehnika	malter/akril
2.2	Kupatilo	3.59	keramičke pločice	keramičke pločice	malter/akril
2.3	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	17.87	parket	malter/molerska tehnika	malter/akril
2.4	Soba	11.87	parket	malter/molerska tehnika	malter/akril
	Ukupna neto korisna površina stana 2	37.83 m²			

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA **109.90 m²**

BRGP PRIZEMLJA **212.00 m²**

Важи уз акт:
IV-08 бр 344.6-225/2025
од: 18.11.2025



Projektni biro
M06 Studio DOO Beograd

Zemun, Cara Dušana 186
tel: 065 63 89 429

TEHNIČKE ENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR
A I NAZIV ROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)	
	ulica Sazonova br. 26, Beograd	
R	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd	
	Osnova prizemlja	
	dr Miloš Mihajlović, M.Arch	
	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch	

IE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
	1:50	Oktobar 2025.	05

Важи уз акт:
IV-08 бр. 344.6-225/2025
од 16.11.2025

M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 186 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Presek 1-1		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Oktobar 2025.	06

Инжењерска комора Србије
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
300 X308 14
Одговорни пројектант

GRAĐEVINSKA LINIJA NASPRAMNOG OBJEKTA

M06 studio	Projektni biro M06 Studio DOO Beograd	Zemun, Cara Dušana 18 tel: 065 63 89 429	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENjE	IDR	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P. 2390 (K.O. VRAČAR)		
LOKACIJA	ulica Sazonova br. 26, Beograd		
INVESTITOR	LUKS BOREA DOO ulica Cerska br. 12, Beograd		
CRTEŽ	Presek 2-2		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dr Miloš Mihajlović, M.Arch		
SARADNICI	Aleksandra Subotić, M. Arch; Nina Stojanović, M.Arch		
BR. EVIDENCIJE	RAZMERA	DATUM	BROJ LISTA
23/13	1:50	Oktobar 2025.	07

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милош П. Михајловић
дипл. инж. арх.
300 X308 14
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"LUKS BOREA" DOO

ЦЕРСКА 12

11 000 БЕОГРАД

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	JB	Наш број	RI-50356/25-01

11-09-2025

Датум: 10.09.2025.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поводом захтева број **RI-50356/25** од **29.08.2025.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за усаглашавање висине постојећег стамбено-пословног објекта спратности 3По+П+3 са објектима у окружењу у ул.Сазонова 26 на КП 2390 КО Врачар (стан у надградњи)**, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/52/2021 и 62/2023) и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

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

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему топлане **ТО "Коњарник".**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

- повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница;

- потрошачи: грејање, вентилација, **БЕЗ** припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне,

Примарни део инсталације:

грејање:

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

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX (Службени лист града Београда бр. 20/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- План детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар , за подручје између улица: Цара Николаја II, Милешевске, Мата Видаковића, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког(Службени лист града Београда бр. 39/11).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топловоди (у границама парцеле):

Објекат Сазонова 26 у коме се планира додатна стамбена јединица која је предмет ових услова, је у поступку прикључења на систем даљинског грејања ЈКП„Београдске електране". Објекат Сазонова 26 је изграђен према грађевинској дозволи ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023 од 04.01.2024.

У границама КП 2390 КО Врачар тренутно се не налази изграђена топловодна инфраструктура ЈКП"Београдске електране".

За потребе снабдевања топлотном енергијом објекта Сазонова 26, извешће се топловодни прикључак DN100, а на основу Уговора о остваривању услова за прикључење број СТЕ-37851/25 од 01.07.2025. (инт.број 3717-УГ0001/25) и Анекса уговора о прикључењу број СТЕ-37851/25-01 од 09.07.2025. (инт.број 3717-АУТП0001/25).

Капацитет прикључне инсталације:

За објекат Сазонова 26 (3По+П+3) издат је Извештај о прегледу инвестиционо техничке документације број СТЕ-77807/23-02 од 06.05.2025. на Пројекат машинских инсталација. Пројектовани капацитет стамбеног - 11 станова износи 38188 kW.

Додатна стамбена јединица је БРГП 220m². Процењен капацитет за грејање износи 15kW.

Прикључење на систем даљинског грејања:

Прикључење додатне стамбене јединице предвидети на пројектовану мрежу (постојећу ако је изведена) у објекту Сазонова 26, уз проверу комплетне цевне мреже, као и свих заједничких елемената у топлотној подстаници и замену неодговарајућих.

У даљој процедури кроз локацијске услове биће издати детаљни технички услови за пројектовање и прикључење стамбене јединице која је предмет ових услова.

Прикључење додатне стамбене јединице биће регулисано Уговором о остваривању услова за прикључење на даљински систем грејања.

VI. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране" број **160-6791-73** са позивом на број **4620-76/2025**.

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

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

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

Извршни директор
за развој и инвестиције

Слободан Џунић, дипл. инж. ел.

Доставити:
- Наслову
- Дирекцији за развој и инвестиције
- Служби за техничку документацију
- Писарници

З А П И С Н И К

са **139. седнице Комисије за планове** Скупштине града Београда, одржане у **уторак 29.07.2025. године у 11^{00} часова,** у просторијама Скупштине града Београда, Краљице Марије бр. 1 (сала на XX спрату).

