

ZAHTEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI PROCENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

1. Podaci o nosiocu projekta

Naziv, odnosno ime:	LSI PROPERTIES DOO BEOGRAD
Sedište, odnosno adresa:	Bulevar kralja Aleksandra 88, poslovni prostor broj 8, Vračar, Beograd
Matični broj:	22063723
PIB:	114742549
Odgovorno lice:	Stevan Rogić 
Kontakt telefon:	
E-mail:	office@lalinskyproperties.com
Osoba za kontakt:	Miroslav Andrić
Kontakt telefon:	



2. Opis lokacije

Naziv objekta: **Stambeno-poslovni kompleks sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd**

Mesto:	Palilula, Beograd
Ulica i broj:	Nova 1 br. 3
Katastarska opština:	K.O. Ovča
Br. Kat. Parceli:	K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16

Osetljivost životne sredine u datim geografskim oblastima koje mogu biti izložene štetnom uticaju projekata, a naročito u pogledu:

a) postojećeg korišćenja zemljišta definisanog prostorno-planskom dokumentacijom;

Planski osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu su Plan 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, 45/23, 66/23 i 91/23) i Urbanistički projekat (UP).

Koncepcijom prostornog uređenja planiraju se površine za stanovanje, poslovanje, saobraćajna mreža i zelene površine. U bližoj okolini dominiraju poljoprivredne površine, ali su zastupljeni i objekti za porodično i višeporodično stanovanje.

Izgradnja objekata planirana je na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od parcela K.P. 3672/14, 3672/15 i 3672/16 K.O. Ovča. Predmetna građevinska parcela se nalazi u građevinskom području u okviru naseljenog mesta Ovča, veličina parcele je 12.703 m², namenjena je za stanovanje. Parcela je relativno pravougaonog oblika dimenzija širine cca 120 m i dužine cca 100 m. Teren je relativno ravan sa manjim visinskim razlikama (oscilacijama) na površini parcele.

Granica građevinske parcele GP01 ujedno je granica katastarskih parcela 3672/14, 3672/15 i 3672/16. Predmetna građevinska parcela na kojoj je predviđen kompleks graniči se sa K.P. javne namene 3672/3, parcelom javne namene opredeljene za infrastrukturne objekte i javne saobraćajnice na kojoj se nalazi i javna saobraćajnica, koja je ujedno i pristupna saobraćajnica predmetne parcele, Ulica Nova 1 koja se spaja sa ulicom Put za Ovču na severoistoku.

Severozapadna granica građevinske parcele je ujedno i regulaciona linija prema vodnom zemljištu (melioracioni kanal), dok se sa jugoistočne i jugozapadne strane kompleks graniči sa parcelama opredeljenim za zelene površine na ostalom zemljištu, koje se koriste u poljoprivredne svrhe. Sa severne strane u odnosu na parcelu se nalazi Fabrika za preradu vode.

Ovim projektom predviđena je izgradnja Stambeno-poslovnog na neizgrađenoj parceli. Dispoziciono rešenje objekata na parceli je u skladu sa funkcionalnim potrebama investitora kao i zadatim urbanističkim uslovima i definisanim građevinskim linijama.



Slika 1. Prikaz parcele na kojoj su planirani objekti

b) relativnog obima, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa u datom području;

Nema.

c) apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine, uz obraćanje posebne pažnje na močvare, priobalne zone, planinske i šumske oblasti, posebno zaštićena područja (prirodna i kulturna dobra i gusto naseljene oblasti);

Predmetno područje se ne nalazi unutar zaštićenog područja, u okviru njegovih granica nema zaštićenih prirodnih dobara za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite i nije u prostornom obuhvatu ekološke mreže.

Lokacija objekta pripada slivu reke Dunav i vodnom području Dunav. U blizini predmetne parcele, na oko 5 m udaljenosti, se nalazi kanal Stojkova bara koji je vodni objekat od značaja za vodoprivredu.

Prostor oko predmetne parcele ne predstavlja gusto naseljenu oblast i projekat ne može imati uticaj na geografsko područje, ali će uticati na povećanje broja stanovnika stvaranjem novih stambenih i poslovnih prostora. Uzimajući u obzir sve navedeno, osetljivost životne sredine na samoj lokaciji Projekta se ocenjuje kao niska.

3. Opis karakteristika projekta

a) veličina i kapacitet projekta;

Naziv objekta: **Stambeno-poslovni kompleks sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd**

Gradska uprava grada Beograda, Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove, Sektor za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske poslove za objekte javne namene i velike investicije u postupku objedinjene procedure, izdalo je 18.12.2025. godine Lokacijske uslove broj ROP-BGDU-29296-LOCH-2/2025, interni broj IX-20 br. 350-2273/2025 za izgradnju Stambeno-poslovnog kompleksa sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd, koji se nalaze u prilogu Zahteva.

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa koji pripada kategoriji V. Stambeno-poslovni kompleks se sastoji od 9 lamela, međusobno povezanih, koje na taj način formiraju slobodnostojeću formu objekta – kompleks koji je planiran za izvođenje u 4 faze tako da funkcionišu nezavisno. Lamele su po nameni stambene dok su u Lameli br. 1 na etaži prizemlja projektovana četiri poslovna prostora, a u Lameli br.4 jedan poslovni prostor. Sve lamele su spratnosti Po+Pr+4+Ps, dok je jedino Lamela br.4 spratnosti Pr+4+Ps.

Pripadajući infrastrukturni objekti Transformatorska trafostanica (TS) i Postrojenje sa prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) će se izvoditi u Fazi 1. dok će opremanje istih biti prilagođeno za svaku fazu pojedinačno prema potrebama predmetne faze.

Tabela 1. Prikaz ostvarenih površina

Površina parcele	12.703,00 m²
Bruto površine objekata na parceli:	
Faza 1	
Površina pod Poslovno-stambenim objektom – Lamela 1	3.901,79 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 2	3.621,53 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 3	4.357,34 m ²
Površina pod Pomoćnim objektom - Trafostanica	33,44 m ²
Površina pod Pomoćnim objektom – Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda	157,36 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 1:	12.071,46 m²
Faza 2	
Površina pod Poslovno-stambenim objektom – Lamela 4	2.694,56 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 5	3.716,00 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 2:	6.413,56 m²
Faza 3	
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 6	3.543,06 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 7	4.365,08 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 8	3.661,79 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 3:	11.569,93 m²
Faza 4	
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 9	3.926,77 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 4:	3.926,77 m²
Ukupona bruto površina objekata – Sve faze:	33.981,72 m²

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup parceli predviđen je sa javne saobraćajnice Ulice Nova 1 sa K.P.3672/3 na koti 72,30 mnv. Projektom je predviđena interna pristupna saobraćajnica širine 6 m, koja omogućava pristup spoljnim parking mestima koja su predviđena na predmetnoj parceli. Internom saobraćajnicom omogućen je pristup nezavisnim grejanim kolskim rampama kao i pristup pešačkim ulazima u svaku od devet lamela. Predviđeno je da staza kretanja pešaka bude integralni deo interne saobraćajnice na način da ne ugrožava bezbednost pešaka, te da kolski saobraćaj neometano funkcioniše.

Interna pristupna saobraćajnica je dvosmerna (širine 6.0 m) svuda osim duž jugoistočne granice parcele, gde je jednosmerna (širine 5.0 m).

Sva parking mesta duž interne saobraćajnice su sa upravnim parkiranjem i u dimenzijama 250x500 cm. U parking mesta se ulazi hodom unazad. Parking mesta za osobe sa invaliditetom su u dimenzijama 590x500 cm (mesto za dva automobila sa međuprostorom širine 150 cm).

Interna saobraćajnica Stambeno-poslovnog kompleksa dimenzionisana je tako da je vatrogasnim vozilima omogućen pristup svakoj od devet lamela. Širina saobraćajnice i njeni radijusi projektovani su tako da se vatrogasna vozila kreću u jednom smeru.

Predviđena materijalizacija saobraćajnih površina uključuje upotrebu odgovarajućih saobraćajnih konstrukcija sa završnom obradom od asfalta.

PROSTOR ZA PARKIRANJE BIKIKLA

Idejnim rešenjem predviđene su površine u okviru objekata za parking bicikala. Za sve lamele su to prostori u okviru ostava u nivou garaže, osim za lamelu L4 gde je za tu namenu opredeljena površina u pretprostoru nakon vetrobrana u nivou prizemlja.

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Idejnim rešenjem kompleksa indeks zauzetosti je 40,99 % (5.207,04 m²) (maksimalni indeks zauzetosti je 50 %).

Ostvareni procenat svih slobodnih površina na parceli, iznosi 59,27 %, odnosno 7.529,4 m² (Planom je predviđeno minimum 50 %) koju čine interna saobraćajnica, parking mesta, popločane površine partera i pristupne kolske rampe.

Ostvareni procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom na parceli iznosi 30,02 %, odnosno 3.813 m² (Planom je predviđeno minimum 30 %).

U slobodnom prostoru u unutrašnjosti bloka, između lamela, planirano je ozelenjavanje zelenilom na tlu (trava), žbunjem i niskom drenastom vegetacijom. Sve slobodne površine koje ne pripadaju internoj saobraćajnici i površinama namenjenim parking mestima, uređene su zelenilom na tlu.

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

STAMBENE JEDINICE – Idejnim rešenjem (IDR) u devet lamela stambeno-poslovnog kompleksa smešteno je 339 stambenih jedinica. Stambene jedinice se nalaze u prizemljima Lamale 6 i Lamele 9, u svim lamelama na tipskim etažama (I-IV) i na povučenim spratovima u svim lamalama. Povučeni spratovi su u odnosu na gabarit 4. tipskog sprata prema regulacionim linijama povučeni za 1.5 m formirajući prohodne terase povučenog sprata koje pripadaju stanovima. Krovovi lamela su neprohodni, sa odgovarajućim krovnim pokrivačem i minimalnim padom od 2% za oticanje atmosferske vode. Izlaz na krov je iz stepenišnog prostora, preko otvora u ploči i krovu.

POSLOVNI PROSTORI – Prizemlja lamela L1 i L4 poseduju poslovne prostore od čega u Lameli 1 (4 poslovna prostora), a u Lameli 4 (1 poslovni prostor), ukupno 5 nezavisnih poslovnih prostora. Poslovni prostori u ovim lamelama imaju kotu prizemlja na +0.20 m (72.50 mnv) u odnosu na nultu kotu, odnosno kotu projektovanog terena.

GARAŽE – U nivoima podrumskih etaža lamela predviđene su garaže i to:

Faza 1. izvođenja:

- L1 – podzemna garaža sa 11 garažnih mesta (mala garaža), dvosmerna kolska rampa.
- L2 + L3 – garaža u nivou prizemlja kao i garaža u nivou podruma sa nezavisnim kolskim rampama za pristup sa ukupnim brojem garažnih mesta 66.

Faza 2. izvođenja:

- L4 – nema podzemu etažu/garažu,
- L5 – garaža u nivou prizemlja kao i garaža u nivou podruma za nezavisnim kolskim rampama za pristup sa ukupnim brojem garažnih mesta 24.

Faza 3. izvođenja:

- L6 + L7 + L8 - garaža u nivou podruma sa dvosmernom kolskom rampom za pristup sa ukupnim brojem garažnih mesta 79.
- L7 + L8 - garaža u nivou prizemlja sa dvosmernom kolskom rampom za pristup sa ukupnim brojem garažnih mesta 28.

Faza 4. izvođenja:

- L9 – podzemna garaža sa 14 garažnih mesta (mala garaža) sa dvosmernom kolskom rampom.

Ukupan broj garažnih mesta na etažama u prizemlju i podrumu u svim lamalama je 222.

Svaka od pobrojanih garaža ima sopstvenu dvosmernu kolsku rampu adekvatnog nagiba od maksimalnih 15,5 %. Kolske rampe su delimično natkrivene i grejane.

Na parceli su predviđena i spoljna parking mesta (ukupno 161 PM, od čega je 20 PM za osobe sa invaliditetom).

Ukupan broj parking mesta i garažnih mesta je 383 predviđenih da zadovolje potrebe predmetnog Stambeno-poslovnog kompleksa, a sve u skladu sa propisanim normativima prema važećem Planu generalne regulacije i pravilima građenja za predmetnu zonu i to:

Prema propisan normativima od 1,1 PM / 1 stanu i 1,0 PM / 60 m² NGP administrativnog ili poslovnog prostora, za 339 stambenih jedinica ($339 \times 1,1 = 372,9$ PM) i 582,03 m² NGP poslovnog prostora ($582,03 / 60 = 9,7$ PM) potrebno je obezbediti $372,9 + 9,7 = 382,6$ (383) PM. Poštujući propisani normativ da minimalno 5 % od ukupnog broja parking mesta mora biti obezbeđeno za osobe sa invaliditetom, potrebno je obezbediti 19,2 (20) PM za ovaj vid parkiranja.

OPIS FAZNE REALIZACIJE KOMPLEKSA

Stambeno-poslovni kompleks "O DISTRIKT" koga čini devet lamela, sa pratećim parternim uređenjem, internim saobraćajnicama i parking mestima, izvodiće se u četiri faze.

FAZA 1:

- Lamelle L1, L2 i L3, svoje pune spratnosti Po+P+4+Ps
- Svi planirani sadržaji smešteni u predmetnim lamelama i to:
 - 118 stambenih jedinica;
 - 4 nezavisna poslovna prostora u nivou prizemlja lamele L1;
 - 77 garažnih mesta smeštenih u tri nezavisne garaže (garaža na podrumskoj etaži lamele L1 (11GM), zajednička garaža na podrumskoj etaži lamela L2+L3 (34GM), zajednička garaža na etaži prizemlja lamela L2+L3 (32GM));
 - Interna saobraćajnica sa severozapadne strane kompleksa od ulaza u parcelu, do platoa sa transformatorskom stanicom, interna saobraćajnica na severoistočnoj strani kompleksa u celoj svojoj dužini, interna saobraćajnica na jugoistočnoj strani kompleksa u celoj svojoj dužini, deo interne saobraćajnice na jugozapadnoj strani kompleksa u širini Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda - PPOV;
 - 51 klasično parking mesto i 7 parking mesta za osobe sa invaliditetom u okviru parternog uređenja, a uz planirane interne saobraćajnice (parking mesta broj 1-18, 115-151, 108-109, 104);
 - Pripadajući pojasevi zelenih površina koji formiraju pomenute interne saobraćajnice i zone sa grupisanim parking mestima, zone pešačkih ulaza u svaku od lamela;
 - Transformatorska stanica sa trafoom kapaciteta 1 h 1000 kVA, koja treba da zadovolji potrebe svih stambenih i poslovnih jedinica i garaža izgrađenih u prvoj fazi, PPOV;
 - Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje se pušta u rad i nakon završene prve faze zadovoljava potrebe cca 400 ekvivalenata.

FAZA 2:

- Lamelle L4 i L5, svoje pune spratnosti P+4+Ps (L4) i Po+P+4+Ps (L5);
- Svi planirani sadržaji smešteni u predmetnim lamelama i to:
 - 63 stambene jedinice;
 - 1 poslovni prostor u nivou prizemlja lamele L4;
 - 24 garažna mesta smeštena u dve nezavisne garaže (garaža na podrumskoj etaži lamele L5 (14GM), garaža na etaži prizemlja lamele L5 (10GM));
 - Interna saobraćajnica na jugozapadnoj strani kompleksa u širini potrebnog broja pripadajućih parking mesta za predmetnu fazu;
 - 46 klasičnih parking mesta i 4 parking mesta za osobe sa invaliditetom u okviru parternog uređenja, a uz planirane interne saobraćajnice (parking mesta broj 110-114, 105-107, 91-103, 67-89, 59-64);
 - Pripadajući pojasevi zelenih površina koji formiraju pomenute interne saobraćajnice i zone sa grupisanim parking mestima, zone pešačkih ulaza u svaku od lamela;
 - Trafo kapaciteta 1 h 1000 kVA, koja treba da zadovolji potrebe svih stambenih i poslovnih jedinica i garaža izgrađenih u drugoj fazi.
 - Povećanje kapaciteta postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda koje treba da zadovolji potrebe prve dve faze, cca 610 ekvivalenata.

FAZA 3:

- Lamelle L6, L7 i L8, svoje pune spratnosti Po+P+4+Ps;
- Svi planirani sadržaji smešteni u predmetnim lamelama i to:
 - 118 stambenih jedinica;
 - 107 garažnih mesta smeštenih u dve nezavisne garaže (zajednička garaža na podrumskoj etaži lamela L6, L7 i L8 sa sistemima za parkiranje (tzv.klackalice) (79GM), zajednička garaža na etaži prizemlja lamela L7+L8 (28GM));

- Interna saobraćajnica na jugozapadnoj strani kompleksa u širini potrebnog broja pripadajućih parking mesta za predmetnu fazu;
- 16 klasičnih parking mesta i 7 parking mesta za osobe sa invaliditetom u okviru parternog uređenja, a uz planirane interne saobraćajnice (parking mesta broj 90, 65-66, 51-58, 45-46, 152-161);
- Pripadajući pojasevi zelenih površina koji formiraju pomenute interne saobraćajnice i zone sa grupisanim parking mestima, zone pešačkih ulaza u svaku od lamela;
- Trafo kapaciteta 1 h 1000 kVA, koja treba da zadovolji potrebe svih stambenih i poslovnih jedinica i garaža izgrađenih u trećoj i četvrtoj fazi.
- Povećanje kapaciteta postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda koje treba da zadovolji potrebe prve tri faze, cca 1000 ekvivalenata.

FAZA 4:

- Lamela L9, svoje pune spratnosti Po+P+4+Ps;
- Svi planirani sadržaji smešteni u predmetnoj lameli i to:
 - 40 stambenih jedinica;
 - 14 garažnih mesta smeštenih na podrumskoj etaži;
 - Interna saobraćajnica na jugozapadnoj strani i severozapadnoj strani kompleksa u širini potrebnog broja pripadajućih parking mesta za predmetnu fazu i do završetka kompletne interne saobraćajnice započete sa fazom 1;
 - 28 klasičnih parking mesta i 2 parking mesta za osobe sa invaliditetom u okviru parternog uređenja, a uz planirane interne saobraćajnice (parking mesta broj 19-44, 47-50);
 - Pripadajući pojasevi zelenih površina koji formiraju pomenute interne saobraćajnice i zone sa grupisanim parking mestima, zone pešačkih ulaza u lamelu, parterno uređenje unutrašnjeg dvorišta stambeno-poslovnog kompleksa sa kompletnim ozelenjavanjem svih površina namenjenih zelenilu i rastinju;
 - Dostizanje punog kapaciteta postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda koje treba da zadovolji potrebe sve četiri faze, cca 1200 ekvivalenata.

Tokom faze izrade Urbanističkog projekta, a pre njegovog konačnog usvajanja, došlo je do promene faznosti koju je uslovila tržišna potražnja, pa je lamela L1, umesto u poslednjoj (kako je prvobitno planirano zajedno sa lamelom L9), planirana za gradnju u prvoj fazi (zajedno sa lamelama L2 i L3).

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstrukciju objekta čini armiranobetonski skelet (stubovi i grede) i na mestu livena armiranobetonska međuspratna ploča pretpostavljene debljine 20 cm. Stepeništa su projektovana kao monolitna, armirano-betonska, sa pločom pretpostavljene debljine 15 cm. Temeljenje objekta predviđeno je na temeljnoj ploči pretpostavljene debljine 40cm, sa kaskadama za formiranje temeljnih jama liftova i jama za parking sisteme. Kolske rampe su armirano-betonske, sa pločom debljine 20 cm.

Unutrašnji i spoljni zidovi od giter bloka debljine 20cm, dok su pregradni zidovi zidani od opeke ili su gipsani (dvostruka podkonstrukcija sa obostrano dvostrukim gips kartonskim pločama). Sa spoljne strane objekta, predviđeno je izvođene termičke izolacije od tvrdih ploča stiropora / stirodura debljine 10cm, umreženih staklenom mrežicom u dva sloja lepka i finalno obrađenih završno-dekorativnim malterom na silikatnoj bazi. U prizemlju su mestimično, kao završna obrada fasade, zastupljene dekorativne listele Wander Sanden. U zonama garaža, gde su zbog ventiliranja fasadni zidovi prekinuti, predviđene su vertikalne aluminijumske lamele.

Krov je projektovan kao ravan, neprohodan. Odvođenje atmosferskih voda će se rešavati olučnim vertikalama isključivo u granicama predmetne parcele.

Podovi ulaznog dela, zajedničkih horizontalnih i vertikalnih komunikacija, biće završno obrađeni granitnom keramikom. U stanovima, podovi su od parketa i granitne keramike, shodno nameni prostorija.

Na pozicijama gde za to postoji potreba, projektom se predviđaju monolitni spuštani plafoni od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. Svi vidni delovi plafona, kao i svi zidovi (osim kupatila u kojima je na zidovima zastupljena granitna keramika), bojeni su punom disperzijom.

Hidroizolacija se predviđa u slojevima poda na tlu, zidovima podzemnih etaža, kao i na terasama i na krovu objekata. U unutrašnjosti objekta, hidroizolacija je predviđena u podovima svih sanitarnih prostorija i kuhinja.

INSTALACIJE OBJEKATA

Idejnim rešenjem (IDR-om) svi instalacioni sistemi projektovani su u duhu savremenih potreba za ovu vrstu objekata i to vodovodni, elektroenergetski, telekomunikacioni, signalni, protivpožarni, termotehnički, liftovski, protivprovalni, detekcioni i sistemi odimljavanja i sprinkler sistem.

Za rezervno napajanje električnom energijom predviđen je dizel agregat sa dnevnim rezervoarom kapaciteta 200 kW.

Kao izvor energije za grejanje i hlađenje planiranih objekata predviđene su po dve toplotne pumpe vazduh-voda po objektu, smeštene na neprohodni krov svake lamele, distribucija toplotne energije od toplotnih pumpi do svakog stana i poslovnog prostora se vrši preko parapetnih fen koil uređaja. Toplotne pumpe po sistemu vazduh - voda nemaju otpadne vode. Predviđen je dvocevni sistem. U kupatilima je predviđena upotreba toplovodnih sušača peškira za koje je predviđeno isključivanje iz cirkulacije u režimu hlađenja.

Za ventilaciju toaleta predviđeno je izvlačenje vazduha individualnim kupatilskim ventilatorima centrifugalnog tipa. Ventilator se priključuje na vertikalnu koju se odsisni vazduh vodi do krova gde se izbacuje u spoljnu atmosferu.

Ventilacija kuhinja je prinudnim putem preko kuhinjskih napa sa sopstvenim ventilatorom i filterom, odsisni vazduh se vodi kanalskim razvodom direktno na fasadni zid ili krov u spoljnu atmosferu. U kuhinji restorana su predviđene kuhinjske nape sa sopstvenim ventilatorom i profesionalnim filterom za masne pare. U ovom trenutku nije definisana tačna namena ostalih poslovnog prostora u Lamelama 1 i 4, ukoliko se javi potreba za isti će biti obezbeđena adekvatna ventilacija.

Za garažu Lamela 1, zajedničku garažu Lamela 6, 7 i 8 predviđena je prinudna ventilacija pomoću jednog kanalskog ventilatora. Vazduh za nadoknadu se dobija preko ulazne rampe za garažu. Ventilator funkcioniše po principu delovanja na osnovu izmerene koncentracije ugljen monoksida u garaži. Kada detektor izmeri koncentraciju CO od 50 ppm, ventilator se startuje i radi sve dok izmerena koncentracija ne padne do 40 ppm. Vazduh se izbacuje na fasadu objekta, na parapetni zid na dovoljnoj udaljenosti od mesta gde se uzima vazduh za nadpritisak. Vazduh se izvlači iz gornje i donje zone garaže po principu 50% - 50%, predviđene su ventilacione rešetke. Za nadpritisnu ventilaciju predprostora predviđen je poseban ventilacioni sistem koji u slučaju požara ubacuju spoljašnji vazduh u tretirani predprostor.

Garaže Lamela 2, 3, 5, 9 i garaže u prizemlju Lamela 7 i 8 su poluotvorene i prirodno se ventiliraju, za nadpritisnu ventilaciju predprostora predviđen je poseban ventilacioni sistem koji u slučaju požara ubacuju spoljašnji vazduh u tretirani predprostor.

TRAFO STANICA

Stambeno-poslovni kompleks se napaja iz samostojeće, spoljašnje transformatorske stanice (TS) snage 3 h 1000 kVA čije opremanje je predviđeno fazno prema fazama izgradnje kako bi zadovoljila kapacitete u skladu sa potrebama svake faze pojedinačno, a koja će biti pozicionirana na betonskom platou uz regulacionu liniju ka parceli 5078. TS je ukupnog kapaciteta Pi 2400 kW, Pjm 1900 kW, konstrukcija objekta je prefabrikovani armirani beton.

POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda planirano je kao nezavisan, u potpunosti ukopan objekat smešten u jugozapadnom uglu parcele, na granicama predmetne parcele i parcela KP 3671/8 i KP 3661/1.

Objekat u kom se smešta tehnologija sa prečišćavanje otpadnih voda je u potpunosti izrađen od armiranog betona, podeljen u segmente, shodno potrebama koje tehnologija tog objekta nalaže. Sva fekalna kanalizacija iz svih lamela sabira se i prečišćava u Postrojenju, odakle se, prečišćena, ispušta u obližnji melioracioni kanal.

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda će se u postuku razrade Projekta za građevinsku dozvolu prilagoditi svim uslovima koje propiše JP Srbija Vode u postupku izdavanja Lokacijskih uslova odnosno prilagoditi svim fazama gradnje kompleksa u smislu potrebnih kapaciteta po Fazama.

TEHNIČKI OPIS TEHNOLOGIJE TRETMANA OTPADNIH VODA

Za prečišćavanje otpadnih voda iz objekta stambeno-poslovnog kompleksa, koristitiće se iskustva i tehnologije dokazanih najboljih dostupnih tehnika razvijenih zemalja u Evropi.

Preporučena tehnologija prečišćavanja otpadnih voda se odvija u tri faze:

- Faza preliminarog prečišćavanja otpadnih voda
- Faze biološkog prečišćavanja aktivnim muljem u šaržnom postrojenju sa dubinskom aeracijom i
- Faze dodatne aerobne stabilizacije aktivnog biološkog mulja

Tehnološki postupak prečišćavanja otpadnih voda čine sledeće tehnološke operacije i procesi:

- Dovođenje otpadnih voda na lokaciju postrojenja (pumpna stanica postrojenja);
- Filtriranje otpadne vode na rotacionom finom situ sa automatskim ispiranjem sita;
- Ujednačavanje sastava i količina otpadnih voda u egalizacionom bazenu;
- Biološko prečišćavanje otpadnih voda u šaržnom bioaeracionom bazenu sa aktivnim muljem, SBR ("Sequencing Batch Reactor"), sa dubinskom finom aeracijom ;
- Aerobna stabilizacija biološkog mulja u bazenu za mulj;
- Merenje protoka i količine prečišćene otpadne vode pomoću elektro-magnetnog merača protoka na izlaznoj cevi i odvođenje prečišćene otpadne vode zatvorenom kanalizacionom mrežom do vodnog recipijenta – melioracionog kanala;

Projektovano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda sastoji se od:

- Pumpne stanice za sanitarno-fekalne otpadne vode za prepumpavanje otpadnih voda do kote rotacionog sita;
- Finog rotacionog sita za procedivanje otpadnih voda;
- Egalizacionog bazena za skladištenje i homogenizaciju otpadnih voda sa potopljenim mešačem za homogenizaciju otpadnih voda;
- Bazena za biološko prečišćavanje otpadnih voda sa taloženjem aktivnog mulja u diskontinualnom biološkom reaktoru (SBR - „Sequencing Batch Reactor“);
- Bazena za biološki mulj za aerobnu stabilizaciju mulja;
- Merača protoka i količine prečišćene vode, efluenta i transport do recipijenta melioracionog kanala;

Dovod otpadnih voda na postrojenje, pumpna stanica postrojenja

Otpadne vode se dovode do postrojenja posebnim kolektorima, plastičnim cevovodima, tzv. separatnim tipom kanalizacije.

Sanitarno-fekalne otpadne vode se gravitaciono dovode i ulivaju u pumpnu stanicu sanitarno-fekalnih otpadnih voda.

Pumpna stanica je snabdevena potopljenim centrifugalnim pumpama, sa seckalicom za drobljenje i usitnjavanje, za transport otpadne vode do kote rotacionog sita za procedivanje otpadne vode, koje se nalaze na gornjoj ploči egalizacionog bazena.

Upravljanje bezbednim radom pumpe je obezbeđeno nivostatima za min. i max. nivo otpadne vode u pumpnoj stanici.

Uređaj za fino procedivanje otpadne vode – rotaciono sito

Kompaktan uređaj za fino procedivanje otpadnih voda, rotaciono sito, je mehanički uređaj sa obezbeđenom rotacijom perforiranog bubnja. Otvori na situ su veličine 1 mm. Da bi se izbeglo začepljenje otvora sita, uređaj je opremljen sprejnim uredjajem za čišćenje, koji koristi vodu pod pritiskom. Čvrsti otpad sa sita gravitaciono pada u plastičan kontejner, koji se po potrebi zamenjuje rezervnim praznim i čistim kontejnerom.

Kompletna uređaj je smešten na betonskoj ploči egalizacionog bazena.

Egalizacioni bazen

Otpadne vode posle proceđivanja na rotacionom situ, gravitaciono padaju u egalizacioni bazen. Funkcija egalizacionog bazena je skladištenje i izjednačavanje kvaliteta i protoka otpadnih voda-influenta.

Za homogenizaciju i mešanje otpadne vode se koristi potopljeni mešač, za transport otpadne vode iz egalizacionog bazena do biološkog bazena se koristi potapajuća centrifugalna pumpa.

SBR bazen sa produženom aeracijom

SBR je uređaj u kojem su spojene funkcije primarnog finog taložnika, bioaeracije, i sekundarnog taložnika. SBR bazen sa produženom aeracijom predstavlja modifikaciju konvencijalnog SBR procesa.

Proces je sa aktivnim muljem i sastoji iz više faza. Suština tehnološkog procesa se sastoji u intenzivnoj aeraciji i mešanju otpadne vode prilikom koje dolazi do intezivne biološke oksidacije organskih materija biomasom, aktivnim muljem. Nakon procesa aeracije, razgradnje organskih materija i intezivne nitrifikacije, sledi proces taloženja aktivnog mulja i izbistravanja gornjih slojeva vode u bazenu, a nakon toga se gornji izbistreni sloj prečišćene vode ispušta u recipijent dekanter pumpom. Višak biološkog mulja posle faze izbacivanja prečišćene vode se potopljenom muljnom pumpom izbacuje sa dna biološkog bazena u bazen za mulj na dodatnu stabilizaciju.

Za mešanje suspenzije otpadne vode i biomase u bioaeracionom bazenu, koristi se kompaktni potopljeni mešač.

Za aeraciju i intezivno mešanje otpadne vode u bioaeracionom bazenu se koristi dubinska fina aeracija. Difuzori za vazduh su smešteni na dnu bazena i spojeni plastičnim cevovodom za dovod vazduha pod pritiskom iz kompresora niskog pritiska (duvaljke) koji je smešten na gornjoj ploči egalizacionog bazena.

Ispuštanje prečišćene otpadne vode, efluenta, vrši se potopljenom dekanter pumpom niske usisne visine.

Mulj koji se taloži na dnu bazena se pomoću muljne pumpe odvodi u bazen za mulj.

Bazen za biološki tretman otpadne vode se naizmenično izlaže punjenju, aeraciji, taloženju i pražnjenju. Ukupan broj ciklusa prečišćavanja na dan: 4 .Trajanje jednog ciklusa: 6 h.

Faze procesa imaju sledeća trajanja:

- Punjenje, mešanje: 1 h
- Aeracija: 3 h
- Taloženje: 1 h
- Dekantovanje (odvođenje prečišćene vode i viška aktivnog mulja): 1 h

Ukupno dnevno:

- Aeracija: 12 h
- Mešanje: 4 h
- Taloženje: 4 h
- Dekantovanje (odvođenje prečišćene vode i viška mulja): 4 h

Izliv prečišćene vode, merenje protoka i protekle zapremine

Prečišćena voda, efluent, nakon tretmana u SBR bazenu i merenja protoka i zapremine protekle vode pumpom se odvodi u kolektor kanalizacije do recipijenta, melioracionog kanala.

Za merenje se koristi cevni elektromagnetni merač protoka, koji se zbog opasnosti od smrzavanja vode mora obezbediti zatvorenim termički izolovanim prostorom.

Bazen za mulj, aerobna stabilizacija mulja

Za skladištenje i aerobnu stabilizaciju otpadnog biološkog mulja iz biološkog bazena se koristi bazen za mulj. Homogenizacija i aerobna stabilizacija mulja se obezbeđuje mešanjem pomoću vazduha – aeracijom iz dubinskih difuzora za vazduh.

Napajanje difuzora vazduhom se vrši kompresorom niskog pritiska (duvaljka) koji je definisan za kompletnu aeraciju na postrojenju (biološki bazen + bazen za mulj).

Nakon aerobne stabilizacije mulja koji traje 12 h/dan posle faze taloženja mulja se vrši izbacivanje izbistrene otpadne vode potopljenom dekanter pumpom u egalizacioni bazen.

Izbacivanje aerobno stabilisanog mulja i dalje bezbedno upravljanje se vrši nakon utvrđivanja gornje max. granice nivoa mulja u bazenu za mulj posle faze taloženja. Ovaj period će biti utvrđen u probnom radu postrojenja.

b) moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata;

Na parceli se ne nalaze postojeći objekti, a u bližoj okolini se nalaze objekti predviđeni za porodično i više porodično stanovanje i poljoprivredno zemljište.

Sami objekti će biti projektovani tako da ne dovode do povećanja štetnog uticaja na životnu sredinu i stanovništvo. Tokom izvođenja radova uticaj će biti kumuliran sa ostalim objektima koji će se izvoditi, ali je taj uticaj privremen.

Obzirom da sam objekat u toku eksploatacije nema veliki uticaj na životnu sredinu, ne očekuje se ni veliki kumulativni uticaj ovog projekta. Sa povećanjem saobraćaja u okviru kompleksa može se očekivati povećanje emisije izduvnih gasova. Otpadne vode iz ovog kompleksa se vode zajedničkom kanalizacijom u postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda, a zatim u melioracioni kanal zbog nepostojanja javne kanalizacije u blizini.

Čvrsti otpad koji nastaje u predmetnom objektu će se sakupljati, sortirati i odnositi na predviđenu lokaciju u okviru kompleksa do njegovog konačnog odnošenja sa lokacije od strane ovlašćene organizacije.

Pojava kumulativnog efekta negativnog uticaja zagađivača od eksploatacije predmetnog Stambeno-poslovnog kompleksa sa drugim realizovanim projektima u bližoj okolini je zanemarljiv i ne može dovesti do značajnih uticaja na aspekte životne sredine.

v) korišćenje prirodnih resursa i energije;

U fazi izgradnje i fazi eksploatacije biće angažovana mehanizacija i transportna/putnička vozila, koja kao pogonsko gorivo koriste naftne derivate. Obzirom na obim radova, njihov lokalni karakter i ograničeno trajanje, korišćenje navedenog resursa u ove svrhe ne predstavlja značajan faktor razmatranja.

Pored toga, od prirodnih resursa tokom eksploatacije koristiće se voda i električna energija za napajanje objekta i pratećih uređaja, sistema i mašina. Voda za sanitarne potrebe i piće se obezbeđuje iz gradskog vodovoda. Takođe, instalacije hidrantske mreže će se snabdevati direktno vodom iz gradskog vodovoda, a sprinkler se snabdeva preko rezervoara koji se nalazi u blizini Lamele 7 u okviru kompleksa. Za potrebe snabdevanja objekta električnom energijom planira se priključenje na gradsku distributivnu mrežu.

g) stvaranje otpada;

Čvrsti otpad

U okviru kompleksa moguće je nastajanje sledećih vrsta otpada u toku normalnog funkcionisanja objekata:

- Komunalni otpad
- Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata
- Mulj iz postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda
- Čvrsti otpad sa rotacionog sita

Komunalni otpad nastaje u najvećoj meri u stambenom delu kompleksa i uglavnom predstavlja kućni otpad. Otpad se prikuplja na mestu nastanka i odnosi se na predviđenu lokaciju u okviru kompleksa na kojoj se nalaze kontejneri u koje će biti odlagan otpad do njegovog konačnog odnošenja sa lokacije od strane ovlašćenog operatera. Postoji više kontejnera kako bi se izvršila primarna separacija otpada.

Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata nastaje prikupljanjem zaprljane vode iz garaža i sa parkinga i manipulativnih površina. Ovlašćeni operter u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora. Mulj predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom ("Sl. gl. RS", br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 – drugi zakon i 35/2023).

Smeša masti i ulja nastajace u separatoru prikupljanjem zaprljanih voda iz restorana u lameli L1. Ovaj otpad ne predstavlja opasan otpad, ali je potrebno izvršiti kategorizaciju otpada i sa ovim otpadom postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom.

Iz sistema za prečišćavanje otpadnih voda nastaju otpadni materijal sa sita i višak aktivnog mulja koji je aerobno stabilisan i ugušćen na max. 2,5 % suve materije. Navedene materije spadaju u otpad sa organskim biorazgradljivim materijama.

Ovlašćeni operter u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši isumpavanje viška mulja i odnošenje kontejnera sa ostacima sa sita. Posle kategorizacije i klasifikacije otpada koje sledi od nadležne institucije, odlaganje ovog otpada se predviđa u skladu sa zaključcima stručne akreditovane laboratorije (primer: kao sirovina za kompostiranje biorazgradivih poljoprivrednih otpadaka, sirovina za biogas itd.).

Otpadne vode

U toku eksploatacije kompleksa mogu se javiti :

- fekalne vode;
- atmosferske vode sa krova objekta;
- zauljene atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina.

Prema uslovima JKP „BVK“ trenutno ne postoje tehničke mogućnosti za priključenje predmetnog objekta jer na široj lokaciji nema izgrađene kanalizacione mreže.

Imajući u vidu navedeno, fekalne vode će se prečišćavati preko novog lokalnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, nakon čega će se prerađene vode ispuštati u melioracioni kanal koji je u nadležnosti vodoprivredne organizacije.

Prečišćavanje otpadnih voda je predviđeno biološkim aerobnim postupkom diskontinualanog tipa, tzv. SBR metoda. Prečišćavanje se vrši u ciklusima, jedan ciklus se sastoji iz faze punjenja, faze aeracije, faze taloženja, faze dekantacije prečišćenih otpadnih voda i faze izbacivanja viška biološkog mulja. Postrojenje će biti ukopano i izgrađeno od vodonepropusnog betona.

Otpadne vode koje se ispuštaju iz svih lamela prikupljaju se i evakušu gravitacionim cevovodima. Sva otpadna voda u objektu koja se ne može prikupiti putem gravitacionih sistema biće sakupljena i preko pumpnih sistema biće evakuisana u gravitacione odvođe.

Za restoran u lameli L1 predviđen je spoljašnji separator masti (dimenzionisanje separatora će se izvršiti kada se budu znali ulazni podaci, broj planiranih obroka, radno vreme kuhinje i sl). Ovaj separator je od polietilena i nalazi se u zelenoj površini, dosupan za kontrolu i održavanje. Nakon tretmana u separatoru, ove vode se odvođe u fekalnu kanalizaciju, pa zajedno sa fekalnim vodama idu na dalje prečišćavanje.

Za odvod iz garaže predviđeni su linijski kanali na nivou -2 i vertikalni slivnici na nivou -1. Sakupljena siva (zauljena) voda iz garaže odvodi se u separatore benzina i lakog ulja. Predviđeni su separatori kapaciteta 3 l/s koji se sastoje od taložnika, separatora nafte i prostora za pumpe. Predviđene su dve pumpe (radna i rezervna) po jednom separatoru. Nakon tretmana u separatoru, ove vode se odvođe u kišnu kanalizaciju pa u melioracioni kanal.

U tehničkim prostorijama na nivou garaže -1 predviđeni su vertikalni slivnici sa rešetkom od livenog gvožđa. Na nivou -2 u tehničkim prostorijama predviđene su muljne jame sa muljnim pumpama za sakupljanje incidentne vode. Ove vode se prepumpavaju u najbližu kišnu kanalizaciju i evakušu dalje u sistem. Nakon tretmana u separatoru benzina i lakog ulja, ove vode se odvođe kišnom kanalizacijom u melioracioni kanal.

Kišne vode će se ispuštati u melioracioni kanal koji je u nadležnosti vodoprivredne organizacije. Atmosferska voda sa saobraćajnih površina prvo prolazi kroz separatore nafte dok se relativno čista voda sa krovova i terasa ispušta direktno u kanal.

Kiša sa krovova se prikuplja horizontalnim krovnim slivnicima i preko vertikalnih oluka na fasadi odvodi u internu mrežu atmosferske kanalizacije. Na nivou prizemlja ugrađuju se otvori za reviziju i inspekciju. Krovni slivnici imaju ugrađeni grejač.

Kiša sa saobraćajnih površina i parkinga se prikuplja i evakuše linijskim kanalima, odakle se voda odvodi u separatore nafte i naftnih derivata. Predviđeno je ukupno dva separatora na parceli. Prečišćena voda se nakon separatora ispušta u melioracioni kanal. Deo razvoda u zemlji je projektovan od PVC kanalizacionih cevi i fittinga u skladu sa standardom SRPS EN 13476 sa spojevima na muf i sa fabrički integrisanim EDPM zaptivnim prstenom.

Količina atmosferske vode koja se evakuše u kanalizaciju dimenzionisana je za očekivane padavine u iznosu od 139.25 l/s/ha (dvogodišnje padavine, trajanja 20 min).

Otpadni vazduh

Vazduh iz ventilacije objekta će se ispuštati direktno u atmosferu. Ovakav vazduh ne predstavlja izvor aerozagađenja. Ventilacija garaža je kombinovana, deo je sa prinudnom, a deo sa prirodnom ventilacijom.

d) zagađivanje u smislu emisije otpadnih materija u vazduh, vodu i zemljište;

Tokom izgradnje objekata i uređenja lokacije u slučaju angažovanja i rada građevinske mehanizacije dolazi do pojave emisije zagađujućih materija u atmosferu. Emisija izduvnih gasova nastaje sagorevanjem goriva u motorima sa unutrašnjim sagorevanjem. Emisija zagađujućih gasova i čestica vrši se tokom rada motora, tokom pokretanja motora i usled isparavanja goriva. Količina emitovanih zagađujućih gasova i čestica direktno zavisi od konstrukcije i načina rada motora, njegove veličine i svrhe, ali i od sastava goriva koje motor koristi za svoj rad.

Angažovana mehanizacija je opremljena mahom dizel motorima koji imaju zatvoren sistem ubacivanja goriva i kod njih se smeša vazduha i goriva pali samopaljenjem, pa će u startu biti manja emisija CO i niža emisija VOC u odnosu na mehanizaciju sa benzinskim motorima. N2O je znatno niži za vozila sa pogonom na dizel. Sa druge strane, dizel motori su značajan izvor PM i NOx.

U skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha pokretni izvori zagađivanja (u predmetnom slučaju građevinske i transportne mašine) se mogu koristiti i stavljati u promet ako zagađujuće materije u izduvnim gasovima iz tih izvora ne prelaze granične vrednosti emisije utvrđene tehničkim propisima.

Emisije iz pokretnih izvora zagađivanja kontrolišu se prilikom redovnog, vanrednog i kontrolnog tehničkog pregleda, u skladu sa odgovarajućim tehničkim propisom i zakonom kojim se uređuje bezbednost saobraćaja. Ovo praktično znači da angažovana mehanizacija mora biti opremljena SUS motorima po EURO 3 standardu, i ista mora biti opremljena uređajima za prečišćavanje izduvnih gasova – produkata sagorevanja. Pokretni izvori zagađivanja ne mogu dobiti potvrdu o tehničkoj ispravnosti na godišnjem tehničkom pregledu ukoliko zagađujuće materije u njihovim izduvnim gasovima prelaze granične vrednosti emisije. Tokom faze gradnje, odnosno pri zemljanim radovima kao i prilikom kretanja vozila može doći i do pojave prašine. Dispergovane čestice koje se javljaju kao prašina u vazduhu su čestice većeg promera i uglavnom nastaju kao posledica aktivnosti čoveka. To su uglavnom čestice koje su stabilne, nehigroskopne i sa malom brzinom taloženja. Čine ih čestice prašine lokalnog tla sa materijalom koji je nastao delovanjem motornih vozila ili vetra na tlo. Koncentracija dispergovanih čestica u vazduhu zavisi i od meteoroloških uslova, odnosno od doba dana i godišnjeg doba.