Седници су присуствовали: председник Комисије Марко Стојчић, заменица председника Марија Лековић и чланови: Данијела Мишковић, Гордана Марковић (присутна од 13. тачке дневног реда), Милица Негић, Небојша Мињевић (одсутан од 13. тачке дневног реда), Предраг Чолић и Ђорђе Милић.

Одсуствовала је члан Комисије: Предраг Петровић.

Присуствовали су представници јавних предузећа, државних органа и институција:

- Светлана Јовичинац, испред Службе главног урбанисте града Београда;
- Ненад Крчум, испред Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда;
- Слађана Перић, испред Секретаријата за јавни превоз;
- Зора Анђелић, Никола Мијатовић, Марија Перуновић, Бојана Стевановић, Ивана Митровић и Весна Тешић, испред Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Присуствовали су представници обрађивача:

- Чанковић Горана, испред предузећа „AG Consult";
- Сушица Миховски и Драгана Хајдин, испред предузећа „PC Art";
- Ивана Станојевић, испред предузећа „IBM Consult";
- Љубомир Бошковић, испред предузећа „Yugo biro";
- Милош Михајловић, испред предузећа „M06 Студио";
- Вук Ђуровић, Горан Зимоњић и Сања Вранић, испред предузећа „ЦЕП";
- Александар Јовић, испред предузећа „Архицентрум";
- Ана Шуман, Милена Ивановић и Марија Мичијевић, испред предузећа „Bureau Cube Partners";
- Ћирић Сања, испред предузећа „Arhi nova";
- Драгана Маричић и Марина Топаловић Бошковић, испред предузећа „Geoinch group";
- Симона Плескић, Никола Балановић и Вук Марић, испред предузећа „Parallel studio";
- Александра Станојевић, испред предузећа „Parallel studio" и „Даламак";
- Маја Кецман, испред предузећа „Форма план";
- Ненад Крстић, Зоран Мишић, Дијана Дукарић и Предраг Пиловић, испред ЈУП „Урбанистички завод Београда".

Седницу је отворио председник Комисије Марко Стојчић, **а**кон чега је једногласно усвојен следећи

ДНЕВНИ РЕД

Затворени део седнице у 11^{00} часова

1. Усвајање Записника са **138. седнице** Комисије за планове Скупштине града Београда

2. Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за висинско усаглашавање планираног стамбено-пословног објекта на к.п.1157 КО Врачар, у Лозничкој улици бр.3 са објектима у окружењу** у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи
3. Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за изградњу стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс на к.п. 11830 и 11831 обе КО Земун у Београду у улици Шилерова бр. 91** у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи;
4. Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за изградњу стамбено пословног објекта спратности 2По+П+4+Пс - 2По+П+2+Пс са подземном гаражом на к.п. 11028 и 11029 КО Земун у Ул Призренска бр. 1** у Београду у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи;
5. Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), **у погледу повећања спратности и висине постојећег стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+3 на к.п. 2390 КО Врачар, ул. Сазонова бр.26 у Београду са објектима у окружењу, спратности од П+3+Пс до П+4+Пс**;
6. Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и могућности **усклађивања висине венца и слемена планираног стамбеног објекта на к.п. 6513/4 КО Вождовац у ул. Јове Илића у Београду, са изграђеним објектима у блоку, кроз израду Урбанистичког пројекта**;
7. Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и **могућности висинског усклађивања висине венца и слемена планираног објекта на к.п. 3839/6 и 3839/7 КО Вождовац, са изграђеним објектима у блоку, кроз израду Урбанистичког пројекта**;
8. Информација о могућности **планирања изградње на к.п. 3508/5 КО Звездара кроз израду Урбанистичког пројекта**
9. **Преиспитивање Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели 959 КО Савски Венац, у улици Кнеза Милоша бр. 42 у Београду,** (предмет је заведен под бројем IX-10 бр.350.13-43/2023, и потврђен дана 27.10.2023. године)
10. Урбанистички пројекат **за изградњу стамбеног објекта на к.п. 4119 КО Врачар у Рудничкој улици бр. 5 у Београду** (*наставак разматрања са 129. седнице, 5.тачка дневног реда*)
11. **Мишљење о могућности примене чл. 60** „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) **и могућности израде Урбанистичког пројекта за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности По+Су+Пр+3+Пс, на к.п. 4689 КО Вождовац у улици Генерала Арнија бр.5 у Београду, у циљу усклађивања спратности планираног објекта са постојећим објектима у окружењу**

12. **Мишљење о могућности израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. 4466 КО Вождовац у Борисављевићевој улици број 86 у скаду са чл 60 ст. 6 и 7 Закона о планирању и изградњи**
13. Мишљење Комисије за планове Скупштине града Београда **о потреби израде Претходне студије оправданости са Генералним пројектом за План детаљне регулације за реализацију пешачког моста између Кеја ослобођења и купалишта "Лидо",** Градска општина Земун
14. Нацрт одлуке о изради **Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје између саобраћајнице Т6, Угриновачке и Барањске улице,** Градска општина Земун**, за Блок Б**
15. Извештај о раном јавном увиду у **Елаборат за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу привредне зоне „Аутопут" у Новом Београду**, Градска општина Нови Београд
16. Информација Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању **Елабората за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације блокова између улица Нова 1, Нова 2, Нова 4 и јавне зелене површине стамбеног насеља "Вишњичко поље"**, на рани јавни увид
17. Информација Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању **Елабората за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу топловода за повезивање грејних подручја Железник – Макиш, Градска општина Чукарица,** на рани јавни увид
18. Стручна контрола **Нацрта Измена и допуна плана детаљне регулације за део територије Градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава за блокове 2, 5 и 7**
19. Извештај о јавном увиду у **Нацрт плана детаљне регулације блока између улица Милоја Ђака, Миће Орловића, Астана, Велисава Вуловића и планиране саобраћајнице САО 04,** Градска општина Савски венац
20. Извештај о јавном увиду у **Нацрт плана детаљне регулације између Булевара деспота Стефана, Милана Кашанина, Владете Јеротића (Далматинска) и Ботаничке баште Јевремовац,** Градска општина Стари град
21. Разно

    I Урбанистички пројекат за изградњу нове парохијске куће, на месту постојеће, у комплексу Цркве Покрова Пресвете Богородице, на кат.парц.7232 КО Звездара, ул.Кајмакчаланска бр.55, Београд

    II Мишљења о могућности примене чл. 60 став 6. и 7. „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), **за висинско усаглашавање планираног стамбеног објекта на к.п. 3650 и 3651 КО Врачар са објектима у окружењу, кроз израду Урбанистичког пројекта**

Затворени део седнице у 11^{00} часова

1.

Чланови Комисије су једногласно закључили да се усваја **Записник са 138. седнице** Комисије за планове Скупштине града Београда.

ОБЈЕДИЊЕНО РАЗМАТРАЊЕ ТАЧАКА 2-7, 8, 11 И 12

Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила и дала позитивно мишљење за примену чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) **кроз израду Урбанистичког пројекта, за следећих 8 (осам) локација (све се спроводе на основу Плана Генералне Регулације):**

2.

Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за висинско усаглашавање планираног стамбено-пословног објекта на к.п.1157 КО Врачар, у Лозничкој улици бр.3 са објектима у окружењу** у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи.

3.

Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за изградњу стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс на к.п. 11830 и 11831 обе КО Земун у Београду у улици Шилерова бр. 91** у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи.

4.

Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за изградњу стамбено пословног објекта спратности 2По+П+4+Пс - 2По+П+2+Пс са подземном гаражом на к.п. 11028 и 11029 КО Земун у Ул Призренска бр. 1** у Београду у скаду са чл 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи.

5.

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

6.

Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и могућности **усклађивања висине венца и слемена планираног стамбеног објекта на к.п. 6513/4 КО Вождовац у ул. Јове Илића у Београду, са изграђеним објектима у блоку, кроз израду Урбанистичког пројекта**.

7.

Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 –

Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и **могућности висинског усклађивања висине венца и слемена планираног објекта на к.п. 3839/6 и 3839/7 КО Вождовац, са изграђеним објектима у блоку, кроз израду Урбанистичког пројекта**.

11.

Мишљење о могућности примене чл. 60 „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) **и могућности израде Урбанистичког пројекта за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности По+Су+Пр+3+Пс, на к.п. 4689 КО Вождовац у улици Генерала Арнија бр.5 у Београду, у циљу усклађивања спратности планираног објекта са постојећим објектима у окружењу.**

12.

Мишљење о могућности израде **Урбанистичког пројеката за изградњу стамбеног објекта на к.п. 4466 КО Вождовац у Боросављевићевој улици број 86** у складу са чл. 60 ст.6 и 7 Закона о планирању и изградњи.

МИШЉЕЊЕ ПОД ТАКОМ 8. ДНЕВНОГ РЕДА Информација о могућности планирања изградње на к.п. 3508/5 КО Звездара кроз израду Урбанистичког пројекта добило је негативно мишљење од стране чланова Комисије за планове Скупштине града Београда, из разлога што је важећи плански основ за предметну локацију, Регулациони план насеља Миријево (Сл. лист Града Београда 11/02)

ОПШТИ ЗАКЉУЧАК

Комисија за планове Скупштине града Београда једногласно је донела закључак **да даље, неће разматрати мишљења по чл. 60** „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) зато што нема довољно елемената у Закону за разматрање могућности и примену истог.

ПОЈЕДИНАЧНО РАЗМАТРАНЕ ТАЧКЕ

9.

Чланови Комисије су након **Преиспитивања Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели 959 КО Савски Венац, у улици Кнеза Милоша бр. 42 у Београду,** (предмет је заведен под бројем IX-10 бр.350.13-43/2023, и потврђен дана 27.10.2023. године) закључили са седам (7) гласова „ЗА" и једним (1) гласом „ПРОТИВ", (члан комисије Небојша Мињевић), да се изврши корекција предметног Урбанистичког пројекта у складу са инспекцијским надзором и то на начин :

-да се коригују бочна удаљења новопланираног објекта од постојећег суседног објекта тако да износи колико је предвиђено према врсти отвора (за стамбене просторије).

Кориговано решење је потребно верификовати од стране комисије за планове.

10.