Prilikom rada bagera/utovarača najviše se izdvaja prašina tokom faze istresanja kašike mašine u transportno vozilo, pri čemu intenzitet emisije prašine raste sa povećanjem utovara. Uzimajući u obzir sve navedeno, planirani obim, trajanje radova i broj sredstava rada, navedeni negativni uticaji neće izazvati značajne i trajne posledice po životnu i društvenu sredinu. Svi negativni uticaji navedenog tipa i karaktera, prestaju po završetku radova, bez verovatnoće ponavljanja.

Takođe, tokom gradnje dolazi do generisanja građevinskog otpada. S obzirom na tip objekta i materijalizaciju, mogu se očekivati sledeće vrste građevinskog otpada:

- zemlja od iskopa
- beton
- keramika
- građevinski materijal na bazi gipsa
- gvožđe i čelik
- izolacioni materijali
- i dr.

Proizvođač otpada od građenja dužan je da sačini Plan upravljanja otpadom od rušenja i građenja i da na isti pribavi saglasnost. Planom, proizvođač otpada definiše pozicije kontejnera za sakupljanje otpada, načine odvojenog sakupljanja otpada, privremenog skladištenja i pripremu za transport, načine za ponovno iskorišćenje otpada, postupnje sa opasnim otpadom.

Emisije u zemljište i vode nisu karakteristične tokom faze gradnje. Do emisije otpadnih materija u vodu i zemljište na predmetnoj lokaciji može doći u slučaju ekscesnih zagađenja (ispuštanja goriva i maziva iz transportnih vozila, odnosno prilikom ekscesnih situacija usled neispravnog skladištenja, manipulisanja ili curenja zagađujućih materija zbog tehničke neispravnosti pokretnih mehaničkih uređaja angažovane mehanizacije). Na predmetnom prostoru postoji minimalna opasnost od zagađivanja vode i zemljišta naftnim derivatima, jer nije predviđeno točenje goriva kao ni servisiranje mehanizacije, skladištenje maziva i sl. U slučaju akcidenta obavezna je primena mera sanacije.

U toku eksploatacije ne dolazi do emisije zagađujućih materija u vazduh ni iz stambeno-poslovnih objekata ni iz Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda prvenstveno uzimajući u obzir tehnološko rešenje. Pored toga, izvor zagađujućih materija u vazduh mogu biti i vozila koja saobraćaju na lokaciji. Međutim, ovi uticaji ne mogu izazvati značajne i trajne posledice po životnu i društvenu sredinu i kratkotrajnog su karaktera. Emisije u vazduh mogu se javiti i u slučaju udesnih situacija – požara.

U slučaju potencijalnog požara kao zagađivači životne sredine mogu se pojaviti otpadni gasovi kao produkti nepotpunog sagorevanja u požaru čije širenje u okolni prostora zavisi od, pre svega, trenutnih klimatskih uslova, kao i velika količina oslobođene toplote.

Prilikom redovnog rada može doći do generisanja najpre komunalnog otpada iz stambeno-poslovnih objekata i organskog otpada iz Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Sa nastalim opasnim i neopasnim otpadom postupa se u skladu sa propisanim zakonskim uslovima i merama zaštite. Otpad je predviđen da se privremeno odlože na određenoj lokaciji i predaje se ovlašćenim operaterima koja imaju dozvolu za skladištenje, transport i tretman, sa pravilnim kretanjem dokumentacije predmetnog otpada. Razvrstavanje otpada se vrši prilikom njegovog nastanka, nakon čega se odlaze na predviđena mesta za privremeno odlaganje do predaje ovlašćenom operateru. Privremena odlagališta se nalaze na otvorenom i u zatvorenom prostoru, u zavisnosti od vrste otpada.

U toku eksploatacije nastaju fekalne otpadne vode, koje se odvođe u Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a nakon tretmana se ispuštaju u melioracioni kanal. Predviđeno je prečišćavanje do nivoa kvaliteta koji zadovoljava kvalitet vode za upuštanje u površinske vode, koji je propisan uslovima iz Evropske direktive o vodama, Direktivom Saveta (Council Directive 91/271/ECC, od 21.05.1991) koja se odnosi na prečišćavanje komunalnih otpadnih voda i Uredbi o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo postizanje („Sl. glasnik RS“, br 67/11, 48/12 i 1/16). Očekivane vrednosti za kvalitet otpadnih voda i granične vrednosti su prikazane u nastavku.

Kišna kanalizacija je predviđena da se pokupi sa objekta tj. vertikala i dalje sprovede u melioracioni kanal kao uslovno čista voda, a kišnica sa saobraćajnih površina se prvo tretira u separatoru pa zatim spaja sa čistom kišnicom.

đ) rizik nastanka udesa i moguće posledice;

U toku izgradnje objekta mogu se javiti opasnosti od zagađivanja zemljišta, eventualno voda i vazduha, zvučni (šumni) efekti, zauzeće prostora.

Verovatnoća izlivanja zagađujućih materija, koje bi značajno uticale na zemljište i eventualno vode, ne može se definisati, ali određeni rizik postoji i on se uvek svodi na najmanju moguću meru adekvatnom organizacijom gradilišta, i za slučaj opasnih materija, pažljivim rukovanjem.

Jedan od udesa do kojih može doći je požar. Sistem za zaštitu od požara obuhvata automatsku dojavu požara, hidrantsku mrežu i mobilnu opremu za gašenje požara koji pokrivaju celokupnu površinu objekata.

Opasnosti od nastanka požara u predmetnom kompleksu su relativno male, kao požarno rizične mogu se posmatrati prostorije trafostanice, koja je zaseban objekat udaljen od stambeno-poslovnih objekata. Požar može nastati usled nemara, kvara nekog od elektro uređaja ili namernim paljenjem.

U slučaju požara vazduh bi bio u veoma kratkom vremenu zagađen produktima sagorevanja. Sastav zagađivača bi zavisio od materija koje je zahvatio požar. Pri gašenju požara ugljen dioksidom, privremeno se povećava koncentracija ovog gasa u vazduhu, sa svim pratećim efektima koji mogu nastati. Uticaj na okolinu u velikoj meri zavisi od vremenskih uslova.

Takođe u slučaju požara objekti kao i njihova neposredna okolina biće zagađeni sredstvima za gašenje požara (prah), produktima sagorevanja. Spiranjem sa vodom kojom se gasi požar, padavinama, ili spiranjem u postupku sanacije lokacije od dejstva udesa, ove materije mogu dospeti putem otpadnih voda u Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Može se sa sigurnošću tvrditi da će u udesnoj situaciji doći do širenja zagađenja na okolno zemljište. Efekat zavisi od vrste udesa, njegovog obima, vremenskog intervala proteklog od nastanka udesa do njegove sanacije, vrste zahvaćenog materijala i primenjene energije, prethodne vlažnosti zemljišta i sl.

Sanacija obuhvata kontrolisano pranje objekta spolja i iznutra i pristupnih saobraćajnica uz sprečavanje oticanja nastalih otpadnih voda u kanizacionu mrežu, sakupljanje preostalih zagađenih voda i njihovo prečišćavanje, eventualno odlaganje na deponiju kao i zamenu izvesne količine zemljišta (u lakšim slučajevima samo površinskog sloja izvesne debljine, a u težim – debljeg sloja).

Dodatne potencijalne udese predstavljaju udar groma i zemljotres. Objekti je opremljeni i gromobranskom zaštitom, dok je konstrukcija objekta predviđena za odgovarajuću seizmološku oblast.

U slučaju striktnog poštovanja radne discipline i obavljanja radnih zadataka u skladu sa propisanim standardnim operativnim procedurama rizik nastanka udesa uzrokovanog ljudskom greškom je sveden na najmanju moguću meru.

e) sirovine;

U predmetnom kompleksu se ne obavlja proizvodni proces, tako da nema ni potrošnje sirovina.

ž) neugodnosti u smislu buke, vibracija, emisija toplote i mirisa;

Angažovana mehanizacija na izgradnji objekta predstavlja emitor buke. Buka koju će emitovati građevinska i transportna mehanizacija tokom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji, biće lokalnog karaktera i zadržaće se u njegovom neposrednom okruženju, tj. radnoj sredini. Intenzitet buke koji će se javiti tokom realizacije planiranih radova zavisi od broja angažovane mehanizacije i drugih sredstava tokom radne smene, faze radova koja će se odvijati, karakteristika mehanizacije koja će se koristiti i primenjenih mera za prevenciju i smanjenje uticaja povišenog nivoa buke. Povišen nivo buke nastao kao rezultat rada angažovane mehanizacije nema značajan uticaj izvan predmetne parcele, odnosno radne sredine. Svi radovi (iskop, utovar i transport, montaža) obavljaju se isključivo u toku dana, u okviru jedne radne smene u trajanju od 8 h. S obzirom na to da se radi o ograničenom broju vozila koja obavljaju prevoz isključivo u toku dana i prostorni raspored okolnih objekata, usled čega je povišen nivo buke koji se javlja periodičnog karaktera sa prekidima u emisiji, moguće je doći do zaključka da ovaj vid buke neće imati izražene negativne uticaje na okolinu.

U toku izgradnje ne emituju se vibracije i potresi koji mogu da ugroze okolne građevine i stanovništvo. Vibracije koje se javljaju kod radnih mašina rezultat su dinamičkih sila kod mašina koje imaju pokretne delove. Različiti delovi mogu da vibriraju različitim frekvencijama i amplitudama. Izvor vibracija su transportne mašine koje se kreću po neravnom terenu, kao i vibracije motora i drugih delova radnih mašina. Opšte vibracije deluju na celo tlo, a lokalne utiču na radnike angažovane za rad. Navedene okolnosti ukazuju na to da predviđena izgradnja neće imati značajnog uticaja na postojeće stanje životne sredine na predmetnom prostoru.

Tokom redovnog rada Objekta, buka se može javiti saobraćanjem transportnih i putničkih vozila u okviru kompleksa i kako je već pomenuto, buka će biti lokalnog karaktera i neće imati značajnog uticaja na okolinu. Toplotne pumpe se nalaze na krovu objekta i neće imati negativan uticaj na okolinu.

Rad objekta neće dovesti do pojave vibracija, emisije mirisa i zračenja (toplote, svetlosti).

z) zračenja (jonizujuća i nejonizujuća);

Rad objekta neće dovesti do pojave jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja.

4. Prikaz glavnih alternativa koje su razmatrane

Alternative sa aspekta pogodne lokacije nisu razmatrane od strane Nosioca projekta. U skladu sa Prostornim planom predmetna lokacija (K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča) namenjena je za stanovanje i na njoj će biti izgrađen Stambeno-poslovni kompleks „O Distrikt“ sa istom namenom.

Nosilac projekta je razmatrao alternative sa stanovišta tehnološkog postupka tretmana otpadnih voda i zaštite životne sredine, u smislu izbora procesa i ugradnje potpuno nove opreme i uređaja. Na osnovu pozitivne prakse, osnovnog dizajna i iskustva isporučioća oprem, odabran je tretman u SBR uređaju (sekvencni šaržni reaktor) i odgovarajuća oprema i na taj način definisana tehnologija.

Kako predložena rešenja zadovoljavaju potrebe investitora u pogledu kvaliteta i broja stambenih jedinica i poslovnih prostora, kao i propise vezane za bezbednost na radu i zaštitu životne sredine, druge alternative nisu razmatrane.

5. Opis činitelja životne sredine koji mogu biti izloženi uticaju

Mogući značajni uticaji projekta, a naročito:

a) obim uticaja (geografsko područje i brojnost stanovništva izloženog riziku);

Izgradnja objekata planirana je na parcelama K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča. Predmetne parcele se nalaze u okviru stambene zone u Ovči. Projektovani objekti su pozicionirani na parceli poštujući zadate urbanističke uslove i definisane građevinske linije i povezan je sa ostalim objektima internim saobraćajnicama kao i parking prostorom. Stambeno-poslovni kompleks može biti vidljiv velikom broju ljudi sa lokalnih saobraćajnica i sam kompleks je predviđen za stanovanje većeg broja ljudi.

Na samoj predmetnoj lokaciji nema zaštićenih prirodnih dobara, retkih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta koje su izložene riziku usled realizacije projekta.

b) priroda prekograničnog uticaja;

Nema.

v) veličina i složenost uticaja;

Tokom izgradnje objekata može doći do zagađivanja vazduha što je izazvano prašinom i emisijom izduvnih gasova od transportne mehanizacije. Takođe može nastajati i buka od transportne mehanizacije tokom izgradnje objekata. Prostorno, buka ima najveće negativne efekte na samom gradilištu i u njegovoj neposrednoj okolini. Navedeni uticaji su privremenog karaktera i nakon završetka radova prestaju.

U toku eksploatacije objekta zanemarljiv je uticaj na životnu sredinu (kvalitet vazduha, vode, zemljišta, nivoa buke, intenziteta vibracija i zračenja).

g) verovatnoća uticaja;

Proces izgradnje kompleksa kao izvor zagađenja je vremenski ograničenog karaktera, tj. prestaje po završetku izgradnje objekata.

U predmetnom kompleksu kao otpadne vode nastajace fekalne, atmosferske i zauljene atmosferske vode. Predviđeno je njihovo zasebno prikupljanje. Fekalne otpadne vode prikupljace se sistemom kanalizacije i odvoditi u Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda, a zatim u melioracioni kanal. Predviđen je i tretman zauljenih atmosferskih voda pomoću separatora ulja i lakih naftnih derivata i tretman zauljenih voda iz restorana pomoću separatora masti i ulja. Atmosferske vode se odvođe u sistem kišne kanalizacije pa u melioracioni kanal, zauljene vode se posle tretmana na separatoru odvođe u sistem kišne kanalizacije.

Predviđeno je prikupljanje komunalnog otpada i njegovo odlaganje u kontejnere koji se nalaze na za to predviđenoj lokaciji u okviru industrijskog kompleksa.

U slučaju striktnog poštovanja radne discipline i obavljanja radnih zadataka u skladu sa propisanim standardnim operativnim procedurama rizik nastanka udesa uzrokovanog ljudskom greškom je sveden na najmanju moguću meru.

d) trajanje, učestalost i verovatnoća ponavljanja uticaja

Uticaj na životnu sredinu tokom izvođenja radova je privremenog karaktera i nakon izgradnje objekata prestaje.

Prilikom projektovanja, izgradnje i kasnijeg korišćenja predmetnog objekta, primenjene su mere usled kojih je uticaj na životnu sredinu sveden na najmanju moguću meru.

Uticaj nakon udesne situacije je privremenog karaktera.

6. Opis mogućih značajnih štetnih uticaja projekta na životnu sredinu

Prilikom projektovanja, izgradnje i kasnijeg korišćenja predmetnih objekata posvećena je pažnja zaštiti živote sredine što se odnosi na odlaganje čvrstog otpada i odvođenje otpadnih voda, tako da su štetni uticaji na životnu sredinu svedeni na minimum.

Tokom izgradnje i rada objekta koriste se prirodni resursi (hladna voda i električna energija) i njihova potrošnja je upotrebom odabrane opreme racionalizovana.

U toku izvođenja radova nastajaće građevinski otpad.

Prilikom eksploatacije objekta kao čvrst otpad nastajaće:

- Komunalni otpad
- Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata
- Mulj iz postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda
- Čvrsti otpad sa rotacionog sita

U predmetnom objektu mogu se javiti:

- Fekalne vode;
- Atmosferske vode sa krova objekta;
- Zauljene atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina.

U kompleksu neće nastajati otpadni gasovi, osim izduvnih gasova od motornih vozila.

7. Opis mera predviđenih u cilju sprečavanja, smanjenja i otklanjanja značajnih štetnih uticaja.

Mere koje su predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovima za njihovo sprovođenje

- Čvrsti otpad koji nastaje tokom izvođenja radova na kompleksu razvrstavati i odlagati u prigodne kontejnere koji se moraju redovno kontrolisati i prazniti. Kontejneri moraju biti na čvrstoj podlozi koja je vodonepropusna. U skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br.36/2009, 88/2010 i 14/16, 95/18 – drugi zakon i 35/2023).
- Potrebno je koristiti tehnički ispravne mašine i vozila.
- Tokom gradnje predvideti poseban prostor za snabdevanje mašina naftom i naftnim derivatima.
- Pri projektovanju i radovima na objektu primeniti tehničke uslove i mere zvučne zaštite pomoću kojih će se buka svesti na dozvoljen nivo.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju građevinskih mašina i vozila u ispravnom stanju, u cilju maksimalnog smanjenja buke.
- Striktno primenjivati propise zaštite na radu u cilju zaštite radnika od buke i povreda na gradilištu.
- U slučaju da dođe do prekidanja radova iz bilo kog razloga potrebno je obezbediti objekat i okolinu.
- Održavati i redovno kvasiti pristupne i gradilišne puteve, radi redukovanja prašine.
- Radove izvoditi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno vršiti prema tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izgradnju ovakvih objekata.
- Ukoliko se pri izvođenju radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko – paleontološkog tipa i minerološko – petrografskog porekla potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti ovlašćeno Ministarstvo.
- Ukoliko se pri izvođenju zemljanih radova naiđe na eksplozivnu napravu, potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnjih objekata i saobraćajnica.
- Tokom izgradnje predmetnog objekta potrebno je obezbediti stalnu prohodnost i bezbedno odvijanje pešačkog i kolskog saobraćaja postojeće saobraćajnice na mestu prilaza. Zabranjeno je deponovanje građevinskog materijala u putnom zemljištu koje bi narušilo prohodnost puta i bezbednost učesnika u saobraćaju.
- Izraditi Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja u skladu sa Uredbom o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja ("Sl. glasnik RS", br. 93/2023 i 94/2023 - ispr.), saglasnost na plan priložiti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.
- Materijal iz iskopa odvesti na unapred definisanu lokaciju za koju je pribavljena saglasnost nadležnog organa.

Mere koje će se preduzeti u slučaju udesa

- U akcidentnim situacijama u cilju zaštite prirode, obavezno obavestiti nadležne inspeksijske službe i ustanove.
- U slučaju izlivanja ulja iz vozila na zemljište, izvršiti sanaciju zagađene površine.
- Objekat projektovati prema odgovarajućoj seizmičkoj zoni.
- Potrebno je predvideti odgovarajuću gromobransku zaštitu objekata.
- U cilju ranog otkrivanja požara i zaštite objekta od požara predvideti adresabilne centrale dojava požara, automatskih i ručnih javljača požara i hidrantskom mrežom. Predvideti zaštitu objekata i odgovarajućom količinom mobilne vatrogasne opreme – protivpožarnim aparatima, prema zakonskoj regulativi.

Planove i tehnička rešenja zaštite životne sredine

- Potrebno je ispoštovati sve mere zaštite koje su propisane od strane javnih i komunalnih nadležnih ustanova i institucija.
- Predvideti dovoljan broj parking mesta za potrebe funkcionisanja predmetnog objekta, kako bi se izbeglo parkiranje na zelenim površinama, trotoarima i ulicama.
- Predvideti izgradnju saobraćajnica i manipulativnih površina od vodonepropustnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode sa istih na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vreme padavina.
- Obezbediti razdvojeno prikupljanje atmosferskih, fekalnih i zauljenih atmosferskih otpadnih voda koje nastaju na lokaciji.
- Fekalne otpadne vode iz objekata odvoditi u mrežu interne fekalne kanalizacije, a zatim u Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda pa nakon tretmana u melioracioni kanal.
- Prečišćavanje otpadne vode vršiti do granica emisije propisanih u Uredbi o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br 67/11, 48/12 i 1/16).
- Atmosferske vode sa krovova odvoditi u sistem kišne kanalizacije pa u melioracioni kanal.
- Atmosferske vode sa sadržajem mineralnih ulja, sa parkinga i manipulativnih površina, sakupljaju se i prečišćavaju preko separatora mineralnih ulja. Prečišćene zauljene atmosferske vode se dalje upuštaju u sistem kišne kanalizacije.
- Komunalni otpad će se odlagati u odgovarajuće kontejnere koji se nalaze na za to predviđenom platou do njegovog odnošenja od strane ovlašćene organizacije. U skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br.36/2009, 88/2010 i 14/16, 95/18 – drugi zakon i 35/2023).
- Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor sa licenciranom organizacijom koja će biti odgovorna za pražnjenje separatora mineralnih ulja, separatora ulja i masti i bazena sa aktivnim muljem iz Postrojenja za prečišćavanje otpadne vode. Mulj se mora okarakterisati u skladu sa dobijenim rezultatima analiza i postupati u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br.36/2009, 88/2010 i 14/16, 95/18 – drugi zakon i 35/2023).
- Predvideti centralizovan način zagrevanja objekata.
- Predvideti podnu površinu garažnog prostora od vodonepropusnih materijala, odgovarajuće nosivosti.
- Predvideti ozelenjavanje i uređenje slobodnih i nezastrih površina, u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova i smanjenja zagađenosti vazduha okolnog prostora, sadnjom kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije na nezastrih površinama kompleksa i zasenu planiranih parking mesta sadnjom drvodrednih sadnica visokih lišćara.
- Planiranom izgradnjom ne sme se smanjiti obavezno učešće zelenih površina na predmetnoj parceli, a koje iznosi najmanje 30 %; obavezna je izrada Projekta pejzažno arhitektonskog uređenja predmetne lokacije, a kojim će se naročito definisati odgovarajući izbor vrsta ekološki prilagođenih predmetnom prostoru, tehnologija sadnje, agrotehničke mere i mere nege usklađene sa potrebama odabranih vrsta; pri izboru vrsta drveća i šiblja opredeliti se za one koje ne izazivaju povišene alergijske reakcije kod stanovništva, koje su otporne na negativne uslove životne sredine, prilagođene lokalnim klimatskim faktorima i spadaju u pretežno autohtone vrste.
- Novoplaniranu trafostanicu, projektovati i izgraditi u skladu sa važećim normama i standardima propisanim za tu vrstu objekata, a naročito:
 - odgovarajućim tehničkim i operativnim merama obezbediti da nivoi izlaganja stanovništva nejonišujućim zračenjima, nakon izgradnje trafostanice, ne prelaze referentne granične nivoe izlaganja električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, u skladu sa Pravilnikom o granicama izlaganja nejonišujućim zračenjima („Službeni glasnik RS“, broj 104/09) i to: vrednost jačine električnog polja (E) ne prelazi 2 kV/m, a vrednost gustine magnetskog fluksa (V) ne prelazi 40 μ T,
 - opredeliti se za transformatore koji kao izolaciju koriste epoksidne smole ili SF6 transformatore,

- u slučaju da je planirana ugradnja uljnih transformatora isti ne smeju sadržati polihlorovane bifenile (PCB); za uljne transformatore mora se obezbediti odgovarajuća zaštita postavljanjem nepropusne tankvane za prihvatanje opasnih materija iz transformatora trafostanica; kapacitet tankvane odrediti u skladu sa ukupnom količinom transformatorskog ulja sadržanog u transformatoru.
- Obavezna je periodična kontrola svih instalacija od strane ovlašćenih lica o čemu se vodi evidencija. Obavezna je kontrola svih sistema za zaštitu od požara u skladu sa zakonskom regulativom.
- U tehničkim prostorijama, rukovanje instalacijom može i mora vršiti samo stručno osposobljeno i ovlašćeno lice u skladu sa uputstvima za rukovanje i održavanje.
- Pribor i opremu u tehničkim prostorima, treba redovno i stručno održavati da bi se izbegle moguće havarije.
- Nakon izgradnje predmetnih objekata obezbediti upravljanje otpadom kroz integralni sistem upravljanja otpadom celog kompleksa.
- Tehničkom dokumentacijom definisati postavljanje uređaja za merenje i kontinualno praćenje količina ispuštene vode u recipijent, dobijene podatke dostavljati Javnom vodoprivrednom preduzeću.
- Investitor je dužan da angažuje ovlašćeno pravno lice stručno za upravljanje PPOV koje će nadzirati rad postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i pratiti kvalitet otpadnih voda stambeno poslovnog kompleksa.
- Obaveza je vlasnika/korisnika da uspostavi efikasan monitoring i kontrolu procesa rada u cilju povećanja ekološke sigurnosti što podrazumeva:
 - Monitoring otpadnih voda vršiti u skladu sa Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Sl. glasnik RS", br. 67/2011, 48/2012 i 1/2016) i Pravilnikom o načinu i uslovima za merenje količine i ispitivanje kvaliteta otpadnih voda i njihovog uticaja na recipijent i sadržini izveštaja o izvršenim merenjima ("Sl. glasnik RS", br. 18/2024). Merenja vršiti 4 puta u toku godine za fekalne otpadne vode, a za atmosferske merenja vršiti najmanje 4 puta godišnje.
 - Monitoring kvaliteta površinskih voda i tumačenje rezultata merenja, vršiti se na osnovu Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“ broj 48/2012, 1/2016), Uredbe o graničnim vrednostima zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama i sedimentu i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 50/2012), Uredbe o graničnim vrednostima prioriternih i prioriternih hazardnih supstanci koje zagađuju površinske vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 24/2014) i Pravilnika o utvrđivanju vodnih tela površinskih i podzemnih voda ("Sl. glasnik RS", br. 72/2023). Merenja površinskih voda vršiti četiri puta godišnje, a merenja kvaliteta sedimenta vršiti se po potrebi, u zavisnosti od kvaliteta površinskih voda.
 - Monitoring nivoa buke u životnoj sredini vrši se na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. glasnik RS", br. 96/2021) i Uredbe o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za određivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“ broj 75/2010). Obaveza je Nosioca projekta da izvrši merenje buke u životnoj sredini u toku redovnog rada postrojenja.
 - Monitoring otpadom koji se generiše na lokaciji projekta, vršiti u skladu sa zakonskom regulative iz oblasti upravljanja otpadom, a naročito Zakona o upravljanju otpadom ("Sl. glasnik RS", br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - dr. zakon i 35/2023).

8. Drugi podaci i informacije na zahtev nadležnog organa

Osim priloženih podataka nisu postojali posebni zahtevi nadležnog organa.

Kratak opis projekta¹

Red. br.	Pitanje	da/ne	Ukratko obrazložiti
1.	1.1 Da li izvođenje projekta podrazumeva aktivnosti koje će prouzrokovati promene na lokaciji u odnosu na:		
	a. topografiju terena	Da	Izgradnja kompleksa izvodi se u skladu sa usvojenom planskom regulativom
	b. korišćenje zemljišta	Da	Na lokaciji na kojoj je planirano građenje nema izgrađenih objekata. Zemljište je prethodno korišćeno kao poljoprivredno zemljište.
	v. izmenu vodnih tela	Ne	
	1.2 Da li rad projekta podrazumeva aktivnosti koje će prouzrokovati promene na lokaciji u odnosu na:		
	a. topografiju terena	Ne	
	b. korišćenje zemljišta	Ne	
	v. izmenu vodnih tela	Ne	
	1.3 Da li prestanak rada projekta podrazumeva aktivnosti koje će prouzrokovati promene na lokaciji u odnosu na:		
	a. topografiju terena	Ne	
	b. korišćenje zemljišta	Ne	
	v. izmenu vodnih tela	Ne	
2.	2.1 Da li izvođenje projekta podrazumeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nisu obnovljivi ili koji se teško obezbeđuju, kao što su:		
	a. zemljište	Ne	
	b. šume	Ne	
	v. vode	Ne	
	g. materijali i energija	Ne	
	2.2 Da li rad projekta podrazumeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nisu obnovljivi ili koji se teško obezbeđuju, kao što su:		
	a. zemljište	Ne	
	b. šume	Ne	
	v. vode	Da	Predviđeno je snabdevanje vodom sanitarnih potrošača i hidrantske mreže iz vodovodne mreže.

¹ Na osnovu Priloga m. Pravilnika o sadržini zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja i sadržini zahteva za određivanje obima i sadržaja studije o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik Republike Srbije“z br. s9/05).

	g. mineralne sirovine	Ne	
3.	Da li projekat podrazumeva korišćenje materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, ili koji mogu izazvati zabrinutost zbog postojećih ili potencijalnih rizika po ljudsko zdravlje, u toku:		
	a. proizvodnje/aktivnosti	Ne	
	b. transporta	Ne	
	v. rukovanja	Ne	
	g. skladištenja	Ne	
4.	Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom:		
	a. izvođenja projekta	Da	U toku izvođenja radova nastaje građevinski i ostali otpadni materijal, koji se prikuplja na obeleženoj lokaciji odakle se odnosi sa lokacije.
	b. rada projekta		U toku normalnog rada projekta nastajace: • Komunalni otpad • Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata • Mulj iz postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda • Čvrsti otpad sa rotacionog sita Sav otpad će se odlagati na predviđenoj lokaciji u okviru kompleksa do njegovog konačnog odnošenja sa lokacije od strane ovlašćene organizacije Po potrebi se vrši pražnjenje i čišćenje separatora, bez skladištenja mulja na predmetnoj lokaciji.
	v. prestanka projekta	Ne	
5.	5.1 Da li će pri izvođenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:		
	a. zagađujućih materija	Da	U toku izvođenja radova (rušenja postojećih objekata i izgradnje novih) može doći do povećanja koncentracije praškastih materija (prašina) i izduvnih gasova od građevinske mehanizacije u vazduh. Uticaj je privremenog karaktera i nakon završetka radova prestaje.
	b. opasnih, otrovnih materija	Ne	
	v. neprijatnih/intenzivnih mirisa	Ne	

	5.2 Da li će pri radu projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:		
	a. zagađujućih materija	Ne	
	b. opasnih, otrovnih materija	Ne	
	v. neprijatnih/intenzivnih mirisa	Ne	
6.	6.1 Da li će izvođenje projekta prouzrokovati:		
	a. buku	Da	Pojava buke je moguća tokom izvođenja radova. Uticaj je privremenog karaktera i nakon završetka radova prestaje.
	b. vibracije	Ne	
	v. emitovanje svetlosti	Ne	
	g. emitovanje toplotne energije	Ne	
	d. emitovanje elektromagnetnog zračenja	Ne	
	6.2 Da li će rad projekta prouzrokovati:		
	a. buku	Ne	Moguća je buka samo od motornih vozila koja saobraćaju na lokaciji.
	b. vibracije	Ne	
	v. emitovanje svetlosti	Ne	
	g. emitovanje toplotne energije	Ne	
	d. emitovanje elektromagnetnog zračenja	Ne	
7.	7.1 Da li će izvođenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:		
	a. zemljišta		Ukoliko se poštuju radne procedure izvođenje Projekta ne dovodi do kontaminacije zagađujućim materijama.
	b. površinskih voda		
	v. podzemnih voda		
	7.2 Da li će rad projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:		
	a. zemljišta	Ne	
	b. površinskih voda	Ne	
	v. podzemnih voda	Ne	
	7.3 Da li će prestanak rada projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:		
	a. zemljišta	Ne	
	b. površinskih voda	Ne	
	v. podzemnih voda	Ne	
8.	Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa, koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom:		
	a. izvođenja projekta	Ne	Ukoliko se poštuju radne procedure izvođenje Projekta neće imati uticaja na ljudsko zdravlje

	b. rada projekta	Da	Jedan od udesa do kojih može doći je požar. Sistem za zaštitu od požara obuhvata automatsku dojavu požara, hidrantsku mrežu i mobilnu opremu za gašenje požara. Dodatne potencijalne udese predstavljaju udar groma i zemljotres. Objekat je opremljen i gromobranskom zaštitom, dok je konstrukcija objekta predviđena za odgovarajuću seizmološku oblast.
	v. prestanka rada projekta	Ne	
9.	Da li će projekat dovesti do socijalnih promena u:		
	a. demografskom smislu	Da	Povećaće se broj stanovnika na predmetnoj lokaciji izgradnjom novih stambenih prostora.
	b. tradicionalnom načinu života	Ne	
	v. zapošljavanju	Da	Ostvarenje projekta dovešće do otvaranja novih radnih mesta.
	g. drugo	Ne	
10.	Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslediti, koji bi mogli dovesti do posledica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim postojećim projektima:		
	a. na lokaciji	Ne	Nakon izgradnje kompleksa na predmetnoj parceli nije planirano dalje građenje. Objekti će biti projektovani tako da ne dovodi do povećanja štetnog uticaja na životnu sredinu i stanovništvo. Tokom izvođenja radova uticaj će biti kumuliran sa ostalim objektima koji će se izvoditi ali je taj uticaj privremen.
	b. u blizini lokacije	Ne	Na okolnim praznim parcelama može se očekivati gradnja sličnih sadržaja u budućnosti. Obzirom da sami objekti u toku eksploatacije nemaju veliki uticaj na životnu sredinu, ne očekuje se ni veliki kumulativni uticaj ovog projekta sa okolnim objektima.
11.	Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, koja su zaštićena međunarodnim ili domaćim propisima zbog svojih:		
	a. prirodnih vrednosti	Ne	

	b. pejzažnih vrednosti	Ne	
	v. kulturnih vrednosti	Ne	
	g. drugih vrednosti	Ne	
12.	Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, koja su zaštićena međunarodnim ili domaćim propisima zbog svojih:		
	a. ekoloških vrednosti	Ne	
	b. pejzažnih vrednosti	Ne	
	v. kulturnih vrednosti	Ne	
	d. drugih vrednosti	Ne	
13.	13.1 Da li ima osetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti ugrožena realizacijom projekta, kao što su:		
	a. močvare	Ne	
	b. vodotoci ili druga vodna tela	Ne	
	v. planinska područja	Ne	
	g. šumska područja	Ne	
	13.2 Da li ima osetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti ugrožena realizacijom projekta, kao što su:		
	a. močvare	Ne	
	b. vodotoci i druga vodna tela	Ne	
	v. planinska područja	Ne	
	g. šumska područja	Ne	
14.	Da li ima području koja koriste zaštićene važne ili osetljive vrste faune i flore (na primer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju) koje mogu biti zagađene realizacijom projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Ne	
15.	Da li postoje površinske ili podzemne vode, koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Da	Na udaljenosti od oko 10 m od predmetnih parcela se nalazi melioracioni kanal Stojkova bara.
16.	Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Ne	

17.	Da li postoje putni pravci ili objekti koji se koriste za rekreaciju, ili drugi objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Ne	
18.	Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	Predmetna parcela je preko prilaznih puteva povezana sa ulicom Nova 1 koja se spaja sa ulicom Put za Ovču na severoistoku.
	b. u blizini lokacije	Ne	
19.	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će verovatno biti vidljiv velikom broju ljudi	Da	Izgradnja objekata planirana je na katastarskim parcelama K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča. Predmetne parcele se nalaze u stambenoj zoni u Ovči.
20.	20.1 Da li na lokaciji ima područja ili mesta, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, koja su od:		
	a. istorijskog značaja	Ne	
	b. kulturnog značaja	Ne	
	20.2 Da li u blizini lokacije ima područja ili mesta, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, koja su od:		
	a. istorijskog značaja	Ne	
	b. kulturnog značaja	Ne	
21.	Da li se projekat planira na lokaciji koja će njegovom realizacijom pretrpeti gubitak zelenih površina	Da	Predviđeni procenat zelenih površina na parceli posle izgradnje objekata je 30,02 % što je u skladu sa Planskom regulativom.
22.	Da li se na lokaciji zemljište koristi za namene, koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta, kao što su:		
	a. kuće, vrtovi, druge privatne namene	Ne	
	b. industrijske ili trgovačke aktivnosti	Ne	
	v. rekreacija	Ne	
	g. javni otvoreni prostori	Ne	
	d. javni objekti	Ne	
	đ. poljoprivredna proizvodnja	Ne	Predmetna parcela je korišćena za poljoprivrednu proizvodnju. Planskom regulativom je definisana prenamena zemljišta i izgradnja Stambeno-poslovnog kompleksa.
	ž. šume	Ne	

	z. turizam	Ne	
	i. rudarske	Ne	
	j. druge	Ne	
23.	Da li se u blizini lokacije zemljište koristi za namene koje mogu biti ugrožene realizacijom projekta, kao što su:		
	a. kuće, vrtovi, druge privatne namene	Ne	Izgradnja objekata planirana je u okviru stambene zone u Ovči. Na udaljenosti od oko 30 m se nalaze prvi stambeni objekti.
	b. industrijske ili trgovačke aktivnosti	Ne	
	v. rekreaciju	Ne	
	g. javni otvoreni prostori	Ne	
	d. javni objekti	Ne	
	đ. poljoprivredna proizvodnja	Ne	Predmetni kompleks neće imati uticaj na okolne površine koje se koriste u poljoprivredne svrhe.
	ž. šume	Ne	
	z. turizam	Ne	
	i. rudarske	Ne	
	j. druge	Ne	
24.	Da li postoje planovi za buduće korišćenje zemljišta koje može biti zahvaćeno uticajem projekta, za lokaciju i za okolinu lokacije	Ne	
25.	Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Ne	Predmetne parcele se nalaze na udaljenosti od oko 30 m od prvih stambenih objekata.
26.	Da li se na lokaciji nalaze područja zauzeta specifičnim (osetljivim) korišćenjima zemljišta, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:		
	a. bolnice	Ne	
	b. škole	Ne	
	v. verski objekti	Ne	
	g. javni objekti	Ne	
27.	Da li se u blizini lokacije nalaze područja zauzeta specifičnim (osetljivim) korišćenjima zemljišta, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:		
	a. bolnice	Ne	
	b. škole	Ne	
	v. verski objekti	Ne	

	g. javni objekti	Ne	
28.	28.1 Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili retkim resursima, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao:		
	a. podzemne vode	Ne	
	b. površinske vode	Ne	
	v. šume	Ne	
	g. poljoprivredna područja	Ne	
	d. ribolovna područja	Ne	
	đ. lovna i druga područja	Ne	
	e. zaštićena prirodna dobra	Ne	
	ž. mineralne sirovine	Ne	
	z. drugo	Ne	
	28.2 Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili retkim resursima, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:		
	a. podzemne vode	Ne	
	b. površinske vode	Ne	
	v. šume	Ne	
	g. poljoprivredna područja	Ne	
	d. ribolovna područja	Ne	
	đ. lovna i druga područja	Ne	
	e. zaštićena prirodna dobra	Ne	
	ž. mineralne sirovine	Ne	
	z. drugo	Ne	
29.	Da li ima područja koja već trpe zagađenja ili štetu na životnoj sredini, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:		
	a. na lokaciji	Ne	
	b. u blizini lokacije	Ne	
30.	Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta ugrožena faktorima, koji mogu dovesti do prouzrokovanja problema u životnoj sredini od strane projekta, na primer:		
	a. zemljotresima	Ne	
	b. sleganjem terena	Ne	
	v. klizištima	Ne	
	g. erozijom	Ne	
	d. poplavama	Ne	
	đ. temperaturnim razlikama	Ne	
	e. maglama	Ne	
	ž. jakim vetrovima	Ne	
	z. drugo	Ne	

Rezime karakteristika projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom studije o proceni uticaja na životnu sredinu:

Naziv objekta: **Stambeno-poslovni kompleks sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd**

Gradska uprava grada Beograda, Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove, Sektor za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske poslove za objekte javne namene i velike investicije u postupku objedinjene procedure, izdalo je 18.12.2025. godine Lokacijske uslove broj ROP-BGDU-29296-LOCH-2/2025, interni broj IX-20 br. 350-2273/2025 za izgradnju Stambeno-poslovnog kompleksa sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd, koji se nalaze u prilogu Zahteva.

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa koji pripada kategoriji V. Stambeno-poslovni kompleks se sastoji od 9 lamela, međusobno povezanih, koje na taj način formiraju slobodnostojeću formu objekta – kompleks koji je planiran za izvođenje u 4 faze tako da funkcionišu nezavisno. Lamele su po nameni stambene dok su u Lameli br. 1 na etaži prizemlja projektovana četiri poslovna prostora, a u Lameli br.4 jedan poslovni prostor. Sve lamele su spratnosti Po+Pr+4+Ps, dok je jedino Lamela br.4 spratnosti Pr+4+Ps.

Pripadajući infrastrukturni objekti Transformatorska trafostanica (TS) i Postrojenje sa prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) će se izvoditi u Fazi 1. dok će opremanje istih biti prilagođeno za svaku fazu pojedinačno prema potrebama predmetne faze.

Tabela 2. Prikaz ostvarenih površina

Površina parcele	12.703,00 m²
Bruto površine objekata na parceli:	
Faza 1	
Površina pod Poslovno-stambenim objektom – Lamela 1	3.901,79 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 2	3.621,53 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 3	4.357,34 m ²
Površina pod Pomoćnim objektom - Trafostanica	33,44 m ²
Površina pod Pomoćnim objektom – Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda	157,36 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 1:	12.071,46 m²
Faza 2	
Površina pod Poslovno-stambenim objektom – Lamela 4	2.694,56 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 5	3.716,00 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 2:	6.413,56 m²
Faza 3	
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 6	3.543,06 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 7	4.365,08 m ²
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 8	3.661,79 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 3:	11.569,93 m²
Faza 4	
Površina pod Stambenim objektom – Lamela 9	3.926,77 m ²
Ukupona bruto površina objekata – Faza 4:	3.926,77 m²
Ukupona bruto površina objekata – Sve faze:	33.981,72 m²
Indeks zauzetosti:	40,99 % < 50%
Interne saobraćajnice:	3.716,40 m ²
Zelene površine na parceli:	3.813,00 m ² 30,02 % > 30 %

Ukupan broj parking mesta i garažnih mesta je 383 predviđenih da zadovolje potrebe predmetnog Stambeno-poslovnog kompleksa, a sve u skladu sa propisanim normativima prema važećem Planu generalne regulacije i pravilima građenja za predmetnu zonu.

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

STAMBENE JEDINICE – Idejnim rešenjem (IDR) u devet lamela stambeno-poslovnog kompleksa smešteno je 339 stambenih jedinica. Stambene jedinice se nalaze u prizemljima Lamale 6 i Lamale 9, u svim lamelama na tipskim etažama (I-IV) i na povučenim spratovima u svim lamalama. Povučeni spratovi su u odnosu na gabarit 4. tipskog sprata prema regulacionim linijama povučeni za 1.5 m formirajući prohodne terase povučenog sprata koje pripadaju stanovima. Krovovi lamela su neprohodni, sa odgovarajućim krovnim pokrivačem i minimalnim padom od 2% za oticanje atmosferske vode. Izlaz na krov je iz stepenišnog prostora, preko otvora u ploči i krovu.

POSLOVNI PROSTORI – Prizemlja lamela L1 i L4 poseduju poslovne prostore od čega u Lameli 1 (4 poslovna prostora), a u Lameli 4 (1 poslovni prostor), ukupno 5 nezavisnih poslovnih prostora. Poslovni prostori u ovim lamelama imaju kotu prizemlja na +0.20 m (72.50 mnv) u odnosu na nultu kotu, odnosno kotu projektovanog terena.

GARAŽE – U nivoima podrumskih etaža lamela predviđene su garaže.

POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda planirano je kao nezavisan, u potpunosti ukopan objekat smešten u jugozapadnom uglu parcele, na granicama predmetne parcele i parcela KP 3671/8 i KP 3661/1.

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda će se u postuku razrade Projekta za građevinsku dozvolu prilagoditi svim uslovima koje propiše JP Srbija Vode u postupku izdavanja Lokacijskih uslova odnosno prilagoditi svim fazama gradnje kompleksa u smislu potrebnih kapaciteta po Fazama.

TEHNIČKI OPIS TEHNOLOGIJE TRETMANA OTPADNIH VODA

Za prečišćavanje otpadnih voda iz objekta stambeno-poslovnog kompleksa, koristitiće se iskustva i tehnologije dokazanih najboljih dostupnih tehnika razvijenih zemalja u Evropi.