Чланови Комисије су након разматрања свих примедби и сугестија са јавне презентације и утврђивања споменутих параметара у записнику са 129. седнице одржане 03.06.2025. године, са 6 гласова ЗА, 1 против гласом (Марија Лековић) и 1 суздржаним гласом (Гордана Марковић) закључили да се усваја **Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта на к.п. 4119 КО Врачар у Рудничкој улици бр. 5 у Београду** уз следеће напомене:
- да се укине повучени спрат,
- да се обрада фасаде последње две етаже обавезно задржи у приказаној тамној боји,
- да се ка левом суседу гледано са стране приступне саобраћајнице (Рудничке улице): укине зид аутолифта и укину делови терасе ка истом;

13.

Поводом Информације ЈУП „Урбанистички завод Београда", од 25.07.2025. године, у вези са потребом израде Претходне студије оправданости **о потреби израде Претходне студије оправданости са Генералним пројектом за План детаљне регулације за реализацију пешачког моста између Кеја ослобођења и купалишта "Лидо",** Градска општина Земун, након образложења планског решења од стране Предрага Крстића и Предрага Пиловића, представника обрађивача плана, ЈУП „Урбанистички завод Београда", вођена је дискусија у којој су учестовали: председник комисије Марко Стојчић, Ђорђе Милић и Милица Негић.
Након дискусије чланови Комисије за планове **једногласно** су донели следећи Закључак:

Потребно је да обрађивач плана у фази израде Нацрта плана изради Претходу студију оправданости са Генералним пројектом за предметни план, којом ће се прецизират све нејасноће везане за израду планског документа, с обзиром на то да, према изјави обрађивача, није могуће довољно прецизирати све планске одреднице због специфичности саме локације односно највишег степена заштите Ратног острва.

14.

Чланови Комисије за планове су једногласно закључили да се даје позитивно мишљење на Нацрт одлуке о **Измени и допуни плана детаљне регулације за подручје између саобраћајнице Т6, Угриновачке и Барањске улице, Градска општина Земун, за Блок Б,** с тим да се граница обухвата плана прошири на контактне саобраћајнице и да ће се у следећој фази израде плана, приликом прибављања услова надлежних институција и јавних предузећа у току раног јавног увида, утврдити потреба за установама јавних служби.

15.

Чланови Комисије за планове су једногласно закључили да се усваја Извештај о раном јавном увиду у **Елаборат за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу привредне зоне „Аутопут" у Новом Београду, Градска општина Нови Београд,** и закључила да је поступак раног јавног увида обављен, тако да се израда Нацрта плана може наставити у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи

и да ће им на једној од наредних седница Комисије за планове Скупштине града Београда, бити достављен на потпис.
Чланови Комисије су такође закључили да за стручну контролу нацрта предметног плана обрађивач припреми волуметријски приказ како би се сагледала физичка структура планираних намена.

16.

У вези са Информацијом Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању Елабората за рани јавни увид за потребе израде **Елабората за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације блокова између улица Нова 1, Нова 2, Нова 4 и јавне зелене површине стамбеног насеља "Вишњичко поље", општина Палилула,** на рани јавни увид, чланови Комисије су једногласно закључили следеће:

1. Потребно је да обрађивач плана поступи у складу са примедбама наведеним у Информацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 28.07.2025. године, с тим што:
   - **1.1.** У вези са примедбом бр. **1**, Комисија прихвата образложење обрађивача по питању промене планираних намена у односу на План генералне регулације, с тим што је у складу са планским основом потребно планирати **јавне зелене површине – парк**.
   - **1.2.** У вези са примедбама **2**, Комисија прихвата образложење обрађивача по питању одступања обухвата плана у односу на Одлуку о изради.
2. Истовремено, чланови Комисије су донели следећи **Закључак**:
   - **2.1.** Упућује се Елаборат за рани јавни увид за потребе израде **Плана детаљне регулације блокова између улица Нова 1, Нова 2, Нова 4 и јавне зелене површине стамбеног насеља "Вишњичко поље", општина Палилула**, на рани јавни увид у периоду **од 11.08.2025. године до 25.08.2025. године.**
   - **2.2.** Задужују се Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и Секретаријат за информисање да време и место одржавања раног јавног увида огласе у средствима дневног информисања.

17.

У вези са Информација Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о упућивању Елабората за рани јавни увид за потребе израде **Елабората за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу топловода за повезивање грејних подручја Железник – Макиш, Градска општина Чукарица,** на рани јавни увид, чланови Комисије су једногласно закључили следеће:

1. У вези са примедбом из Информацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 23.07.2025. године Комисија прихвата образложења обрађивача.
2. Истовремено, чланови Комисије су донели следећи **Закључак**:
   - **2.1.** Упућује се Елаборат за рани јавни увид за потребе израде **Плана детаљне регулације за изградњу топловода за повезивање грејних подручја Железник – Макиш, Градска општина Чукарица**, на рани јавни увид у периоду **од 11.08.2025. године до 25.08.2025. године.**
   - **2.2.** Задужују се Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и Секретаријат за информисање да време и место одржавања раног јавног увида огласе у средствима дневног информисања.

18.

Поводом стручне контроле **Нацрта измена и допуна плана детаљне регулације за део територије Градске општине Раковица уз улицуКнеза Вишеслава за блокове 2, 5 и 7,** након образложења планског решења од стране представника обрађивача плана, предузећа „Bureau Cube Partners", Ане Шуман, дипл.инж.арх. и Милене Ивановић, маст.инж.арх, вођена је дискусија у којој су учествовали Марко Стојчић, Данијела Мишковић, Марија Лековић, Ана Шуман, Милена Ивановић и Зора Анђелић.

Након дискусије, чланови Комисије за планове су једногласно закључили следеће:

1. Потребно је да обрађивач Плана поступи у складу са Мишљењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од **28.07.2025.** године, с тим што:
   - **1.1.**У вези са **примедбом 3.**, Комисија **прихвата** образложење обрађивача поводом примедби и сугестија из раног јавног увида, које је потребно да обрађивач приложи у Документацију плана.
   - **1.2.**У вези са **примедбом 4.**, Комисија **прихвата образложење** обрађивача по питању проширења границе Плана у односу на Одлуку о изради.
   - **1.3.**У вези са **примедбом 5.**, Комисија **прихвата** одступања планираних намена у односу на План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX и Елаборат за рани јавни увид, с тим што је у вези са примедбом 25.1 потребно уместо зоне С9 планирати зону М4.
   - **1.4.**У вези са примедбама 32, 39, 41, 51 и 63, потрбено је да Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове обави сарадњу са институцијама и јавним предузећима у току јавног увида.
   - **1.5.**У вези са примедбама 20.3, 20.4, 21.5.1., 25.8, 25.11., 43, 44.1 и 44.2, Комисија прихвата да се поступи на начин како је образложено у материјалу обрађивача.
2. Комисија за планове је обавила стручну контролу **Нацрта измена и допуна плана детаљне регулације за део територије Градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава за блокове 2, 5 и 7,**. Након корекције према прихваћеним примедбама Нацрт плана се може упутити у даљу процедуру (на јавни увид).
3. Комисија је такође донела следећи

З А К Љ У Ч А К

1. Упућује се **Нацрт измена и допуна плана детаљне регулације за део територије Градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава за блокове 2, 5 и 7,** на јавни увид у периоду од **25.08.2025. године до 23.09.2025. године.**
2. **Јавна седница** Комисије за планове у вези са предметним Нацртом плана **одржаће се 14.10.2025. године у 13 ^{00} часова.**
3. Задужују се Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и Секретаријат за информисање да термине јавног увида и јавне седнице огласе у средствима информисања.

19.

Поводом наставка разматарања примедби које су достављене у току процедуре јавног увида, а у циљу формирања Извештај о јавном увиду у **Нацрт плана детаљне регулације блока између**

улица Милоја Ђака, Миће Орловића, Астана, Велисава Вуловића и планиране саобраћајнице САО 04, Градска општина Савски венац,
чланови Комисије су једногласно формирали следеће закључке:

ПРИМЕДБЕ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

10. **Министарство унутрашњих послова,** Сектор за ванредне ситуације, Мије Ковачевића 3-4, допис 07.7 број 217 – 393/2025 од 03.06.2025. год.
(предмет IX – 03 бр. 350.1 – 1583/23 од 27.06.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба се прихвата.** У одоговору навести образложење обрађивача.

11. **Министарство унутрашњих послова,** Кабинет министра, Булевар Михјла Пупина 2, допис 01 број 021 – 1029/25-7 од 08.07.2025. год.
(предмет IX – 03 бр. 350.1 – 1583/23 од 09.07.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба се прихвата.** У одоговору навести образложење обрађивача.

ПРИМЕДБЕ ФИЗИЧКИХ И ПРАВНИХ ЛИЦА

1. **ДОПУНА**
„Павловић Инвест", Војводе Степе 232, Београд
(предмет IX- 03 бр.350.12-893/2025 од 24.07.2025. год.)

ОДГОВОР:

1. **Примедба се прихвата.** Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење одговора на примедбу у циљу формирања Извештаја о јавном увиду (у плану не давати могућност изградње засене максималне дубине 1,0 од фасадног платна повучене етаже).
2. **Примедба се прихвата.** У одоговору навести образложење обрађивача.
3. **Примедба се прихвата.** У одоговору навести образложење обрађивача.

*****

Чланови Комисије су, поново, једногласно закључили да је јавни увид у **Нацрт плана детаљне регулације за блок између улица Милоја Ђака, Миће Орловића, Астана, Велисава Вуловића и планиране саобраћајнице САО 04, Градска општина Савски венац,** завршен, и да се након извршених корекција у складу са Извештајем о јавном увиду, Нацрт плана може упутити у даљу процедуру (Скупштини града Београда на доношење).
Комисија је такође закључила да за наведене корекције Нацрта плана **није потребно понављање јавног увида.**

20.

Поводом разматрања примедби које су достављене у току процедуре јавног увида, а у циљу формирања **Извештаја о јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације између Булевара деспота Стефана, Милана Кашанина, Владете Јеротића (Далматинска) и Ботаничке баште „Јевремовац", Градска општина Стари град** чланови Комисије су једногласно формирали следеће закључке:

1. **ЈКП „Градска чистоћа“, Мије Ковачевића 4**
Допис 8233/2 од 02.06. 2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 03.06.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба је неоснована.** У одговору навести образложење обрађивача.

2. **Секретаријат за саобраћај, Одељење за планирање саобраћаја,** 27. марта 43 45, број дописа 344.16-891/2025 од 17.06.2025. год
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/25 од 19.06.2025. год.)

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

3. **Секретаријат за заштиту животне средине, Карађорђева 71**
Допис V-04 бр: 501.2-616/2024 од 09.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 18.06.2025. год.),
Допис V-04 бр: 501-70/2025 од 30.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 01.07.2025. год.)