Preporučena tehnologija prečišćavanja otpadnih voda se odvija u tri faze:

- Faza preliminarog prečišćavanja otpadnih voda
- Faze biološkog prečišćavanja aktivnim muljem u šaržnom postrojenju sa dubinskom aeracijom
- Faze dodatne aerobne stabilizacije aktivnog biološkog mulja

Tehnološki postupak prečišćavanja otpadnih voda čine sledeće tehnološke operacije i procesi:

- Dovođenje otpadnih voda na lokaciju postrojenja (pumpna stanica postrojenja);
- Filtriranje otpadne vode na rotacionom finom situ sa automatskim ispiranjem sita;
- Ujednačavanje sastava i količina otpadnih voda u egalizacionom bazenu;
- Biološko prečišćavanje otpadnih voda u šaržnom bioaeracionom bazenu sa aktivnim muljem, SBR ("Sequencing Batch Reactor"), sa dubinskom finom aeracijom ;
- Aerobna stabilizacija biološkog mulja u bazenu za mulj;
- Merenje protoka i količine prečišćene otpadne vode pomoću elektro-magnetnog merača protoka na izlaznoj cevi i odvođenje prečišćene otpadne vode zatvorenom kanalizacionom mrežom do vodnog recipijenta – melioracionog kanala;

OTPAD

Čvrsti i tečni otpad

U okviru objekta moguće je nastajanje sledećih vrsta otpada u toku normalnog funkcionisanja objekta:

- Komunalni otpad
- Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata
- Mulj iz postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda
- Čvrsti otpad sa rotacionog sita

Komunalni otpad nastaje u najvećoj meri u stambenom delu kompleksa i uglavnom predstavlja kućni otpad. Otpad se prikuplja na mestu nastanka i odnosi se na predviđenu lokaciju u okviru kompleksa na kojoj se nalaze kontejneri u koje će biti odlagan otpad do njegovog konačnog odnošenja sa lokacije od strane ovlašćenog operatera. Postoji više kontejnera kako bi se izvršila primarna separacija otpada.

Mulj iz separatora ulja i lakih naftnih derivata nastaje prikupljanjem zaprljane vode iz garaža i sa parkinga i manipulativnih površina. Ovlašćeni operter u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora. Mulj predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom ("Sl. gl. RS", br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 – drugi zakon i 35/2023).

Smeša masti i ulja nastajace u separatoru prikupljanjem zaprljanih voda iz restorana u lameli L1. Ovaj otpad ne predstavlja opasan otpad, ali je potrebno izvršiti kategorizaciju otpada i sa ovim otpadom postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom.

Iz sistema za prečišćavanje otpadnih voda nastaju otpadni materijal sa sita i višak aktivnog mulja koji je aerobno stabilisan i ugušćen na max. 2,5 % suve materije. Navedene materije spadaju u otpad sa organskim biorazgradljivim materijama.

Ovlašćeni operter u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši isumpavanje viška mulja i odnošenje kontejnera sa ostacima sa sita. Posle kategorizacije i klasifikacije otpada koje sledi od nadležne institucije, odlaganje ovog otpada se predviđa u skladu sa zaključcima stručne akreditovane laboratorije (primer: kao sirovina za kompostiranje biorazgradivih poljoprivrednih otpadaka, sirovina za biogas itd.).

Otpadne vode

U toku eksploatacije kompleksa mogu se javiti :

- fekalne vode;
- atmosferske vode sa krova objekta;
- zauljene atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina.

Fekalne otpadne vode se iz objekata odводе u mrežu interne fekalne kanalizacije. Kompletna fekalna kanalizacija se prikuplja i odvodi do Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u kome se vrši biološki tretman, nakon čega se prečišćena voda ispušta u melioracioni kanal zbog nemogućnosti priključenja na gradsku kanalizacionu mrežu.

Predviđeno je prečišćavanje do nivoa kvaliteta koji zadovoljava kvalitet vode za upuštanje u površinske vode, koji je propisan uslovima iz Evropske direktive o vodama, Direktivom Saveta (Council Directive 91/271/ECC, od 21.05.1991) koja se odnosi na prečišćavanje komunalnih otpadnih voda i Uredbi o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo postizanje („Sl. glasnik RS“, br 67/11, 48/12 i 1/16).

Za restoran u lameli L1 predviđen je spoljašnji separator masti za primarni tretman otpadnih voda koje se zatim upuštaju u sistem fekalne kanalizacije.

Atmosferske vode sa krovova u potpunosti odводе u sistem kišne kanalizacije kao uslovno čiste vode, a zatim ispuštaju u melioracioni kanal.

Atmosferske vode sa sadržajem ulja i lakih naftnih derivata, iz garaže i sa parkinga i manipulativnih površina, sakupljaju se i prečišćavaju preko separatora ulja i lakih naftnih derivata odgovarajućih kapaciteta. Ove vode se nakon tretmana na separatorima dalje upuštaju u sistem kišne kanalizacije.

Otpadni vazduh

Vazduh iz ventilacije objekta će se ispuštati direktno u atmosferu. Ovakav vazduh ne predstavlja izvor aerozagađenja.

POTREBA ZA IZRADOM STUDIJE O PROCENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema važećoj regulativi iz oblasti zaštite životne sredine tj. prema Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik RS br. 114/08),

Stambeno-poslovni kompleks sa devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od K.P. 3672/14, 3672/15, 3672/16 K.O. Ovča, opština Palilula - grad Beograd

spada u objekte za koje se može zahtevati izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, jer se nalazi u Listi II uredbe, tačka 14. Ostali projekti, podtačka 3) Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda – komunalne otpadne vode

Iako se za predmetni objekat može zahtevati Studija o proceni uticaja na životnu sredinu imajući u vidu sve navedeno može se zaključiti da predmetni Projekat nije značajan zagađivač životne sredine, da se sve planirane aktivnosti, uz poštovanje ekoloških standarda, normativa i propisanih sigurnosnih mera mogu realizovati u predmetnom prostoru te smatramo da **ne postoji potreba za izradom** Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, odnosno da se njenom izradom ne bi postigli dodatni efekti u odnosu na one koji su implementirani u projektu doslednom primenom relevantne legislative, uslova nadležnih institucija i standarda u oblasti životne sredine.


(potpis ovlašćenog lica)

M.P.



Prilozi

1. Lokacijski uslovi
2. Uslovi imaoaca javnih ovlašćenja
3. Izvod iz Idejnog rešenja
4. Prikaz mikrolokacije
5. Prikaz makrolokacije

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове за објекте јавне намене

и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-29296-LOCH-2/2025

Инт.бр. IX-20 бр. 350-2273/2025

18.12.2025. године

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку спровођења обједињене процедуре, поступајући по захтеву предузећа „LSI Properties“ доо, Београд, ул. Булевар краља Александра бр. 88, поднетом преко пуномоћника Соње Рајић из Београда, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса у четири фазе, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду, на основу чл. 8ђ, 53а и 56. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, 72/09, 81/09-исправка, 64/10-У, 24/10, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/23), а у вези са чл. 38. став 1 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи, чл. 13., Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС” бр. 87/23), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда” бр. бр. 126/16...26/19, 60/19, 85/19 и 101/19), Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд, потврђен 10.07.2025. године под IX-07 бројем 350.13-55/2025, **и з д а ј е :**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, укупне БРГП 33.981,72м² од чега надземно 30.100,17м², са 339 станова и 5 пословних простора, са укупно 383 паркинг места (161 паркинг места на отвореном паркингу и 222 гаражних места), од чега је 20 паркинг места намењено особама са посебним потребама, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, категорије В класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210 и категорије Г класификационе ознаке 222420, 222330, који се реализује кроз четири фазе изградње, и то:

- Фаза 1 која обухвата изградњу ламела Л1, Л2 и Л3 категорије В, укупне БРГП 12.071,46м² од чега 1.608,05м² подземно и 10.463м² надземно, спратности По+П+4+Пс, са укупно 118 стамбених јединица четири пословна простора и подземне гараже са укупно 135 обезбеђених паркинг места (58 паркинг места на отвореном паркингу од чега је 7 паркинг места намењено особама са посебним потребама и 77 гаражних места у подрумској етажи), инжињерских објеката категорије Г са уградњом опреме за обезбеђење потреба свих изграђених објеката фазе 1: трафо станице спратности П и постројење за пречишћавање воде, спратности По и изградњу дела интерне саобраћајнице од прикључка на улицу Нова 1, са које се приступа свим фазама у комплексу до платоа са трансформаторском станицом, интерна саобраћајница на североисточној и југоисточној страни комплекса у целој својој дужини, интерна саобраћајница на страни комплекса у целој својој дужини, део интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини Постојења за пречишћавање отпадних вода - ППОВ, припадајући појасеви зелених површина који формирају наведене интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;

- Фаза 2 која обухвата изградњу ламела Л4 и Л5 категорије В, укупне БРГП 6.413,56м² од чега 461,83м² подземно и 5.951,73м² надземно, спратности П+4+Пс (Л4) и По+П+4+Пс (Л5), са укупно 63 стамбене јединице и једним пословним простором и гараже са 24 гаражна места смештена на подрумској етажи ламеле Л5 (14 гаражних места), гаража на етажи приземља ламеле Л5 (10 гаражних места), са укупно 46 обезбеђених паркинг места на отвореном паркингу од чега је 4 паркинг места намењено особама са посебним потребама, уградња опреме и повећање капацитета за обезбеђење потреба свих изграђених објеката фазе 1 и 2 инжињерских објеката категорије Г: трафо станице и постројења за пречишћавање воде и изградњу дела интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу, припадајући појасеви зелених површина које формирају наведену интерну саобраћајницу и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;

- Фаза 3 која обухвата изградњу ламела Л6, Л7 и Л8 категорије В, укупне БРГП 11.569,93м² од чега 1.350,89м² подземно и 10.219,04м² надземно, спратности По+П+4+Пс, са укупно 118 стамбених јединица и гараже са 107 гаражних места смештених на подрумској етажи ламела Л6, Л7 и Л8 са системима за паркирање (тзв.клацкалице) и на етажи приземља ламела Л7+Л8, , са укупно 23 обезбеђених паркинг места на отвореном паркингу од чега је 7 паркинг места намењено особама са посебним потребама, уградња опреме и повећање капацитета инжињерских објеката категорије Г: за обезбеђење потреба свих изграђених објеката фазе 1, 2 и 3 постројења за пречишћавање воде и повећање капацитета трафо станице за обезбеђење потреба свих

изграђених објеката све четири фазе, изградњу дела интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу, припадајући појасеви зелених површина које формирају наведену интерну саобраћајницу и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;

- Фаза 4 која обухвата изградњу ламеле Л9 категорије В, укупне БРГП 3.926,77м² од чега 460,78м² подземно и 3.465,99м², спратности По+П+4+Пс, са укупно 40 стамбених јединица и гараже са 14 гаражних места смештених на подрумској етажи са укупно 30 обезбеђених паркинг места на отвореном паркингу, од чега су 2 паркинг места намењена особама са посебним потребама, уградња опреме и повећање капацитета инжињерског објекта категорије Г - постројења за пречишћавање воде за обезбеђење потреба свих изграђених објеката све четири фазе и изградњу дела интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу и до завршетка комплетне интерне саобраћајнице започете са фазом 1, припадајући појасеви зелених површина које формирају наведену интерну саобраћајницу и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у ламелу, партерно уређење унутрашњег дворишта стамбено-пословног комплекса са комплетним озелењавањем свих површина намењених зеленилу и растињу;

Изградња фазе 1 као прве фазе је обавезујућа.

Катастарске парцеле 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча представљају грађевинску парцелу ГП 01 површине 12.703,00м². На предметним катастарским парцелама не постоје изграђени објекти.

Приступ комплексу обезбеђен је са јавне саобраћајнице Улице Нова 6 продужетком улице Нова 1. Приступ до свих објеката и опреме у оквиру функционалних зона, па тако и до новопроектованих објеката остварује се преко планиране интерне саобраћајнице на грађевинској парцели ширине 6м, која омогућава приступ спољним паркинг местима, приступ независним грејаним колским рампама као и приступ пешачким улазима у сваку од девет ламела.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Основна намена површина:

Предметна грађевинска парцела ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, налази се у површинама осталог земљишта – у површинама за становање у новим комплексима – у зони 6.С10.2. у коме је компатибилност намене становање:пословање 100-0%:0-100%. Урбанистичким пројектом остварен је однос становање : пословање 97,10% : 2,90%.

Према потврђеном Урбанистичком пројекту за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд, потврђен 10.0702025. године под IX-07 бројем 350.13-55/2025, на грађевинској парцели ГП01 планира

се изградња стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс чија реализација је предвиђена у четири фазе.

Максимална висина објекта: Максимална дозвољена висина венца објекта је **18м**, док је максимална висина слемена објекта **22м**. Задата **максимална дозвољена спратност** објекта је **П+4+Пс**. Максимална висина венца помоћних објекта је 4.0м, а слемена максимално 6.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П; Урбанистичким пројектом остварена је спратност **По+П+4+Пс**.

Индекс заузетости: ППР-ом је задато макс. $Z=50\%$. Урбанистичким пројектом остварено је $Z=40,73\%$.

Индекс заузетости подземних етажа: ППР-ом је задато макс. $Z=70\%$. Урбанистичким пројектом остварено је $Z=\text{макс. } 30,56\%$.

Индекс изграђености: ППР-ом није задато. Урбанистичким пројектом остварено је $I = 2,37$.

Кота приземља: кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

Тип и положај објекта на парцели: објекат је слободностојећи, дозвољена је изградња више објеката, а дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више грађевинских (катастарских) парцела, односно више објеката. Дозвољена је изградња помоћних објеката у складу са правилима дефинисаним за ову зону. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Урбанистичким пројектом дефинисана су минимална удаљења планираног објекта.

Број објеката на парцели: Планом је дозвољена изградња више објеката на парцели, минимално растојање између објеката је 1 висина вишег објекта уколико објекти на наспрамним фасадама имају отворе стамбених просторија (висина венца објекта 18м) 18м. Растојање објеката унутар грађевинског комплекса: између два стамбена објекта, 1 висине вишег објекта (отвори стамбених просторија); између стамбеног и нестамбеног објекта 2/3 висине вишег објекта, између два нестамбена објекта 1/2 висине вишег објекта. Урбанистичким пројектом планиран је слободностојећи објекат који се састоји од девет ламела.

Архитектонско обликовање: Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. висина назитка поткровне етаже износи максимално 1.60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Урбанистичким пројектом стамбено-пословни комплекс је обликован као један слободностојећи објекат у форми слова „П“, са девет ламела које чине функционалну и технолошку целину. Ламеле су повезане, при чему свака има једну или две директне везе са суседним објектима. У приземљима неких ламела су пословни садржаји, док је у осталима предвиђена гаража или стамбена намена. Спратови и повучени спратови искључиво су намењени за становање. Подземне етаже садрже гаражне капацитете, техничке просторије и

оставе. Паркинг се обезбеђује унутар подрумских гаража и у нивоу приземља, као и на отвореним партерним површинама дуж интерне саобраћајнице.

Слободне и зелене површине: ППР-ом је задато мин. 50% слободних и зелених површина, од којих је мин. 30% у директном контакту са тлом. *Урбанистичким пројетком* обезбеђено је минимално 59,27% слободних и зелених површина на нивоу парцеле, од којих мин 30,02% мора бити у директном контакту са тлом. Све слободне површине ван габарита објекта буду планирати да буду уређене зеленилом — травнатим засевом, жбуњем и високим растињем, а нивелација терена и коте подземних објекта пројектовати тако да омогуће континуитет и функцију партерног уређења. У даљој разради техничке документације у зони становања, са посебном пажњом дефинисати просторну организацију зеленила у унутрашњости блока, предбаштама и саобраћајним површинама. Озелењавање и опремање простора прилагодити основној функцији и намени површина, као и наменама у окружењу. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором. Засади треба да умање негативне утицаје саобраћаја на кориснике зелених површина, као и утицај буке и сл. услед коришћења појединачних садржаја у склопу слободних површина на стамбене објекте, али и унапреди амбијенталне вредности простора. Просторна дистрибуција садржаја, као и новоформираних засада треба да омогући несметано одржавање. У том смислу, непожељно је „уситњавање” површина. На предметним површинама потребно је у што краћем року формирати вишеспратне, мешовите засаде, пре свега високог дрвећа и шибља, који позитивно утичу на микроклиматске услове и омогућавају корисницима различитих старосних група комфора боравак и коришћење осталих садржаја и опреме на отвореном. Паркинг просторе на отвореном засенити дрворедним стаблима (ове површине, без обзира на начин озелењавања, нису обухваћене обрачуном минималног процентуалног учешћа зелених површина на нивоу парцеле).

Пројекат спољног уређења и озелењавања (Свеска 9) треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла — инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре у складу са условима ЈКП „Зеленило Београд“ број 49/236 од 16.10.2025.године.

Приступ парцели и услови за паркирање: Колски приступ предметној катастарској парцели пројектовати у из јавне саобраћајнице Улице Нова 6 на коти 72.30мнв, која представља директну везу са улицом Овчански пут. Унутар парцеле је пројектована интерна приступна саобраћајница која омогућава директан приступ свим ламелама, колским рампама за улаз у гараже у приземљу и подруму, као и паркинг местима у партеру. Саобраћајница је претежно двосмерна, ширине 6,0 м, док је у делу уз југоисточну границу парцеле једносмерна, ширине 5,0м. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативу, минимум за: Становање: 1.1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу; Пословање: 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора; Трговина: 1ПМ на 50m² НГП трговинског простора; Пословне јединице: 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m²; Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90⁰ - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m (за два спојена паркинг места). Како се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са нормативима) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина. Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Пре почетка извођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој

законској регулативи. Пројекат урадити у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Београд, IV-08 бр. 344.5-1035/2025 од 20.10.2025.године.

Пројектном документацијом неопходно је обухватити димензионисање коловозне конструкције за колске приступе улазе/излазе предметног комплекса на јавне саобраћајне површине (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) сагласно правилима струке (неприхватљиво је паушално дефинисање дебљине слојева коловоза, врсте материјала уграђеног у исти, начина уградње и тсл.). Уколико је колски приступ улаз/излаз предвиђен преко тротоара упуштањем ивичњака потребно је предвидети ојачање тротоара сходно очекиваном саобраћајном оптерећењу. Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази реализације и у експлоатацији ни на који начин не угрози: ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објекти, остале површине и тсл. Посебно обратити пажњу да се инсталације у зони прикључења, као и евентуално предвиђене заштитне колоне/цеви, каналице, кабловска канализација, касете, галерије, коморе, канали и др., који су лоцирани подземно у односу јавне саобраћајне површине, не смеју уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) која настану током изградње предметног комплекса са свим припадајућим инсталацијама, површинама и тсл. одмах поправити и вратити исте у првобитно и исправно стање. Пројекат урадити у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП "Путеви Београда" издате под III бр. 350-576/25 од 06.10.2025. године

Услови јавног превоза: Секретаријат за јавни превоз, нема посебних саобраћајно-техничких услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности П0+Пр+4+Пс, на грађевинској парцели ГПО1 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду у складу са обавештењем издатим под XXXIV-03 бр. 346.9-135/2025 од 20.10.2025. године.

ЈКП „Београдски метро и воз“ спроводи активности на реализацији пројекта београдског метроа, који има три линије дефинисане Планом генералне регулације шинских система у Београду. У поступку издавања услова за изградњу стамбено пословног комплекса достављено је обавештење број 5665/25 од 07.10.2025. године у коме се наводи да се предметна локација налази ван обухвата Плана генералне регулације шинских система којима су обухваћене све три линије метроа са планираним екстензијама. У складу са тим, ЈКП „Београдски метро и воз“ нема посебних услова за израду техничке документације за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+П+4+Пс на катастарским парцелама број 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула.

Фазност: планирана изградња стамбено-пословног комплекса реализоваће се фазно, у складу са функционалном и конструктивном поделом објекта. За сваку фазу обезбеђен је одговарајући број паркинг места, у складу са бројем стамбених и пословних јединица у оквиру фазе, што омогућава њено самостално функционисање након завршетка. Свака фаза подразумева и завршетак припадајуће инфраструктуре, партерног уређења и комуналних прикључака за ламеле у оквиру те фазе. Детаљан обрачун површина и паркинг места по фазама приказани су у оквиру идејног решења, који је саставни део Урбанистичког пројекта.

Услови за ограђивање парцеле: парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом максималне висине 1.0м.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром: објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: У непосредној зони предметних к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, не постоји изграђена водоводна мрежа, тако да не постоје техничке могућности за прикључење будућих објеката. Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи I висинске зоне београдског водоводног система креће се од 4,0-6,0 бара.

На предметном простору је изведена водоводна мрежа Ø160mm за комплекс социјалног становања у насељу Овча и то водоводна мрежа: дистрибутивни цевовод Ø160mm у делу Ул. нова 1 и у Ул. нова 2 и цевовод већег пречника у Ул. пут за Овчу Ø250mm од полиетилена. У улицама Нова 5 и Нова 6 није изграђена водоводна мрежа. Постојећи цевовод ПЕØ250mm у Путу за Овчу је недовољног капацитета тако да је развојним планом београдског водовода, планирана изградња још једног цевовода мин.Ø300mm.

За покретање иницијативе за прикључење стамбено-пословног комплекса на водоводну мрежу, потребно је да се претходно обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ради покретања иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже, minØ150mm I висинске зоне бвс у наставку Ул. нова 1 (и у Ул. нова 6 уколико је у функцији предметног комплекса), у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији, пп прописима и дефинисаном приступу комплексу.

Све радити према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број В-1497/2025 од 20.10.2025. године.

Канализација: У непосредној зони предметних к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, не постоји изграђена градска канализациона мрежа, тако да не постоје техничке могућности за прикључење будућих објеката. У РГЗ подацима је евидентирана канализациона мрежа и ППОВ у функцији суседног комплекса социјалног становања.

Идејним решењем није предвиђено прикључење на канализациону мрежу. Фекална канализација се одводи до Постројења за пречишћавање отпадних вода предвиђено ИДР-ом, које ће се изградити на предметној парцели а све у складу са Условима ЈП Србија воде, одакле се прочишћена вода испушта у мелирациони канал.

Кишна канализација се испушта у мелирациони канал према условима ЈП Србија воде. Зауљене воде са саобраћајница такође, након пречишћавања преко сепаратора нафте и нафтних деривата.

За прикључење објекта на градску канализациону мрежу и покретање поступка за пројектовање и извођење канализационе мреже до адекватних рецепијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

У том случају, пројекат канализације објеката усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.

Реализација прикључака ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

У складу са планираном фазном реализацијом локације, пројектом обезбедити и приказати адекватну фазност са аспекта инсталација канализације тако да коначно хидротехничко

решење одвођења вода буде јединствено. Све радити према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број К-895/2025 од 20.10.2025. године.

Електроенергетска мрежа: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача и инвеститора или јединице локалне самоуправе или

Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“, Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача.

За напајање потрошача на предметном подручју по фазама планирати довољан број трансформаторских станица 10/0,4 kV типа у објекту или слободностојеће одговарајућих снага тако да се на оптималан начин задовољи потреба захтеване једновремене снаге по фазама и то: ТС 10/0,4 kV снаге 2x1000kVA и 1x 630kVA, капацитета 3x1000kVA, са простором за смештај минимално шест СН ћелија (3 ком. водна, 3 ком. трафо).

У фази 1 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са једним трансформатором снаге 1000kVA.

У фази 2 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са још једним трансформатором снаге 1000kVA, тако да снага ТС буде 2x1000kVA.

У фази 3 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са још једним трансформатором снаге 630kVA, тако да снага ТС буде 2x1000kVA и 1x630kVA.

Планирану ТС 10/0,4 kV у Фази 1 прикључити (у зависности од динамике изградње изворишних ТС) по принципу „улаз-излаз“ на погодном месту, на постојећим 10 kV вод који је веза од ТС 10/0,4 kV рег. бр. К-87 до ТС 10/0,4 kV рег. бр. К-91, водовима типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x150/25 тт) 6'10 kV. Прикључење ће бити могуће када се створе услови на ел. енер. мрежи.

Пре исходавања грађевинске дозволе, потребно је да се инвеститор директно обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд захтевом за закључивање Уговора о опремању земљишта (недостајућој инфраструктури). Предуслов за склапање овог Уговора је исходавање сагласности на локацију ТС 10/0,4 kV.

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката 10 и 1 kV:

у предметној зони грађевинске линије или у њеној непосредној близини предметног подручја налазе, следећи електроенергетски објекти: Објекти напонског нивоа 10 и 1 kV — Подземни водови. Уколико се при извођењу радова на предметној изградњи угрожавају постојећи електроенергетски објекти, или нису задовољена прописана растојања од других објеката и инсталација, при њиховом паралелном вођењу и укрштању, исте је потребно изместити или заштитити. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Све радити према условима Електродистрибуција Србије- Огранак Електродистрибуција - Крњача, издатим под бројем 83110 БН, К-574-1/25 од 04.12.2025.

године. Саставни део услова је Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: К-574-1/25 од 04.12.2025.године;

Јавно осветљење: Постојећа инсталација јавног осветљења, која се налази на предметној локацији, **ако ће бити укинута, мора бити замењена новом инсталацијом јавног осветљења**, која ће представљати одговарајуће алтернативно решење. Унутар зоне планираних радова као и у њеној непосредној близини предвидети заштиту или измештање свих стубова јавног осветљења са пратећом инсталацијом који ће бити директно угрожени планираном изградњом, уз задржавање свих постојећих електричних веза. У случају да се новопројектована инсталација јавног осветљења, или један њен део, прикључује на постојећу мрежу јавног осветљења неопходно је тражити одобрење за прикључење од Секретаријата за енергетику - Градске управе Града Београда према условима ЈКП "Јавно осветљење", Београд, број Т-2750 од 06.10.2025.године.

Телекомуникациона мрежа: предметни објекат припада подручју МСАН Овчански пут 2А кабл 1. Прикључење на фиксну приступну тк мрежу за нове стамбено-пословне објекте планира се изградња ТК мреже у топологији FTTH (Fiber To The Home), која подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана и пословног простора. За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираним објектима путем приводне тк канализације

Изградња унутрашњих тк инсталација у објекту је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима. Све радити у складу са условима Телеком Србија, а.д, Београд, број 448070/2-2025 од 17.10.2025.године.

Услови за евакуацију отпада: За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави 30 металних контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и обезбеди места за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формиране парцеле намењене изградњи, на избетонираним платоима, у нишама ограђеним зеленилом (живом оградом) или у посебно изграђеним боксовима, и са омогућеним директним и несметаним приступом за ком. возила и раднике.. Приступна саобраћајница до сваке локације судова мора бити асфалтирана, проходна, минималне ширине коловоза 3,5m у једном и 6,0m у два смера, како би ком. возила габ. димензија: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским пристиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00m, могла безбедно да пролазе. Пројекат урадити у складу са условима ЈКП "Градска чистоћа", број 15556 од 06.10.2025.године.

Гасоводна мрежа: У обухвату предметних радова налази се дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, у улици Атови нова 1015 (к.п. бр 4342 КО Борча и 3694/1 КО Овча) у надлежности ЈП "Србијасгас", гасовод градске мреже, у изградњи и није у функцији. Потребно је поменути гасовод третирати као стечену обавезу у простору те да се при изградњи нових објеката поштују мере и минимална растојања у складу са условима ЈП „Србијасгас“ издатом под бројем ОП812/25 РН1512/25 од 15.10.2025.године;

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Заштита споменика културе: Са аспекта заштите предметни простор није утврђен за културно добро, не улази у оквир просторне културно-историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. У колико се приликом

извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да пдмах без одлагања прекине радове, обавести Завод и преузме да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен; Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите..

Заштита од пожара: у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити опште и посебне мере заштите од пожара и експлозија утврђене Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник РС“, број 54/2015), техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Посебне мере заштите од пожара објекта који се планира за изградњу предметног објекта у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објекту, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објекта и др. предвидети у складу са одредбама правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта, уколико не постоји пропис може се прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени. Приликом пројектовања подземне гараже применити одредбе Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 31/2024 и 59/2025) – дужине путева евакуације, приступ за ватрогасно-спасилачку интервенцију, које се просторије могу налазити у саставу гараже итд. Потребно је посебну пажњу обратити приликом класификације гараже коју чине Ламеле Л6+Л7+Л8 на нивоу подрума према корисној површини у коју улази збир површина свих паркинг места, унутрашњих саобраћајних површина, рампи и корисних површина гаражних лифтова. У складу са проценом ризика објекта обезбедити испуњеност основних захтева заштите од пожара планирањем конструкције, материјала, инсталације и опреме заштитних система и уређаја како би се обезбедило очување конструкције, спречило ширење ватре и дима унутар објекта, спречило ширење ватре на суседне објекте и омогућила сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара. Пројекат урадити у складу са условима за пројектовање МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 07.7 број 217-765/2025 од 16.10.2025.године.

Дописом издатим под: 07.7 број 217.2-118/2025 од 09.10.2025.године МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду је обавестио да за дизел агрегате са интегрисаним резервоаром дизел горива и свом потребном мерном и сигурносном арматуром није прописана обавеза прибављања услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15).

Уколико се предвиђа изградња постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, као и издвојени резервоари за дизел гориво капацитета преко 2000l, а за које је у складу са чланом 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15) прописано прибављање услова за изградњу и безбедно постављање објекта, односно локације за изградњу и безбедно постављање објекта., морају се прибавити услови за изградњу и безбедно постављање објекта односно локација за изградњу и безбедно постављање објекта од стране подручне јединице органа надлежног за заштиту од пожара у складу са одредбама чл.6 и 7 Закона о

запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл.20 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), као и услове у погледу мера заштите од пожара у складу са одредбама чл. 20 став 2 исте Уредбе.

Заштита од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

Цивилна заштита: објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. Гласник РС" бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

Заштита животне средине: Обавештењем Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, издатим под V-04 број 501.2-661/2025 од 21.10.2025. констатовано је дасу за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу предметног објекта, овај секретаријат је утврдио мере и услове заштите животне средине Решењем, V-04 број 501.2-127/2025 од 04.04.2025. године и да су истим детаљно дефинисане мере и услови којима ће се обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираног стамбено-пословног комплекса на чиниоце животне средине и непосредну околину и нема додатних мера и услова заштите животне средине за потребе издавања предметних локацијских услова.

Решењем, V-04 број 501.2-127/2025 од 04.04.2025. године утврђене су мере и услови заштите животне средине:

- извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- У циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног објекта на чиниоце животне средине предвидети/обезбедити: заштиту вода и земљишта, заштиту ваздуха, заштиту од буке и вибрација, испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности предметних објеката, при његовом пројектовању, коришћењу и одржавању.
- Планираном изградњом објекта обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста.
- инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу ППОВ, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС“, број 94/24);
- инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

Водни услови: За потребе израде техничке документације за изградњу стамбено – пословног комплекса са пратећим техничким и помоћним објектима, Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројекта и усвојити техничко-технолошка решења у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката. При планирању и изградњи обезбедити заштиту објекта од подземних и атмосферских вода. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне, условно чисте и

потенцијално зауљене атмосферске воде. Као привремено решење до стицања услова за прикључење на градску канализацију, санитарно-фекалне отпадне воде из комплекса прикупити посебним системом канализације и евакуисати до постројења за пречишћавање отпадних вода са ефектима пречишћавања који гарантују задовољавање критеријума прописаним за очување квалитативних карактеристика реципијента мелиорационог канала 4-87. Условно зауљене атмосферске воде са припадајућих паркинга и саобраћајница, као и воде од прања и одржавања тих површина морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у реципијент- мелиорациони канал 4-87. Техничком документацијом дефинисати постављање уређаја за мерење и континуално праћење количина испуштене воде у реципијент, добијене податке достављати Јавном водопривредном предузећу. Изградњом објеката не сме да се угрози стабилност водотокова, режим вода или изазове погоршање стања вода и погоршање услова заштите од унутрашњих вода, низводно и узводно од предметних објеката и радова. Евентуалне штете које могу настати у случају оштећења водног објекта, погоршања режима вода и изливања вода из каналске мреже проузроковане испуштањем планираних количина отпадних вода у каналску мрежу сноси инвеститор стамбено-пословног комплекса, с обзиром да је хидролошко-хидрауличком анализом показано да предметни реципијент може прихватити биланс отпадних вода које се продукују на предметном комплексу.

По завршетку изградње објеката и техничког прегледа објеката, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу, са захтевом за издавање водне дозволе у складу са условима ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ Сава – Дунав, Београд, бр. 12297/3 од 05.12.2025.године.

ОГРАНИЧАВАЈУЋИ УСЛОВИ:

Како у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, то закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења представља претходни услов за издавање решења о грађевинској дозволи, сходно чл. 3. ст.7 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23).

С тим у вези, уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, инвеститор доставља:

- 1. Потписан Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП о изградњи недостајуће инфраструктуре нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији, противпожарним прописима и дефинисаном приступу комплексу, а у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број В-1497/2025 од 20.10.2025. године.**

- 3. Потписан Уговор о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача и инвеститора или јединице локалне самоуправе**

или Потврду да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача, а у складу са условима Електродистрибуција Србије-Огранак Електродистрибуција Крњача, издати под бројем 83110 БН, К-574-1/25 од 04.12.2025. године.

Инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу ППОВ, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, а у складу са условима Секретаријата за заштиту животне средине, Београд, услови издати под V-04 број 501.2-127/2025 од 04.04.2025.године.

Према члану 6. став 3. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Службени гласник РС", 93/23 и 94/23): "Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом."

До издавања употребне дозволе, потребно је извршити спајање катастарских парцела парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, сходно чл. 53а, став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", 72/09, 81/09-исправка, 64/10-У, 24/10, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/23).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инжењерско-геолошки услови: У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Сл.гласник РС“ бр. 51/96), и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Услови за неометано кретање хендикепираних лица: пројектна документација мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи, као и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објектата, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС"бр. 22/15).

Идејно решење и главна свеска број 01/2025 из новембра 2025. године, израђени од стране архитектонског студија „Морфема архитектура Ниш“ из Ниша, Улица Николе Коперника бр. 25, спрат 1, Главни пројектант Миљана Миловановић, маст.инж.арх. са лиценцом бр. 321 A284 22, саставни је део ових локацијских услова, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број В-1497/2025 од 20.10.2025. године.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број К-895/2025 од 20.10.2025. године.

- ЕПС Дистрибуција Београд д.о.о., услови под бројем 83110 БН, К-574-1/25 од 04.12.2025. године;
- Телеком Србија , а.д, Београд, број 448070/2-2025 од 17.10.2025. године;
- ЈП „Србијагас“ број ОП812/25 РН1512/25 од 15.10.2025. године.
- ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ Сава – Дунав, Београд, бр. 12297/3 од 05.12.2025. године;
- ЈП “Путеви Београда” III бр. 350-576/25 од 06.10.2025.године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, бр. 15556 од 06.10.2025. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, бр. Т-2750 од 06.10.2025. године;
- Министарства унутрашњих послова, Управе за ванредне ситуације – услови за пројектовање под: 07.7 број 217-765/2025 од 16.10.2025. године;
- Обавештење МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 07.7 број 217.2-118/2025 од 09.10.2025.године – услови за безбедно постављање
- Секретаријат за саобраћај, Београд, IV-08 бр. 344.5-1035/2025 од 20.10.2025.године;
- Секретаријат за јавни превоз, Београд, XXXIV-03 бр. 346.9-135/2025 од 20.10.2025. године;
- ЈКП „Београдски метро и воз“ обавештење број 5665/25 од 07.10.2025. године
- Секретаријат за заштиту животне средине, Београд, Обавештење издато под V-04 број 501.2-661/2025 од 21.10.2025. године; Услови издати под V-04 број 501.2-127/2025 од 04.04.2025. године;
- ЈКП „Зеленило Београд“ број 49/236 од 16.10.2025.године.

Одговорни пројектант дужан је да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима, Правилником којим се уређује садржина техничке документације и са правилима грађења, као и важећим нормативима и правилницима и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата са 660,00 динара Градске административне таксе, прималац Градска управа Града Београда, на рачун 840- 742241843-03, позив на број 97 88-501-09395 у року од три дана од дана њиховог достављања.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцима јавних овлашћења.

В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар секретаријата за урбанизам

и грађевинске послове

Марко Кулић, дипл.правник



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	АБ	Наш број	STE-57718/25-01

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ БР. 1/VIII-X

11000 БЕОГРАД

08 OCT 2025

Датум: 06.10.2025. год.

Предмет: Одговор на захтев Ваш број ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025
од 03.10.2025. год.

Поводом Вашег Захтева број ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025 од 03.10.2025. год. (наш број STE 57718/25 од 06.10.2025.год.) обавештавамо Вас да је увидом у документацију коју сте нам доставили (ИДР - Главна свеска и ИДР – Пројекат архитектуре) установљено да се **не предвиђа прикључење на систем даљинског грејања ЈКП “Београдске електране”** стамбено-пословног комплекса са девет ламела на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела бр.3672/14,3672/15 и 3672/16, КО Овча, у Београду.

Снабдевање комплекса топлотном енергијом предвиђено је преко топлотних пумпи.

У складу са наведеним, није потребно издавање Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру ЈКП “Београдске електране”.



Доставити:

- Сл. за издавање тех. услова
- Архиви



Огранак Електродистрибуција Крњача
Грге Андријановића бр. 1
11210 Београд

ЦЕОП број: ROP-BGDU-29296-LOC-2/2025

Ваш број: IX-20 број 350-2273/2025

Наш знак и број: 83110 БН, К-574-1/25

Место, датум: Београд, 04.12.2025.

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Краљице Марије бр. 1
11000, Београд

Одлучујући о захтеву надлежног органа, који је поднело предузеће „LSI Properties“ д.о.о, ул. Булевар краља Александра бр. 88, кога заступа пуномоћник Соња Рајић из Београда, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18, 40/2021, 35/2023 и 62/2023), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 39/19, 37/19, 9/20, 52/2021 и 62/2023), издају се:

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду.

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд електричне енергије (у даљем тексту: ЕДС) 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 ЕДС.

На основу увида у достављено идејно решења 01/2025-G од новембра 2025. године, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача и инвеститора или јединице локалне самоуправе

или

Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд потребно је изградити/реконструисати следећу електродистрибутивну мрежу:

- За напајање потрошача на предметном подручју по фазама планирати довољан број трансформаторских станица 10/0,4 kV типа у објекту или слободностојеће одговарајућих снага тако да се на оптималан начин задовољи потреба захтеване једновремене снаге по фазама и то: ТС 10/0,4 kV снаге 2x1000kVA и 1x 630kVA, капацитета 3x1000kVA, са простором за смештај минимално шест СН ћелија (3 ком. водна, 3 ком. трафо).
 - У фази 1 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са једним трансформатором снаге 1000kVA.
 - У фази 2 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са још једним трансформатором снаге 1000kVA, тако да снага ТС буде 2x1000kVA.
 - У фази 3 ТС 10/0,4 kV капацитета 3x1000kVA опремити са још једним трансформатором снаге 630kVA, тако да снага ТС буде 2x1000kVA и 1x630kVA.
- Планирану ТС 10/0,4 kV у Фази 1 прикључити (у зависности од динамике изградње изворишних ТС) по принципу „улаз-излаз“ на погодном месту, на постојећи 10 kV вод који је веза од ТС 10/0,4 kV рег. бр. К-87 до ТС 10/0,4 kV рег. бр. К-91, водовима типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x150/25 mm²) 6/10 kV.

Прикључење ће бити могуће када се стекну услови на ел. енер. мрежи.

Пре исходавања грађевинске дозволе, потребно је да се директно обратите „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд захтевом за закључивање Уговора о опремању земљишта (недостајућој инфраструктури) или за издавање Потврде из тачке 4. Предуслов за склапање овог Уговора је исходавање сагласности на локацију ТС 10/0,4 kV.

1. Постојеће стање електродистрибутивне мреже предметног подручја:

У сарадњи са Службом за припрему и надзор одржавања и увидом у податке Службе за техничку документацију Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, установљено је да се у предметној зони грађевинске линије или у њеној непосредној близини предметног подручја налазе следећи електроенергетски објекти:

1.1. Објекти напонског нивоа 10 и 1 kV

- Подземни водови 10 kV;
- Подземни водови 1 kV.

Достављамо вам податке са уцртаним подземним електроенергетским водовима, с тим што постоји могућност да се у граници плана, налазе и водови за које ми немамо податке, као и да се у међувремену од издавања ових Улова до почетка извођења радова поставе нови подземни водови, те је потребна крајња опрезност приликом извођења радова.

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 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд за склапање Уговора о припремању/опремању земљишта у складу са законском регулативом. Постојеће ЕЕО који су угрожени изградњом објеката могуће је изместити ускладу са Законом о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18 и 40/21) - изградити нове водове дуж саобраћајница, према захтевима оператора дистрибутивног система, важећим Препорукама, правилницима, стандардима и правилима струке. Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ел. водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217. Закона о енергетици изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18 и 40/21), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Одговарајући доказ права на земљишту за изградњу према члановима 69 и 135 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) обезбеђује инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

4. 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 грејања: ел. енергија – топлотне пумпе

Једновремена снага: 1,8MW

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

Обезбедити одговарајуће локације за планирану ТС 10/0.4 kV, СН и НН каблове, ОММ са свим пратећим уређајима и опремом, одговарајућих димензија.

Пројектовати АГ објекат тако да се обезбеди прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката. Пројектовати прикључак објекта на ДСЕЕ према важећим правилницима и прописима, правилима струке, интерним стандардима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Техничкој препоруци ЕПС - Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП – 13) и додатку 2 ове Препоруке. Димензије мерно разводних ормана (МРО) према ТП-13 и каталозима произвођача.

За кабловску прикључну кутију (КПК) типа ЕДБ-1 која се уграђује на нашем дистрибутивном подручју димензије према подацима за (КПК типа 3) ТП-13. Једна КПК напаја један МРО. Величине МРО на нашем дистрибутивном подручју су „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“. За накнадно повезивање МРО и КПК предвидети цеви.

У близини стамбеног улаза објекта оставити место за уградњу кабловских прикључних кутија. На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за МРО објекта.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир: захтев за смањењем дужине дистрибутивних водова, полупречнике савијања напојних каблова, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, „браварске мере“ ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико см.

Ширина ходника (простора за манипулацију) испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 м. За насрамно постављене ормани минимални размак 1200 mm. 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.

За спратне МРО потребна је посебна сагласност ЕДС. У сваком спратном МРО морају да буду смештена бројила за најмање четири потрошача. У вишеспратним објектима МРО се смештају у лако приступачне и ненастањене просторије, као: улазни хол објекта, степенишни простор и сл. У сваком спратном МРО морају да буду смештена бројила за најмање четири потрошача.

Обезбеди слободан простор за постављање КПК и МРО одговарајућих димензија и положаја који треба да: омогући несметан приступ свим деловима КПК и МРО током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку КПК и МРО; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност КПК и МРО.

Обезбеди слободан простор односно коридор за трасе електричног развода прикључних водова од КПК до МРО и изведе уградњу АГ делова-елемената развода (отвори, кабловице, цеви, регали, носачи, канали, шахтови и сл.). Тип-врста, димензије и положај АГ дела развода треба да: омогући несметан приступ водовима током експлоатације; обезбеди услове за лако и несметано постављање, замену и поправку водова; обезбеди услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност водова.

Оставити простор за монтажу потребног броја КПК у зид (фасаду) објекта (или надкривени део / предулаз објекта) која је са стране улице односно стално приступачног места, тако да горња ивица КПК буде на висини од 1m до 1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида (фасаде). Од стајалишта до места увода у КПК (до заштитне "кецеље") прикључни каблови се директно уклапају у фасаду објекта. КПК може да се монтира и на спољашњи зид или уз фасаду објекта (зграде). У овом случају се енергетски каблови НН мреже уводе у КПК кроз цеви и уводнике.

На погодном месту на фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта) обезбедити потребан простор за уградњу три кабловске прикључне кутије (КПК). Димензије КПК и потребног простора према важећим правилницима и прописима, правилима струке, интерним стандардима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Техничкој препоруци за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК. Потребно је оставити и две PVC цеви $\varnothing 110$ mm од јавне површине до сваке од КПК. На приступачном месту у стамбеном улазу објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за потребан број ормана МРО објекта као и за уградњу ормана мерног места (ОММ) за лифт.

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 $\times$ 400 mm) којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја (уколико је потребан) и једне резервне табле. Код МРО који не садрже пријемник МТК не предвиђа се резервна табла. У мерно разводном орману модули табле 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. Уколико се ормани постављају наспрамно неопходно је да размак између њих буде 1,2 m.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир и „браварске мере“ и као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm. 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.