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

4. **Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу београда, Његошева 84**
Допис бр. 26687/6-02 од 27.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 02.07.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедбе се прихватају.** У одговору навести образложење обрађивача.

5. **ЈКП „Београдски водовод и канализација, Служба за развој, Делиградска 28, допис** арх. 32790/1, бр.: I4-1/1086/25 од 03.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 06.07.2025. год.)

ОДГОВОР:

1. **Примедба се делимично прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.
2. **Примедба се прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.

6. **АД „Електромрежа Србије“, Кнеза Милоша 11**
Допис бр. 130-00-UTD-003-1150/2024-004 од 10.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 17.06.2025. год.)

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

7. **Електродистрибуција србије, Булевар уметности 12**
Допис 6720-1-24 од 18.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 26.06.2025. год.)

ОДГОВОР:

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

3. **Примедба се прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.
4. **Примедба се прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.

8. Министарство информисања и телекомуникација, Немањина 22-26
допис 002834004 2025 13460 004 001 000 002 од 01.07.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1914/2025 од 09.07.2025. год.)

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

9. Покрет слободних грађана, Трг Николе Пашића 9
Допис бр. 012/2025 од 23.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.12-995 од 23.06.2025. год.)

ОДГОВОР:
1. **Примедба се делимично прихвата, а делимично није основана.** У одговору навести образложење обрађивача.
2. **Примедба се не прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.

10. Буквић Зоран у име удружења грађана „Улице за бициклисте", Борча, Преливачка 91
(предмет IX-03 бр. 350.12-1013 од 02.07.2025. год.)

ОДГОВОР:
1. **Примедба није основана.** У одговору навести образложење обрађивача.
2. **Примедба се делимично прихвата.** У одговору навести образложење обрађивача.
3. **Примедба није основана.** У одговору навести образложење обрађивача.

11. Предузеће „Марник", Кондина 1а/VI
(предмет IX-03 бр. 350.12-1012/25 од 01.07.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба се делимично не прихвата, а делимично није основана.**
Потребно је да обрађивач достави допуњено образложење одговора у циљу формирања Извештаја о јавном увиду.

12. Виолета Илић, Владете Јеротића 5
(предмет IX-03 бр. 350.12-1009/25 од 01.07.2025. год. и допуна од 25.07.2025. године)

ОДГОВОР: **Примедба се прихвата.** Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење одговора у циљу формирања Извештаја о јавном увиду. Такође, потребно је да обрађивач достави графички прилог са приказом решења које је било изложено на јавни увид и коригованог решења.

13. Дамјан Дамчевић, Владете Јеротића 1
(предмет IX-03 бр. 350.12-1011/25 од 01.07.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба се прихвата.** Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење одговора у циљу формирања Извештаја о јавном увиду. Такође, потребно је да обрађивач достави графички прилог са приказом решења које је било изложено на јавни увид и коригованог решења.

14. Милан Дамчевић, Владете Јеротића 1
(предмет IX-03 бр. 350.12-1010/25 од 01.07.2025. год.)

ОДГОВОР: **Примедба се прихвата.** Потребно је да обрађивач достави кориговано образложење одговора у циљу формирања Извештаја о јавном увиду. Такође, потребно је да обрађивач достави графички прилог са приказом решења које је било изложено на јавни увид и коригованог решења.

*****

Чланови Комисије су једногласно закључили да је јавни увид у **Нацрт плана детаљне регулације између Булевара деспота Стефана, Милана Кашанина, Владете Јеротића (Далматинска) и Ботаничке баште „Јевремовац", Градска општина Стари град,** завршен, и да се након извршених корекција у складу са Извештајем о јавном увиду, Нацрт плана може упутити у даљу процедуру (Скупштини града Београда на доношење).
Комисија је такође закључила да за наведене корекције Нацрта плана **није потребно понављање јавног увида.**
Потребно је да Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на једној од наредних седница, достави Комисији за планове Извештај о јавном увиду у предметни Нацрт плана ради потписивања.

21.
Разно

(I)

Након краће дискусије, Комисија за планове је прихватила **Урбанистички пројекат за изградњу нове парохијске куће, на месту постојеће, у комплексу Цркве Покрова Пресвете Богородице, на кат.парц.7232 КО Звездара, ул.Кајмакчаланска бр.55, Београд** (варијанту бр.2 која је понуђена Комисији), са пет гласова „за" и три уздржана гласа (Данијела Мишковић, Гордана Марковић и Небојша Мињевић).

(II)

Разматрање Мишљења о могућности примене чл. 60 став 6. и 7. „Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), **за висинско усаглашавање планираног стамбеног објекта на к.п. 3650 и 3651 КО Врачар са објектима у окружењу, кроз израду Урбанистичког пројекта** се одлаже, до тренутка доношења одлуке

Владе Републике Србије у складу са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, за предметну локацију.

Седница Комисије завршена је у 14^{10} часова.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Марко Стојчић, дипл. инж. арх.

Дигитално потписано
АНА ПОСКИЋ
издавалац сертификата:
MUP Republike Srbije
29.12.2023. 11:45:32

РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023
Заводни број: 351-898/2023
Датум: 29.12.2023. године
Београд, Његошева 77

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду, као организациона јединица надлежна за решавање у обједињеној процедури издавања грађевинске дозволе, покренутој по захтеву Привредног друштва „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, поднетом преко овлашћеног лица Михајловић Милоша из Београда, Улица цара Душана број 72, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду, на основу чл. 77. Статута града Београда („Службени лист града Београда“, број 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС“, број 7/16 одлука УС и 60/19), чл. 41. Статута градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 77/19), чл. 20. Одлуке о Управи градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 88/19), чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и чл. 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), доноси

РЕШЕЊЕ О

ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12 (ПИБ: 113787289, матични број: 21925748), извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, са 11 (једанаест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 16 (шеснаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду.

Након извођења радова у објекту ће се по етажама формирати:

У подруму -3, гаража са 9 паркинг места, од којих је 5 паркинг места независно, а 4 паркинг места у систему двоструког паркирања, и то:

- паркинг место ПМ 8, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 9, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 10, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 11, површине 14,90m^2,

- паркинг место ПМ 12, површине 15,00m^2.

У систему паркирања за ПМ 13-16:

- паркинг место ПМ 13, лево горе, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 14, лево доле, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 15, десно горе, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 16, десно доле, површине 12,50m^2.

У подруму -2, гаража са 7 паркинг места:

- паркинг место ПМ 1, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 2, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 3, површине 12,50m^2

- паркинг место ПМ 4, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 5, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 6, површине 12,50m^2,

- паркинг место ПМ 7, површине 12,50m^2.

У подруму -1, пословни простор L, површине 14,93m^2.

У приземљу:

- двоипособан стан број 1, површине 72,07m^2 и

- двособан стан број 2, површине 37,83m^2.

На првом спрату:

- двоипособан стан број 3, површине 66,06m^2,

- једноипособан стан број 4, површине 56,68m^2 и

- двособан стан број 5, површине 43,52m^2.

На другом спрату:

- двоипособан стан број 6, површине 66,06m^2,

- једноипособан стан број 7, површине 56,68m^2 и

- двособан стан број 8, површине 43,52m^2.

На трећем спрату:

- двоипособан стан број 9, површине 66,06m^2,

- једноипособан стан број 10, површине 56,68m^2 и

- двособан стан број 11, површине 43,52m^2.

Објекат је категорије Б, класификациони број 112221, укупне БРГП 1702,80m^2, од чега надземно 872,00m^2, укупне нето површине 1037,84m^2.

Пре изградње објекта, инвеститор је у обавези да поруши постојеће објекте на парцели:

- Уличну приземну породичну стамбену зграду, у којој се налазе: пословни простор бб, површине 46m^2, пословни простор бб, површине 11m^2 и једнособан стан бб, површине 40m^2,

- Приземну породичну стамбену зграду дворишну десно, у којој се налазе: стан - две собе бб, прве десно, површине 25m^2, стан - соба бб, друга десно, површине 17m^2 и стан - соба бб, трећа десно, површине 17m^2 и

- Приземну породичну стамбену зграду, у дну двориштa право, у којој се налази стан бб без уписане површине.

Техничком документацијом предвиђено је и рушење помоћних објеката, који су изграђени без одобрења надлажног органа.

Саставни део овог решења чине локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU21823-LOCH-4/2023, IX-15 број 350-2102/2023 од 24.11.2023. године.

0.0 Извод из пројекта за грађевинску дозволу израдио је главни пројектант дипл.инж.арх. Милош Михајловић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 300 N308 14 и „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28.

0.1 Пројекат архитектуре заводни број 13/23, израдио је „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Милош Михајловић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 300 N308 14, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Марко Јованов, лиценца Инжењерске коморе Србије број 321 A195 21, у коме су технички опис хидротехничких, електроенергетских, термотехничких инсталација грејања, технички опис путничког и ауто лифта и технички опис обезбеђења темељне јаме.

0.2 Пројекат конструкције заводни број 10/23, израдило је Привредно друштво „BEORAM STUDIO ARHITEKTURE“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 16, одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Мирослав Татић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 310 8470 04, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.грађ. Никола Мурављев, лиценца Инжењерске коморе Србије број 310 0169 03.

06.2 Пројекат машинских инсталација вентилације и одимљавања гараже заводни број 13/23, израдио је „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Марко Младеновић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 330 L932 13, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28, одговорни вршилац техничке контроле дипл.маш.инж. Ђорђе Газдић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 330 L779 12.

06.3 Пројекат спринклер инсталација заводни број 13/23 израдио је „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186 и одговорни пројектант дипл.маш.инж. Марко Младеновић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 330 L932 13, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28, одговорни вршилац техничке контроле дипл.маш.инж. Ђорђе Газдић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 330 L779 12.

10.1 Пројекат рушења постојећих објеката на парцели заводни број 24/21, који је израдио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Милош Михајловић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 300 N308 14, са техничком контролом коју је извршио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала улица број 28, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Марко Јованов, лиценца Инжењерске коморе Србије број 321 A195 21.

Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број 76.-23, израдило је Привредно друштво „GEOAS“ д.о.о. са седиштем у Београду, Лазаревачки друм број 19, овлашћено лице дипл.инж.геол. Витомир Лазаревић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 391 М 67213.