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

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). Вод унутрашњег прикључка полаже се кроз објекат у канале, кроз цеви, на регале, у зид испод малтера, на зид, али није дозвољено зазиђивање кабла. У случају израде мерно разводног ормана у виду нише, водови унутрашњег прикључка се полажу у посебан канал који је озидан до нише.

Метода инсталисања кабловског развода мора бити тако изабрана да осигурава заштиту од очекиваних спољашњих утицаја у свим одговарајућим деловима електричног развода. Мора се обратити посебна пажња на местима промене смера и местима увода ожичења у опрему. Електрични развод мора се изабрати и поставити тако да 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 накопљања воде или формирања кондензације у електричном разводу, морају се предузети мере за њихово одстрањивање. Када електрични развод може бити изложен присуству воде или високе влажности, мора се остварити заштита од механичког оштећења. Електрични развод мора се изабрати и поставити тако да се током инсталисања, коришћења или одржавања спречи оштећење каблова и изолованих проводника и њихових прикључака.

Одвојити вођење (тресе) агрегатског напајања, уколико постоји, од мрежног напајања. Резервно напајање посебно означити.

Пројектовати (АП) објекат тако да се обезбеди прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката који се предвиђају за напајање објекта.

Слободан простор за постављање прикључка објекта на ДСЕЕ као и тип - врста, димензије и положај АГ дела развода мора бити: одговарајућих димензија и положаја, треба да омогући несметан приступ свим његовим деловима током експлоатације и услове за лако и несметано постављање, замену и поправку прикључка, услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност водова.

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

У складу са чланом 33. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) за потребе прибављања грађевинске дозволе потребно је израдити графичку документацију који садржи приказ прикључака на електроенергетску инфраструктуру са димензијама прикључка и ситуациони план са приказом синхрон - плана инсталација на парцели. Пројектом за грађевинску дозволу, који представља скуп усаглашених пројеката се, поред испуњеност локацијских услова и основних захтева за објекат, потврђује и испуњеност Услова из надлежности оператора дистрибутивног система.

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

Трансформаторску станицу 10/0,4 kV лоцирати на одговарајућим парцелама или унутар објекта и сместити у центар потрошње у свему у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама, правилима струке и интерним стандардима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд.

Локацију за ТС одабрати тако да се обезбеди излаз каблова на улицу односно јавну површину.

Обезбедити одговарајући приступни пут од планиране ТС до јавне површине.

При избору локације ТС посебну пажњу треба посветити могућим опасностима од одроњавања и клизања терена, бујица, подземних вода, присуства подземних инсталација у окружењу ТС (друге комуналне инфраструктуре: топоводи, водовод, канализација, ТТ водови итд.).

Код слободностојећих трансформаторских станица целокупна опрема се уграђује у једну просторију без преградних зидова. Простори за смештај трансформатора и развода треба да буду међусобно одељени опоменским летвама.

Локације ТС изабрати тако да се омогући једноставан и економичан расплет енергетских водова и што краће дужине водова прикључка, средњенапонске и нисконапонске мреже (што ближе јавној површини и што ближе местима монтаже КПК). Расплет каблова из ТС треба да је у два или више праваца, према јавним површинама.

Усагласити локацију ТС са важећим урбанистичким условима.

Уколико се планира изградња слободностојеће типске ТС, обавеза инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је да обезбеди адекватан слободан простор на парцели.

За ТС која се гради као слободностојећи објекат потребно је обезбедити простор минималне површине 5,5 m x 6,5 m. Оквирне спољашње надземне димензије слободностојеће монтажньо-бетонске ТС капацитета 1x1000 kVA су 4,3x 2,7m, а за 2x1000 kVA су 5,2x4,3m. Простор мора бити такав да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима суседних стамбених објеката и да се у случају пожара онемогући ширење пожара на друге објекте и околни простор.

Око слободностојеће трансформаторске станице поставља се асфалтно бетонски тротоар ширине не мање од 600 mm, који се може извести и од префабрикованих бетонских плоча. Најмање димензије основе одељења/просторије за смештај енергетског трансформатора треба да су 2,5 m x 2,0 m. Минималне димензије разводног одељења/просторије - одељење/просторије за смештај средњенапонског и нисконапонског постројења треба да су 3,0 m x 2,5 m. У случају смештаја средњенапонског и нисконапонског постројења у одвојена одељења/просторије, минималне димензије сваког одељења/просторије треба да су 2,5 m x 2,0 m.

Минимална висина свих одељења мора да буде 2,9 m (2,2 m мерено од коте дуплог пода за одељења за смештај СН/НН развода). Наведене вредности димензија одељења/ просторија односе се на унутрашње мере, након завршне обраде зидова, подова и таванице. Уколико су високонапонско постројење и нисконапонско постројење постављени једно наспрам другог, најмање растојање између њих мора да буде 1200 mm.

Уколико високонапонско постројење и нисконапонско постројење нису постављени једно наспрам другог, за сваки од развода мора да се обезбеди манипулативни ходник ширине најмање 1000 mm. Врата ормана развода увек морају имати могућност отварања до угла од 135°. Испод блока високог напона потребно је изградити канал димензија 500 mm x 700 mm ради смештаја каблова.

Разводи су одмакнути најмање 7cm од зида да би се блок средњег напона и нисконапонска табла могли поставити изнад канала потребно је растојање између зида и блока средњег напона, односно нисконапонске табле.

Уместо канала за постављање каблова, простор за каблове може се извести постављањем монтажног пода подигнутог најмање 700 mm изнад правог пода трансформаторске станице. Обезбедити коридоре за несметан пролаз СН каблова. Обезбедити кабловску канализацију, за прелазак СН и НН водова испод улице и од планиране ТС 10/0,4 kV до јавне површине.

Потребни услови за изградњу ТС у објекту:

Уколико је предвиђено уношење опреме у ТС возилом, потребно је да се обезбеди приступни пут при чему: висина пролаза (пасаж, силазна рампа и сл.) за унос опреме не сме бити мања од 2,5 m; ширина минимално 2,5 m за носивост опреме тежине 5 t; пад прилазног пута највише 15%. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз пролаз без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза за унос опреме не сме бити мања од 2,3 m; ширина минимално 2 m за носивост опреме тежине 3 t. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз спољашње окно ван објекта, отвор на окну треба да је минималних унутрашњих димензија 2,3 m x 1,6 m, и потребно је за приступ предвидети лестве или пењалице. Минимална висина свих врата ТС и просторија које се користе за унос опреме ТС треба да је 2 m.

Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Ако се испод или поред просторија предвиђених за трансформаторску станицу налазе друге просторије са изворима топлоте (топлотна подстаница, просторија за смештај уређаја за климатизацију, просторија за дизел агрегат итд.) потребно је обезбедити топлотну изолацију.

Просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима којима се уређује заштита од буке и јонизујућих зрачења. Примена мера за смањење буке треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40dB(A) дању и 30dB(A) ноћу, мерено у просторији поред (изнад) трансформаторске станице.

Трафостаница се мора тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, притом треба обезбедити да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима стамбеног објекта. Ваздух из ТС мора да излази непосредно напоље. Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике. Најмање димензије основе одељења/просторије за смештај енергетског трансформатора треба да су 2,5 m x 2,0 m. Минималне димензије разводног одељења/просторије - одељење/просторије за смештај средњенапонског и нисконапонског постројења треба да су 3,0 m x 2,5 m. У случају смештаја средњенапонског и нисконапонског постројења у одвојена одељења/ просторије, минималне димензије сваког одељења/ просторије треба да су 2,5 m x 2,0 m. Минимална висина свих одељења мора да буде 2,9 m (2,2 m мерено од коте дуплог пода за одељења за смештај СН/НН развода). Наведене вредности димензија одељења/ просторија односе се на унутрашње мере, након завршне обраде зидова, подова и таванице. Уколико су високонапонско постројење и нисконапонско постројење постављени једно наспрам другог, најмање растојање између њих мора да буде 1200 mm. Уколико високонапонско постројење и нисконапонско постројење нису постављени једно наспрам другог, за сваки од развода мора да се обезбеди манипулативни ходник ширине најмање 1000mm. Врата ормана развода увек морају имати могућност отварања до угла од 135°.

Испод блока високог напона потребно је изградити канал димензија 500 mm x 700 mm ради смештаја каблова. Разводи су одмакнути најмање 7cm од зида да би се блок средњег напона и нисконапонска табла могли поставити изнад канала потребно је растојање између зида и блока средњег напона, односно нисконапонске табле. Уместо канала за постављање каблова, простор за каблове може се извести постављањем монтажног пода подигнутог најмање 700mm изнад правог пода трансформаторске станице.

За полагање каблова из трансформаторске станице обезбедити кабловску канализацију од ТС до јавне површине са потребним бројем отвора Ø110.

Статички прорачун слободностојеће ДТС врши се за носивост тла од 1 daN/cm².

Изградити потребан број 1 kV водова одговарајућег типа и пресека.

Приликом изградње 10 kV водова предвидети у рову уз електроенергетске кабловске водове 10 kV две полиетиленске цеви пречника Ø 40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV изградити подземно, у рову одговарајуће дубине и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница. Уколико техничке могућности то не дозвољавају, електроенергетску мрежу извести надземно на армирано-бетонским стубовима у складу са техничким прописима.

Дуж будућих саобраћајница предвидети коридоре за полагање будућих 10 и 1 kV кабловских водова. Обезбедити довољан број отвора кабловске канализације за прелазак будућих кабловских водова 10 и 1 kV преко свих саобраћајница обухваћених предметним подручјем.

При полагању кабловске канализације на прелазу преко улица, последња кабловица мора ући у тротоар најмање 0,5 m и потребно је обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за каблове 1 kV 50% резерву

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Заштиту од индиректног додиром извести аутоматским искључењем напајања према TN-C-S разводном систему. Извести темељни уземљивач објекта и главно изједначавање потенцијала на најближу сабирницу. Опасност од појаве пренапона уклања се уграђивањем одводника 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.

Опасност од превисоког (опасног) напона додиром унутар трафостанице (за све проводне делове у ТС 10/0,4 kV који нису под напонем, а у случају квара могу доћи под напон) као и у нисконапонској мрежи и инсталацијама потрошача (ако се у њих уноси потенцијал из постројења), отклања се применом система уземљења ТС 10/0,4 kV, који је димензионисан и изведен према важећим прописима и прекопукама, правилима струке, интерним стандардима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Техничкој препоруци ТП-7 ЕД Србије.

Планиране ТС 10/0,4 ће радити у средњенапонској мрежи чија је неутрална тачка уземљена преко нискоомске импедансе, са ограничењем струје земљоспоја на 300А. Применити здружено уземљење ТС.

Услови безбедности заштитите од индиректног напона додиром биће испуњени уколико је вредност отпорности здруженог уземљења ТС испод 1Ω, што је неопходно мерењем утврдити након изградње трафостанице. Заштита од преоптерећења и пренапона водова 10 kV је у напојним ТС X/10 kV трафостаницама: двофазна или трофазна струјна временска независна заштита и земљоспојна хомополарна заштита, мерних релеја назначене струје $I_n=5A$.

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.

Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у TN систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката.

Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV ће се извести на НН табли планиране ТС 10/0,4 kV високоуочинским трополним изолованим склопак-осигурач растављачима са једнополним искључењем, односно аутоматским прекидачима ниског напона и топлјивим осигурачима у МРО и КПК. Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неопходно је да струја струје грешке-квара (I_k), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег порошача (РТ) буде већа односно од I_n (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО).

У главном орману купца монтира се и заштитни уређај диференцијалне струје (ЗУДС), уколико се предвиђа овај систем заштите од индиректног додира односно уколико се предвиди допунска мера ТН система заштите у случајевима када није испуњен основни услов заштите нуловањем.

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.

У сигурносним системима спровести заштиту од индиректног додира без аутоматског искључења напајања при појави прве грешке. У ИТ системима предвидети уређаје за сталан надзор изолације који при појави прве грешке дају звучни и светлосни сигнал.

Све према важећим законима, прописима, препорукама, правилима струке, интерним стандардима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд и правилима о раду ДСЕЕ

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

Прикључак купца је у његовом власништву и за његову техничку исправност је одговоран купац. Овај прикључак се изводи непрекинуто, од извода нисконапонске табле планиране ТС до развода у објекту купца. Пресек проводника прикључка димензионише се најмање према одобреној вршној снази. На дистрибутивном подручју ЕДС примењују се кабловски водови 1 kV типа и пресека XP00-AS(J) 3×150+70 mm².

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. Заштитне уређаје у разводним орманима (РО) односно на на разводним таблама (РТ) - инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Као доказ да су електричне инсталације у објекту квалитетно изведене, купац ради њиховог прикључења на електродистрибутивну мрежу преко МО, мора прибавити Потврду овлашћеног извођача радова да електрична инсталација испуњава прописане техничке услове којима се обезбеђује сигурност људи и имовине.

Ова потврда мора у прилогу имати следеће атесте и извештаје о испитивању: отпорности заштитног уземљења; непрекидности заштитног проводника; отпорности изолације електричне инсталације и функционалности заштитних уређаја.

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

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 6 mm² одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Објекти са сопственим резервним напајањем су објекти посебне врсте, у смислу Правила о раду дистрибутивног система. Потребно је доставити сву релевантну техничку документацију електроенергетских објеката на сагласност надлежној организационој јединици Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд на преглед. У оквиру пројекта резервног напајања треба да се предвиди веза РО резервног напајања са МРО који се напаја само из НН мреже, као и уређај за аутоматско укључење и искључење резервног напајања. Напајање аутоматике за укључење и искључење резервног напајања мора да буде са стране мерене енергије.

Прикључење дела објекта са сопственим резервним напајањем мора да буде изведено тако да није могућ паралелан рад постројења сопственог резервног напајања са НН мрежом, нити повратно напајање НН мреже из агрегата, независно од начина пребацивања са мрежног на сопствено резервно напајање. Ово се односи како на фазне проводнике, тако и на неутрални проводник.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја и увод проводника инсталације објекта у постројење у коме је смештен СМТ (струјни мерни трансформатори)

Место везивања прикључка на систем: НН разводне табле будуће ТС

Опис прикључка до мерног места:

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

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

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: напојних нисконапонских водова, мерени делови нисконапонских разводних табли планиране ТС, КПК / НН раставних блокова, мерно разводног ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихове кабловске везе, укључујући и мерне уређаје.

За напајање садржаја објекта потребна је изградња напојних НН водова из планиране ТС 10/0,4 kV, за прикључење објекта на ДСЕС и то:

ФАЗА 1:

ЛАМЕЛА 1:

- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до слободностојећег ИМРО „А6“ са интегрисаном КПК (шемираног за 6 трофазних бројила) постављеног уз планирану ТС за напајање: у фази један (1) 1 ком. ППОВ, у фази четири (4) додати 5 ком. пуњачи ел. возила;
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК1 на ламели Л1 за напајање 20 ком. стан, 1 ком. локал бр. 1, 1 ком. локал бр. 2, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2. ком лифт, 1 ком. сигурносни ПП системи, 1 ком. хидрантско постојење предвитети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК2 на ламели Л1 за напајање 20 ком. стан, 1 ком. локал бр. 3.
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК3 на ламели Л1 за напајање 1 ком. локал бр. 4 ($P_j = 50 \text{ kW}$ - полуиндиректна МГ);
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК4 на ламели Л1 за напајање 1 ком. топлотна подстанца.

ЛАМЕЛА 2:

- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК1 на ламели Л2 за напајање 18 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2. ком лифт, предвитети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК2 на ламели Л2 за напајање 18 ком. стан, 1 ком. гаража.
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК4 на ламели Л1 до КПК3 на ламели Л2 за напајање 1 ком. топлотна подстанца.

ЛАМЕЛА 3:

- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК1 на ламели Л3 за напајање 21 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2. ком лифт, предвитети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т1 у ТС 10/0,4 kV (снаге $1 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК2 на ламели Л3 за напајање 21 ком. стан, 1 ком. спољно декоративно осветљење.
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК3 на ламели Л2 до КПК3 на ламели Л3 за напајање 1 ком. топлотна подстанца.

ФАЗА 2:

ЛАМЕЛА 4:

- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т2 у ТС 10/0,4 kV (снаге $2 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК1 на ламели Л4 за напајање 13 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2. ком лифт предвитети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV НН вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од НН табле трансформатора Т2 у ТС 10/0,4 kV (снаге $2 \times 1000 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК2 на ламели Л4 за напајање 14 ком. стан.

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК3 на ламели Л4 за напајање 1 ком. локал бр. 5 ($P_j=50\text{kW}$ - полуиндиректна МГ);
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК4 на ламели Л4 за напајање 1 ком. топлотна подстанција.

ЛАМЕЛА 5:

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК1 на ламели Л5 за напајање 18 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2: ком лифт, 1 ком. сигурносни ПП системи предвидети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК2 на ламели Л5 за напајање 18 ком. стан.
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК4 на ламели Л4 до КПК3 на ламели Л5 за напајање 1 ком. топлотна подстанција.

ФАЗА 3:

ЛАМЕЛА 6:

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК1 на ламели Л6 за напајање 17 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2: ком лифт предвидети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК2 на ламели Л6 за напајање 17 ком. стан, 1 ком. спољно декоративно осветљење.
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T2 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК3 на ламели Л6 за напајање 1 ком. гаража ($P_j=50\text{kW}$ - полуиндиректна МГ);
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК3 на ламели Л5 до КПК4 на ламели Л6 за напајање 1 ком. топлотна подстанција.

ЛАМЕЛА 7:

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T3 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA и 1x630kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК1 на ламели Л7 за напајање 20 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2: ком лифт предвидети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T3 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA и 1x630kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК2 на ламели Л7 за напајање 21 ком. стан.
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T3 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA и 1x630kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК3 на ламели Л7 за напајање 1 ком. топлотна подстанција.

ЛАМЕЛА 8:

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T3 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA и 1x630kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК1 на ламели Л8 за напајање 18 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2: ком лифт, предвидети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора T3 у ТС 10/0,4 kV (снаге 2x1000kVA и 1x630kVA, капацитета 3x1000kVA) до КПК2 на ламели Л8 за напајање 18 ком. стан.
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК3 на ламели Л7 до КПК3 на ламели Л8 за напајање 1 ком. топлотна подстанција.

ФАЗА 4:

ЛАМЕЛА 9:

- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора ТЗ у ТС 10/0,4 kV (снаге $2 \times 1000 \text{ kVA}$ и $1 \times 630 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК1 на ламели Л9 за напајање 23 ком. стан, 1 ком. општа потрошња. За напајање 2. ком лифт, 1 ком. сигурносни ПП системи предвидети засебну КПК и напојити је каблом истог типа и пресека из суседне КПК;
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од HH табле трансформатора ТЗ у ТС 10/0,4 kV (снаге $2 \times 1000 \text{ kVA}$ и $1 \times 630 \text{ kVA}$, капацитета $3 \times 1000 \text{ kVA}$) до КПК2 на ламели Л9 за напајање 24 ком. стан, 1 ком. спољно декоративно осветљење.
- један 1 kV HH вод типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од КПК3 на ламели Л8 до КПК3 на ламели Л9 за напајање 1 ком. топлотна подстанца.

За сваку ламелу појединачно за напајање лифта, хидроцила, ПП ситема. предвидети засебне КПК.

Могуће је пројектном документацијом за изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ пројектовати другачије решење у смислу типа и броја МРО, уз обавезно придржавање задатог распореда напајања потрошача по кабловским водовима из ТС и уз поштовање следећих захтева:

- На дистрибутивном подручју Електродистрибуције Србије Огранак Крњача заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV на HH табли трансформатора се изводи високоучинским трополним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем назначене струје 400А који су према SRPS EN 60282-1 и SRPS HD 60269-2. Топљиви умети нисконапонских високоучинских осигурача на дистрибутивном подручју Београда су 250А.
- каблови са извода HH табле будуће ТС се полажу до КПК у које се монтирају три постоља НВ осигурача назначене струје топљивог осигурача 160А, изузетно 200А;
- 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.
- усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“; Уколико се пројектном документацијом на коју се може исходovati сагласност надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд предвиде величине ормана које су другачије/веће од наведених, мора се оставити простор за прописну монтажу ормана која се добија комбинацијом два ормана усвојених величина. МРО за полуиндиректно мерење је стандардних-типских димензија $800 \times 800 \times 260 \text{ mm}$.
- КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла;
- обавезно је предвидети и резервно место у МРО где се предвиђа уградња МТК;
- приликом распоређивања потрошача у МРО и КПК (као и одређивања броја КПК и МРО) тежити да се каблови равномерно оптерете како би се осигурао исти експлоатациони век каблова и како би биле примењиве одредбе важећих стандарда;

Обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова (са полагањем каблова потребне дужине, типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$) од трафостанице до одговарајућих КПК за напајање садржаја објекта.

У близини улаза објекта оставити место за уградњу потребног броја кабловских прикључних кутија (КПК). Уколико објект спада у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 и није обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати, напајање уређаја за подизање притиска воде у хидрантској мрежи за који се мора обезбедити резервни извор за снабдевање електричном енергијом предвиђа се преко посебног прикључка ("противпожарни прикључак" ПП КПК, ПП МРО и њихова кабловска веза), тако да постоји могућност да се остале електричне инсталације у објекту могу да се искључе, а да уређаји који се напајају са "противпожарног прикључка" остану прикључени на мрежу.

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

Уколико је пројектном документацијом обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати – дизел агрегат (ДЕА), не предвиђати "противпожарни прикључак" (ПП КПК, ПП МРО и њихову кабловску везу) у складу са ТП-13 тачка 10.2. односно чланом 27. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018).

Бројила за уређаје и системе у објекту за које се, осим редовног напајања електричном енергијом из дистрибутивне мреже, обезбедио и резервни извор снабдевања електричном енергијом, сместити у засебан мерно разводни орман.

Предвидети и засебну КПК за овај орман. У овај МРО је дозвољено сместити бројила за инсталације и уређаје у складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара и другим прописима.

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: потребног броја нисконапонских вода типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm² са извода НН табле будућих ТС до кабловских прикључних кутија будућих објекта, потребног броја кабловских прикључних кутија, потребног броја мерно разводних ормана и њихових кабловских веза из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје. Бројила за уређаје и системе у објекту за које се, осим редовног напајања електричном енергијом из дистрибутивне мреже, мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом, сместити у посебан мерно разводни орман. Предвидети и засебне КПК из које ће се напојити ове ормане. Један кабл може да напаја две КПК које се међусобно повезују наведеним типом кабла. За напајање МРО за прикључке код којих се предвиђа резервни извор напајања предвиђа се нова КПК. КПК се монтирају с десне стране једна уз другу и међусобно повезују наведеним типом кабла.

Прикључак су сва опрема и уређаји који су саставни део нисконапонске табле и ормана мерног места за полуиндиректно мерење из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта, укључујући и мерне уређаје.

За прикључење полуиндиректне мерне групе за напајање предметних објеката која се смешта на слободан зид одговарајућим у планираним ТС и/или у ОММ на одговарајућој парцели уградити струјне мерне трансформаторе одговарајућих струјних редуктора као би адекватно могао да се измери утрошак електричне енергије на основу захтеване потребне снаге за потрошача који се прикључује.

Опис мерног места:

Мерно разводни ормани у свему према Интерним стандардима ЕДБ С.Б1.1.330/00 и С.Б1.1.350/00, Техничкој препоруци ЕПС - Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и правилима струке. Мерно разводни ормани морају бити опремљени за даљинско читавање.

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, прашина, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

Приликом димензионисања и распоређивања потрошача у МРО гледати да се кабловски водови равномерно оптерете како би се обезбедио исти експлоатациони век каблова и узети у обзир наведене величине МРО и да се код МРО који садрже пријемник МТК предвиђа и резервна табла.

Мерни уређаји морају да буду у складу са документом, Функционални захтеви и техничке спецификације АМI/МДМ система, усвојеним од стране Стручног савета ЕПС.

Користити потребне нове типске металне ормане који ће се уградити у објекту на одговарајућа места предвиђена пројектом. У ормане уградити условљене лимитаторе. За лифт и ПП системе предвидети засебно напајање и засебне МРО. Извршити обележавање модуларних табли за бројила, бројевима стана које ће напајати. Извршити прописано сва потребна повезивања.

МРО за смештај СМТ и бројила за полуиндиректно мерење је стандардних-типских димензија 800x800x260 mm. Дате димензије МО сматрати минималним при остављању простора за смештај ормана. На најпогодније место предвиђено пројектом монтирати мерни орман са комплет мерном групом. МО за полуиндиректно мерење који се смештају у објекте се опремају бројилима за полуиндиректно мерење бројило 3x230/400V 5A са DLMS протоколом и модемом за даљинско читавање, МПК клемом на монтажној плочи. МО се комплетирају са КС прекидачима и струјним мерним трансформаторима преносног односа назначеног у Списку мерних и заштитних уређаја. Све везе у МО се прилагођавају ангажованој снази.

Све радове извести према Интерним стандардима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о.

Напомена: Неопходно је да мерни трансформатори буду оверени у референтној лабораторији овлашћеној од стране Републичке дирекције за мере и драгоцене метале, а опрема у складу са одлукама Техничког стручног савета Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Странка је дужна да достави стручни налаз о исправности ел. Инсталације (атест за уземљење) објекта за свако мерење у Службу мерних група ул. Гаврила Принципа бр. 31, Београд.

Списак мерних уређаја:

ФАЗА 1:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (A)	
ИМРО „А6“ са интегрисаном КПК						
1.	ПГОВ (у фази 1)	1	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
2.	Пуњач за ел. Возила (у фази 4)	5	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	6				

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ЛАМЕЛА 1 (Л1)						
1.	Стан	8	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	20	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	12	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Локал 1	1	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
5.	Локал 2	1	27,6	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
6.	Локал 3	1	43,47	аутоматски прекидачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7.	Локал 4	1	50	осигурачи КПК, КС прекидач	СМТ 75/5	полуиндиректна МГ
8.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
9.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
10.	Топлотна подстаница	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
11.	Сигурности и ПП системи	1	17,25	топљиви осигурачи	25	Бројило 5 - ≥60А
12.	Хидрантско постројење	1	22,08	топљиви осигурачи	32	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	50				

РБ.	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном. струја (A)	
ЛАМЕЛА 2 (П2)						
1.	Стан	4	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60A
2.	Стан	16	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60A
3.	Стан	16	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
5.	Путнички лифт.	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60A
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60A
7.	Гаража 1 (П2+П3)	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
	УКУПНО:	41				

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (A)	
ЛАМЕЛА 3 (ПЗ)						
1.	Стан	13	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	8	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	21	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7.	Декоративна спољна расвета	1	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	47				

ФАЗА 2:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (A)	
ЛАМЕЛА 4 (П4)						
1.	Стан	4	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	16	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	7	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Локал 5	1	50	осигурачи КПК, КС прекидач	СМТ 75/5	полуиндиректна МГ
5.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
6.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	32				

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (A)	
ЛАМЕЛА 5 (П5)						
1.	Стан	8	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60A
2.	Стан	12	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60A
3.	Стан	16	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60A
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60A
7.	Сигурности и ПП системи	1	17,25	топљиви осигурачи	25	Бројило 5 - ≥60A
	УКУПНО:	41				

ФАЗА 3:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ЛАМЕЛА 6 (Л6)						
1.	Стан	6	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	11	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	17	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7.	Гаража 2 (Л6+Л7+Л8)	1	50	осигурачи КПК, КС прекидач	СМТ 75/5	полуиндиректна МГ
8.	Декоративна спољна расвета	1	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	40				

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ЛАМЕЛА 7 (Л7)						
1.	Стан	12	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	8	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	21	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	45				

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ЛАМЕЛА 8 (Л8)						
1.	Стан	4	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	20	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	12	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	45				

ФАЗА 4:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/Мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
ЛАМЕЛА 9 (Л9)						
1.	Стан	10	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60А
2.	Стан	24	13,8	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3.	Стан	13	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
4.	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
5.	Путнички лифт	2	22,08	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6.	Топлотна подстанција	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7.	Сигурности и ПП системи	1	17,25	топљиви осигурачи	25	Бројило 5 - ≥60А
8.	Декоративна спољна расвета	1	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
	УКУПНО:	53				

Мерни уређај: Трофазна двотарифна електрична директна бројило, номиналне струје (5 - ≥ 60 A) за мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (опремљена за даљински систем очитавања и управљања потрошњом са ДЛМС/ЦОСЕМ протоколом) чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система", свеска 1, верзија 4.2. Обрачунско мерење мора бити опремљено GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменути документом. Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А.

Мерење потрошње електричне енергије вршити мерним уређајима чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Техничког Стручног Савета Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

Полуиндиректна мерна група:

Бројила електричне енергије морају поседовати могућност двосмерне комуникације.

Обрачунско мерење реализовати полуиндиректном мерном групом са даљинским очитавањем у складу са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система", свеска 1, верзија 4.2. Обрачунско мерење мора бити опремљено GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменути документом.

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, $3 \times 230/400$ V, 5 A са ДЛМС протоколом модемом за даљинско очитавање. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

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

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

Управљачки уређај: одговарајући, или интегрисани или спољашњи, прекидачки модул (бистабилна склопка), који врши функције даљинског искључења/укључења купца и лимитирања дозвољене максималне активне снаге.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја / увод проводника инсталације објекта у постројење у коме је смештен СМТ (струјни мерни трансформатори).

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Целокупна електроенергетска опрема у ТС димензионише се према максимално дозвољеним вредностима трофазних симетричних струја (снага) кратког споја од најмање:

- 14,5 kA (250 MVA) на сабирницама 10 kV;
- 26 kA (18 MVA) на сабирницама 0,4 kV.

Максимално дозвољена субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 10 kV у ТС 110/(35)/10 kV/kV износи 250 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV/10 kV напона је ограничена на вредност 300 A. Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 20 kV/10 kV напона је ограничена на вредност 20 A

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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 извршен је 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:	9.144.577,09 РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	9.144.577,09 РСД

Укупни трошкови прикључења ће бити предмет обавезног Анекса уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ / новог Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ након одређивања тачне локације ТС и свих делова прикључка (водови, КПК, МРО) и израде техничке документације за изградњу прикључка.

Због специфичности радова се не може проценити вредност трошкова изградње прикључка због чега процењена накнада за трошкове прикључења не представља трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ, које је странка у обавези исплатити „Електродистрибуцији Србије“ д.о.о. Београд јер садржи само део трошкова система насталих због прикључења објекта. У трошкове прикључка нису урачунати евентуални додатни трошкови решавања имовинско-правних односа за конкретно прикључење. Након израде техничке документације за изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ неопходно је склапање Анекса Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Обавезно је доставити позицију планиране ТС 10/0,4 kV, СН и НН водова и позицију КПК и МРО на предметном објекту приликом подношења обавезног Анекса уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ / новог Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

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

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

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

Обавезно је доставити техничку документацију надлежној служби ЕДС на преглед, уцртавање и сагласност на локацију ТС, на трасе СН и НН водова, на локацију КПК и МРО (свих делова прикључка) пре уласка у даљи процес пројектовања. Обавеза Инвеститора је да пре уласка у даљи процес пројектовања, од ЕДС, ДП Београд, прибави позитивно мишљење на трасу дистрибутивних водова кроз објекат и позиције КПК и МРО.

Инвеститор је у обавези да прибави позитивно мишљење на локацију трафостанице и трасу дистрибутивних водова мреже.

Приликом даљег пројектовања објекта и подношења захтева за издавање мишљења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд на локације ТС 10/0,4 kV планиране у оквиру предметног комплекса, потребно је доставити ситуационе и диспозиционе цртеже:

1. Микролокација ТС (размера 1:500 односно 1:250, два примерка);
2. Ситуациони план са приступним путем ТС и котама терена до најближе јавне површине (размера 1:500, два примерка);
3. Диспозиционе цртеже основе ТС и пресеке кроз ТС (размера 1:50, у два примерка), на којима се јасно види и излазак/улазак каблова у ТС;
4. Трасе планиране за полагање прикључних водова од ТС до јавне површине (приложити три ситуације);
5. Прорачун вентилације ТС / Прорачун хлађења ЕТ (за ТС типа у објекту);
6. Синхрон план инсталација;

на основу којих се може јасно утврдити да су за простор намењен за смештај опреме ТС, као и за предвиђени приступни пут до ТС 10/0,4 kV испоштовани, поред важећих техничких прописа и препорука, и:

1. Интерни стандарди ЕДБ С.Б1.2.310/02:2014 - Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу - класично извођење;
2. Минимални технички услова за монтажу трафостаница 10/0,4 kV у подземним просторијама објекта;
3. Привремено техничко упутство за вентилацију трафостаница у објектима;
4. Привремено техничко упутство за постављање дистрибутивних каблова у објектима;
5. Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.гласник РС“ бр.58/2012, 74/2015, 81/2015).
6. Минимални технички услови за дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4 kV за монтажу у подземним просторијама објекта (у случају да је локација ТС предвиђена на подземној етажи објекта)

Како би се исходovala и Сагласност на локацију ТС. Доставити и ситуационе цртеже на основу којих се могу јасно утврдити трасе планиране за продор дистрибутивних водова 10 и 1 kV. Сва техничка документација која се доставља на мишљење се прилаже у три примерка, са цртежима у одговарајућој размери.

Након добијања сагласности на локацију погонске просторије и ТС од надлежних служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд биће могуће склопити Уговор о изградњи недостајућих ЕЕО.

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

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

Странка се након исходовања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крњача, ради закључивања Уговора о исходовању инвестиционо-техничке документације.

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

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

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних обавезним Анекса уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ / новог Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ у коме ће бити дефинисан укупан износ финансијских средстава које је Странака дужна да уплати за прикључење, 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 за објекат који се прикључује;
 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;
10. Ови Услови имају важност 12 месеци 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 Крњача само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза:

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, 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.

ПРИЛОЗИ:

- Обавештење о начину измирења трошкова обраде захтева
- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ (ПР-ЕНГ-01.127/01)

**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД
СЕКТОР ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ БЕОГРАД
ДИРЕКТОР СЕКТОРА**

Горан Стојановић, дипл. инж. ел.

Доставити :

1. Наслову;
2. Служби одржавања ЕЕО СН и НН
3. 83110, Служби за енергетику;
4. Писарници;

Република Србија
Град Београд
Градска управа Града Београда
Секретаријат за јавни превоз
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.9 – 135/2025
20.10.2025.



ROP-BGDU-29296-LOCH-1/2025

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове
у поступку обједињене роцедуре

Поштовани,

На основу захтева фирме „LSI Properties doo“ из Београда, Булевар краља Александра бр. 88, за издавање саобраћајно-техничких услова у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду, обавештавамо вас да:

Секретаријат за јавни превоз нема посебних саобраћајно-техничких услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду, град Београд.

С поштовањем,

в.д. заменика начелника Градске управе града Београда
Секретар Секретаријата за јавни превоз

Доставити:

- Наслову
- а/а





JKP
**ЈАВНО
ОСВЕТЉЕЊЕ**
БЕОГРАД

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ БЕОГРАД
2 Бр. Т 2757
06.10 2023 год.
БЕОГРАД

Устаничка 64
11050 Београд 22, ПАК 164606, Србија
тел: +381 11 4405 101
факс: +381 11 4405 199
office@bg-osvetljenje.rs
www.bg-osvetljenje.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ БЕОГРАД

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За издавање локацијских услова за изградњу у 4 фазе стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије Б, класификационе ознаке 112222, 122012, и 124210, на грађевинској парцели ГПО1 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду.

Према вашем допису **ROP-BGDU-29296** од 03.10.2023., а заведеним код нас под **Т-2750** од 06.10.2023.године, обраћамо Вам се у циљу достављања тражених информација:

1. Постојећа инсталација јавног осветљења, која се налази на предметној локацији, ако ће бити укинута, мора бити замењена новом инсталацијом јавног осветљења, која ће представљати одговарајуће алтернативно решење.

Унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини предвидети заштиту и измештање свих стубова јавног осветљења са пратећом инсталацијом, који ће бити директно угрожени планираном изградњом, уз задржавање свих постојећих електричних веза.

За све време извођење радова, као и након завршетка радова, мора се водити рачуна да сваки део постојећих саобраћајница (које се налазе унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини), мора у сваком тренутку бити адекватно осветљен (за време рада система јавног осветљења на територији града Београда).

2. Место и начин прикључења:

Новопроектовану инсталацију јавног осветљења напојити преко новопостављеног ормана јавног осветљења.

Уколико се са техничког или аспекта фазног извођења радова испостави да је то неопходно, поставити потребан број додатних разводних ормана јавног осветљења који ће напајати новопроектовану инсталацију јавног осветљења на предметној локацији или један њен део.

Прикључење новопостављених разводних ормана јавног осветљења на електродистрибутивну мрежу извршити према важећим условима Електродистрибуције Београд.

Новопостављени разводни ормани морају бити ROR – 6p са **МТК уређајем** и мерном групом. Ормани морају бити постављени на приступачном месту према важећим прописима и правилницима.

У случају да се новопроектована инсталација јавног осветљења, или један њен део, прикључује на постојећу мрежу јавног осветљења неопходно је тражити одобрење за прикључење од Секретаријата за енергетику- Градске управе Града Београда

3.Избор опреме:

Изабране светилке морају бити производ за који мора бити достављен извод из каталога са подацима о IP и IK заштити ($IP \geq 65$, $IK \geq IK0,8$), сагласно стандардима SRPS/IEC/EN 60598, 62262, 62471.

Све светилке за јавно функционално осветљење морају да буду опремљене тако да је омогућено њихово једноставно повезивање инсталационим кабловима $Y-3 \times 1,5 \text{ mm}^2$ или $Y-3 \times 2,5 \text{ mm}^2$. Минимални гарантни рок за светилке је 2 године.

Изабрани стубови уколико су метални, морају бити опремљени ревизионим отворима, стандардним прикључним плочицама, сагласно стандардима EN 40.

Прикључна плочица у стубу мора да буде тако уграђена како би се на исту могло прикључити највише три кабла типа PP00-A $4 \times 25 \text{ mm}^2$. Уз графичку документацију приложити из каталога стуба детаљ темеља. Стуб мора бити постављен тако да му отвор са поклопцем у доњем сегменту стуба (ревизиони отвор), буде увек на супротној страни од смера вожње. Пре постављања стубова, извођач и надзорни орган морају извршити тачно обележавање стубних места (колчење). Растојања између стубова морају одговарати размацима са ситуационог плана, уколико не постоје оправдани разлози за одступање.

Напомена:

Обавезан део техничке документације је фотометријски прорачун, на основу кога ће се вршити избор светилки и стубова, као и њихова диспозиција.

4.Избор и траса каблова:

Предвидети кабл типа PPOO-A $4 \times 25 \text{ mm}^2$, у рову, од стуба до стуба. На свим местима где долази до пресецања или укрштања трасе кабла са саобраћајницом или пешачком стазом, урадити кабловску канализацију PVC цевима $\Phi 100 \text{ mm}$ и кроз њих положити кабл јавног осветљења. Уколико буде потребе, на појединим местима користити одговарајућа гибљива црева.

За извођење надземне мреже јавног осветљења препоручљиво је користити кабл ХОО-А $2 \times 16 \text{ mm}^2$, односно ХОО-А $4 \times 16 \text{ mm}^2$.

У стубу, од разводне плочице до светилке поставити кабл **минималног** пресека PP-Y $3 \times 1,5 \text{ mm}^2$.

Међусобно растојање енергетских каблова у истом рову треба да буде најмање 0.07 m, при паралелном вођењу, односно, 0.2 m при укрштању. Ако се у исти ров полажу каблови ниског и средњег напона или више каблова средњег напона, једни од других треба да буду одвојени затвореним низом опека или неким другим изолационим материјалом.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0.8 m у насељеним местима и 1.2 m изван

насељених места. Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се полагањем кабла у заштитну цев постављену хоризонталним бушењем без раскопавања пута.

Размак кабловског вода од пута при паралелном вођењу треба да износи:

- За аутопут и пут првог реда најмање 5 m,
- За путеве испод првог реда најмање 3 m.

При измештању водова, водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом, која не изазива оштећења изолација.

Код формирања трасе, односно положаја стубова и њиховог међусобног размака, водити рачуна о положају суседних објеката и других инсталација, те конфигурацији терена дуж трасе.

Приликом полагања кабла потребно је да се води рачуна о другим подземним инсталацијама и објектима. Радове треба извести у складу са Техничким препорукама ЕПС-а, односно ЕДБ-а, као и осталим важећим прописима и стандарсима из ове области.

Не препоручује се полагање каблова ако је спољна температура нижа од $+5^{\circ}\text{C}$. У супротном треба претходно загрејати кабл и што је могуће брже га положити. Загревање се врши тако што се кабл на бубњу држи 36 до 48 часова у просторији у којој је температура 10°C до 20°C . Брзо загревање кабла могуће је постићи пропуштањем електричне струје густине 5 A/mm^2 у трајању око 1 сат, при чему се мора водити рачуна да се не прекорачи температура од 25°C на површини кабла.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетских каблова са осталим комуналним инсталацијама (ТТ, водовод, канализација), и другим подземним објектима вршити према Савезним и градским прописима одговарајућих комуналних радних организација.

Паралелно вођење електроенергетских каблова са гасоводом, треба извести тако да се између спољних пречника инсталација оствари мин 2 m, а код укрштања 0.5 m. На месту укрштања кабла са гасоводом потребно је да се кабл постави у заштитну јувидур цев дебљине зида 3.5 m на дужини 3 m од укрштеног места. У близини гасовода, све земљане радове обавезно изводити ручно.

Електроенергетске каблове треба полагати слободно у земљу. На прелазима преко улица, путева и стаза, као и на свим местима где треба кабл заштитити од механичких оштећења, каблови се полажу у заштитним цевима, односно кабловској канализацији. Каблови се полажу ручно или применом механизације. При томе се морају узети у обзир дозвољени полупречници савијања и дозвољене вучне силе.

Дозвољени полупречници савијања за каблове типа PP00, PP41XHE-49, NPO-13 је 15D (mm), односно 15 D1, а за HP00 12 D.

Дозвољене вучне силе преко затезне чарапице су за тип PP00 ASJ, PP 41 ASJXHE-49A, XP00-AS, 5D² (N), а за NPO-13A и NPZO-13 A је 3 D² (N).

На прелазима испод коловоза улица и путева, трамвајских колосека, железничких пруга, колских прелаза кроз дворишта, при прекорачењу дозвољених одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације користи се кабловска инсталација.

При паралелном вођењу енергетских каблова са телекомуникационим кабловима потребно је минимално растојање од 0.5 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви, осим при укрштању.

При укрштању кабл може да буде испод или изнад водоводне мреже. Размак између кабла и цеви треба да износи најмање 0.3 m.

Није дозвољено вођење енергетских каблова изнад или испод топловода, осим при укрштању.

При укрштању кабл се по правилу поставља изнад топловода, а изузетно и испод топловода. Растојање енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0.6 m.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

После полагања кабла, а пре затрпавања треба извршити снимање тачне трасе кабла. На плану полагања треба извршити означавање укрштања са другим инсталацијама, спојна места, тачну дужину кабла, трасе и сл.

5. Начин заштите од кратког споја и преоптерећења и напона додира и напона кратког споја

- Предвидети осигураче у стубу према важећим препорукама, прописима и правилницима.
- За израду уземљивача може се користити трака FeZn 25x4mm положена у земљу или неизолованом темељу као и бакарно уже Cu 35mm². За сваки стуб треба предвидети еквипотенцијалну рампу која не сме бити удаљена мање од 1.2m од темеља стуба, за заштиту предвидети обавезно нуловање.

6. Начин заштите од превисоког напона додира:

- Урадити према важећим стандардима, прописима и правилницима за дату врсту инсталације.
- Прстенасти уземљивач се изводи са једним прстеном, који се полаже на дубину 0,7 до 0,8m.

Изузетно на местима пооштрених захтева у погледу испуњења услова безбедности напона додира, може да се користи допунски уземљивач са два прстена: први прстен се поставља на дубину од 0,5m и на удаљење 1m од ивице стуба, док се други прстен поставља на дубину 0,8m до 1m и на удаљење најмање 2m од стуба.

7. Примопредаја инсталација Јавног осветљења :

За примопредају објекта за металне стубове треба доставити :

- Изводе из каталога и техничке цртеже за уграђене стубове којим се недвосмислено доказују тражене карактеристике.
- Гаранцију за уграђене стубове.
- Атест за поступак цинковања у складу са SRPS-EN1461.
- Писмена изјава произвођача да је поступак током цинковања стубова урађен према SRPS-EN1461.
- Уколико је опрема из увоза Изјава мора бити на српском или на језику са ЕУ говорног подручја.

За примопредају објекта за све светиљке треба доставити атесте-сертификате или испитне листове којим се доказују тражени параметри IP и IK заштите према важећим СРПС (EN) стандардима.

- Извештај о испитивању и мерењу електричних инсталација који треба да садржи :
 - Непрекидност заштитног проводника и проводника главног и додатног изједначења потенцијала
 - Проверу аутоматског искључења напајања
 - Проверу изједначења потенцијала

Напомена:

- Ови технички услови важе две године од дана издавања.
- Пре почетка извођења радова Инвеститор треба да се обрати ЈКП-у „Јавно осветљење“ Београд у циљу пружања информационих услуга, на адресу: ЈКП „Јавно осветљење“ Теодора Драјзера бр 42, 11000 Београд, имејл: office@bg-osvetljenje.rs / (011) 440-5110, и Секретаријату за енергетику, адреса: Тиршова бр. 1/III, 11000 Београд, имејл: energetika@beograd.gov.rs / (011) 360-5855.
- Након окончања радова Инвеститор се обавезује да достави по један примерак Пројекта изведеног објекта Секретаријату за енергетику, адреса: Тиршова бр. 1/III, 11000 Београд, имејл: energetika@beograd.gov.rs / (011) 360-5855 и ЈКП-у „Јавно осветљење“ Београд, адреса: Теодора Драјзера бр. 42, 11000 Београд, имејл: office@bg-osvetljenje.rs / (011) 440-5110.

СЕКТОР ИНЖЕЊЕРИНГ

Slavica
Čabrilo

200079613

Digitally signed
by Slavica Čabrilo
200079613
Date: 2025.10.06
11:46:53 +02'00'

Славица Чабрило, дипл. инж. ел.

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: 20.10.2025.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове за објекте јавне намене

и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Одељење за издавање локацијских услова за велике инвестиције

инт.број IX-20 бр. 350-1850/2025

Београд, Краљице Марије 1

ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025

К-895/2025

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду

У вези захтева бр. ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025, од 03.10.2025.године, инвеститора Предузеће „LSI Properties“ доо, Булевар краља Александра бр. 88, кога заступа пуномоћник Соња Рајић из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бр. К-895/2025 од 6.10.2025.године, којим тражите услове канализације за: **израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду, у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), издају се:**

У С Л О В И

Подаци о објекту из достављеног идејног решења: На грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, површине 12703m², класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, предвиђа се изградња слободностојећег стамбено-пословног комплекса, "В" категорије који се састоји од 9 ламела, спратности од По+Пр+4+Пс - Пр+4+Пс. Планирана је фазна изградња комплекса и то у **4 фазе**. Предвиђено је укупно **339** стамбених јединица, **5** пословних јединица и **383** паркинг места. Површина комплекса износи **БРГП=33981,72m²**.

Фазност грађења предвиђена је у 4 фазе што подразумева:

- Фаза 1 – Ламеле 1, 2 и 3
- Фаза 2 – Ламеле 4 и 5
- Фаза 3 – Ламеле 6, 7 и 8
- Фаза 4 – Ламела 9

СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ – Идејним решењем у девет ламела стамбено-пословног комплекса смештено је 339 стамбених јединица. Стамбене јединице се налазе у приземљима Ламеле 6 и Ламеле 9, у свим ламелама на типским етажама (I-IV) и на повученим спратовима у свим ламалама.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ - Приземља ламела Л1 и Л4 поседују пословне просторе од чега у Ламели 1 (4 пословна простора), а у Ламели 4 (1 пословни простор), укупно 5 независних пословних простора.

ГАРАЖЕ - У нивоима подрумских етажа ламела предвиђене су гараже и то:

Фаза 1 извођења:

- Л1 – подземна гаража са 11 гаражних места (мала гаража), двосмерна колска рампа.
- Л2 + Л3 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места 66.

Фаза 2 извођења:

- Л4 – нема подзему етажу/гаражу,
- Л5 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места 24.

Фаза 3 извођења:

- Л6 + Л7 + Л8 - гаража у нивоу подрума са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места 79.
- Л7 + Л8 - гаража у нивоу приземља са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места 28.

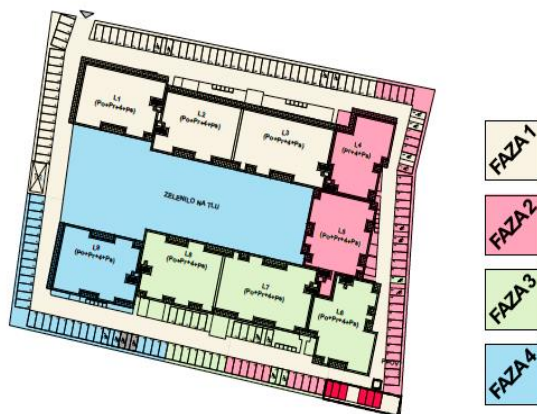
Фаза 4 извођења:

- Л9 – подземна гаража са 14 гаражних места (мала гаража) са двосмерном колском рампом.

Укупан број гаражних места на етажама у приземљу и подруму у свим ламалама је 222.

Свака од побројаних гаража има сопствену двосмерну колску рампу адекватног нагиба од максималних 15,5%. Колске рампе су делимично наткривене и грејане. На парцели су предвиђена и спољна паркинг места (укупно 161 пм).

Стамбено - пословни комплекс ”О ДИСТРИКТ” кога чини девет ламела, са пратећим партерним уређењем, интерним саобраћајницама и паркинг местима, изводиће се у четири фазе.



извод из ИДР-а, планирана фазна изградња

ФАЗА 1:

- Ламеле Л1, Л2 и Л3, своје пуне спратности По+П+4+Пс
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 118 стамбених јединица;
- 4 независна пословна простора у нивоу приземља ламеле Л1;
- 77 гаражних места смештених у три независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л1 (11ГМ), заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л2+Л3 (34ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л2+Л3 (32ГМ)), **површине БРГП=12071,46м².**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- Интерна саобраћајница са северозападне стране комплекса од улаза у парцелу, до платоа са трансформаторском станицом, интерна саобраћајница на североисточној страни комплекса у целој својој дужини, интерна саобраћајница на југоисточној страни комплекса у целој својој дужини, део интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини Постројења за пречишћавање отпадних вода - ППОВ;
- 51 класично паркинг место и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 1-18, 115-151, 108-109, 104);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трансформаторска станица са трафоом капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у првој фази, ППОВ;
- Постројење за пречишћавање отпадних вода које се пушта у рад и након завршене прве фазе задовољава потребе цца 400 еквивалената.

ФАЗА 2:

- Ламеле Л4 и Л5, своје пуне спратности П+4+Пс (Л4) и По+П+4+Пс (Л5);
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 63 стамбене јединице;
- 1 пословни простор у нивоу приземља ламеле Л4;
- 24 гаражна места смештена у две независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л5 (14ГМ), гаража на етажи приземља ламеле Л5 (10ГМ)), **површине БРГП=6413,56m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;
- 46 класичних паркинг места и 4 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 110-114, 105-107, 91-103, 67-89, 59-64);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у другој фази.
- Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве две фазе, цца 610 еквивалената.

ФАЗА 3:

- Ламеле Л6, Л7 и Л8, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 118 стамбених јединица;
- 107 гаражних места смештених у две независне гараже (заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л6, Л7 и Л8 са системима за паркирање (тзв.клацкалице) (79ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л7+Л8 (28ГМ)), **површине БРГП=11569,93m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;
- 16 класичних паркинг места и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 90, 65-66, 51-58, 45-46, 152-161);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у трећој и четвртој фази.
- Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве три фазе, цца 1000 еквивалената.

ФАЗА 4:

- Ламела Л9, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметној ламели и то:
- 40 стамбених јединица;

- 14 гаражних места смештених на подрумској етажи, **површине БРГП=3926,77m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни и северозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу и до завршетка комплетне интерне саобраћајнице започете са фазом 1;
- 28 класичних паркинг места и 2 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 19-44, 47-50);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у ламелу, партерно уређење унутрашњег дворишта стамбено-пословног комплекса са комплетним озелењавањем свих површина намењених зеленилу и растињу;
- Достицање пуног капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе све четири фазе, цца 1200 еквивалената.

Колски приступ парцели предвиђен је са јавне саобраћајнице Улице **нова 1** са к.п.3672/3КО Овча. Пројектом је предвиђена интерна приступна саобраћајница ширине 6m, која омогућава приступ спољним паркинг местима која су предвиђена на предметној парцели. Интерном саобраћајницом омогућен је приступ независним грејаним колским рампама као и приступ пешачким улазима у сваку од девет ламела. Предвиђено је да стаза кретања пешака буде интегрални део интерне саобраћајнице на начин да не угрожава безбедност пешака, те да колски саобраћај неометано функционише.

Интерна приступна саобраћајница је двосмерна (ширине 6.0m) свуда осим дуж југоисточне границе

парцеле, где је једносмерна (ширине 5,0m). Грађевинске линије ламела Л1, Л2, Л3 и Л4 не поклапају се са регулационом линијом. Грађевинска линија ламеле Л1 је од регулационе линије удаљена 11,67m, грађевинска линија ламеле Л2 14,94m, ламеле Л3 15,62m и ламеле Л4 10,54m.

- Северозападна граница парцеле је уједно и регулациона линија према водном земљишту, каналу.

Грађевинске линије ламела Л1 од регулационе линије износи 10,37m - док је грађевинска линија ламеле Л9 удаљена 10,45m.

- Са југозападне стране, прописано минимално растојање од задње границе парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8m. Грађевинска линија ламеле Л6 од задње границе парцеле удаљена је 10m, грађевинска линија ламела Л7 и Л8 17,65m, а грађевинска линија ламеле Л9 13,71m.

- Са југоисточне стране, прописано минимално растојање од бочне границе парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8m. Грађевинска линија ламеле Л4 од бочне границе парцеле удаљена је 9,40m, грађевинска линија ламеле Л5 11,74m, а грађевинска линија ламеле Л6 9,06m.

- Грађевинска линија подземних етажа свих осам од укупно девет ламела које имају подземну етажу, у оквирима је грађевинских линија надземних делова објекта. Ламела бр.4 нема пројектовану подземну етажу.

- Грађевинска линија подземног објекта (Постројења за пречишћавање отпадних вода), поклапа се са бочном и задњом линијом парцеле.

Међусобно удаљење ламела је од 24,05m до 30,5m.

Правилима грађења, задата максимална висина венца објекта је 18m, док је максимална висина слемена објекта 22m. Задата максимална дозвољена спратност објекта је По+П+4+Пс.

Идејним решењем (ИДР) пројектоване висине објекта су:

- висина венца свих ламела у односу на нулту коту је +18,0m/90,30mm;

- висина венца повученог спрата свих ламела у односу на нулту коту је +20,39m/92,69mm.

За нулту коту пешачког и саобраћајног приступа (тачка пресека линије терена и основне фасадне равни, према регулацији, са стране приступа објекту) свих ламела одређена је кота 72,30mm.

Парцела је неизграђена.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Објекти се не прикључују на систем даљинског грејања Београдских електрана. Као извор енергије за грејање и хлађење планираног објекта предвиђене су по две топлотне пумпе ваздух-вода по објекту.

Идејним решењем није предвиђено прикључење на канализациону мрежу.

Фекална канализација се одводи до Постројења за пречишћавање отпадних вода предвиђено ИДР-ом, које ће се изградити на предметној парцели а све у складу са Условима ЈП Србија воде, одакле се пречишћена вода испушта у канал.

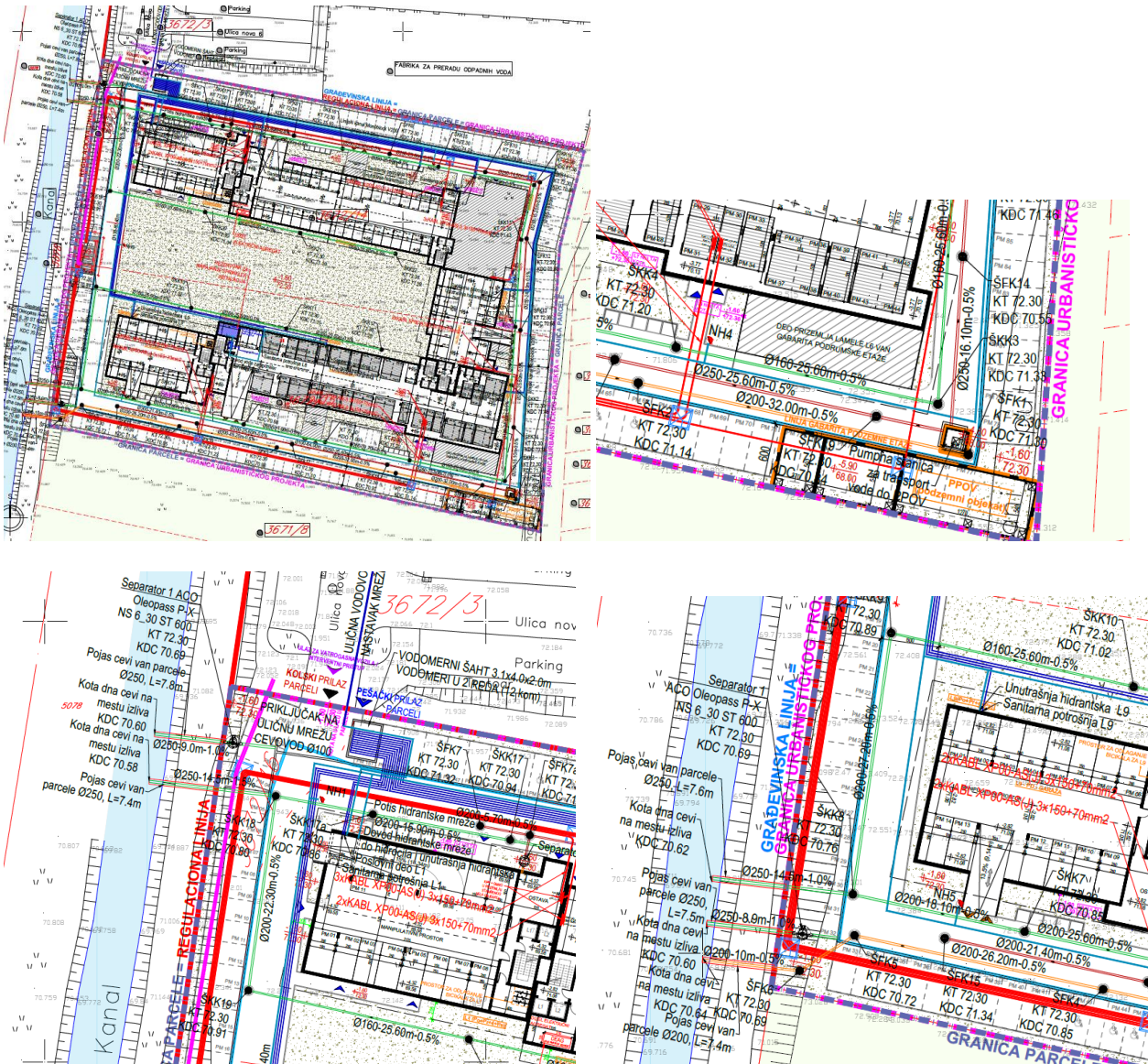
Кишна канализација се испушта у канал према условима ЈП Србија воде. Зауљене воде са саобраћајница такође, након пречишћавања преко сепаратора нафте и нафтних деривата.

Планирана количина воде:

Q фекалне воде=39,79l/s,

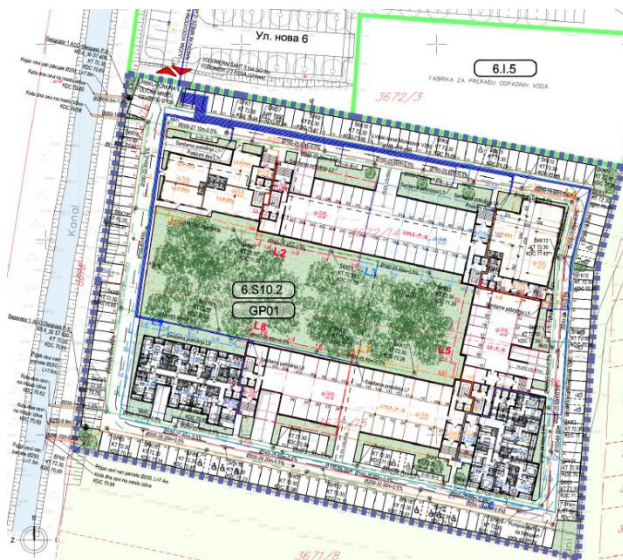
Q атмосферске воде=119,00l/s.

Уз идејно решење је достављен Пројекат препарцелације и Урбанистички пројекат.

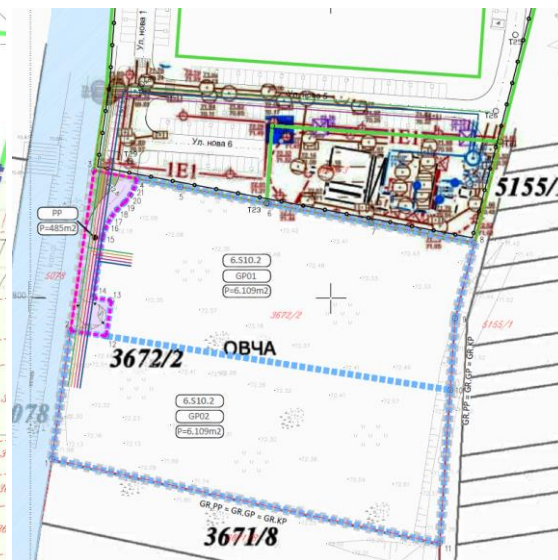


ИДР-ситуација са синхрон планом и основом подрума

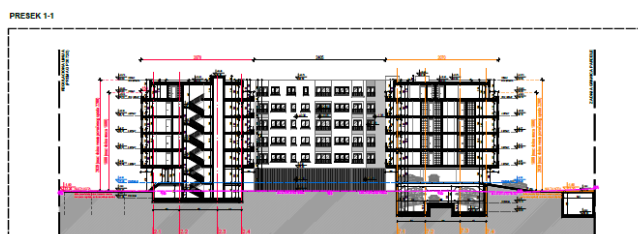
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



УП-синхрон план инсталација



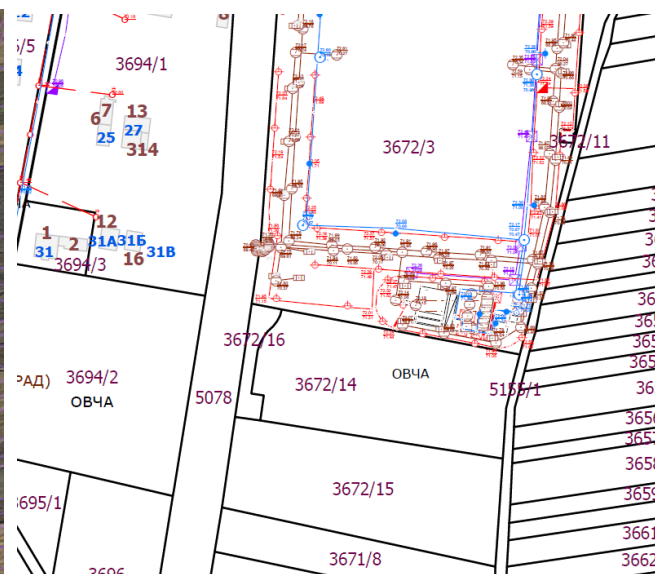
синхрон план из Пројекта препарцелације



ИДР, пресеци 1-1 и 2-2



ДКП



КПВ

Постојеће стање:

Према Генералном решењу београдске канализације, предметна локација припада Банатском канализационом систему са септационим начином канализације вода.

У непосредној зони предметних к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, не постоји изграђена градска канализациона мрежа, тако да не постоје техничке могућности за прикључење будућих објеката.

У РГЗ подацима је евидентирана канализациона мрежа и ППОВ у функцији суседног комплекса социјалног становања.

Планирано и пројектовано и стање:

За предметну локацију на снази је:

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

-Урбанистички пројекат за израду стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, општина Палилула, град Београд, потврђен под бр. IX-07 бр.350.13-55/2025, од 10.7.2025 године-издати услови канализације под бр. Д-69/2025 дана 12.3.2025. године.

План са којим се предметна локација граничи:

-План детаљне регулације за комплекс социјалног становања у насељу Овча ("Сл. лист града Београда", бр. 140/20)-концепт овог канализационог система дефинисан је у Претходној студији оправданости са генералним пројектом Београдског канализационог система (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“, 2011. године), којом је предвиђено је да се све употребљене воде, преко система колектора и црпних станица одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода „Крњача“ и даље у Дунав, а атмосферске системом кишне канализације испусте у оближње мелиорационе канале; хидротехничко решење предметних парцела к.п. 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча није разрађено овим Планом. До реализације планиране мреже, атмосферске воде се преко сепаратора изливају у мелиорациони канал 4-87, а употребљене воде се са локације одводе до постројења за прераду отпадних вода – ППОВ и након третмана упуштају у исти мелиорациони канал.



синхрон план из ПДР-а ("Сл. лист града Београда", бр. 140/20)

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Усвајање пројектованог хидротехничког решења Идејним решењем и упуштање вода мелиорациони канал је ван надлежности ЈКП БВК.

За прикључење објекта на градску канализациону мрежу и покретање поступка за пројектовање и извођење канализационе мреже до адекватних реципијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

У том случају, пројекат канализације објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.

Реализација прикључака ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

У складу са планираном фазном реализацијом локације, пројектом обезбедити и приказати адекватну фазност са аспекта инсталација канализације тако да коначно хидротехничко решење одвођења вода буде јединствено.

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде из топлотних подстаница, ретензије...), нису део надлежности ЈКП БВК.

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

Општи стандарди и прописи ЈКП БВК за пројектовање инсталација канализације:

-Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm, максимални пречник прикључка је Ø200mm.
Вишак воде ретензирати на парцели објекта;

-Са аспекта одржавања, максимална дужина пројектованог прикључка је до 15,0m, с тим да је гранични ревизиони силаз у припадајућој парцели. Веће дужине прикључка пројектовати само уз консултације са ЈКП "Београдски водовод и канализација";

-Гранични ревизиони силаз (ГРС) извести у припадајућој парцели на 1,5m од регулационе линије и у њему извршити каскадирање са обавезном хоризонталном ревизијом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm). ГРС са једном везом и каскадом је пречника 1,0m, а са две 1,2m. На увек приступачној локацији ГРС не може се предвидети паркирање. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, ГРС пројектовати у објекту уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање.

-Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати и извести са падом од 2% до 6% на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова водећи рачуна о смеру течења воде у уличном каналу. Прикључак обавезно пројектовати тако да не деградира стабилност и функцију уличног канала и то:

а) у улични ревизиони силаз-у бочну банку уз обраду (жљеб) до уласка у кинету

б) у тело колектора-на 0,5-0,6 m од дна код мањих колектора

в) у тело колектора-на 0,8-1,0 m од дна код већих колектора

г) преко типизираних фазонских комада(рачви)на цевни улични канал-постојећи прикључак.

-Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС;

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

важи за воде из подземља, из сопствених бунара које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана;

-Прикључење гаража, интерних саобраћајница, паркинга, кухиња и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС;

-Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму;

-Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

-Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објеката топлотним пумпама у градску канализацију;

-Није дозвољено прикључење само кишних вода објекта на градску канализациону мрежу, без претходно обезбеђеног прикључења и фекалних вода на градску канализациону мрежу;

-Није могуће прикључење на канализацију, без претходног прикључења на водоводну мрежу истог корисника;

-Није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију и обрнуто;

-На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm;

-Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора канализационе мреже односно стручног лица ЈКП БВК које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;

-Трошкове у поступку прикључка канализационих инсталација објеката са градском канализационом мрежом сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени накнаде коју утврђује орган управљања ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

-Саставни део услова је типска ситуација са диспозицијом улична мрежа, регулациона линија парцеле, објекат на парцели, прикључак и детаљ граничног ревизионог силаза, првог силаза у парцели са заштитном каскадом;

-за прикључење објекта за потребе грађења – **привремени градилишни прикључак** – процедура за канализацију се спроводи паралелно са градилишним водоводским прикључком: у случају постојећих прикључака за водовод и канализацију на парцели-првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова, у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника за водовод, јер су воде за евакуацију финансијски (не и рачунски) приказане као део измерене воде на градилишном водомеру). Уколико не постоји прикључак канализације на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација канализације објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од прикључака у Сектору продаје и наплате пререгиструје преко водоводског прикључка, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП "Београдски водовод и канализација"; уз услове канализације за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП "Београдски водовод и канализација"; подношењем захтева за издавање услова;

-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;

-Сва локална алтернативна техничка решења су ван градског канализационог система и самим тим ван надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација". Са санитарног аспекта, неопходно је евидентирање таквог привременог решења у цу контроле, ради усклађивања

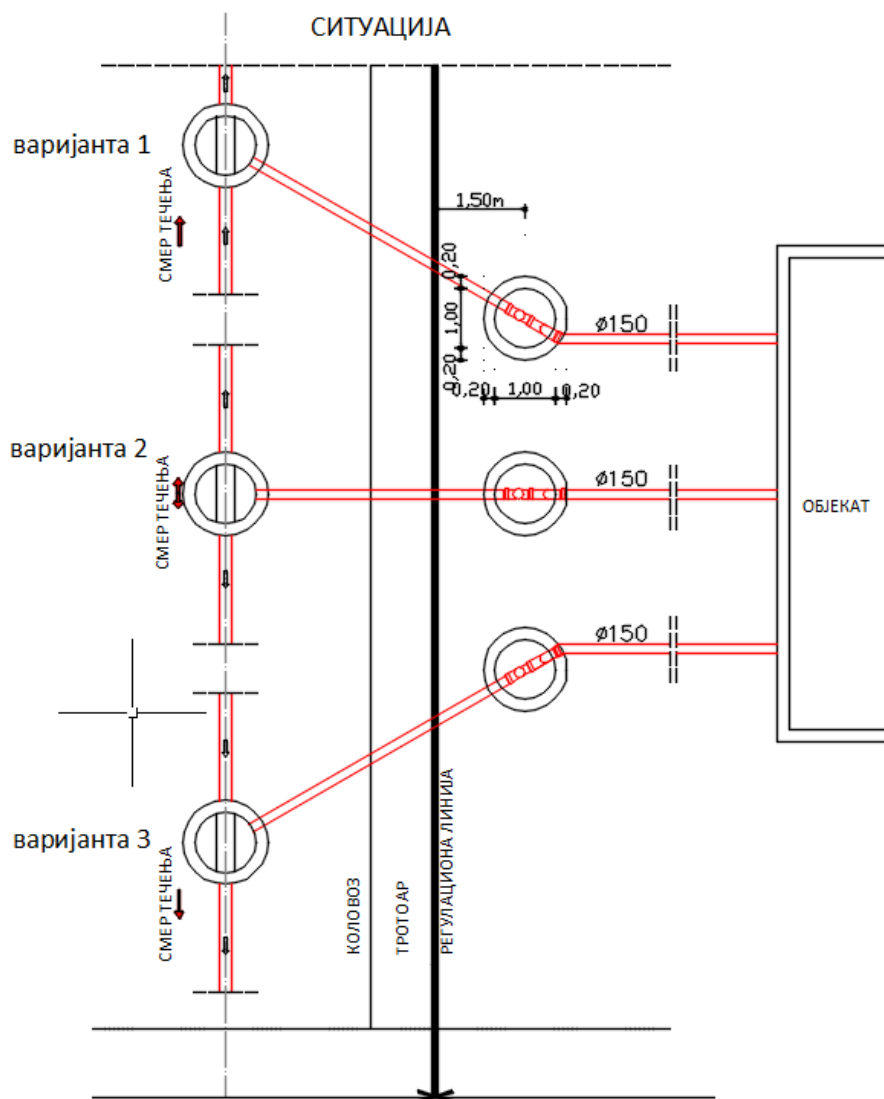
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

коришћења и мониторинга будућег објекта у експлоатацији са законском регулативом из предметне области. По изградњи уличне фекалне канализације, инвеститор и/или власници као крајњи корисници зависно од динамике њене изградње, остају у обавези да прикључе објекат на градску канализациону мрежу о свом трошку.

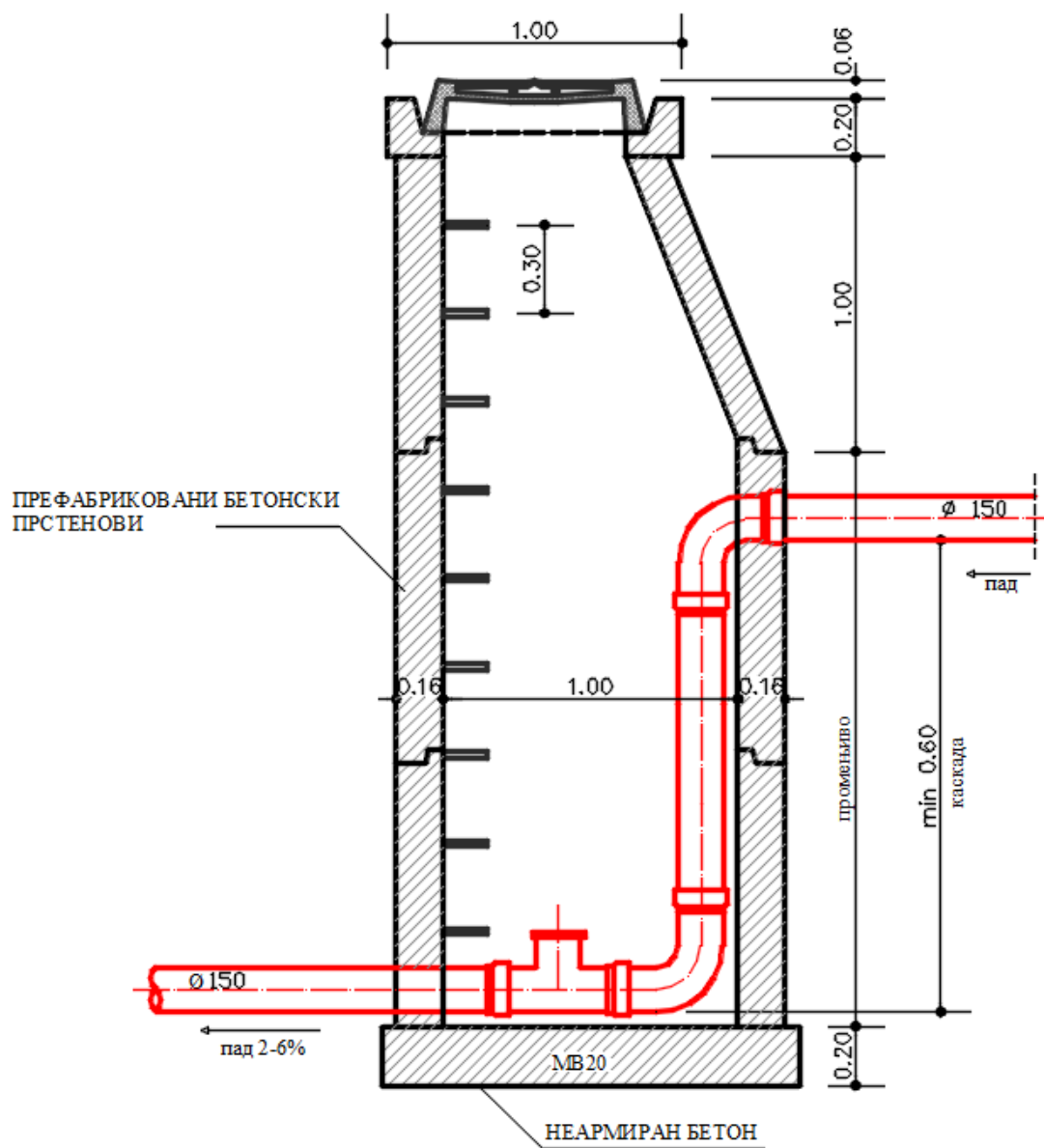
Накнада за прикључење:

		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]	напомене:
накнада за један прикључак на канализациону мрежу		11025	81595,64	Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја пројектованих канализационих прикључака. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег канализационог прикључка, за податке (пречник, материјал, пад, улични силаз/рачва, ГРС...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. Све интервенције на постојећем канализационом прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења. Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне канализационе мреже. Цена недостајуће спољне канализационе мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.
коришћење постојећег канализационог прикључка за нов објекат и/или реконструкцију граничног ревизионог силаза				
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m ²]				
укупна	33981,72			
надземна	30100,17			
подземна	3881,55			
стамбени део	33399,69	14209	507774.36	
пословни део	нето 582,03	14205	100496.33	
укупно:				
износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака и не подразумева трошкове свих припремних и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП БВК (сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а обезбеђивање имовинско правног основа за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу ревизионог силаза са заштитном каскадом и хоризонталном ревизијом и набавку цевног материјала. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу канализације. ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење и исправан рад унутрашњих инсталација канализације објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.				

ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ



ДЕТАЉ ГРАНИЧНОГ РЕВИЗИОНОГ СИЛАЗА



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

прилог/напомене:

- услови се издају без графичког прилога;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **податке за формирање документације споја**-текстуални и граф. прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК:
www.bvk.rs

Рок важности услова број К-895/2025 је 2 (две) године од дана издавања.

обрадила :

Мирјана Јанковић, дип.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.граф.

ЗА 40103000 001/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



LSI PROPERTIES D.O.O.

Булевар краља Александра 88
11000 Београд-Врачар

Предмет: Мишљење у поступку издавања услова за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+П+4+Пс на катастарским парцелама број 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча

Примили смо преко Централне електронске обједињене процедуре захтев број ROP-BGDU-29296-LOC-1-NPAP-9/2025 заведеним у ЈКП „Београдски метро и воз“ под бројем 5626/25 од 06.10.2025. године, којим се за потребе Инвеститора траже локацијски услови за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+П+4+Пс на катастарским парцелама број 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула.

Стамбено-пословни комплекс је пројектован на грађевинској парцели ГП01 укупне површине 12.703,00м² која се формира од КП 3672/14, 3672/15 и 3672/16, КО Овча, а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Урбанистичким пројектом. Стамбено – пословни комплекс се састоји од 9 ламела, међусобно повезаних. На предметној локацији нема изграђених објеката.

ЈКП „Београдски метро и воз“ спроводи активности на реализацији пројекта београдског метроа, који има три линије дефинисане Планом генералне регулације шинских система у Београду. Разматрајући достављену документацију, констатовали смо да се предметна локација налази ван обухвата Плана генералне регулације шинских система којима су обухваћене све три линије метроа са планираним екстензијама.

У складу са напред наведеним, ЈКП „Београдски метро и воз“ нема услова за израду техничке документације за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+П+4+Пс на катастарским парцелама број 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула.



В.Д. ДИРЕКТОРА

Андреја Младеновић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025 од 03.10.2025. године
07.7 број 217-765/2025
Дана 16.10.2025. године
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, на основу чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), решавајући по захтеву СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 1, БЕОГРАД, достављеном у име предузећа „LSI Properties“ д.о.о., ул. Булевар краља Александра бр. 88, кога заступа пуномоћник Соња Рајић из Београда у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025 од 03.10.2025. године, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београд. Објекат је категорије В, планирана спратност ламела је По+П+4+Пс осим ламеле Л4 која је П+4+Пс, укупне бруто изграђене површине (фаза 1+фаза 2+фаза 3+фаза 4) 33.981,72 m², према достављеном Идејном решењу са Главном свеском израђеном од стране Архитектонски студио МОРФЕМА АРХИТЕКТУРА Ниш, Николе Коперника 25, Ниш.

У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да је у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити опште и посебне мере заштите од пожара и експлозија утврђене Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2015), техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара објекта који се планира за изградњу у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објекту, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објекта и др. предвидети у складу са одредбама правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта, уколико не постоји пропис може се прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

Приликом пројектовања подземне гараже применити одредбе Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 31/2024 и 59/2025) – дужине путева евакуације, приступ за ватрогасно-спасилачку интервенцију, које се просторије могу налазити у саставу гараже итд.

НАПОМЕНА:

Потребно је посебну пажњу обратити приликом класификације гараже коју чине Ламеле Л6+Л7+Л8 на нивоу подрума према корисној површини у коју улази збир површина свих паркинг места, унутрашњих саобраћајних површина, рампи и корисних површина гаражних лифтова.

У складу са проценом ризика објекта обезбедити испуњеност основних захтева заштите од пожара планирањем конструкције, материјала, инсталације и опреме заштитних система и уређаја како би се обезбедило очување конструкције, спречило ширење ватре и дима унутар објекта, спречило ширење ватре на суседне објекте и омогућила сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Такса у износу од 22,450.00 динара утврђена је сходно тарифном броју 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23 - усклађени дин. изн. и 92/2023 и 59/2024 – усклађени дин. изн. и 63/2024 – измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 – усклађени дин. изн.).

ЂТ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције

Милан Васовић

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–1035/2025
20.10.2025. године



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

Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
**Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре**
ул. Краљице Марије бр.1
Београд

ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025
Интерни број: IX-20 br. 350-1850/2025

У вези са вашим захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење, у процедури издавања локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса, на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 све КО Овча, у Београду, а у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члановима 21. и 29. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) („Сл.лист града Београда“, бр.20/16, 97/16, 69/17, 27/22, 98/22, 6/23, 45/23, 66/23, 91/23, 105/23 и 11/24).
2. Могуће је пројектовати један колска приступ предметном комплексу из улице Нова 6, у складу са претходно издатим Мишљењем секретаријата за саобраћај (IV-08 344.6-73/2025 од 30.04.2025. године).
3. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди претпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2,5%.
4. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
5. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
6. Колске рампе пројектовати иза регулационе линије, односно тротоара, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе). Рампе у правцу планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m. У кривинама пројектовати одговарајуће проширење саобраћајних трака.

За мале гараже (до 30 возила) у којима се планира дуготрајно задржавање са малом изменом возила (паркинг места за станаре објекта), могуће је планирати колске рампе са ширином за једносмерно кретање возила. За рампе које се пројектују са ширином за једносмерно кретање возила пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу рампи.

За средње гараже (од 30 до 75 возила) могуће је планирати рампу за приступ гаражи са ширином за двосмерно кретање возила – 1 улаз, односно излаз из гараже или две рампе за једносмерно кретање возила – 1 улаз, односно излаз из гараже.

За велике гараже (преко 75 возила) потребно је планирати два улаза, односно излаза из гараже (две рампе за приступ гаражи са по две саобраћајне траке).

7. Уколико се планира приступ доставних возила, потребно је посебно разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета кретање корисника на парцели и околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање).
8. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метра повезане са тротоарима на околној уличној мрежи.
9. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативу, минимум за:
 - Становање: 1.1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу;
 - Пословање: 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора;
 - Трговина: 1ПМ на 50m² НГП трговинског простора;
 - Пословне јединице: 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²;
10. Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m (за два спојена паркинг места).

У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати на механизмима за паркирање и пројектовати их у близини вертикалних комуникација.
11. Како се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са нормативима) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу.
12. Сва места за смештај возила (паркинг места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
13. Димензије паркинг места пројектују у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).

Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

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

Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектована у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).
14. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном

нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.

15. Како је у претходној фази прибављања урбанистичко-техничке документације за предметну локацију, прибављено Мишљење Секретаријата за саобраћај (Број: (IV-08 344.6-73/2025 од 30.04.2025. године), саобраћајно решење могуће је пројектовати у складу са издатим Мишљењем.
16. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20m.
17. Пројектовати паркинг за бицикле („П“ профили, чешљеви и сл.).
18. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/2015).
19. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина. Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.
20. Пре почетка извођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој законској регулативи.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст.инж.саобр.

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



Бојан Бован, дипл. правник



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-24021801045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 12297/3

Датум: 05.12.2025. године

ИК

На основу члана 115., 117. и 118. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.87/23) Правилника о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“ број 72/17, 44/18 – др. закон и 12/22) и Упутства о начину поступања надлежних органа и ималаца јавних овлашћења који спроводе обједињену процедуру у погледу водних аката у поступцима остваривања права на градњу, решавајући по захтеву Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (број: ROP-BGDU-29296-LOC-2/2025 од 21.11.2025. године, наш број 12297 од 24.11.2025. године) у име инвеститора предузећа „LSI Properties“ доо, Булевар краља Александра број 88 (МБ: 22063723, ПИБ: 114742549), за издавање водних услова за израду техничке документације, ЈВП „Србијаводе“ - ВПЦ „Сава-Дунав“, издаје

ВОДНЕ УСЛОВЕ

1. Одређују се технички и други захтеви који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду;

2. Водни услови се издају за изградњу нових објеката, реконструкцију постојећих објеката (осим за реконструкцију државног пута I и II реда, пропуста и мостова на њима, категорије железничких пруга, пропуста и мостова на њима), доградњу постојећих објеката, извођење других радова, израду планских докумената;

3. Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за **водно подручје Дунав**, под редним бројем 1011 од 05.12.2025. године.

4. Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити техничко-технолошка решења уз испуњење следећих услова:

4.1. Да техничка документација буде урађена у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката односно радова с тим да предузеће које се бави изградом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;

4.2. На пројекат прибавити техничку контролу, према важећим законским прописима;

4.3. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;

4.4. Инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе на предметним катастарским парцелама у зони изградње, као и заузећа водног земљишта у јавној својини Републике Србије;

4.5. При планирању и изградњи обезбедити заштиту објекта од подземних и атмосферских вода;

4.6. Водоснабдевање комплекса, санитарно исправном водом за пиће, техничком водом за одржавање, прање уређених површина и противпожарну заштиту решити прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног комуналног предузећа;

4.7. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном објекту, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

4.8. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне, условно чисте и потенцијално зауљене атмосферске воде;

4.9. Као привремено решење до стицања услова за прикључење на градску канализацију, санитарно-фекалне отпадне воде из комплекса прикупити посебним системом канализације и евакуисати до постројења за пречишћавање отпадних вода са ефектима пречишћавања који гарантују задовољавање критеријума прописаним за очување квалитативних карактеристика реципијента мелиорационог канала 4-87.

4.10. Условно зауљене атмосферске воде са припадајућих паркинга и саобраћајница, као и воде од прања и одржавања тих површина морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у реципијент- мелиорациони канал 4-87. Квалитет вода на испусту мора да задовољи прописане услове. Предвидети да се чишћење садржаја из таложника и сепаратора врши од стране овлашћеног правног лица;

4.11. Техничком документацијом предвидети да се атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, настрешнице и друге некомуникацијске површине) могу испустити без претходног третмана у систем атмосферске канализације;

4.12. Пројектованим методама пречишћавања омогућити ефикасан рад постројења за пречишћавање отпадних вода којим ће се гарантовати квалитет пречишћених и испуштених вода које неће угрозити прописан квалитет реципијента мелиорационг канала 4-87;

4.13. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних и атмосферских вода са паркинга и саобраћајних површина, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);
- Правилника о еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“ број 74/11);
- Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, бр. 18/24);
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12 од 18.05.2012. године);

4.14. Техничком документацијом дефинисати постављање уређаја за мерење и континуално праћење количина испуштене воде у реципијент, добијене податке достављати Јавном водопривредном предузећу.

4.15. Техничком документацијом предвидети да се мониторинг пречишћених отпадних вода врши у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, бр. 18/24). Инвеститор је дужан да ангажује овлашћено правно лице стручно за управљање ППОВ које ће надзирати рад постројења за пречишћавање отпадних вода и пратити квалитет отпадних вода стамбено пословног комплекса;

4.16. Предвидети да се врше редовна испитивања биохемских и механичких параметара квалитета загађених-зауљених атмосферских отпадних вода пре и после пречишћавања од стране овлашћеног правног лица, као и да се извештај о извршеним мерењима квартално доставља јавном водопривредном предузећу;

4.17. За све објекте водовода и канализације, таложнике и сепаратор извршити потребне хидруличке прорачуне и прописно их димензионисати;

4.18. Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талоба и другог отпада (од сепаратора уља и масти и сл.) вршити на прописан начин у складу са техничком документацијом и у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14). Такође, неопходно је документацијом предвидети да за потребе чишћења садржаја из сепаратора масти и уља, Инвеститор прибави уговор са овлашћеним правним лицем и преузме све обавезе које из тог уговора проистекну;

4.19. Код пројектовања испуста фекалне и атмосферске канализације у мелиорациони канала 4-87 у канал водити рачуна о следећем:

- изливну грађевину са жабљим поклопцем уклопити у косину профила канала на око 0,5 m изнад дна канала;
- улив усмерити под углом у односу на осу тока ради бољег уливања;
- изливне грађевине не смеју угрозити стабилност обале ни корита канала односно не сме се дозволити да дође до ерозивних процеса приликом њене изградње;
- радове на уливу са каналом обавезно изводити уз присуство представника водопривреде.

Предвидети и приступ изливном месту, ради проспекције и одржавања. Пројектом дати технички опис и графичке прилоге изливних грађевина у канал.

4.20. Изградњом објеката не сме да се угрози стабилност водотокова, режим вода или изазове погоршање стања вода и погоршање услова заштите од унутрашњих вода, низводно и узводно од предметних објеката и радова. Евентуалне штете које могу настати у случају оштећења водног објекта, погоршања режима вода и изливања вода из каналске мреже проузроковане испуштањем планираних количина отпадних вода у каналску мрежу сноси инвеститор стамбено-пословног комплекса, с обзиром да је хидролошко-хидрауличком анализом показано да предметни реципијент може прихватити биланс отпадних вода које се продукују на предметном комплексу.

4.21. Све објекте удаљити минимум 5 m од спољне ивице мелиорационог канала ради несметаног пролаза механизације приликом одржавања канала;

4.22. Предвидети такво техничко решење које ће омогућити да се све отпадне воде прикључе на градску канализациону мрежу када се за то створе услови;

4.23. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;

4.24. Усагласити трасу и радове на изградњи потисног цевовода (за одвођење пречишћених отпадних вода) са постојећом и планираном комуналном и саобраћајном инфраструктуром;

4.25. Уколико се у оквиру објекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидентата спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);

4.26. За све планиране активности током изградње, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

4.27. Дефинисати технологију извођења земљаних радова и место одлагања материјала у току изградње. Одлагање овог материјала у водоток и обалу није дозвољено;

5. Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу, у обавези је да грађевинску дозволу заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима;

6. По завршетку изградње објеката и техничког прегледа објеката, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу, са захтевом за издавање водне дозволе.

О б р а з л о ж е њ е

Градска управа града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, у име инвеститора предузећа „LSI Properties“ доо, Булевар краља Александра бр. 88, Београд, поднело је захтев у поступку обједињене процедуре за локацијске услове, под бројем: ROP-BGDU-29296-LOC-2/2025 од 21.11.2025. године, ради добијања водних услова за израду техничке документације за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду.

Уз захтев је кроз систем обједињене процедуре преузета следећа документација у електронском облику:

- Идејно решење (0-Главна свеска, 2-Пројекат архитектуре, 3-Сепарат пројекта хидротехничких инсталација, Прилог 10), урађено од стране предузећа МОРФЕМА АРХИТЕКТУРА Ниш, Николе Коперника 25, спрат 1, Ниш (Медијана);
- Хидролошко- хидрауличка анализа мелиорационог канала 4-87, урађена од стране предузећа УНИ ИНЖЕЊЕРИНГ, Цара Душана 123, 11080 Земун, Београд из новембра 2025. године;
- 7-Пројекат технологије за Постројење за пречишћавање отпадних вода на стамбено-пословном комплексу, урађено од стране предузећа ЕКО-ВОДЕ ТИМ доо, Петра Кочића 59/16, Крушевац из јула 2025. године;
- Информација о локацији за к.п. 3672/14, 3672/15, 3672/16 и 5078 КО Овча, број 350.1-6540/2025 од 23.10.2025. године, издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове;
- Катастарско топографски план предметне локације, урађен од стране предузећа „Геометар плус“ од 11.09.2025. године;

- Копија катастарског плана за предметне катастарске парцеле, број 952-04-015-19745/2025 од 29.09.2025. године, издата од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Палилула;
- Копија катастарског плана водова за предметне катастарске парцеле, број 956-301-25104/2025 од 29.09.2025. године, издат од РГЗ-а, Одељење за катастар инфраструктуре Београд;

На основу преузете и наше расположиве техничке документације констатовано је следеће:

Предметна локација са аспекта организације управљања у водопривреди припада мелиорационом подручју „Београд Дунав 1“, водној јединици „Панчевачки рит“, **водном подручју Дунав.**

На основу чл. 117. Закона о водама, предметни објекат припада типу објеката број 22) производни и други објекат, за које се захвата и доводи вода из површинских или подземних вода и чије се отпадне воде испуштају у површинске воде, или јавну канализацију, за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган локалне самоуправе, а према члану 43. истог закона, радови се могу сврстати у делатност типа 3) заштита вода од загађивања.

Идејним решењем (ИДР) пројектован је стамбено - пословни комплекс који по Правилнику о класификацији објеката припада категорији В. Стамбено – пословни комплекс се састоји од 9 ламела, међусобно повезаних, које на тај начин формирају слободностојећу форму објекта-комплекс који је планиран за извођење у 4 фазе тако да функционишу независно. Ламеле су по намени стамбене док су у Ламели бр. 1 на етажи приземља пројектована 4 пословна простора, а у Ламели бр.4 1 пословни простор. Све ламеле су спратности По+Пр+4+Пс, док је једино Ламела бр.4 спратности Пр+4+Пс.

Фазност грађења предвиђена је у 4 фазе што подразумева:

- Фаза 1 – Ламеле 1, 2 и 3
- Фаза 2 – Ламеле 4 и 5
- Фаза 3 – Ламеле 6, 7 и 8
- Фаза 4 – Ламела 9

Припадајући инфраструктурни објекти Трансформаторска трафостаница (ТС) и Постројење са пречишћавање отпадних вода (ППОВ) ће се изводити у Фази 1. док ће опремање истих бити прилагођено за сваку фазу појединачно према потребама предметне фазе.

Обухват пројекта чине парцеле КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 у КО Овча, општина Палилула у Београду, које формирају грађевинску парцелу ГП1, површине од 12.703 m².

Новоформирана грађевинска парцела је правилног, правоугаоног облика. Приступ комплексу планира се са северозападне стране са постојеће улице Нова 6 (Овчански пут) на КП 3672/3.

У комплексу је планирано укупно 339 стамбених јединица, као и пет пословних простора.

Укупна бруто површина објекта износи 33.981 m² од чега на надземни део отпада 30.100 m², а на подземни остатак од 3.881 m².

Укупан број од 383 паркинг места предвиђених да задовоље потребе комплекса чине паркинг места на парцели, дуж интерне саобраћајнице (укупно 161 ПМ, од чега је 20 ПМ за особе са инвалидитетом), као и гаражна места у осам независних гаража смештених у подрумским етажама и у нивоу приземља (222 ГМ).

Пројектна документација хидротехничких инсталација је урађена у складу са локалном законском регулативом, прописима и препорукама за ову врсту инсталација и архитектонско- грађевинским пројектом. У објекту су предвиђене следеће инсталације:

- Инсталације санитарне водоводне мреже
- Инсталације хидрантске мреже
- Канализациона мрежа за фекалне воде
- Канализациона мрежа за кишне воде

Санитарна водоводна мрежа

За потребе водоснабдевања будућег комплекса потребно је изградити нову уличну мрежу Ø150 mm (ДН160). Мрежа одговарајућег пречника исте висинске зоне са које се може узети веза је цевовод Ø150 mm на раскрсници улица Нова 1 и Нова 5. Инвеститор је потписао уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда о изградњи недостајуће инфраструктуре.

Хидрантска мрежа

У складу са концептом заштите објекта од пожара, као и са захтевима и одредбама правилника о техничким нормативима за противпожарну мрежу („Службени гласник РС, бр. 3/18“) дефинисано је техничко решење за заштиту објекта од пожара унутрашњом и спољашњом хидрантском мрежом. Потрошња хидрантске воде мериће се у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, главним водомером у водомерном шахту.

Према ПП елаборату количина воде за гашење пожара се рачуна за истовремени рад 2 спољна (2x5 l/s) и 2 унутрашња хидранта (2x2.5 l/s). Према важећем правилнику надземни хидранти морају бити постављени око објекта на максималном размаку од 80 m и на минималном удаљењу од 5 m од зграде.

Цевоводи за ПП мрежу су пројектовани на начин да обезбеде одговарајући проток воде и притисак на сваком хидранту између 2.5 и 7 бара. Због недовољног притиска у водоводној мрежи биће постављени уређаји за повишење притиска у свакој ламели (за унутрашњу хидрантску мрежу) који се налазе у техничким просторијама. Постројења су компактног типа пројектована за одржавање константног притиска без обзира на промене протока, у складу са захтевима стандарда СРПС ЕН 809 и СРПС ЕН 60204-1, састоје се од 3 пумпе (2 радне + 1 резервна), са фреквентно регулисаним моторима и аутоматиком за њихов редован и пробни рад свака 24 сата.

На сваком спрату су предвиђени ПП хидранти ДН50 који се налазе у стандардном хидрантском орману, димензија 500x500x140 mm, са припадајућом опремом, и јасно означени словом "X", према СРПС ЕН 671-2. Унутрашња хидрантска мрежа у објекту је пројектована од средње тешких поцинкованих челичних цеви и фазонских комада за притиске ПН10 бар.

Канализациона мрежа за фекалне воде

Локација парцеле припада Банатском канализационом систему београдске канализације, дефинисан као систем сепарационог типа који није у функцији. Према условима ЈКП „БВК“ тренутно не постоје техничке могућности за прикључење предметног објекта јер на широј локацији нема изграђене канализационе мреже.

Имајући у виду горе наведено, фекалне воде ће се пречишћавати преко новог локалног постројења за пречишћавање отпадних вода, након чега ће се прерађене воде испустити у мелиорациони канал који је у надлежности водопривредне организације. Хидролошко-хидрауличком анализом је показано да мелиорациони канал 4-87 може прихватити очекивану количину отпадних вода са предметног комплекса, односно да неће имати негативног утицаја на водни режим.

Пречишћавање отпадних вода је предвиђено биолошким аеробним поступком дисконтинуланог типа, тзв. СБР метода. Пречишћавање се врши у циклусима, један циклус се састоји из фазе пуњења, фазе аерације, фазе таложења, фазе декантације пречишћених отпадних вода и фазе избацивања вишка биолошког муља. Постројење је укупано и изграђено од водонепропусног бетона.

Прикупљање и евакуација отпадних вода са локације се врши гравитационо кроз цевоводе фекалне канализације. Канализационе вертикале се налазе у инсталационим шахтовима, а главни хоризонтални развод је трасиран испод плафона приземља и гараже на нивоу -1.

На главним хоризонталним разводима предвиђен је довољан број ревизионих комада који ће омогућити једноставну контролу и одржавање у редовним и ванредним условима. Сва канализација која се не може прикупити гравитационим системима (нпр. отпадне воде прикупљене испод нивоа приземља) биће евакуисане преко одговарајућих пумпи (мултилифт, сололифт, итд.).

Кишна канализација

Локација парцеле припада Банатском канализационом систему београдске канализације, дефинисан као систем сепарационог типа који није у функцији. Према условима ЈКП „БВК“ тренутно не постоје техничке могућности за прикључење предметног објекта јер на широј локацији нема изграђене канализационе мреже.

Имајући у виду горе наведено, кишне воде ће се испустити у мелиорациони канал који је у надлежности водопривредне организације. Атмосферске воде са саобраћајних површина прво пролазе кроз сепараторе нафте док се релативно чиста вода са кровова и тераса испушта директно у канал. Хидролошко-хидрауличком анализом је показано да мелиорациони канал 4-87 може прихватити очекивану количину отпадних вода са предметног комплекса, односно да неће имати негативног утицаја на водни режим.

Киша са кровова се прикупља хоризонталним кровним сливницима и преко вертикалних олука на фасади одводи у интерну мрежу атмосферске канализације. На нивоу приземља уграђују се олучњаци за ревизију и инспекцију. Кровни сливници имају уграђени грејач.

Киша са саобраћајних површина и паркинга се прикупља и евакуише линијским каналима, одакле се вода одводи у сепараторе нафте и нафтних деривата. Предвиђено је укупно два сепаратора на парцели. Пречишћена вода се након сепаратора испушта у мелиорациони канал.

За одвод из гараже предвиђени су линијски канали на нивоу подрума и вертикални ливено гвоздени сливници на нивоу приземља. Сакупљена сива (зауљена) вода из гараже одводи се у сепараторе

бензина и лаког уља. Предвиђени су сепаратори капацитета 3 l/s који се састоје од таложника, сепаратора нафте и простора за пумпе. Пречишћене воде се препумпавају у најближу кишну канализацију и евакуишу даље у систем. Предвиђене су две пумпе (радна и резервна) капацитета 3 l/s, са контролером и пловцима отпорним на температуру до 80°C.

Део развода у земљи је пројектован од ПВЦ канализационих цеви и фитинга у складу са стандардом СРПС ЕН 13476 са спојевима на муф и са фабрички интегрисаним ЕДПМ заптивним прстеном. Количина атмосферске воде која се евакуише у канализацију димензионисана је за очекиване падавине у износу од 139.25 l/s/ha (двогодишње падавине, трајања 20 мин).

Хидролошко-хидрауличка анализа реципијента (мелиорационог канала 4-87)

Хидрауличком анализом је показано да кроз разматрану деоницу канала 4-87 може да тече максимално 13 m³/s пре него што почне вода да се излива на околни терен. Како је десна обала нижа од леве, када се превазиђе капацитет канала, вода ће се најпре излити на околне њиве на десној обали канала. При прорачуну је претпостављено да се канал редовно одржава (чишћење од растиња и измуљавање), као и да кота на низводном делу разматране деонице не прелази 70,50 мнм. Мероводни протицаји планираних испуста у канал износе 39,79 l/s за прочишћене фекалне отпадне воде и 119,0 l/s за атмосферске воде, који представљају за два реда величине мање вршне протоке у односу на пропусност реципијента (канала 4-87). Прорачуном је такође процењено да ће прихватање запремине меродавне епизоде падавина (киша повратног периода од две године трајања 20 минута) у каналску мрежу, повисити ниво воде у каналу за мање од 1 mm.

У складу са чланом 118. став 7. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), по службеној дужности је затражено Мишљење Министарства заштите животне средине „Агенција за заштиту животне средине“.

У Мишљењу „Агенције за заштиту животне средине“, број 353-05-00001/462/2025-02 од 04.12.2025. године, закључено је да се пројектном документацијом предвиде све мере које ће обезбедити да планирани радови буду у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14).

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.27. Техничка документација треба да буде на нивоу пројекта за грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), с тим да се у свему поштују дати водни услови.

Услов број 5. дат је у складу са чл. 118а Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

Услов број 6. дат је у складу са чл. 122. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

На основу Правилника о садржини, начину вођења и обрасцу водне књиге („Сл. гласник РС“, број 86/10), водни услови су евидентирани у Уписник водних услова што је дато у услову број 3.

Накнада за израду водних услова износи 33.000,00. динара. Износ треба уплатити на текући рачун број 160 - 0000000015716 - 70 Банка Интеса а. д. Београд, са позивом на број 6 001 00201 250152.

РУКОВОДИЛАЦ

ВПЦ „Сава - Дунав“

Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Републичкој дирекцији за воде Немањина 22-26 (електронски)
- Одељ. за водну инспекцију Града Београда 27. марта 43-45 (електронски)
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта
- А р х и в и.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**
Одељење за издавање локацијских
услова и грађевинске послове за објекте
јавне намене

Ваш број: _____

Наш број: _____

Датум: 15. 10. 2025**ОП 812/25 (РН 1512/25)**

Предмет: Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, на к.п. бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду

Поштовани,

Поводом захтева ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025, за издавање услова за израду техничке документације и одобрења са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, на к.п. бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду, обавештавамо Вас да је на предметном подручју у изградњи и није у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, у Ул. Атови нова 1015 (к.п. бр. 4342 КО Борча и 3694/1 КО Овча),

што је приказано на ситуацији у прилогу овог дописа.

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера, те зависно од динамике изградње објекта који је предмет ових услова и наведеног гасовода, за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Потребно је поменути гасовод третирати као стечену обавезу у простору и у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (Сл. Гласник РС, бр. 086/2015, октобар 2015.год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),

поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

2. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода МОР 4 bar на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
6. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара:

забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozapaljenju.

8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Како је гасификација општине Палилула у току (планирање, израда пројектне документације и изградња) молимо Вас да 10 дана пре почетка извођења радова обавестите ЈП "Србијас" како бисмо могли да обезбедимо присуство нашег представника за време трајања радова, ако се за то накнадно укаже потреба.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијас"-а:

С обзиром на то, да се у Идејном решењу инвеститор изјаснио да није заинтересован за прикључење новог објекта на наш дистрибутивни гасовод, у овим условима нису обрађени технички услови у циљу прикључења.

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

Прилог: као у тексту

С поштовањем,

Копије:

- Сектору за развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР



Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 448070/2 - 2025
ДАТУМ: 17.10.2025.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Сектор за јавне објекте од општег интереса и велике инвестиције
Одељење за издавање локацијских услова и грађевинске послове
за објекте инфраструктуре

Краљице Марије бр. 1, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду.

(Број 448070/1-2025

ИБ 944 /25 А.Ј.)

Разматрајући захтев инвеститора, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д., издају се следећи технички подаци и услови. Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објект припада подручју МСАН Овчански пут 2А кабл 1.

❖ Технички услови – прикључење на фиксну приступну тк мрежу

Стратешко опредељење Телеком Србија је да се за нове стамбено-пословне објекте планира изградња ТК мреже у топологији FTTH (Fiber To The Home), која подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана и пословног простора.

Узимајући наведено у обзир, у објекту на сувом и приступачном, предвидети расположив простор за смештај оптичког дистрибутивног ормара (ОДО) „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 сваког стана или пословног простора.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T стандарду G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког стана положи по два оптичка влакна, односно по четири оптичка влакна до сваког пословног простора. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

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

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у 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.

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираним објектима путем приводне тк канализације. Потребно је изградити кабловска тк окна X1, X2, X3 и X4 као што је приказано на ситуацији. Окна треба да буду димензија 120x60x100mm. Од новопроектваног тк окна X1 па до тк окна X2, X3 и X4 положити тк канализацију капацитета 2 цеви PVC(PEHD)Ø110 mm (као што је приказано на ситуацији). Такође од новопроектваних тк окна X1, X2, X3 и X4, положити приводну тк канализацију од по 1 цеви PVC(PEHD)Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте, (као што је приказано на ситуацији).

Условљене цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

Пошто предметни комплекс има две или више ламела и пословне објекте са једним или више улаза, уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту, обезбедити пролаз каблова техничким каналом или кабловским регалом кроз подземну гаражу до сваке завршне концентрације инсталација (оптичких дистрибутивних ормана) свих улаза (вертикала) које се у објекту налазе.

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

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

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

Општи услови:

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

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

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл.).

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида тк саобраћаја).

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у

зградама, упустима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз

Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац одељења за оперативну подршку

Горан Матић, дипл. мен.

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: 20.10.2025.



Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове за објекте јавне намене

и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Одељење за издавање локацијских услова за велике инвестиције

инт.број IX-20 бр. 350-1850/2025

Београд, Краљице Марије 1

ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025

B-1497/2025

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду

У вези захтева бр. ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025, од 03.10.2025.године, инвеститора Предузеће „LSI Properties“ доо, Булевар краља Александра бр. 88, кога заступа пуномоћник Соња Рајић из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бр. **B-1497/2025** од 6.10.2025.године, којим тражите услове водовода за: **израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду**, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022) издају се

У С Л О В И

Подаци о објекту из достављеног идејног решења: На грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, површине 12703m², класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, предвиђа се изградња слободностојећег стамбено-пословног комплекса, "В" категорије који се састоји од 9 ламела, спратности од По+Пр+4+Пс - Пр+4+Пс. Планирана је фазна изградња комплекса и то у **4 фазе**. Предвиђено је укупно **339** стамбених јединица, **5** пословних јединица и **383** паркинг места. Површина комплекса износи **БРГП=33981,72m²**.

Фазност грађења предвиђена је у 4 фазе што подразумева:

- Фаза 1 – Ламеле 1, 2 и 3
- Фаза 2 – Ламеле 4 и 5
- Фаза 3 – Ламеле 6, 7 и 8
- Фаза 4 – Ламела 9

ЗА 40103000 001/09

СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ – Идејним решењем у девет ламела стамбено-пословног комплекса смештено је **339** стамбених јединица. Стамбене јединице се налазе у приземљима **Ламеле 6** и **Ламеле 9**, у свим ламелама на типским етажама (I-IV) и на повученим спратовима у свим ламалама.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ - Приземља ламела **Л1** и **Л4** поседују пословне просторе од чега у **Ламели 1** (4 пословна простора), а у **Ламели 4** (1 пословни простор), укупно 5 независних пословних простора.

ГАРАЖЕ - У нивоима подрумских етажа ламела предвиђене су гараже и то:

Фаза 1 извођења:

- Л1 – подземна гаража са 11 гаражних места (мала гаража), двосмерна колска рампа.
- Л2 + Л3 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места 66.

Фаза 2 извођења:

- Л4 – нема подзему етажу/гаражу,
- Л5 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места 24.

Фаза 3 извођења:

- Л6 + Л7 + Л8 - гаража у нивоу подрума са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места 79.
- Л7 + Л8 - гаража у нивоу приземља са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места 28.

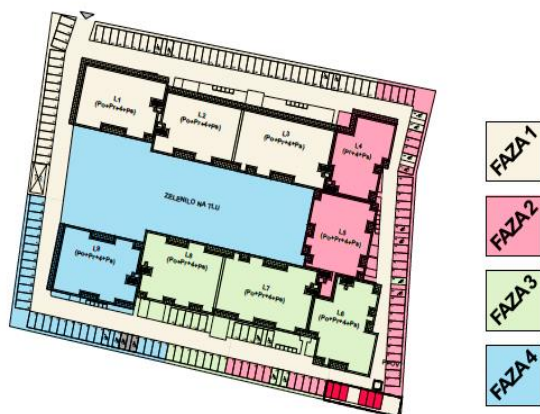
Фаза 4 извођења:

- Л9 – подземна гаража са 14 гаражних места (мала гаража) са двосмерном колском рампом.

Укупан број гаражних места на етажама у приземљу и подруму у свим ламалама је 222.

Свака од побројаних гаража има сопствену двосмерну колску рампу адекватног нагиба од максималних 15,5%. Колске рампе су делимично наткривене и грејане. На парцели су предвиђена и спољна паркинг места (укупно 161 пм).

Стамбено - пословни комплекс "О ДИСТРИКТ" кога чини девет ламела, са пратећим партерним уређењем, интерним саобраћајницама и паркинг местима, изводиће се у четири фазе.



извод из ИДР-а, планирана фазна изградња

ФАЗА 1:

- Ламеле Л1, Л2 и Л3, своје пуне спратности По+П+4+Пс
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 118 стамбених јединица;
- 4 независна пословна простора у нивоу приземља ламеле Л1;
- 77 гаражних места смештених у три независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л1 (11ГМ), заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л2+Л3 (34ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л2+Л3 (32ГМ)), **површине БРГП=12071,46m²**.
- Интерна саобраћајница са северозападне стране комплекса од улаза у парцелу, до платоа са трансформаторском станицом, интерна саобраћајница на североисточној страни комплекса у целој својој дужини, интерна саобраћајница на југоисточној страни комплекса у целој својој дужини, део

ЗА 40103000 001/09

интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини Постројења за пречишћавање отпадних вода - ППОВ;

- 51 класично паркинг место и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 1-18, 115-151, 108-109, 104);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трансформаторска станица са трафоом капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у првој фази, ППОВ;
- Постројење за пречишћавање отпадних вода које се пушта у рад и након завршене прве фазе задовољава потребе цца 400 еквивалената.

ФАЗА 2:

- Ламеле Л4 и Л5, своје пуне спратности П+4+Пс (Л4) и По+П+4+Пс (Л5);
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 63 стамбене јединице;
- 1 пословни простор у нивоу приземља ламеле Л4;
- 24 гаражна места смештена у две независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л5 (14ГМ), гаража на етажи приземља ламеле Л5 (10ГМ)), **површине БРГП=6413,56m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;
- 46 класичних паркинг места и 4 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 110-114, 105-107, 91-103, 67-89, 59-64);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у другој фази.
- Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве две фазе, цца 610 еквивалената.

ФАЗА 3:

- Ламеле Л6, Л7 и Л8, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
- 118 стамбених јединица;
- 107 гаражних места смештених у две независне гараже (заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л6, Л7 и Л8 са системима за паркирање (тзв.клацкалице) (79ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л7+Л8 (28ГМ)), **површине БРГП=11569,93m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;
- 16 класичних паркинг места и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 90, 65-66, 51-58, 45-46, 152-161);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у трећој и четвртој фази.
- Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве три фазе, цца 1000 еквивалената.

ФАЗА 4:

- Ламела Л9, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметној ламели и то:
- 40 стамбених јединица;
- 14 гаражних места смештених на подрумској етажи, **површине БРГП=3926,77m²**.
- Интерна саобраћајница на југозападној страни и северозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу и до завршетка комплетне интерне саобраћајнице започете са фазом 1;

ЗА 40103000 001/09

- 28 класичних паркинг места и 2 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 19-44, 47-50);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у ламелу, партерно уређење унутрашњег дворишта стамбено-пословног комплекса са комплетним озелењавањем свих површина намењених зеленилу и растињу;
- Достицање пуног капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе све четири фазе, цца 1200 еквивалената.

Колски приступ парцели предвиђен је са јавне саобраћајнице Улице **нова 1** са к.п.3672/3КО Овча. Пројектом је предвиђена интерна приступна саобраћајница ширине 6m, која омогућава приступ спољним паркинг местима која су предвиђена на предметној парцели. Интерном саобраћајницом омогућен је приступ независним грејаним колским рампама као и приступ пешачким улазима у сваку од девет ламела. Предвиђено је да стаза кретања пешака буде интегрални део интерне саобраћајнице на начин да не угрожава безбедност пешака, те да колски саобраћај неометано функционише.

Интерна приступна саобраћајница је двосмерна (ширине 6.0m) свуда осим дуж југоисточне границе парцеле, где је једносмерна (ширине 5,0m). Грађевинске линије ламела Л1, Л2, Л3 и Л4 не поклапају се са регулационом линијом. Грађевинска линија ламеле Л1 је од регулационе линије удаљена 11,67m, грађевинска линија ламеле Л2 14,94m, ламеле Л3 15,62m и ламеле Л4 10,54m.

- Северозападна граница парцеле је уједно и регулациона линија према водном земљишту, каналу. Грађевинске линије ламела Л1 од регулационе линије износи 10,37m - док је грађевинска линија ламеле Л9 удаљена 10,45m.

- Са југозападне стране, прописано минимално растојање од задње границе парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8m. Грађевинска линија ламеле Л6 од задње границе парцеле удаљена је 10m, грађевинска линија ламела Л7 и Л8 17,65m, а грађевинска линија ламеле Л9 13,71m.

- Са југоисточне стране, прописано минимално растојање од бочне границе парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8m. Грађевинска линија ламеле Л4 од бочне границе парцеле удаљена је 9,40m, грађевинска линија ламеле Л5 11,74m, а грађевинска линија ламеле Л6 9,06m.

- Грађевинска линија подземних етажа свих осам од укупно девет ламела које имају подземну етажу, у оквирима је грађевинских линија надземних делова објеката. Ламела бр.4 нема пројектовану подземну етажу.

- Грађевинска линија подземног објекта (Постројења за пречишћавање отпадних вода), поклапа се са бочном и задњом линијом парцеле.

Међусобно удаљење ламела је од 24,05m до 30,5m.

Правилима грађења, задата максимална висина венца објекта је 18m, док је максимална висина слемена објекта 22m. Задата максимална дозвољена спратност објеката је По+П+4+Пс.

Идејним решењем (ИДР) пројектоване висине објеката су:

- висина венца свих ламела у односу на нулту коту је +18,0m/90,30mm;

- висина венца повученог спрата свих ламела у односу на нулту коту је +20,39m/92,69mm.

За нулту коту пешачког и саобраћајног приступа (тачка пресека линије терена и основне фасадне равни, према регулацији, са стране приступа објекту) свих ламела одређена је кота 72,30mm.

Парцела је неизграђена.

Објекти се не прикључују на систем даљинског грејања Београдских електрана. Као извор енергије за грејање и хлађење планираног објекта предвиђене су по две топлотне пумпе ваздух-вода по објекту.

Идејним решењем је предвиђено прикључење на будућу водоводну мрежу у Ул. нова 1. Потребна количина воде је:

- Q санитарна вода за стамбени део=9,65 l/s

- Q унутрашња хидрантска мрежа=5,0 l/s

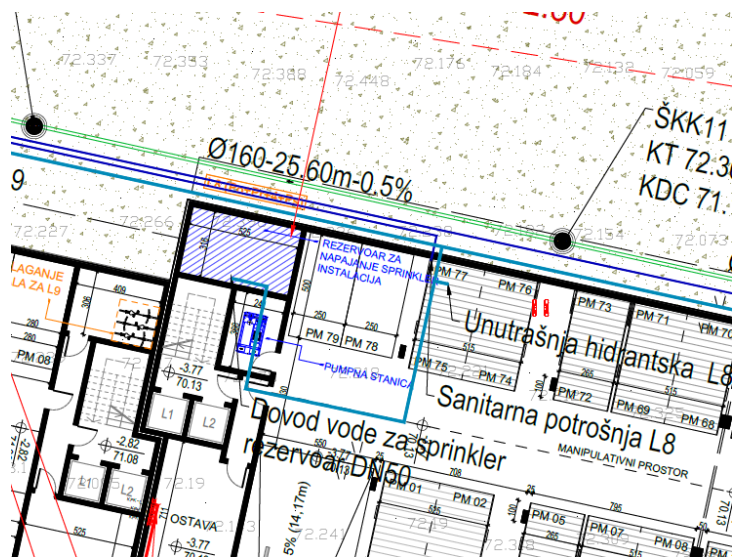
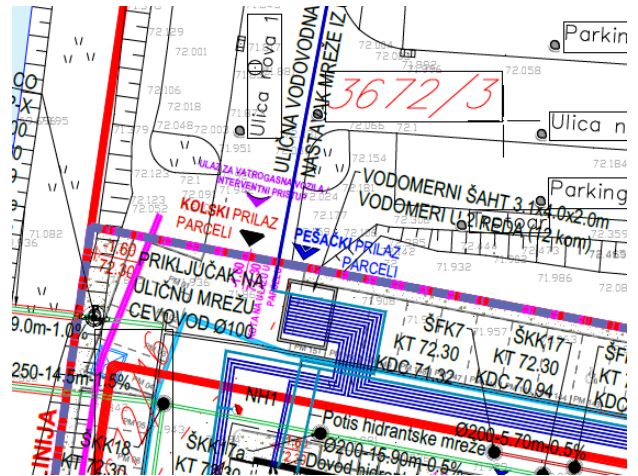
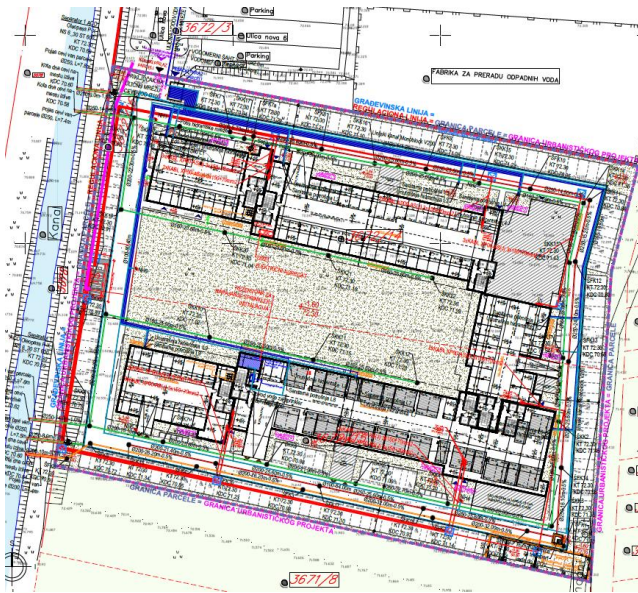
- Q спољашња хидрантска мрежа=10,0 l/s

- Q спринклер инсталација (пуњење и допуна резервоара)=5,0 l/s. Број потребних водомера је 12.

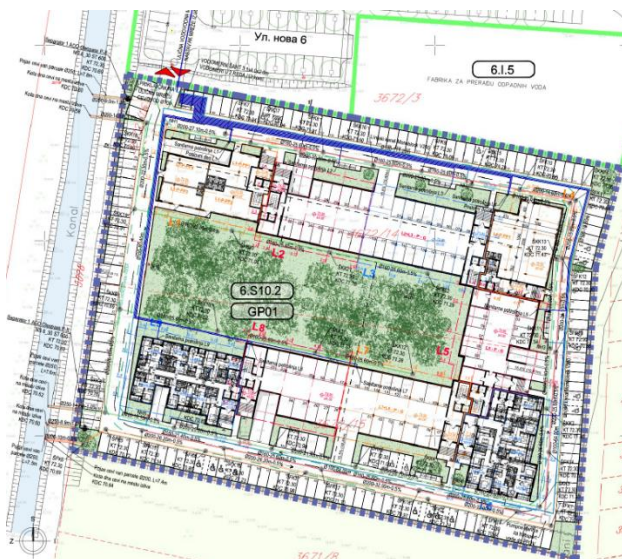
Предвиђен је резервоар за потребе спринклерских инсталација запремине 95-100m³ заједно са пумпном станицом, у оквиру заједничке подрумске етаже за ламеле Л6+Л7+Л8 (Гаража Л6+Л7+Л8, Фаза 3.), јер је искључиво за ту гаражу планиран систем спринклер (у оквиру изградње Фазе 3)

Уз идејно решење је достављен Пројекат препарцелације и Урбанистички пројекат.

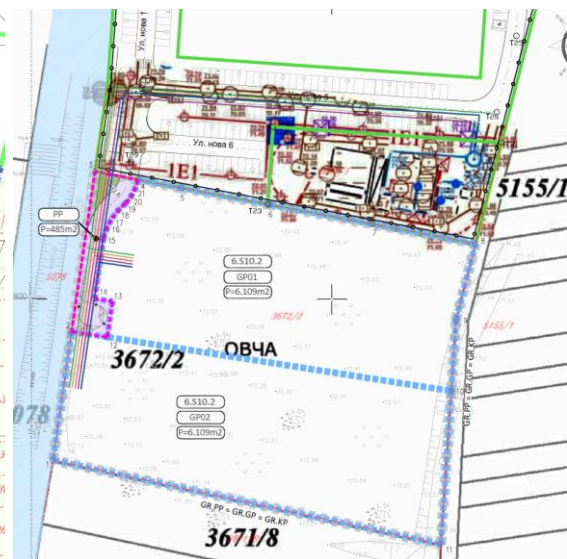
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ИДР-ситуација са синхрон планом и основом подрума



УП-синхрон план инсталација



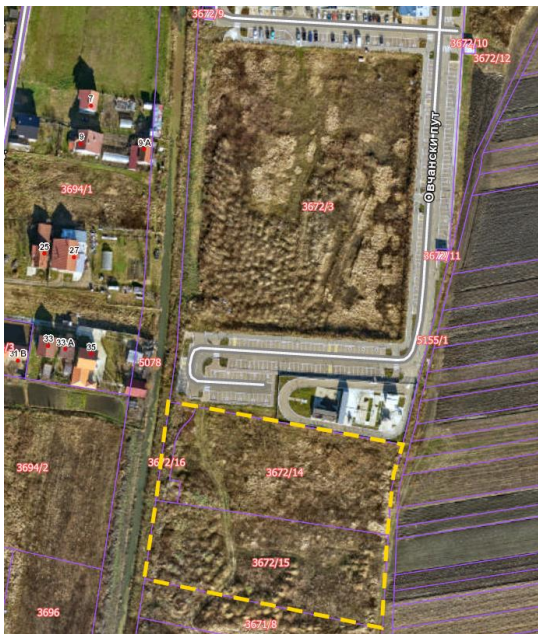
синхрон план из Пројекта препарцелације

ЗА 40103000 001/09

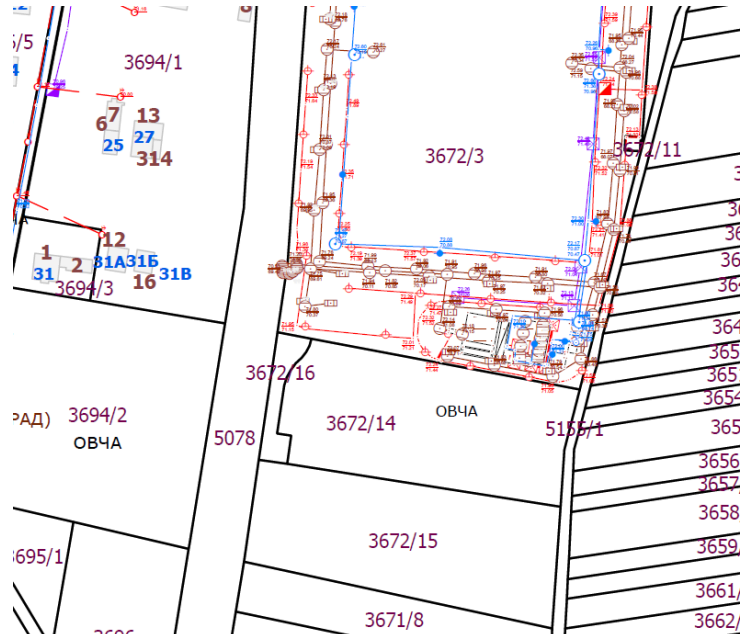
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ИДР, пресеци 1-1 и 2-2



ДКП



КПВ

Постојеће стање:

У непосредној зони предметних к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, не постоји изграђена водоводна мрежа, тако да не постоје техничке могућности за прикључење будућих објеката.

Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи I висинске зоне београдског водоводног система креће се од 4,0-6,0 бара.

На ситуацијама постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:1000 и Р 1:2500), приказана је водоводна мрежа: дистрибутивни цевовод Ø160mm у делу Ул. нова 1 и у Ул. нова 2 и цевовод већег пречника у Ул. пут за Овчу Ø250mm од полиетилена. У улицама Нова 5 и Нова 6 није изграђена водоводна мрежа.

ЗА 40103000 001/09

Планирано и пројектовано и стање:

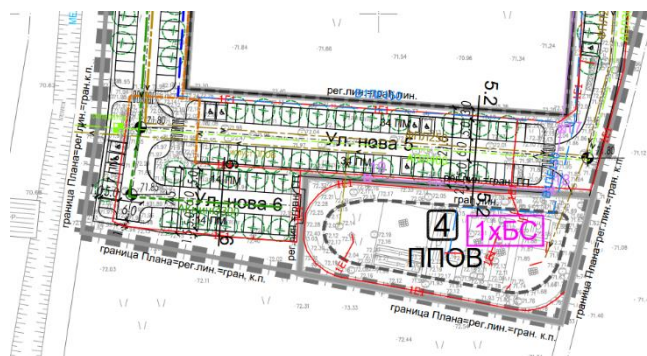
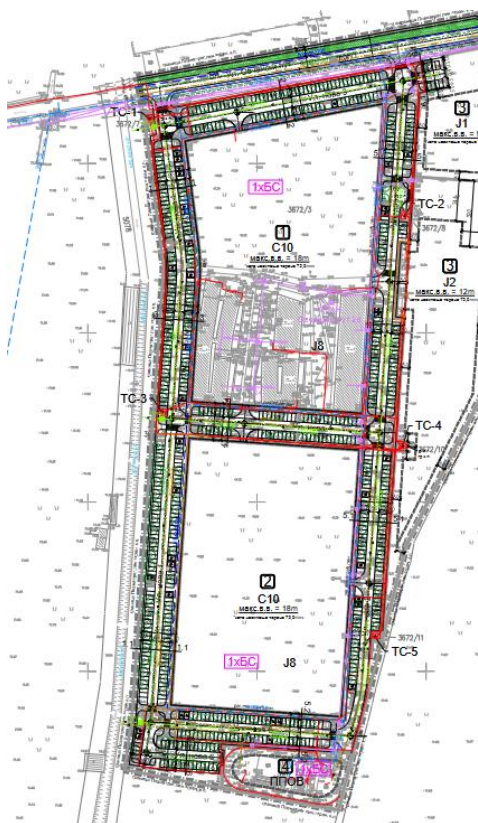
За предметну локацију на снази је:

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

-Урбанистички пројекат за израду стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, општина Палилула, град Београд, потврђен под бр. IX-07 бр.350.13-55/2025, од 10.7.2025године-издати услови водовода под бр. А-111/2025 дана 12.3.2025.године.

План са којим се предметна локација граничи:

-План детаљне регулације за комплекс социјалног становања у насељу Овча ("Сл. лист града Београда", бр. 140/20), на основу ког је изведена водоводна мрежа Ø160mm у Ул. нова 2 и делу Улице нова 1; у улицама Нова 5 и Нова 6 и наставку Ул. нова 1 није планирана водоводна мрежа у функцији објекта за чије је потребе урађен План; хидротехничко решење претметних парцела к.п. 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча није разрађено овим Планом. Постојећи цевовод ПЕØ250mm у Путу за Овчу је недовољног капацитета тако да је развојним планом београдског водовода, планирана изградња још једног цевовода мин.Ø300mm.



синхрон план из ПДР-а ("Сл. лист града Београда", бр. 140/20)

За покретање иницијативе за прикључење стамбено-пословног комплекса на водоводну мрежу, потребно је да се претходно обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ради покретања иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже, minØ150mm I висинске зоне бвс у наставку Ул. нова 1 (и у Ул. нова 6 уколико је у функцији предметног комплекса), у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији, пп прописима и дефинисаном приступу комплексу.

Пројектну документацију објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне водоводне мреже и прописима и стандардима наведеним у наставку услова.

ЗА 40103000 001/09

Максимални прикључак који је могуће остварити са мреже Ø150mm је Ø100mm (са максималном димензијом водомера Ø80mm), са мреже Ø200mm је Ø150mm (и водомер Ø100mm).

Реализација прикључака са нове мреже биће могућа када се мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП БВК.

Усаглашавање динамике планираног фазног пројектовања и извођења објеката са динамиком пројектовања и извођења саобраћајне и хидротехничке инфраструктуре је ван надлежности ЈКП БВК, остаје обавеза инвеститора.

У складу са дефинисаним приступом комплексу, нов заједнички прикључак за све објекте на планираној ГП1, димензионисати на основу хидрауличног прорачуна за укупно хидротехничко оптерећење комплекса, што рационалније у складу са потребама објеката и против пожарних прописа, водећи рачуна о фазној реализацији изградње објеката, тако да хидротехничко решење буде јединствено.

За различите корисничке целине (ламеле/улазе) и различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну потрошњу стамбеног дела објеката- сваке ламеле, за санитарну потрошњу пословног дела објеката- сваке ламеле, за противпожарну потрошњу- унутрашња- сваке ламеле и спољашња хидрантску мрежу и спринклер).

За сваку пословну јединицу уколико их је више од једне у ламели (ламела 1), иза главних водомера предвидети и хоризонталне индивидуалне водомере.

Водомере предвидети ван објеката у водомерном шахту уз линију уличне регулације, са водомерима максимално 1,5m од регулационе линије. Локацију водомерног шахта усагласити са диспозицијом будуће уличне мреже, елементима регулације, свим елементима уређења (колским и пешачким приступом, манипулативним простором, паркинг местима, степенице, стубови, саднице...) и осталим инсталацијама- ВШ и прикључак не могу да се предвиде у паркинг местима (водити рачуна и о уређењу улица Нова 5 и Нова 6 и планираном паркирању уз њих). Водити рачуна и да се не дозвољавају никакви хоризонтални и вертикални преломи на делу прикључка до водомера, прикључак од уличне цеви до водонепропусног водомерног склоништа је искључиво у правој линији, управно/у правцу уличне цеви и да се главни водомери постављају у правцу прикључка и тока воде-кориговати Идејно решење.

У складу са планираном фазном реализацијом локације, пројектом обезбедити и приказати адекватну фазност са аспекта инсталација водовода тако да коначно хидротехничко решење снабдевања водом буде јединствено.

У пројекту приказати комплетне унутрашње инсталације водовода и прикључак до уличне водоводне мреже са детаљима укрштања будућег прикључка са свим инсталацијама.

Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекат спринклерских инсталација. Саставни део пројекта треба да буде и синхрон план свих прикључака.

Све инсталације водовода иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекат и део одржавања инвеститора/власника.

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.

Општи стандарди и прописи ЈКП "БВК" за пројектовање инсталација водовода:

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25mm;

- Прикључак од уличне цеви до **водонепропусног** водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера;

- Погодним избором материјала пројектованог прикључка са пратећим арматурама и фазонским комадима, обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу-за материјал прикључка усвојити ливено гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви;

-Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК;

-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (min5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком. Ове радове извести у свему према упутству

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

стручног лица ЈКП „Београдски водовод и канализација“, из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;

- Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП „Београдски водовод и канализација“ неће дозволити прикључење објекта на водоводну мрежу без овог постројења. У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;

- У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника;

- Водомер поставити у **водонепропусно** водомерно склониште у парцели, на око 1,5m од регулационе линије. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и читавање потрошње. Детаљ засебне просторије само за водомер/водомере треба да буде саставни део пројектне документације. **Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може да се предвиди паркирање;**

- Димензије **водонепропусног** водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min 0,30m) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера, а одређује се према шеми у табели 1;

- У посебном случају великог пада терена, на локацију водомерног склоништа и водомера може да утиче директно на терену само одговорно лице из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;

- Раздвајање корисничких целина и различитих категорија потрошње се врши на прикључку, у водомерном шахту, уградњом засебних главних водомера. Обавезно извршити раздвајање ПП хидрантске од санитарне мреже са посебним главним водомерима-**Пројекат водовода, односно пречник прикључка и потребан број водомера усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.** За различите врсте потрошње (локали, пословни апартмани, атељеи, склоништа, топлотна подстанција, централна припрема топле воде, баштенска хидрантска мрежа и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;

- Димензионисање прикључка и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, а према графику и табели 2 : број корисника (станара) = број станова x 3

- Хидраулички прорачун рачунати са губитком на водомеру и припадајућој арматури око 1,00 bar;

- За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда”, бр.8/11), Пројектом обавезно предвидети **уградњу хоризонталних индивидуалних водомера** са даљинским читавањем потрошње. За засебне стамбене јединице, такође може да се предвиди уградња хоризонталних индивидуалних водомера. Индивидуални водомер мора бити уграђен тако да мери укупну потрошњу хладне воде сваке физички и функционалне одвојене целине (стан, гаража, пословни простор, заједничке просторије и др.), а димензије водомера се одређују појединачно на основу хидрауличког прорачуна потрошње воде и пројектне документације. Димензионисање водомера радити на основу приложене табеле 3 и приказаног графика.

- индивидуални водомер са арматуром (вентили, усмеривачи млаза и хватач нечистоћа) по правилу мора бити смештен у касети-ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала. Минималне димензије ормара за индивидуалне водомере су дате у табели 3 и 4. Касете-ормарићи морају бити закључане са покретном горњом и предњом страном, ради одржавања и читања индивидуалног водомера. У једну касету се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7m рачунајући од пода. Изузетно, уколико се водомери постављају на одвојцима за изливна места у стану, а нема могућности за смештај касета-ормарића, водомери се уграђују без касете, с тим да морају да бити постављени на приступачном месту, за читавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

-Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, читавање бројила мора бити омогућено системом даљинског читавања, који је усаглашен са системом за даљинско читавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.

-Механизам бројчаника, уређаја за даљинско читавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско читавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско читавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;

- Ако се планира даљински систем читавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за читавање водомера ради добијања посебних упутстава за израду пројекта;

-Издати услови не дају право подносиоцу захтева односно инвеститору да приступи радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, пре подношења захтева за прикључење. Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева, које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. **Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;**

- за прикључење објекта за потребе грађења – за **привремени градилишни прикључак**, првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника). Уколико не постоји прикључак на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација водовода објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од водомера у Сектору продаје и наплате пререгиструје, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове водовода за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;

- 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;

-Трошкове у поступку издавања услова сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени коју утврђује ЈКП„Београдски водовод и канализација“.

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Накнада за прикључење:

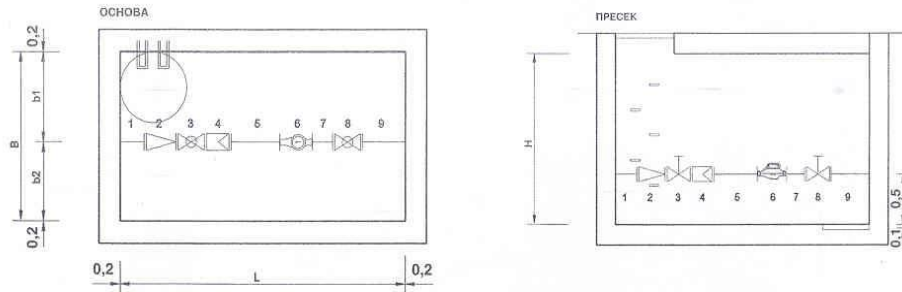
накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]	Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. Све интервенције на постојећем водоводном прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења. Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.
Ø200mm				
Ø150mm		11047	177223.00	
Ø100mm		11046	134152.39	
Ø80mm		11045	126957.98	
Ø50mm				
Ø40mm				
накнада за додатне главне водомере				
Ø50mm		11052	101566.39	
Ø40mm		11051	90417.55	
Ø25/20/15mm		11049	53927.03	
накнада за један индивидуални водомер				
Ø15mm		11041	4198.04	
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m²]				
укупна	33981,72			
надземна	30100,17			
подземна	3881,55			
стамбени део	33399,69	14009	507774.36	
пословни део	нето 582,03	14005	100496.33	
уКУПНО:				
износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера и не подразумева трошкове свих припремних и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП "БВК"(сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а имовинско правни основ за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу водомерног шахта, набавку цевног материјала, фазонских комада, арматура и водомера. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу водовода. ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење усаглашено са пројектованим мерама заштите од пожара и исправан рад унутрашњих инсталација водовода објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.				

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

табела 1

Шема водомерног склоништа са арматурама



Табела 1

ПРОРАЧУН ДУЖИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА L														
ОЗНАКА ВОДОМЕРА			M13	M20	M25	M30	M40	M50	M65	M80	M100	M150	M200	
ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА			mm	13	20	25	30	40	50	65	80	100	150	200
ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА			"	1/2	3/4	1	1 1/4	1 1/2	2					
1	УЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250	
2	РЕДУЦИР	mm	55	55	55	55	55	300	300	310	320	400	400	
3	ЗАТВАРАЧ	mm	50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450	
4	ХВАТАЧ НЕЧИСТОЋА	mm	130	150	160	180	200	230	290	310	350	480	600	
5	УЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm 60	78	120	150	180	270	300	390	480	600	900	1200	
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220	
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm	41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0	
6	ВОДОМЕР	mm	165	190	260	260	300	270	270	300	360	300	350	
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm	41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0	
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220	
7	НИЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm 30	39	60	75	90	120	150	200	240	300	450	600	
8	ЗАТВАРАЧ	mm	50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450	
9	ИЗЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250	
	ДУЖИНА укупна	mm	862	1016	1165	1262	1464	2520	2800	3050	3390	3760	5390	
	ДУЖИНА усвојена	m	1,2	1,2	1,2	1,3	1,5	2,6	2,8	3,1	3,4	3,8	5,4	

ПРОРАЧУН ШИРИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА B													
b1	расстојање ближе силазу	m	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
b2	расстојање контра силазу	m	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
	расстојање између водомера	m	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	за 1 водомер	m	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	за 2 водомера	m	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0	2,0	2,0		
	за 3 водомера	m	2,0	2,0	2,0	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	2,5		
	за 4 водомера	m	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0		
	за 5 водомера	m	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,5	3,5	3,5		

ПРОРАЧУН ДУБИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА H													
		m	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	2,0	2,0	2,0

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

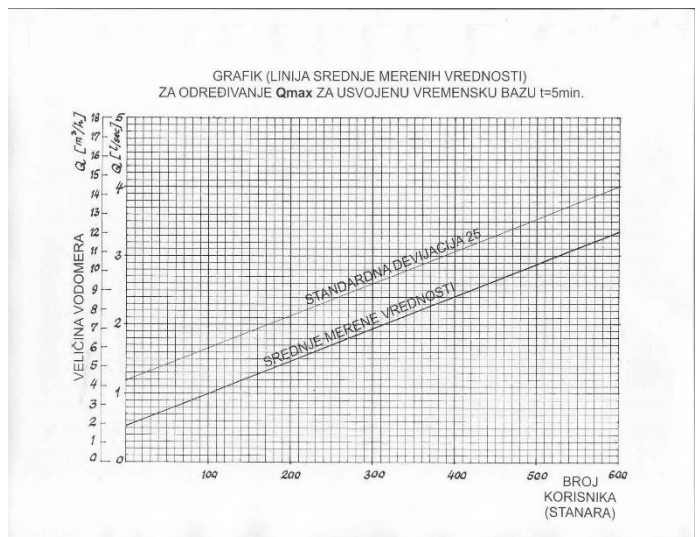
табела 2

Величина водомерау m ³ /h	Пречник водомера у mm	Отпор у водомеру ујединици оптерећења у m VS	Протицај у l/sec при губитку притиска у водомеру у m VS : (Број јединица оптерећења)				
			1	2	3	4	5
3	15	0.90000	0.264 (1,1)	0.373 (2,2)	0.456 (3,3)	0.527 (4,4)	0.589 (5,6)
5	20	0.32400	0.439 (3,1)	0.621 (6,2)	0.761 (9,3)	0.878 (12,3)	0.982 (15,4)
7	25	0.16530	0.615 (6,0)	0.868 (12,1)	1.065 (18,1)	1.230 (24,2)	1.375 (30,3)
10	30	0.08100	0.878 (12,3)	1.242 (24,7)	1.521 (37,0)	1.757 (49,4)	1.964 (61,7)
20	40	0.02025	1.757 (49,4)	2.484 (98,8)	3.043 (148,1)	3.514 (197,5)	3.928 (246,9)
30	50	0.00506	3.514 (197,6)	4.968 (395,2)	6.086 (592,4)	7.028 (790,0)	7.856 (987,6)

табела 3

Prečnik vodomera (mm)	Broj vodomera u kaseti (kom)	Dimenzije kasete - ormarića (mm)		
13	1	720	400	250
	2	720	650	250
	3	720	900	250
	max 4	720	1150	250
20	1	830	400	250
	2	830	650	250
	3	830	900	250
	max 4	830	1150	250
25	1	960	450	300
	2	960	750	300
	3	960	1050	300
	max 4	960	1350	300
30	1	1030	450	300
	2	1030	750	300
	3	1030	1050	300
	max 4	1030	1350	300
40	1	1330	500	350
	2	1330	850	350
	3	1330	1300	350
	max 4	1330	1650	350

график



табела 4

Elementi armature	Dužina elemenata		Prečnik vodomera (mm)				
			13	20	25	30	40
Ulazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Reducir	L (mm)		55	55	55	55	200
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Uzvodni usmerivač	L (mm)	4 d	52	80	100	120	160
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Vodomer	L (mm)		165	190	260	260	300
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Nizvodni usmerivač	L (mm)	3 d	39	60	75	90	120
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Izlazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Ukupna dužina	L (mm)		716	826	955	1022	1329

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

прилог/напомене:

- ситуације постојеће водоводне мреже, гис, Р 1:1000 и Р 1:2500;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **податке за формирање документације споја** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Рок важности услова број В-1497/2025 је 2 (две) године од дана издавања.

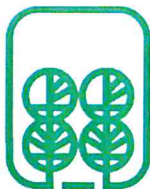
Обрадио/ла :

Снежана Величковић, геод.тех.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/09



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

Број: 49/236

Датум: 16.10.2025.

Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И

ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и

грађевинске послове за објекте јавне намене и

велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Одељење за издавање локацијских услова за велике инвестиције

ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025

Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду

Плански основ:

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта единице локалне самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. Лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), грађевинска парцела ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, површине 12.703m², налази се у површинама осталог земљишта – у површинама за становање у новим комплексима – у зони 6.С10.2.



За предметну локацију потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 К.О. Овча, општина Палилула - град Београд, израђен од стране предузећа "IBM CONSULT" д.о.о. одговорни урбаниста Мирјана Арсеновић д.и.а. лиценца број 200 А00792 19 – Потврда Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-20 број 350-1850/2025 од 10.07.2025.године.

Постојеће стање:

Увидом у расположиве податке (ГИС зелених површине Београда), на предметној локацији и контактної зони, нема постојећих капацитета јавних зелених површина, обухваћених Годишњим програмом редовног одржавања ЈКП „Зеленило-Београд“.

Новопроековано:

Према достављеним подацима, ИДР је остварено минимално процентуално учешће **слободних површина** на парцели, износи **59,27%**, односно **7.529,4m²** (Планом је предвиђено минимум 50%) коју чине интерна саобраћајница, паркинг места, поплочане површине партера и приступне колске рампе.

Остварени **проценат зеленила у директном контакту са тлом** на парцели износи **30,02%**, односно **3.813m²** (Планом је предвиђено минимум 30%).

Идејним решењем комплекса **индекс заузетости** је **40,99% (5.207,04m²)** (максимални индекс заузетости је 50%).

У слободном простору у унутрашњости блока, између ламела, планирано је озелењавање зеленилом на тлу (трава), жбуњем и ниском дренастом вегетацијом. Све слободне површине које не припадају интерној саобраћајници и површинама намењеним паркинг местима, уређене су зеленилом на тлу.

Услови:

- У погледу уређења слободних површина и процентуалног учешћа зелених површина на нивоу парцеле, с обзиром на евидентан недостатак постојећих и типологију планираних јавних зелених површина, максимално искористити расположиве просторне могућности на грађевинској парцели, а минимално испоштовати параметре и правила дефинисана потврђеним Урбанистичким



пројектом (Потврда Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-20 број 350-1850/2025 од 10.07.2025.године) за које су издати услови ЈКП „Зеленило-Београд“ од 3.04.2025. године под бројем 3253/1.

- Уз поштовање поменутих услова, у даљој разради техничке документације у зони становања, са посебном пажњом дефинисати просторну организацију зеленила у унутрашњости блока, предбаштама и саобраћајним површинама. Озелењавање и опремање простора прилагодити основној функцији и намени површина, као и наменама у окружењу.
- Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором.
- Засади треба да умање негативне утицаје саобраћаја на кориснике зелених површина, као и утицај буке и сл. услед коришћења појединачних садржаја у склопу слободних површина на стамбене објекте, али и унапреди амбијенталне вредности простора.
- Просторна дистрибуција садржаја, као и новоформираних засада треба да омогући несметано одржавање. У том смислу, непожељно је „уситњавање“ површина.
- На предметним површинама потребно је у што краћем року формирати вишеспратне, мешовите засаде, пре свега високог дрвећа и шибља, који позитивно утичу на микроклиматске услове и омогућавају корисницима различитих старосних група комфоран боравак и коришћење осталих садржаја и опреме на отвореном.
- **Паркинг просторе на отвореном засенити дрворедним стаблима (ове површине, без обзира на начин озелењавања, нису обухваћене обрачуном минималног процентуалног учешћа зелених површина на нивоу парцеле).**
- Уколико не постоје могућности за садњу у слободним травним површинама без присуства подземних инсталација на удаљености од минимум 1,5 m, садњу планирати у склопу касета у застору, уз одговарајућу хоризонталну и вертикалну заштиту садних места. Врсте са развијеним површинским кореном не планирати у склопу отвора у застору или непосредној близини застора.
- Дрворедне саднице морају бити адекватно узгојен садни материјал (минимум три пута пресађиване). Дебло очишћено од грана мора бити најмање 2,5 m (висина саднице од нивоа кореновог врата до развођа круне), обима 25/30 cm на висини од 1m. Стабло право, без механичких оштећења, са правилно формираном круном. Дебљински прираст равномеран од приданка до развођа, што обезбеђује



стабилност и отпорност на месту садње. Крошња правилно формирана у складу са врстом и варијететом. Моноподијално гранање стабла до врха, без превршавања терминалних избојака и без присуства сувих грана. Терминални избојак здрав и добро развијен. Коренов систем добро развијен са великим бројем секундарних и терцијарних жила, са компактним бусеном одговарајућих димензија неопходних за несметан транспорт и трапљење садница, који осигурава примање садница на месту садње, балиран саргијом/жицом.

- Жбунасте саднице морају бити адекватно узгојене, контејнерски произведене. Надземни део треба да је без механичких оштећења, са правилно формираном круном. Изглед саднице мора одговарати карактеристикама врсте, односно форме, а коренов систем добро развијен са великим бројем секундарних и терцијарних жила.
- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану.
- С обзиром на одсуство квалитетног постојећег зеленог фонда, предвидети значајније учешће брзорастућих врста. При избору садног материјала, предност дати врстама ниских захтева у односу на услове средине, зимзеленим врстама и врстама толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност зелених површина током читаве године. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне врсте.
- Садњу и пресађивање планирати за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Формирати садне јаме двоструко већег пречника у односу на пречник бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.
- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље са површина које се озелењавају, а затим насути плодну хумусну земљу до планиране коте терена и извршити формирање травњака.
- Обезбедити адекватне количине воде за опстанак и даљи развој новопроектваног зеленила у складу са биолошким потребама биљака. Размотрити могућност прикупљања условно чисте воде (кишнице) са кровних површина објеката и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања акумулационих базена, у циљу одржавања зеленила и уштеде воде.
- Дечија игралишта уредити и опремити у складу са актуелним правилницима и стандардима у предметној области (Правилник о безбедности дечјих игралишта



“Службени гласник РС” број 41 од 11. јуна 2019. год). Предност дати игралиштима која омогућавају групне активности, истовремено коришћење површина за игру и рекреацију већег броја корисника, развијају машту и креативност различитих старосних категорија.

- Нивелацијом терена, омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију, односно зелене површине, уколико негативно не утичу на услове у земљишту, и ефикасно одржавање хигијене застора. Предност дати порозним засторима где год није изричито условљена примена непорозних.
- Присуство подземних инсталација у склопу површина намењених озелењавању искључити или свести на нужни минимум, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.
- У циљу повећања учешћа порозних површина и смањења отицаја атмосферских вода, као и подизања енергетске ефикасности самог објекта, препоручује се формирање равног екстензивног зеленог крова. Слој плодног супстрата и избор биљака прилагодити типу и намени кровног врта. Супстрат мора бити лаган, обезбедити баланс хранљивих материја и добро оцеђивање, а хидроизолациони и дренажни слој уз одговарајући пад, регулисати несметано отицање воде. Носивост крова прилагодити типу и карактеристикама зеленог крова.
- Пројекат спољног уређења и озелењавања (Свеска 9) треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.

Стручни сарадник:

Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РАЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број 501.2-661/2025
21. 10. 2025. године
Београд, Карађорђева 71

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Београд
Краљице Марије 1

Предмет: Обавештење поводом захтева за давање мера и услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду.

Веза: Ваш захтев број ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025 од 06.10.2025. године

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, краљице Марије 1, број ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025 (Инт.бр. IX-20 број 350-1850/2025) од 06.10.2025. године, а поднет у име предузећа „LSI Properties“ д.о.о, Булевар краља Александра 88, преко пуномоћника Рајић Соње из Београда, за давање услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду. Предметни захтев достављен је у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем. Уз захтев су достављени и: Копија катастарског плана (број: 952-04-015-19745/2025 од 29.09.2025. године) и Копија катастарског плана водова (број: 956-301-25104/2025 од 29.09.2025. године), које је издао Републички геодетски завод, Катастарско-топографски план Р=1:500 из септембра 2025. године, Информација о локацији коју је издао Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда (IX-07 број 350.1-5360/2023) од 02.11.2023. године), Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од к.п. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 К.О. Овча, општина Палилула - град Београд, израђен од стране предузећа "IBM CONSULT" д.о.о и потврђен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, под IX-07 број 350.13-55/2025 од 10.07.2025. године и ИДР Идејно решење из септембра 2025. године: 0-Главна свеска (број техничке документације: 01 / 2025 - G) и 1.0.-Пројекат архитектуре (број техничке документације: 01 / 2025 - A), које је израдио Архитектонски студио „МОРФЕМА АРХИТЕКТУРА“ из Ниша, Николе Коперника 25.

Поступајући по вашем захтеву, Секретаријат је извршио увид у достављену и другу расположиву документацију, те констатовао следеће:

- према Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) предметна локација, површине 12.707,90 m², налази се у површинама намењеним становању - у зони становања у новим комплексима (6.C10.1). Предметна локација је даље разрађена достављеним урбанистичким пројектом,
- за потребе израде наведеног урбанистичког пројекта, овај секретаријат је утврдио мере и услове заштите животне средине Решењем, V-04 број 501.2-127/2025 од 04.04.2025. године,
- предложеним идејним решењем пројектован је стамбено - пословни комплекс који се састоји од 9 међусобно повезаних ламела, које на тај начин формирају слободностојећу форму објекта-комплекс који је планиран за извођење у 4 фазе тако да функционишу независно. Ламеле су по намени стамбене, док су у Ламели бр. 1 на етажи приземља пројектована 4 пословна простора, а у Ламели бр.4 1 пословни простор. Све ламеле су спратности По+Пр+4+Пс, док је једино Ламела бр.4 спратности Пр+4+Пс; Припадајући инфраструктурни објекти Трансформаторска трафостаница (ТС) и Постројење са пречишћавање отпадних вода (ППОВ) ће се изводити у Фази 1, док ће опремање истих бити прилагодено за сваку фазу појединачно према потребама предметне фазе; Укупан број гаражних места на етажама у приземљу и подруму у свим ламалама је 222, док је напољу предвиђено 161 ПМ;
- чланом 57. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавног овлашћења, садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта, су истовремено и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, уколико се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат.

Имајући у виду да се предметна локација спроводи на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – град Београд – (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и наведеног урбанистичког пројекта, те да су истим детаљно дефинисане мере и услови којима ће се обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираног стамбено-пословног комплекса на чиниоце животне средине и непосредну околину, овај секретаријат је закључио да су исти одговарајући и да, осим горе наведених мера, нема додатних мера и услова заштите животне средине за потребе издавања предметних локацијских услова.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

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



III бр. 350-576/25
06.10.2025.год.

Н.Д.

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање локацијских услова за велике инвестиције

Предмет: Издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду

Веза: ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025
IX-20 број 350-1850/2025
03.10.2025.год.

У складу са вашим захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу у 4 фазе, стамбено-пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду, предмет ROP-BGDU-29296-LOC-1/2025, IX-20 број 350-1850/2025 од 03.10.2025. год. и на основу приложене документације уз исти, ЈП „Путеви Београда“ даје следеће услове за пројектовање из своје надлежности који се односе на контактну зону комплекса на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча (на којем је планирана изградња предметних објеката) и јавних саобраћајних површина које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл. гласник РС“ бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон)), као нпр. на прикључења инсталационих водова у контактної зони, на колске приступе-улазе/излазе предметног компллекса на јавне саобраћајне површине, на заштиту јавних саобраћајних површина и тсл., сагласно динамици привођења локације намени и предвиђеној фазној изградњи, а на начин како је то планирано одговарајућим документима просторног и урбанистичког планирања који су основ за спровођење предметне локације и то:

1. Техничку документацију за потребе предметне изградње урадити у складу са законским и подзаконским актима који уређују област планирања и изградње и прибавити одговарајуће одобрење за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи.
2. Поступити у свему у складу са условима Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда (видети напомене).

3. Пројектном документацијом неопходно је обухватити димензионисање коловозне конструкције за колске приступе - улазе/излазе предметног комплекса на јавне саобраћајне површине (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) сагласно правилима струке (неприхватљиво је паушално дефинисање дебљине слојева коловоза, врсте материјала уграђеног у исти, начина уградње и тсл.). Уколико је колски приступ - улаз/излаз предвиђен преко тротоара упуштањем ивичњака потребно је предвидети ојачање тротоара сходно очекиваном саобраћајном оптерећењу.

4. Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази реализације и у експлоатацији ни на који начин не угрози: ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објекти, остале површине и тсл.

5. Посебно обратити пажњу да се по добијању услова ЈКП, ЈП-а и осталих надлежних имаоца јавних овлашћења, као и сагласно важећим документима просторног и урбанистичког планирања инсталације у зони прикључења, као и евентуално предвиђене заштитне колоне/цеви, каналице, кабловска канализација, касете, галерије, коморе, канали и др., који су лоцирани подземно у односу јавне саобраћајне површине, не смеју уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 цм у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 цм у случају тротоара/бициклистичке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 цм, односно дебљина тротоарске/бициклистичке конструкције до 65 цм, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бициклистичких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима, постављању саобраћајне сигнализације и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке. Исти критеријуми важе и у случају паркинга у регулацији јавних саобраћајних површина.

Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. плиће положене постојеће инсталације на које се врши прикључење, зона укрштања два инсталациона вода, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу и тсл.).

Такође, у површинске слојеве коловозне конструкције допуштено је постављање елемената за систем адаптивбилног управљања или регулисања саобраћаја, чије је функционисање условљено плитким постављањем.

У даљој пројектној разради, обзиром на претходно наведено у овој тачки услова, оставити могућност да се предвиди адекватна дубина инсталација у оквиру предметног комплекса.

Инсталације обележити траком упозорења.

6. Обезбедити све потребне мере везане за безбедно извођење радова, а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Приликом извођења радова извести адекватну заштиту постојећих инсталација, уколико су исте угрожене предметним радовима.

Такође, уколико се радови изводе у непосредној зони објеката/инжењерских конструкција исте изводити уз посебан опрез и уз примену свих потребних мера заштите, а неопходно је обезбедити и одговарајући заштитни размак, тако да ни на који начин не буду угрожени наведени елементи, као и да се омогуће несметани радови на њиховом одржавању, санацији и тсл.

7. У делу излаза на јавни пут, како би се спречило изношење блата, каменог агрегата, песка и тсл. на јавне саобраћајне површине, потребно је саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса урадити са чврстом подлогом и адекватном завршном обрадом (асфалтни застор, бетонски застор, застор од префабрикованих бетонских елемената, камене коцке, камених плоча и тсл.). Потребно је да делови прилазних саобраћајних површина у оквиру истог буду урађени на напред описан начин у минималној дужини

од 10 м рачунајући од ивице коловоза. Наведено се односи и на градилишне путеве уколико постоји потреба за истим.

8. Приликом извођења радова, предузети све мере заштите трупа пута од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката, површина, канала и тсл., а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) која настану током изградње предметног комплекса са свим припадајућим инсталацијама, површинама и тсл. одмах поправити и вратити исте у првобитно и исправно стање.

9. Приликом извођења радова предвидети адекватно техничко решење за спој конструкција саобраћајних површина у оквиру предметног комплекса са контактним саобраћајним површинама, као и за спој са објектима (шахтови, сливници, галерије и тсл.), нпр. употребом везних трака итд.

10. На основу члана 49. Закона о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон), тачке 4) и тачке 19), забрањено је испуштање вода, отпадних вода и других течности на пут, као и свако друго чињење којим се оштећује или би се могао оштетити јавни пут, умањити захтевана прегледност, омета одвијање саобраћаја, односно угрожава безбедно одвијање саобраћаја на јавном путу. Сходно томе дефинисати адекватно техничко решење за изградњу ППОВ.

НАПОМЕНЕ:

- Секретаријат за саобраћај Градске управе града Београда је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда“ се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".

- Саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча нису у надлежности ЈП „Путеви Београда“ (изузев у смислу заштите јавног пута – видети тч. 7. услова). Наведено обзиром да су у надлежности ЈП „Путеви Београда“ јавне саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно напред наведеном Закону о путевима). Сходно наведеном саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса нису обухваћене овим условима изузев у смислу заштите јавног пута, а како је то дато у тч. 7. услова.

- Уколико је потребно изградити нове инсталације/прикључке/објекте и/или реконструисати/изместити постојеће у оквиру јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) који су изван предметног комплекса на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, а који је предмет ових услова/поднетог захтева (нпр. за потребе повезивања инсталација предвиђених у предметној грађевинској парцели са мрежом инсталација итд.), исти треба да су обухваћени одговарајућим захтевом за издавање услова. Исто важи и у случају потребе за реконструкцијом/изградњом јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) изван предметне грађевинске парцеле.

- Инвеститор је у обавези да се обрати ЈП "Путеви Београда", као управљачу јавних путева на територији града Београда, ради регулисања *накнада за коришћење јавних путева* у складу са чл. 186. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин. изн., 156/2020 – усклађени дин. изн., 15/2021 – доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 120/2023 - усклађени дин. изн. и 99/2024 - усклађени дин. изн.) и сагласно са Одлуком о накнадама за коришћење јавних путева за територију Града Београда ("Сл. лист Града Београда", бр.118/18, 26/19, 17/20, 9/21, 120/21, 109/23 и 13/24).

- Пре извођења радова потребно је од стране надлежног органа за послове саобраћаја и ЈП „Путеви Београда“ прибавити одговарајуће акте у складу са чланом 4. Одлуке о

заштити општинских путева и улица на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 17/20).

Такође, при изради техничке документације придржавати се одредаба напред цитиране Одлуке, као и у свим поступањима везано за реализацију објекта.

- Напред наведени услови не садрже чињенице које се односе на изградњу недостајуће инфраструктуре из важећег Закона о планирању и изградњи и пратећих подзаконских аката, укључујући и разматрање потребе за изградњом исте (недостајућих јавних саобраћајних површина) и достављање типског уговора о њеној изградњи. Услови се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".

- Елементе датих услова који се не разрађују на нивоу детаљности техничке документације која се подноси за издавање одговарајућег одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи, разрадити на нивоу Пројекта за извођење радова.

- Уколико је потребно изградити нове инсталације/прикључке/објекте (са свим припадајућим елементима) и/или реконструисати/изместити постојеће за потребе радова који су предмет ових услова/поднетог захтева, исти су обавеза Инвеститора предметних радова, односно трошкови или било који радови у вези истих нису обавеза ЈП „Путеви Београда“.



Александар Милентијевић, дипл.инж.грађ.

1 - СВЕСКА АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	LSI PROPERTIES DOO BEOGRAD, Булевар краља Александра 88, пословни простор број 8, Београд (Врачар), МБ: 22063723, ПИБ: 114742549
Објекат:	Стамбено - пословни комплекс са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд
Врста техничке документације:	ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
Ознака и назив дела пројекта:	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
За грађење / извођење радова:	НОВА ГРАДЊА
Пројектант:	Миљана Миловановић Пр Архитектонски студио МОРФЕМА АРХИТЕКТУРА Ниш, Николе Коперника 25, спрат 1, Ниш (Медијана), Србија, ПИБ: 114112360, МБ: 67332725
Одговорно лице пројектанта:	Миљана Миловановић, маст.инж.арх. број лиценце 321 А284 22
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Миљана Миловановић, маст.инж.арх. број лиценце 321 А284 22
Потпис:	
Електронски потпис:	
Пројектант и аутор идејног решења:	Соња Рајић, маст.инж.арх. LALINSKY PROPERTIES
Потпис:	
Број техничке документације:	01 / 2025 - А
Место и датум:	Београд, септембар 2025. године

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ		
1.2.	САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ		
1.3.	РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ		
1.4.	ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ		
1.5.	ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	1.	Технички опис
1.6.	НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	1.	Преглед укупно остварених површина по ламелама и намени
		2.	Рекапитулација укупно остварених површина
		3.	Преглед остварених површина по фазама
1.7.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА		

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС" бр. 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА - ИДР за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд, одређује се:

**Миљана Миловановић, маг.инж.арх.
број лиценце: 321 А284 22**

Пројектант:

**Миљана Миловановић Пр
Архитектонски студио МОРФЕМА АРХИТЕКТУРА Ниш,
Николе Коперника 25, спрат 1, Ниш (Медијана), Србија,
ПИБ: 114112360, МБ: 67332725**

Одговорно лице:

Миљана Миловановић, маг.инж.арх.

Потпис:



Број техничке документације:

01 / 2025 - А

Место и датум:

Београд, септембар 2025. године

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ која је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА - ИДР за изградњу стамбено - пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд

Миљана Миловановић, маст.инж.арх.
број лиценце: 321 A284 22

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.
2. Да је пројекат у свему у складу са начинима за обезбеђење испуњења основних захтева за објекат прописаних елаборатима и студијама.

Одговорни пројектант ИДР:

Миљана Миловановић, маст.инж.арх.

Број лиценце:

321 A284 22

Потпис:



Број техничке документације:

01 / 2025 - А

Место и датум:

Београд, септембар 2025. године

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ

На грађевинској парцели **ГП01** укупне површине **12.703,00м²** која се формира од КП 3672/14, 3672/15 и 3672/16, КО Овча, Палилула, Београд, Идејно решење (**ИДР**) стамбено-пословног комплекса пројектовано је у свему у складу са планском документацијом - Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и **Урбанистичким пројектом (УП)**.

Идејним решењем (**ИДР**) пројектован је **стамбено - пословни комплекс** који по Правилнику о класификацији објеката припада категорији В. Стамбено – пословни комплекс се састоји од 9 ламела, међусобно повезаних, које на тај начин формирају слободностојећу форму објекта-комплекс који је планиран за извођење у **4 фазе** тако да функционишу независно. Ламеле су по намени стамбене док су у Ламели бр. 1 на етажи приземља пројектована 4 пословна простора, а у Ламели бр.4 1 пословни простор. Све ламеле су спратности **По+Пр+4+Пс**, док је једино Ламела бр.4 спратности **Пр+4+Пс**.

Фазност грађења предвиђена је у 4 фазе што подразумева:

- Фаза 1. – Ламеле 1, 2 и 3
- Фаза 2. – Ламеле 4 и 5
- Фаза 3. – Ламеле 6, 7 и 8
- Фаза 4 – Ламела 9

Припадајући инфраструктурни објекти Трансформаторска трафостаница (ТС) и Постројење са пречишћавање отпадних вода (ППОВ) ће се изводити у Фази 1. док ће опремање истих бити прилагођено за сваку фазу појединачно према потребама предметне фазе.

Граница грађевинске парцеле ГП01 уједно је граница катастарских парцела 3672/14, 3672/15 и 3672/16. Предметна грађевинска парцела на којој је предвиђен комплекс граничи се са к.п. јавне намене 3672/3, парцелом јавне намене опредељене за инфраструктурне објекте и јавне саобраћајнице на којој се налази и јавна саобраћајница, која је уједно и приступна саобраћајница предметне парцеле, **Улица Нова 1** која се спаја са улицом Пут за Овчу на североистоку.

Северозападна граница грађевинске парцеле је уједно и регулациона линија према водном земљишту (канал), док се са југоисточне и југозападне стране комплекс граничи са парцелама опредељеним за зелене површине на осталом земљишту.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној локацији нема изграђених објеката.

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Просечна кота постојећег терена је око 72.30мнв што подразумева да нема великог одступања од апсолутне коте будућег терена пројектованог Идејним решењем (**ИДР**).

Идејним решењем (**ИДР**) је планирано да се терен у оквиру ГП01 нивелише тако да се уклопи са са дефинисаним нивелетама приступне саобраћајнице Улице Нова 1.

Грађевинска линија на предметној парцели је дефинисана у складу са Планом генералне регулације дефинисаних грађевинских линија. Све спољне фасаде комплекса налазе се у Зони грађења:

- Североисточна граница парцеле је уједно и регулациона линија саобраћајнице која се, према правилима грађења, може поклопити са грађевинском линијом. Грађевинске линије ламела Л1, Л2, Л3 и Л4 не поклапају се са регулационом линијом. **Грађевинска линија ламеле Л1 је од регулационе линије удаљена 11,67м, грађевинска линија ламеле Л2 14,94м, ламеле Л3 15,62м и ламеле Л4 10,54м.**
- Северозападна граница парцеле је уједно и регулациона линија према водном земљишту, каналу. **Грађевинске линије ламела Л1 од регулационе линије износи 10,37м - док је грађевинска линија ламеле Л9 удаљена 10,45м.**
- Са југозападне стране, прописано минимално растојање од задње границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 8м. **Грађевинска линија ламеле Л6 од задње границе парцеле удаљена је 10м, грађевинска линија ламела Л7 и Л8 17,65м , а грађевинска линија ламеле Л9 13,71м.**
- Са југоисточне стране, прописано минимално растојање од бочне границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 8м. **Грађевинска линија ламеле Л4 од бочне границе парцеле удаљена је 9,40м , грађевинска линија ламеле Л5 11,74м , а грађевинска линија ламеле Л6 9,06м.**
- Грађевинска линија подземних етажа свих осам од укупно девет ламела које имају подземну етажу, у оквирима је грађевинских линија надземних делова објекта. Ламела бр.4 нема пројектовану подземну етажу.
- Грађевинска линија подземног објекта (Постројења за пречишћавање отпадних вода), поклапа се са бочном и задњом линијом парцеле.

Међусобно удаљење ламела је од **24.05м до 30.5м** што је веће од мин.утврђеног растојања које је према Плану генералне регулације **18м**.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Правилима грађења, задата максимална висина венца објекта је **18м**, док је максимална висина слемена објекта **22м**. Задата **максимална дозвољена спратност** објекта је **По+П+4+Пс**.

Идејним решењем (ИДР) пројектоване висине објекта су:

- **висина венца** свих ламела у односу на нулту коту је **18.0м (90.30мнв)**;
- **висина венца повученог спрата** свих ламела у односу на нулту коту је **20.39м (92.69мнв)**.

За нулту коту пешачког и саобраћајног приступа (тачка пресека линије терена и основне фасадне равни, према регулацији, са стране приступа објекту) свих ламела одређена је кота **72.30мнв**.

Кота приземља (±0.00) свих Ламела (Л1 –Л9) налази се на коти 73.90мнв, +1.60 од пројектоване коте терена.

Спратне висине подрумских етажа које се користе као гараже су:

- **2.82м** (ламеле Л2+Л3, Л5, Л9);
- **2.92м** (ламела Л1);
- **3.77м** (ламеле Л6+Л7+Л8, у којој су предвиђени паркинг системи).

Спратне висине приземља су:

- **4.45м** (ламеле Л1 и Л4 у којима су садржаји пословне намене);
- **3.05м** (ламеле Л2+Л3, Л5, Л7+Л8 у којима су смештене гараже, као и ламеле Л6 и Л9 у којима су садржаји стамбене намене).

Спратне висине етаже типског спрата за све ламеле (од првог до четвртог спрата) су **3.05м** док су спратне висине повученог спрата за све ламеле **3.04м**.

Комуникационе вертикале у објекту чине **путнички лифтови** и **степеништа**. Сваки од путничких лифтова повезује све етаже у свакој од ламела, од подрума, до повученог спрата. Степеништа опслужују и подземне и надземне делове ламела, од подрума до повученог спрата. Димензије степенишних кракова и подеста су усклађене са важећом регулативом.

Излаз на кров је у свакој од ламела предвиђен преко отвора за излаз на раван кров, коме се приступа пењалицама из зоне заједничких комуникација на последњој етажи.

Хоризонталне комуникације у објекту су усклађене са важећом регулативом у погледу минималних захтеваних димензија. У улазним зонама су пројектовани ветробрани адекватних димензија.

Колски приступ ламелама и припадајућим гаражама обезбеђен је планираном интерном саобраћајницом која је нивелационо уклопљена са приступном саобраћајницом Улица Нова 1. Приступана кота двосмерним колским рампама за све ламеле је **72.30**.

НУЛТА КОТА представља тачку пресека линије планираног терена и осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. За сваку ламелу нулта кота износи **(-1.60 / 72.30)**.

Референтна кота / коте нула која детерминише остале коте на предметној парцели је **73.90**.

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

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ – Идејним решењем (ИДР) у девет ламела стамбено-пословног комплекса смештено је **339 стамбених јединица**. Стамбене јединице се налазе у приземљима Ламале 6 и Ламеле 9, у свим ламелама на типским етажама (I-IV) и на повученим спратовима у свим ламалама. Повучени спратови су односу на габарит 4. типског спрата према регулационим линијама повучени за 1.5м формирајући проходне терасе повученог спрата које припадају становима. Кровови ламела су непроходни, са одговарајућим кровним покривачем и минималним падом од 2% за отицање атмосферске воде. Излаз на кров је из степенишног простора, преко отвора у плочи и крову.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ - Приземља ламела Л1 и Л4 поседују пословне просторе од чега у Ламели 1 (4 пословна простора), а у Ламели 4 (1 пословни простор), укупно **5 независних пословних простора**. Пословни простори у овим ламелама имају коту приземља на +0.20м (72.50мнв) у односу на нулту коту, односно коту пројектованог терена.

ГАРАЖЕ - У нивоима подрумских етажа ламела предвиђене су гараже и то:

Фаза 1. извођења:

- Л1 – подземна гаража са **11** гаражних места (мала гаража), двосмерна колска рампа.
- Л2 + Л3 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места **66**.

Фаза 2. извођења:

- Л4 – нема подзему етажу/гаражу,
- Л5 – гаража у нивоу приземља као и гаража у нивоу подрума за независним колским рампама за приступ са укупним бројем гаражних места **24**.

Фаза 3. извођења:

- Л6 + Л7 + Л8 - гаража у нивоу подрума са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места **79**.
- Л7 + Л8 - гаража у нивоу приземља са двосмерном колском рампом за приступ са укупним бројем гаражних места **28**.

Фаза 4. извођења:

- Л9 – подземна гаража са **14** гаражних места (мала гаража) са двосмерном колском рампом.

Укупан број гаражних места на етажама у приземљу и подруму у свим ламалама је 222.

Свака од побројаних гаража има сопствену двосмерну колску рампу адекватног нагиба од максималних 15,5%. Колске рампе су делимично наткривене и грејане.

На парцели су предвиђена и спољна паркинг места (**укупно 161 ПМ**, од чега је **20 ПМ за особе са инвалидитетом**).

Укупан број паркинг места и гаражних места је **383** предвиђених да задовоље потребе предметног стамбено-пословног комплекса, а све у складу са прописаним нормативима према важећем Плану генералне регулације и правилима грађења за предметну зону и то:

*Према прописан нормативима од **1,1ПМ / 1 стану** и **1,0ПМ / 60м² НГП административног или пословног простора**, за 339 стамбених јединица ($339 \times 1,1 = 372,9$ ПМ) и 582,03м² НГП пословног простора ($582,03 / 60 = 9,7$ ПМ) потребно је обезбедити **372,9 + 9,7 = 382,6 (383) ПМ**. Поштујући прописани норматив да минимално **5%** од укупног броја паркинг места мора бити обезбеђено за **особе са инвалидитетом**, потребно је обезбедити **19,2 (20) ПМ** за овај вид паркирања.*

ОПИС ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА

Стамбено - пословни комплекс "О ДИСТРИКТ" кога чини девет ламела, са пратећим партерним уређењем, интерним саобраћајницама и паркинг местима, **изводиће се у четири фазе.**

ФАЗА 1:

- Ламеле Л1, Л2 и Л3, своје пуне спратности По+П+4+Пс
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
 - 118 стамбених јединица;
 - 4 независна пословна простора у нивоу приземља ламеле Л1;
 - 77 гаражних места смештених у три независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л1 (11ГМ), заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л2+Л3 (34ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л2+Л3 (32ГМ));
 - Интерна саобраћајница са северозападне стране комплекса од улаза у парцелу, до платоа са трансформаторском станицом, интерна саобраћајница на североисточној страни комплекса у целој својој дужини, интерна саобраћајница на југоисточној страни комплекса у целој својој дужини, део интерне саобраћајнице на југозападној страни комплекса у ширини Постројења за пречишћавање отпадних вода - ППОВ;
 - 51 класично паркинг место и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 1-18, 115-151, 108-109, 104);
 - Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
 - Трансформаторска станица са трафоом капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у првој фази, ППОВ;
 - Постројење за пречишћавање отпадних вода које се пушта у рад и након завршене прве фазе задовољава потребе цца 400 еквивалената.

ФАЗА 2:

- Ламеле Л4 и Л5, своје пуне спратности П+4+Пс (Л4) и По+П+4+Пс (Л5);
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
 - 63 стамбене јединице;
 - 1 пословни простор у нивоу приземља ламеле Л4;
 - 24 гаражна места смештена у две независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л5 (14ГМ), гаража на етажи приземља ламеле Л5 (10ГМ));
 - Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;

- 46 класичних паркинг места и 4 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 110-114, 105-107, 91-103, 67-89, 59-64);
- Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
- Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у другој фази.
- Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве две фазе, цца 610 еквивалената.

ФАЗА 3:

- Ламеле Л6, Л7 и Л8, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметним ламелама и то:
 - 118 стамбених јединица;
 - 107 гаражних места смештених у две независне гараже (заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л6, Л7 и Л8 са системима за паркирање (тзв.клацкалице) (79ГМ), заједничка гаража на етажи приземља ламела Л7+Л8 (28ГМ));
 - Интерна саобраћајница на југозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу;
 - 16 класичних паркинг места и 7 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 90, 65-66, 51-58, 45-46, 152-161);
 - Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у сваку од ламела;
 - Трафо капацитета 1 x 1000 kVA, која треба да задовољи потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у трећој и четвртој фази.
 - Повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе прве три фазе, цца 1000 еквивалената.

ФАЗА 4:

- Ламела Л9, своје пуне спратности По+П+4+Пс;
- Сви планирани садржаји смештени у предметној ламели и то:
 - 40 стамбених јединица;
 - 14 гаражних места смештених на подрумској етажи;
 - Интерна саобраћајница на југозападној страни и северозападној страни комплекса у ширини потребног броја припадајућих паркинг места за предметну фазу и до завршетка комплетне интерне саобраћајнице започете са фазом 1;
 - 28 класичних паркинг места и 2 паркинг места за особе са инвалидитетом у оквиру партерног уређења, а уз планиране интерне саобраћајнице (паркинг места број 19-44, 47-50);
 - Припадајући појасеви зелених површина који формирају поменуте интерне саобраћајнице и зоне са груписаним паркинг местима, зоне пешачких улаза у ламелу, партерно уређење унутрашњег дворишта стамбено-пословног комплекса са комплетним озелењавањем свих површина намењених зеленилу и растињу;
 - Достицање пуног капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода које треба да задовољи потребе све четири фазе, цца 1200 еквивалената.

Током фазе израде Урбанистичког пројекта, а пре његовог коначног усвајања, дошло је до промене фазности коју је условила тржишна потражња, па је ламела Л1, уместо у последњој (како је првобитно планирано заједно са ламелом Л9), планирана за градњу у првој фази (заједно са ламелама Л2 и Л3).

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Колски приступ парцели предвиђен је са јавне саобраћајнице Улице Нова 1 са к.п.3672/3 на коти 72,30мнв. Пројектом је предвиђена интерна приступна саобраћајница ширине 6м, која омогућава приступ спољним паркинг местима која су предвиђена на предметној парцели. Интерном саобраћајницом омогућен је приступ независним грејаним колским рампама као и приступ пешачким улазима у сваку од девет ламела. Предвиђено је да стаза кретања пешака буде интегрални део интерне саобраћајнице на начин да не угрожава безбедност пешака, те да колски саобраћај неометано функционише.

Интерна приступна саобраћајница је двосмерна (ширине 6.0м) свуда осим дуж југоисточне границе парцеле, где је једносмерна (ширине 5.0м).

Сва паркинг места дуж интерне саобраћајнице су са управним паркирањем и у димензијама 250х500цм. У паркинг места се улази ходом уназад. Паркинг места за особе са инвалидитетом су у димензијама 590х500цм (место за два аутомобила са међупростором ширине 150цм).

Интерна саобраћајница стамбено-пословног комплекса димензионисана је тако да је ватрогасним возилима омогућен приступ свакој од девет ламела. Ширина саобраћајнице и њени радијуси пројектовани су тако да се ватрогасна возила крећу у једном смеру.

ПРОСТОР ЗА ПАРКИРАЊЕ БИЦИКЛА

Идејним решењем предвиђене су површине у оквиру објекта за паркинг бицикала. За све ламеле су то простори у оквиру остава у нивоу гараже, осим за ламелу Л4 где је за ту намену опредељена површина у претпростору након ветробрана у нивоу приземља.

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Идејним решењем комплекса **индекс заузетости је 40,99% (5.207,04м²)** (максимални индекс заузетости је 50%).

Остварени **проценат свих слободних површина** на парцели, износи **59,27%**, односно **7.529,4м²** (Планом је предвиђено минимум 50%) коју чине интерна саобраћајница, паркинг места, поплочане површине партера и приступне колске рампе.

Остварени **проценат зеленила у директном контакту са тлом** на парцели износи **30,02%**, односно **3.813м²** (Планом је предвиђено минимум 30%).

У слободном простору у унутрашњости блока, између ламела, планирано је озелењавање зеленилом на тлу (трава), жбуњем и ниском дренастом вегетацијом. Све слободне површине које не припадају интерној саобраћајници и површинама намењеним паркинг местима, уређене су зеленилом на тлу.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Конструкцију објекта чини армиранобетонски скелет (стубови и греде) и на месту ливена армиранобетонска међуспратна плоча претпостављене дебљине 20цм. Степеништа су пројектована као монолитна, армирано-бетонска, са плочом претпостављене дебљине 15цм. Темељење објекта предвиђено је на темељној плочи претпостављене дебљине 40цм, са каскадама за формирање темељних јама лифтова и јама за паркинг системе. Колске рампе су армирано-бетонске, са плочом дебљине 20цм.

Унутрашњи и спољни зидови од гитер блока дебљине 20цм, док су преградни зидови зидани од опеке или су гипсани (двострука подконструкција са обострано двоструким гипс картонским плочама). Са спољне стране објекта, предвиђено је извођене термичке изолације од тврдых плоча стиропора / стиродура дебљине 10цм, умрежених стакленом мрежицом у два слоја лепка и финално обрађених завршно-декоративним малтером на силикатној бази. У приземљу су местимично, као

завршна обрада фасаде, заступљене декоративне листеле Wander Sanden. У зонама гаража, где су због вентилирања фасадни зидови прекинути, предвиђене су вертикалне алуминијумске ламеле.

Кров је пројектован као раван, непроходан. Одвођење атмосферских вода ће се решавати олучним вертикалама искључиво у границама предметне парцеле.

Подови улазног дела, заједничких хоризонталних и вертикалних комуникација, биће завршно обрађени гранитном керамиком. У становима, подови су од паркета и гранитне керамике, сходно намени просторија.

На позицијама где за то постоји потреба, пројектом се предвиђају монолитни спуштени плафони од гипс-картонских плоча на потконструкцији. Сви видни делови плафона, као и сви зидови (осим купатила у којима је на зидовима заступљена гранитна керамика), бојени су пуном дисперзијом.

Хидроизолација се предвиђа у слојевима пода на тлу, зидовима подземних етажа, као и на терасама и на крову објеката. У унутрашњости објекта, хидроизолација је предвиђена у подовима свих санитарних просторија и кухиња.

ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Постројење за пречишћавање отпадних вода планирано је као независан, у потпуности укопан објект смештен у југозападном углу парцеле, на границама предметне парцеле и парцела КП 3671/8 и КП 3661/1.

Постројење за пречишћавање отпадних вода ће се у поступку разраде Пројекта за грађевинску дозволу прилагодити свим условима које пропише ЈП Србија Воде у поступку издавања Локацијских услова односно прилагодити свим фазама градње комплекса у смислу потребних капацитета по Фазама.

НАПАЈАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ИДР-ом је предвиђео да се стамбено-пословни комплекс напаја из самостојеће, спољашње **трансформаторске станице (ТС) снаге 3 x 1000kVA** чије опремање је предвиђено фазно према фазама изградње како би задовољила капацитете у складу са потребама сваке фазе појединачно, а која ће бити позиционирана на бетонском платоу уз регулациону линију ка парцели 5078. **TS је ukupnog kapaciteta Pi 2400kW, Pjm 1900kW.**

Фаза 1. опремања ТС - ламеле Л1, Л2, Л3 (Pi = 860Kw, Pj = 705kW)

Фаза 2. опремања ТС- ламеле Л4, Л5 (Pi = 410Kw, Pj = 320kW)

Фаза 3. опремања ТС- Л6, Л7, Л8 и Л9 (Pi =680Kw, Pj =560kW)

НАПОМЕНА: Фаза 3. опремања ТС задовљава капацитет и ламеле бр.9 која је предвиђена као Фаза бр.4 изградње стамбено-пословног комплекса.

У Ламели бр.2 (Фаза 1. изградње комплекса) предвиђен је **заједнички дизел агрегат** као резервни извор напајања за сигурносне и противпожарне системе.

Инсталација дизел агрегата је пројектована у складу са важећим техничким и противпожарним прописима, а његов рад ће бити синхронизован са системом аутоматског преноса напајања. На овај начин се обезбеђује континуитет рада кључних система у случају прекида напајања из мреже.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

ГРЕЈАЊЕ И ХЛАЂЕЊЕ

Као **извор енергије за грејање и хлађење** планираног објекта предвиђене су по две **топлотне пумпе ваздух-вода** по објекту, смештене на непрходни кров сваке ламеле, чија се употреба урачунала предивђеним капацитетима електричне енергије, док дистрибуција топлотне енергије од топлотних пумпи до сваког стана и пословног простора врши се преко парапетних **фен коил уређаја**. Топлотне пумпе по систему ваздух - вода немају отпадне воде.

Предвиђен је двоцевни систем. У купатилима је предвиђена употреба топоводних сушача пешкира за које је предвиђено искључивање из циркулације у режиму хлађења.

Идејним решењем (**ИДР-ом**) сви инсталациони системи пројектовани су у духу савремених потреба за ову врсту објеката и то водоводни, електроенергетски, телекомуникациони, сигнални, спринклерски, противпожарни, вентилациони, термотехнички, лифтовски, противпровални, детекциони и системи одимљавања. За резервно напајање предметног дела објекта електричном енергијом предвиђен је постојећи дизел агрегат са дневним резервоаром капацитета 200 kW одобрен у првој фази у Ламели бр.2.

ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Идејним решењем (ИДР) није предвиђено ограђивање предметне парцеле ГП01.

ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

	ПАРАМЕТАР:	ЗАДАТО:	ЗАДАТО:	ОСТВАРЕНО:
		Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)	Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од К.П. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 К.О. Овча, општина Палилула, град Београд, израђен од стране предузећа "IBM CONSULT" д.о.о.	ИДР-ом за локацијске услове
	Површина грађевинске парцеле:	-	КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча = ГП01 12.703м²	КП 3672/14, 3672/15, 3672/16 КО Овча = ГП01 12.703м²
	Намена:	Зона 6.С10.2 - становање у новим комплексима	Стамбено-пословни комплекс	Стамбено-пословни комплекс
	Типологија / положај објекта:	слободностојећи	слободностојећи	слободностојећи

	Грађевинска линија:	ГЛ = РЛ	У односу на РЛ (према КП 3672/3) објекти су повучени: Л1: мин 11,67м Л2: мин 14,94м Л3: мин 15,62м Л4: мин 10,54м У односу на РЛ (према КП 5078) објекти су повучени: Л1: мин 10,37м Л9: мин 10,45м	У односу на РЛ (према КП 3672/3) објекти су повучени: Л1: мин 11,67м Л2: мин 14,94м Л3: мин 15,62м Л4: мин 10,54м У односу на РЛ (према КП 5078) објекти су повучени: Л1: мин 10,37м Л9: мин 10,45м
	Растојање од бочне границе парцеле:	1/2 висине објекта (висина венца објекта 18м) Минимално удаљење: 9м	ПРЕМА КП 3671/8: Л6: 10м Л7: 17,65м Л8: 17,65м Л9: 13,71м ПРЕМА КП 5155/1: Л4: мин 9,40м Л5: мин 11,74м Л6: мин 9,06м	ПРЕМА КП 3671/8: Л6: 10м Л7: 17,65м Л8: 17,65м Л9: 13,71м ПРЕМА КП 5155/1: Л4: мин 9,40м Л5: мин 11,74м Л6: мин 9,06м
	Међусобно растојање објеката на парцели:	1 висина вишег објекта уколико објекти на наспрамним фасадама имају отворе стамбених просторија (висина венца објекта 18м) Минимално удаљење: 18м	Л1 до Л9: 30,49м Л2 до Л8: 23,98м Л3 до Л7: 23,98м	Л1 до Л9: 30,49м Л2 до Л8: 23,98м Л3 до Л7: 23,98м
	Укупна БРГП (надземно):	-	ФАЗА 1: Л1: 3.460,34м² Л2: 3.181,29м² Л3: 3.821,78м² ППОВ: -м² ТС: -м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 10.463,41м²</u> ФАЗА 2: Л4: 2.697,56м² Л5: 3.254,17м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 5.951,73м²</u> ФАЗА 3: Л6: 3.190,19м² Л7: 3.819,66м² Л8: 3.209,19м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 10.219,04м²</u> ФАЗА 4: Л9: 3.465,99м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 3.465,99м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 30.100,17м²	ФАЗА 1: Л1: 3.446,03м² Л2: 3.173,46м² Л3: 3.810,40м² ППОВ: -м² ТС: 33,44м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 10.463,41м²</u> ФАЗА 2: Л4: 2.697,56м² Л5: 3.254,17м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 5.951,73м²</u> ФАЗА 3: Л6: 3.190,19м² Л7: 3.819,66м² Л8: 3.209,19м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 10.219,04м²</u> ФАЗА 4: Л9: 3.465,99м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 3.465,99м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 30.100,17м²

	Укупна БРГП (подземно):	-	ФАЗА 1: Л1: 455,76м² Л2: 448,07м² Л3: 546,86м² ППОВ: 157,36м² ТС: -м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 1.608,05м²</u> ФАЗА 2: Л4: -м² Л5: 461,83м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 461,83м²</u> ФАЗА 3: Л6: 352,87м² Л7: 545,42м² Л8: 452,60м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 1.350,89м²</u> ФАЗА 4: Л9: 460,78м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 460,78м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 3.881,55м²	ФАЗА 1: Л1: 455,76м² Л2: 448,07м² Л3: 546,86м² ППОВ: 157,36м² ТС: -м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 1.608,05м²</u> ФАЗА 2: Л4: -м² Л5: 461,83м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 461,83м²</u> ФАЗА 3: Л6: 352,87м² Л7: 545,42м² Л8: 452,60м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 1.350,89м²</u> ФАЗА 4: Л9: 460,78м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 460,78м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 3.881,55м²
	Укупна БРГП (подземно+надземно):	-	ФАЗА 1: Л1: 3.916,10м² Л2: 3.629,36м² Л3: 4.368,64м² ППОВ: 157,36м² ТС: -м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 12.071,46м²</u> ФАЗА 2: Л4: 2.697,56м² Л5: 3.716,00м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 6.413,56м²</u> ФАЗА 3: Л6: 3.543,06м² Л7: 4.365,08м² Л8: 3.661,79м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 11.569,93м²</u> ФАЗА 4: Л9: 3.926,77м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 3.926,77м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 33.981,72м²	ФАЗА 1: Л1: 3.901,79м² Л2: 3.621,53м² Л3: 4.357,34м² ППОВ: 157,36м² ТС: 33,44м² <u>УКУПНО ФАЗА 1: 12.071,46м²</u> ФАЗА 2: Л4: 2.697,56м² Л5: 3.716,00м² <u>УКУПНО ФАЗА 2: 6.413,56м²</u> ФАЗА 3: Л6: 3.543,06м² Л7: 4.365,08м² Л8: 3.661,79м² <u>УКУПНО ФАЗА 3: 11.569,93м²</u> ФАЗА 4: Л9: 3.926,77м² <u>УКУПНО ФАЗА 4: 3.926,77м²</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 33.981,72м²

	Укупна БРУТО површина приземља:	-	ФАЗА 1: Л1: 459,94м² Л2: 448,74м² Л3: 547,53м² ППОВ: -м² ТС: -м² УКУПНО ФАЗА 1: 1.456,21м² ФАЗА 2: Л4: 395,16м² Л5: 464,12м² УКУПНО ФАЗА 2: 859,28м² ФАЗА 3: Л6: 452,04м² Л7: 545,66м² Л8: 453,39м² УКУПНО ФАЗА 3: 1.451,09м² ФАЗА 4: Л9: 465,59м² УКУПНО ФАЗА 4: 465,59м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 4.232,17м²	ФАЗА 1: Л1: 459,94м² Л2: 448,74м² Л3: 547,53м² ППОВ: -м² ТС: 33,44м² УКУПНО ФАЗА 1: 1.489,65м² ФАЗА 2: Л4: 395,16м² Л5: 464,12м² УКУПНО ФАЗА 2: 859,28м² ФАЗА 3: Л6: 452,04м² Л7: 545,66м² Л8: 453,39м² УКУПНО ФАЗА 3: 1.451,09м² ФАЗА 4: Л9: 465,59м² УКУПНО ФАЗА 4: 465,59м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 4.265,61м²
	Укупна НЕТО површина:	-	ФАЗА 1: Л1: 3.210,64м² Л2: 3.022,38м² Л3: 3.689,4м² ППОВ: 133,06м² ТС: -м² УКУПНО ФАЗА 1: 10.055,48м² ФАЗА 2: Л4: 2.214,28м² Л5: 3.074,88м² УКУПНО ФАЗА 2: 5.289,16м² ФАЗА 3: Л6: 3.069,66м² Л7: 3.939,72м² Л8: 3.189,35м² УКУПНО ФАЗА 3: 10.198,73м² ФАЗА 4: Л9: 3.227,53м² УКУПНО ФАЗА 4: 3.227,53м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 28.770,90м²	ФАЗА 1: Л1: 3.210,64м² Л2: 3.022,38м² Л3: 3.689,4м² ППОВ: 133,06м² ТС: 30,87м² УКУПНО ФАЗА 1: 10.086,35м² ФАЗА 2: Л4: 2.214,28м² Л5: 3.074,88м² УКУПНО ФАЗА 2: 5.289,16м² ФАЗА 3: Л6: 3.069,66м² Л7: 3.939,72м² Л8: 3.189,35м² УКУПНО ФАЗА 3: 10.198,73м² ФАЗА 4: Л9: 3.227,53м² УКУПНО ФАЗА 4: 3.227,53м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 28.801,77м²

Површина земљишта под објектом / заузетост:	-	ФАЗА 1: Л1: 600,08м² Л2: 546,51м² Л3: 654,85м² ППОВ: -м² ТС: -м² УКУПНО ФАЗА 1: 1.801,44м² ФАЗА 2: Л4: 460,48м² Л5: 558,01м² УКУПНО ФАЗА 2: 1.018,49м² ФАЗА 3: Л6: 547,63м² Л7: 654,80м² Л8: 551,16м² УКУПНО ФАЗА 3: 1.753,59м² ФАЗА 4: Л9: 600,08м² УКУПНО ФАЗА 4: 600,08м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 5.173,60м²	ФАЗА 1: Л1: 600,08м² Л2: 546,51м² Л3: 654,85м² ППОВ: -м² ТС: 33,44м² УКУПНО ФАЗА 1: 1.834,88м² ФАЗА 2: Л4: 460,48м² Л5: 558,01м² УКУПНО ФАЗА 2: 1.018,49м² ФАЗА 3: Л6: 547,63м² Л7: 654,80м² Л8: 551,16м² УКУПНО ФАЗА 3: 1.753,59м² ФАЗА 4: Л9: 600,08м² УКУПНО ФАЗА 4: 600,08м² УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 5.207,04м²
Спратност:	максимална спратност П+4+Пс	По+П+4+Пс Осим ламеле Л4 , која је спратности По+П+4 .	По+П+4+Пс Осим ламеле Л4 , која је спратности По+П+4 .
Нулта кота:	Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	72.30мнв	72.30мнв
Кота приземља:	Кота приземља је највише 0,2м (пословање) и 1,6м (становање) виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	73.90мнв (+1.60м изнад коте приступа)	73.90мнв (+1.60м изнад коте приступа)
Висина објекта:	макс.висина венца: 18м од нулте коте макс.висина слемена: 22м од нулте коте	Висина венца свих ламела: 18м од нулте коте Висина венца повученог спрата свих ламела: 20,39м од нулте коте	Висина венца свих ламела: 18м од нулте коте Висина венца повученог спрата свих ламела: 20,39м од нулте коте
Апсолутна висинска кота:	-	Кота венца: 90,30мнв Кота венца повученог спрата: 92,69мнв	Кота венца: 90,30мнв Кота венца повученог спрата: 92,69мнв

	Спратна висина:	-	Подрум Л1: 2,92м Подрум Л2, Л3, Л5, Л9: 2,82м Подрум Л6, Л7, Л8: 3,77м Приземље Л1, Л4: 4,45м Приземље Л2, Л3, Л5, Л6, Л7, Л8, Л9: 3,05м I-IV спрат свих ламела: 3,06м Повучени спрат свих ламела: 3,04м	Подрум Л1: 2,92м Подрум Л2, Л3, Л5, Л9: 2,82м Подрум Л6, Л7, Л8: 3,77м Приземље Л1, Л4: 4,45м Приземље Л2, Л3, Л5, Л6, Л7, Л8, Л9: 3,05м I-IV спрат свих ламела: 3,06м Повучени спрат свих ламела: 3,04м
	Број стамбених јединица:	-	ФАЗА 1: Л1: 40 с.ј. Л2: 36 с.ј. Л3: 42 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 1: 118 с.ј</u> ФАЗА 2: Л4: 27 с.ј. Л5: 36 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 2: 63 с.ј.</u> ФАЗА 3: Л6: 34 с.ј. Л7: 48 с.ј. Л8: 36 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 3: 118 с.ј.</u> ФАЗА 4: Л9: 40 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 4: 40 с.ј.</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 339 с.ј.	ФАЗА 1: Л1: 40 с.ј. Л2: 36 с.ј. Л3: 42 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 1: 118 с.ј</u> ФАЗА 2: Л4: 27 с.ј. Л5: 36 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 2: 63 с.ј.</u> ФАЗА 3: Л6: 34 с.ј. Л7: 48 с.ј. Л8: 36 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 3: 118 с.ј.</u> ФАЗА 4: Л9: 40 с.ј. <u>УКУПНО ФАЗА 4: 40 с.ј.</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 339 с.ј.

	Број пословних јединица:	-	ФАЗА 1: Л1: 4 пос.јед. Л2: - Л3: - <u>УКУПНО ФАЗА 1: 4 пос.јед.</u> ФАЗА 2: Л4: 1 пос.јед. Л5: - <u>УКУПНО ФАЗА 2: 1 пос.јед.</u> ФАЗА 3: Л6: - Л7: - Л8: - <u>УКУПНО ФАЗА 3: -</u> ФАЗА 4: Л9: - <u>УКУПНО ФАЗА 4: -</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 5 пос.јед.	ФАЗА 1: Л1: 4 пос.јед. Л2: - Л3: - <u>УКУПНО ФАЗА 1: 4 пос.јед.</u> ФАЗА 2: Л4: 1 пос.јед. Л5: - <u>УКУПНО ФАЗА 2: 1 пос.јед.</u> ФАЗА 3: Л6: - Л7: - Л8: - <u>УКУПНО ФАЗА 3: -</u> ФАЗА 4: Л9: - <u>УКУПНО ФАЗА 4: -</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 5 пос.јед.
--	--------------------------	---	--	--

	Укупна број функционалних јединица (укупно стамбених и пословних):	-	ФАЗА 1: Л1: 40 ст.јед. + 4 пос.јед. Л2: 36 ст.јед. Л3: 42 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 1: <u>118 ст.јед + 4 пос.јед.</u> ФАЗА 2: Л4: 27 ст.јед. + 1 пос.јед. Л5: 36 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 2: <u>63 ст.јед. + 1 пос.јед.</u> ФАЗА 3: Л6: 34 ст.јед. Л7: 48 ст.јед. Л8: 36 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 3: <u>118 ст.јед.</u> ФАЗА 4: Л9: 40 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 4: <u>40 ст.јед.</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 339 ст.јед. + 5 пос.јед.	ФАЗА 1: Л1: 40 ст.јед. + 4 пос.јед. Л2: 36 ст.јед. Л3: 42 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 1: <u>118 ст.јед + 4 пос.јед.</u> ФАЗА 2: Л4: 27 ст.јед. + 1 пос.јед. Л5: 36 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 2: <u>63 ст.јед. + 1 пос.јед.</u> ФАЗА 3: Л6: 34 ст.јед. Л7: 48 ст.јед. Л8: 36 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 3: <u>118 ст.јед.</u> ФАЗА 4: Л9: 40 ст.јед. УКУПНО ФАЗА 4: <u>40 ст.јед.</u> УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 339 ст.јед. + 5 пос.јед.
	Број паркинг / гаражних места:	1ПМ / 1 стану и 1ПМ на 60м² НГП пословног простора; за особе са инвалидитетом мин. 5%; Укупно потребно за становање: (339 x 1,1 = 372,9 ПМ) и пословање (582,03 / 60 = 9,7 ПМ) Укупно потребно 383ПМ од чега 20ПМ за особе са инвалидитетом	укупно остварено 383 ПМ (161 ПМ у оквиру партерног уређења + 222 гаражна места) од тога 20 ПМ за особе са инвалидитетом (у оквиру партерног уређења)	укупно остварено 383 ПМ (161 ПМ у оквиру партерног уређења + 222 гаражна места) од тога 20 ПМ за особе са инвалидитетом (у оквиру партерног уређења)

ПРИКАЗ БРОЈА И ПАРКИНГ МЕСТА У СВАКОЈ ОД ФАЗА ИЗВОЂЕЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА							
ФАЗА	ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА			ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА			
	за стамбене јединице	за пословни простор	потребно укупно	паркинг места на улици	паркинг места за инвалиде	у гаражи	остварен о укупно
Л1	44 ПМ (за 40 с.ј.)	5 ПМ (за 287,32 м ² п.п.)	49	35	3	11	49
Л2	40 ПМ (за 36 с.ј.)	/	40	10	2	28	40
Л3	46 ПМ (за 42 с.ј.)	/	46	6	2	38	46
Л4	29 ПМ (за 27 с.ј.)	5 ПМ (за 294,71 м ² п.п.)	34	32	2	/	34
Л5	40 ПМ (за 36 с.ј.)	/	40	14	2	24	40
Л6	37 ПМ (за 34 с.ј.)	/	37	11	2	24	37
Л7	53 ПМ (за 48 с.ј.)	/	53	1	3	49	53
Л8	40 ПМ (за 36 с.ј.)	/	40	4	2	34	40
Л9	44 ПМ (за 40 с.ј.)	/	44	28	2	14	44
Ф1 (Л1+Л2+Л3)	130 ПМ (за 118 с.ј.)	5 ПМ (за 287,32 м ² п.п.)	135	51	7	77	135
Ф2 (Л4+Л5)	69 ПМ (за 63 с.ј.)	5 ПМ (за 294,71 м ² п.п.)	74	46	4	24	74
Ф3 (Л6+Л7+Л8)	130 ПМ (за 118 с.ј.)	/	130	16	7	107	130
Ф4 (Л9)	44 ПМ (за 40 с.ј.)	/	44	28	2	14	44
УКУПНО:			383 ПМ	141 ПМ	20 ПМ	222 ПМ	383 ПМ

	Материјализација фасаде:	-	Блокови + термичка изолација од тврдых плоча стиропора / стиродура дебљине 10цм, умрежених стакленом мрежицом у два слоја лепка и финално обрађених завршно-декоративним малтером на силикатној бази. Местимично, у приземљу - декоративне листеле Wander Sanden . У зонама гаража, где су због вентилирања фасадни зидови прекинути, предвиђене су вертикалне алуминијумске ламеле .	Блокови + термичка изолација од тврдых плоча стиропора / стиродура дебљине 10цм, умрежених стакленом мрежицом у два слоја лепка и финално обрађених завршно-декоративним малтером на силикатној бази. Местимично, у приземљу - декоративне листеле Wander Sanden . У зонама гаража, где су због вентилирања фасадни зидови прекинути, предвиђене су вертикалне алуминијумске ламеле .
	Оријентација слемена:	-	Раван кров	Раван кров
	Нагиб крова:	-	Раван кров	Раван кров
	Материјализација крова:	-	Хидроизолациона мембрана	Хидроизолациона мембрана
	Индекс изграђености:	није дефинисан	након ФАЗЕ 1: 0,82 након ФАЗА 1+2: 1,29 након ФАЗА 1+2+3: 2,10 након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 2,37	након ФАЗЕ 1: 0,82 након ФАЗА 1+2: 1,29 након ФАЗА 1+2+3: 2,10 након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 2,37
	Индекс заузетости:	Макс. 50% површине парцеле (6.351,50м²)	након ФАЗЕ 1: 14,18% (1.801,44м²) након ФАЗА 1+2: 22,20% (2.819,93м²) након ФАЗА 1+2+3: 36,00% (4.573,52м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 40,73% (5.173,60м²)	након ФАЗЕ 1: 14,44% (1.834,88м²) након ФАЗА 1+2: 22,46% (2.853,37м²) након ФАЗА 1+2+3: 36,27% (4.606,96м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 40,99% (5.207,04м²)

	Индекс заузетости подземних етажа:	Макс. 70% површине парцеле (8.892,10м²)	након ФАЗЕ 1: 12,66% (1.608,05м²) након ФАЗА 1+2: 16,29% (2.069,88м²) након ФАЗА 1+2+3: 26,93% (3.420,77м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 30,56% (3.881,55м²)	након ФАЗЕ 1: 12,66% (1.608,05м²) након ФАЗА 1+2: 16,29% (2.069,88м²) након ФАЗА 1+2+3: 26,93% (3.420,77м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 30,56% (3.881,55м²)
--	------------------------------------	---	--	--

	Слободне површине:	Мин. проценат слободних површина на парцели је 50% (6.351,50м²)	након ФАЗЕ 1: 85,82% (10.901,56м²) након ФАЗА 1+2: 77,80% (9.883,07м²) након ФАЗА 1+2+3: 64,00% (8.129,48м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 59,27% (7.529,40м²)	након ФАЗЕ 1: 85,82% (10.901,56м²) након ФАЗА 1+2: 77,80% (9.883,07м²) након ФАЗА 1+2+3: 64,00% (8.129,48м²) након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 59,27% (7.529,40м²)
	Зелене површине у директном контакту са тлом:	Мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30% (3.810,90м²)	након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 30,02% (3.813м²)	након ФАЗА 1+2+3+4 и са завршетком целог комплекса: 30,02% (3.813м²)
	Начин грејања:	Топлотне пумпе (по две) по систему ваздух-вода смештене на крововима сваке од девет ламела. Грејање и хлађење преко унутрашњих јединица (фен-коил система).		
	Друге карактеристике објекта:	-		
	Предрачунска вредност објекта:	ФАЗА 1: 982.400.000,00 РСД ФАЗА 2: 655.600.000,00 РСД ФАЗА 3: 982.400.000,00 РСД ФАЗА 4: 327.800.000,00 РСД УКУПНО ФАЗЕ 1+2+3+4: 2.948.000.000,00 РСД		

Главни пројектант: **Миљана Миловановић, маст.инж.арх.**

Број лиценце: **321 А284 22**

Потпис:

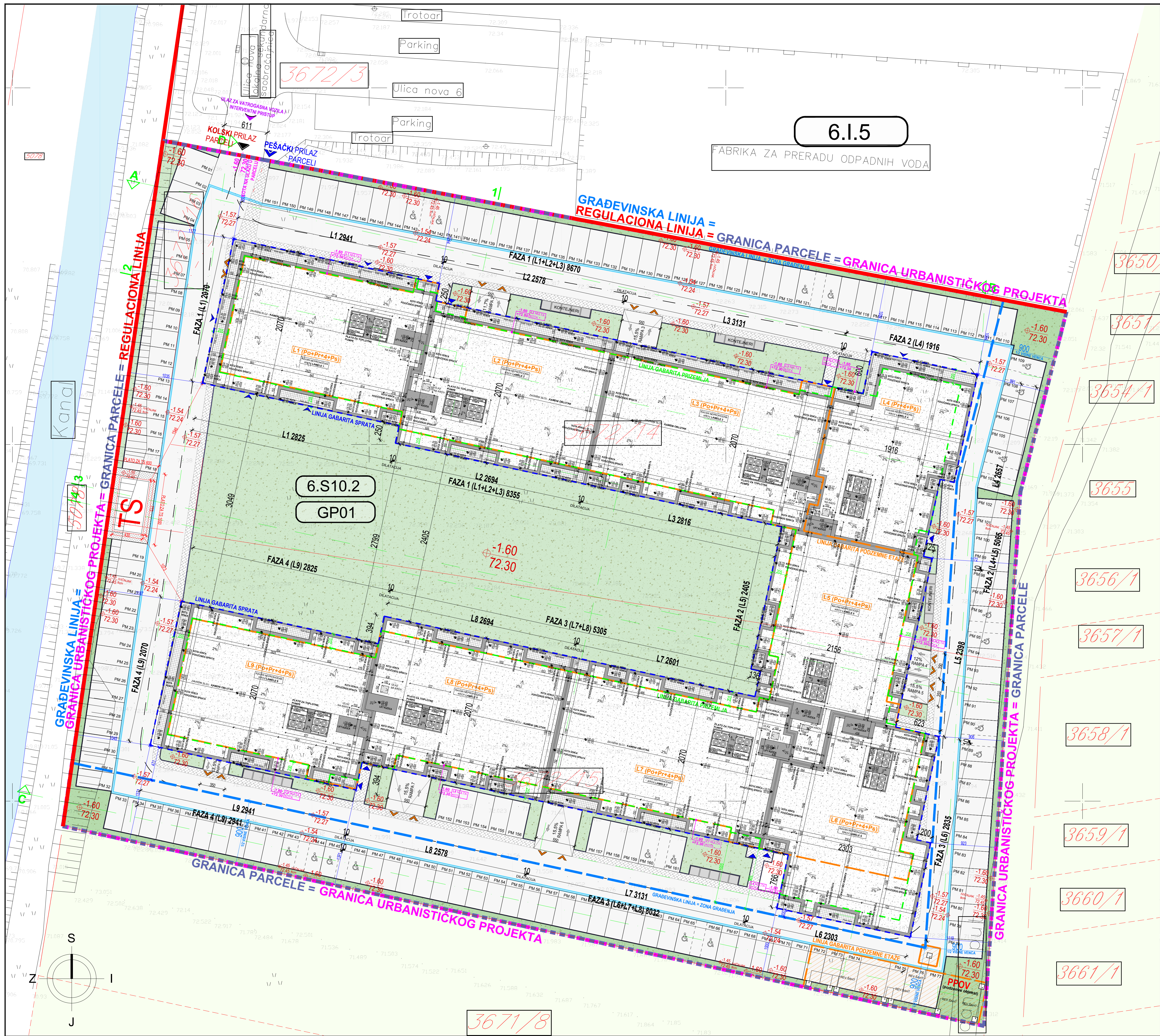
Миљана Миловановић

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ **БРУТО** ПОВРШИНА ПО ЛАМЕЛАМА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА						
	ЗАДАТО: Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од К.П. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 К.О. Овча, општина Палилула, град Београд, израђен од стране предузећа "IBM CONSULT" д.о.о.			ОСТВАРЕНО: ИДР-ом за локацијске услове		
	БРУТО површина подземне етаже	БРУТО површина надземних етажа	УКУПНА БРУТО површина објекта	БРУТО површина подземне етаже	БРУТО површина надземних етажа	УКУПНА БРУТО површина објекта
Л1	455,76 м²	3.460,34 м²	3.916,10 м²	455,76 м²	3.446,03 м²	3.901,79 м²
Л2	448,07 м²	3.181,29 м²	3.629,36 м²	448,07 м²	3.173,46 м²	3.621,53 м²
Л3	546,86 м²	3.821,78 м²	4.368,64 м²	546,86 м²	3.810,48 м²	4.357,34 м²
Л4	0 м²	2.697,56 м²	2.697,56 м²	0 м²	2.697,56 м²	2.697,56 м²
Л5	461,83 м²	3.254,17 м²	3.716 м²	461,83 м²	3.254,17 м²	3.716 м²
Л6	352,87 м²	3.190,19 м²	3.543,06 м²	352,87 м²	3.190,19 м²	3.543,06 м²
Л7	545,42 м²	3.819,66 м²	4.365,08 м²	545,42 м²	3.819,66 м²	4.365,08 м²
Л8	452,60 м²	3.209,19 м²	3.661,79 м²	452,60 м²	3.209,19 м²	3.661,79 м²
Л9	460,78 м²	3.465,99 м²	3.926,77 м²	460,78 м²	3.465,99 м²	3.926,77 м²
ППОВ	157,36 м²	0 м²	157,36 м²	157,36 м²	0 м²	157,36 м²
ТС	0 м²	0 м²	0 м²	0 м²	33,44 м²	33,44 м²
укупно:	3.881,55 м²	30.100,17 м²	33.981,72 м²	3.881,55 м²	30.100,17 м²	33.981,72 м²

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ **НЕТО** ПОВРШИНА ПО ЛАМЕЛАМА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА						
	ЗАДАТО: Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда", бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП1 која се формира од К.П. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 К.О. Овча, општина Палилула, град Београд, израђен од стране предузећа "IBM CONSULT" д.о.о.			ОСТВАРЕНО: ИДР-ом за локацијске услове		
	НЕТО површина подземне етаже	НЕТО површина надземних етажа	укупна НЕТО површина објекта	НЕТО површина подземне етаже	НЕТО површина надземних етажа	укупна НЕТО површина објекта
Л1	400,43 м ²	2.810,21 м ²	3.210,64 м ²	408,98 м ²	2.810,21 м ²	3.210,64 м ²
Л2	410,61 м ²	2.611,77 м ²	3.022,38 м ²	410,61 м ²	2.611,77 м ²	3.022,38 м ²
Л3	505,42 м ²	3.183,98 м ²	3.689,40 м ²	505,42 м ²	3.183,98 м ²	3.689,40 м ²
Л4	0 м ²	2.214,28 м ²	2.214,28 м ²	0 м ²	2.214,28 м ²	2.214,28 м ²
Л5	419,86 м ²	2.655,02 м ²	3.074,88 м ²	419,86 м ²	2.655,02 м ²	3.074,88 м ²
Л6	455,24 м ²	2.614,42 м ²	3.069,66 м ²	455,24 м ²	2.614,42 м ²	3.069,66 м ²
Л7	760,87 м ²	3.178,85 м ²	3.939,72 м ²	760,87 м ²	3.178,85 м ²	3.939,72 м ²
Л8	551,67 м ²	2.637,68 м ²	3.189,35 м ²	551,67 м ²	2.637,68 м ²	3.189,35 м ²
Л9	407,83 м ²	2.819,70 м ²	3.227,53 м ²	407,83 м ²	2.819,70 м ²	3.227,53 м ²
ТС	0 м ²	0 м ²	0 м ²	0 м ²	30,87 м ²	30,87 м ²
ППОВ	133,06 м ²	0 м ²	133,06 м ²	133,06 м ²	0 м ²	133,06 м ²
укупно:	4.044,99 м²	24.725,91 м²	28.770,90 м²	4.053,54 м²	24.756,78 м²	28.801,77 м²



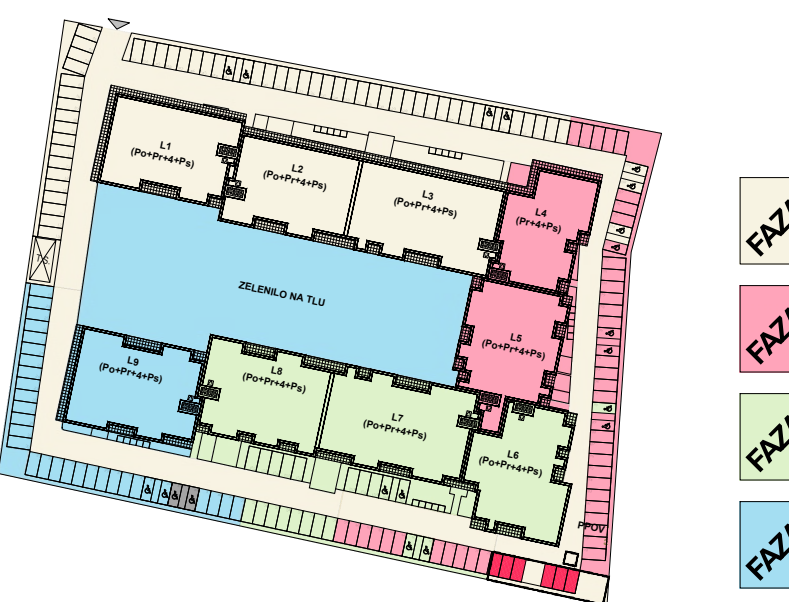
- LEGENDA**
- REGULACIONA LINIJA
 - GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - GRANICA PREDMETNE PARCELE
 - GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - LINIJA GABARITA PRIZEMLJA
 - LINIJA GABARITA SPRATA
 - LINIJA GABARITA PODZEMNE ETAŽE
 - BROJ KATASTARKE PARCELE
 - OZNAKA GRADEVINSKE PARCELE
 - GP01
 - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURNE OBJEKTE I KOMPLEKSE
 - 6.S10.2 VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
 - ZELENE POVRŠINE NA OSTALOM ZEMLJIŠTU
 - VODENE POVRŠINE (KANAL)
 - ZELENILO NA TLU
 - KROVOVI LAMELA L1-L9
 - ZONA KRETANJA PEŠAKA
 - ZONA KRETANJA I MIROVANJA VOZILA
 - OSA INTERNE SAOBRAĆAJNICE
 - TRASA KRETANJA VATROGASNOG VOZILA/ INTERVENTNI PRISTUP
 - DVOSMERNO KRETANJE NA KOLSKIM RAMPAMA

- PARKING MESTA
- PARKING MESTA IZNAD PPOV
- PARKING SISTEMI SA 4 PARKING MESTA (Wohr Parklift 340)
- PARKING SISTEMI SA 2 PARKING MESTA (Wohr Parklift 340)
- KOTA PRIZEMLJA
- NULTA KOTA
- TOPLIOTNA PUMPA
- KONTENJER ZA SANITARNI OTPAD
- RIGOLA
- OGRADA
- PLATO ZA TRAFU STANICU
- TRAFO STANICA
- PPOV POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA
- DIZEL ELEKTRIČNI AGREGAT
- PROSTOR ZA ODLAGANJE BIKIKALA
- TERASE U OBJEKTU

- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- ULAZ U STAMBENI DEO
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI
- ULAZ U POSLOVNI PROSTOR
- ULAZ/IZLAZ U GARAZU
- ULAZ ZA VATROGASNA VOZILA/ INTERVENTNI PRISTUP

NAPOMENA br.1:

Zona kretanja pešaka je integralni deo interne saobraćajne površine.



Miljana Milovanović Pr
Arhitektonski studio MORFEMA ARHITEKTURA Niš
Nikole Kopernika 25, sprat 1, Niš (Medijana), Srbija

INVESTITOR:	LSI PROPERTIES DOO BEOGRAD	odgovorni projektant:	pečat:
ORIEKAT:	Stambeno - poslovni kompleks od devet lamela spratnosti Po+Pr+4+Ps, sve na građevinskoj parceli GP01 koja se formira od KP 3672/14, 3672/15/1, 3672/16, KO Oveča, opština Palulica, grad Beograd	Miljana Milovanović licenca IKS: 321 A284 22 potpis:	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - SVESKA ARHITEKTURE za L1	projektant i autor projekta:	broj lista:
NAZIV PROJEKTA:	1 - SVESKA ARHITEKTURE	datum:	1.4.
CRTEŽ:	SIT.NIV.PLAN SA OSNOVOM KROVA	razmera:	1:250



PRETOK,
BELGRAD
PRETOK

Mosaique Casa

Ovča
ОВЧА

Pozicija predmetnog
kompleksa

BORČA 2
ОРЧА 2

Borča
Борча

Hotel Elegance

Jezero Veliko Blato

Diamond Garden
Event Center
Diamond Garden

KOTEŽ
KOTEЖ

Daily Express doo

KRŃJAČA
КРЊАЧА