Елаборат енергетске ефикасности заводни број ЕЕ 186-11/2023, који је израдио „MG CONCEPT“ Марија Тодоровић ПР из Београда, Улица цара Уроша 57/21, овлашћено лице дипл.инж.арх. Горан Тодоровић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 381 0260 12.

Елаборат заштите од пожара заводни број 13/23, који је израдио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица цара Душана број 186, овлашћено лице дипл.инж.арх. Михајло Ђокић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 330 М022 13, решење МУП-а 07-152-135/13.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 64895/6-03 од 28.12.2023. године, који износи 14.603.833,44 динара, а инвеститор се определио да овако обрачунат износ плати једнократно.

Инвеститор је дужнан да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесе пријаву радова најкасније осам дана пре почетка извођења радова и уз пријаву да достави доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, **полису осигурања од штете према трећим лицима која може настати извођењем радова**, доказ о плаћеној административној такси и изјаву о датуму почетка и року завршетка грађења, односно извођења радова.

Инвеститор је дужан да отпочне са извођењем радова у року од три године од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи, а по истеку тог периода, уколико се не отпочне са извођењем радова, грађевинска дозвола престаје да важи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако инвеститор у року од пет година од дана правноснажности решења не прибави употребну дозволу.

У случају штете настале као последица примене техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, преко овлашћеног лица Михајловић Милоша из Београда, Улица цара Душана број 72, поднело је 25.12.2023. године, захтев Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, категорије Б, класификациони број 112221, укупне БРГП око 1168,01m² , од чега надземно 863,54m², са 11 (једанаест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 16 (шеснаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU21823-LOCH-4/2023, IX-15 број 350-2102/2023 од 24.11.2023. године.

Уз основни и усаглашени захтев достављен је 0.0 Извод из пројекта са техничком контролом, 0.1 Пројекат архитектуре заводни број 13/23, са техничком контролом у коме су технички опис хидротехничких, електроенергетских, термотехничких инсталација грејања, технички опис путничког и ауто лифта и технички опис обезбеђења темељне јаме, 0.2 Пројекат конструкције заводни број 10/23, са техничком контролом, 06.2 Пројекат машинских инсталација вентилације и одимљавања гараже заводни број 13/23, са техничком контролом, 06.3 Пројекат спринклер инсталација заводни број 13/23 са техничком контролом, 10.1 Пројекат рушења постојећих објеката на парцели заводни број 24/21, са техничком контролом, Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број 76.-23, Елаборат енергетске ефикасности заводни број ЕЕ 186-11/2023, Елаборат заштите од пожара заводни број 13/23, графички прилози у dwg. формату, овлашћење за заступање и докази о уплати административних такси за подношење захтева, издавање решења и накнада за ЦЕОП.

У Централном информационом систему обједињене процедуре извршено је повезивање предмета издавања грађевинске дозволе са предметом издавања локацијских услова број ROP-BGDU-21823-LOCH-4/2023, те је извршен увид у Идејно решење које је саставни део локацијских услова и Услове ималаца јавних овлашћења.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона. Надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова: 1) надлежност за поступање по захтеву, односно пријави; 2) да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве; 3) да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке; 4) да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; 5) да ли је уз захтев

приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе. По захтеву за издавање, односно измену грађевинске дозволе и употребне дозволе, односно решења из члана 145. овог закона надлежни орган у роковима из члана 8д став 1. овог закона доноси решење.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 25.12.2023. године, поднело Привредно друштво „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, преко овлашћеног лица Михајловић Милоша у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да захтев садржи све прописане податке, да је Привредно друштво „LUKS BOREA“ д.о.о. лице која у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева и да су испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер је уз захтев приложена комплетна документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Након прегледа техничке документације, стручно лице Одељења за грађевинске и комуналне послове је утврдило да су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU21823-LOCH-4/2023, IX-15 број 350-2102/2023 од 24.11.2023. године.

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) Одељење за грађевинске и комуналне послове Градске општине Врачар службеним путем је прибавило податке Републичког геодетског завода, преко Сервисне магистрале органа, за катастарску парцелу број 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да су катастарска парцела број 2390 КО Врачар и објекти на њој у Сазоновој улици број 26 у Београду, у приватној својини инвеститора Привредног друштва „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, те Одељење за грађевинске и комуналне послове закључује да Привредно друштво „LUKS BOREA“ д.о.о. има одговарајуће право на објекту за извођење радова у складу са поднетим захтевом.

Чланом 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да надлежни орган доноси решење о грађевинској дозволи у року од пет радних дана од дана подношења захтева.

Чланом 135. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу израђене у складу са прописом којим се ближе уређује садржина

техничке документације, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Прегледом комплетне документације утврђено је да су се стекли услови да се изда решење о грађевинској дозволи, јер је инвеститор приложио сву документацију коју је потребно доставити у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Такса за ово решење износи 4.470,00 динара и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, позив на број 97 38-020, прималац Република Србија, а према тарифном броју 165. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23 и 92/23).

Против овог решења може се изјавити жалба Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда у року од 8 (осам) дана од дана пријема, а преко овог Одељења. Жалба се таксира са 560,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, позив на број 97 38-020, прималац РС.

Решење доставити: Привредном друштву „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, преко овлашћеног лица Михајловић Милоша из Београда, Улица цара Душана број 72, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда и архиви.

Службено лице:

Драгана Крнетић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић