



BEST PLAN d.o.o. Beograd
Biro za arhitekturu i urbanizam
biro@bestplan.rs | bestplan.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено-пословног објекта,
у ул. Угриновачка бр. 106а,
на к.п. 11195/2, К.О. Земун

ИНВЕСТИТОР:
Марко Јањичек
Угриновачка 106а,
Београд-Земун

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:
"Best Plan" д.о.о.
Војвођанска 79,
Београд-Сурчин

Београд, децембар 2024.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног
објекта, у ул. Угриновачка бр. 106а,
на к.п. 11195/2, к.о. Земун

ИНВЕСТИТОР: Марко Јањичек
Ул. Угриновачка бр. 106а
Београд - Земун,

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: "Best Plan" d.o.o.
Ул. Војвођанска 79,
Београд-Сурчин

ДИРЕКТОР: Ненад Јанковић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Миланка Петровић д.и.а.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: Никола Јанковић маст. инж. арх.

АУТОР ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: Биљана Маринковић инж. арх.

САДРЖАЈ:

1 ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

2 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод
 - 1.1 Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
 - 1.2 Правни и плански основ
2. Опис локације
 - 2.1 Опис и обухват границе урбанистичког пројекта
 - 2.2 Приказ урбанистичких параметара из ПГРа
3. Правила грађења и уређења
 - 3.1 Намена објекта и функционална организација
 - 3.2 Тип изградње
 - 3.3 Регулација и нивелација
 - 3.4 Урбанистички параметри - упоредни приказ
 - 3.5 Прикључење на саобраћајну мрежу и стационарни саобраћај
 - 3.6 Зелене и слободне површине
 - 3.7 Управљање отпадом
 - 3.8 Комунална инфраструктура
 - 3.8.1 Водоводна мрежа
 - 3.8.2 Канализациона мрежа
 - 3.8.3 Електроенергетска мрежа
 - 3.8.4 Телекомуникациона мрежа
 - 3.8.5 Гасоводна мрежа
4. Инжењерскогеолошки услови
5. Мере заштите
 - 5.1 Мере и услови заштите животне средине
 - 5.2 Заштита културних добара
 - 5.3 Термичка заштита
 - 5.4 Заштита од пожара
 - 5.5 Заштита од елементарних непогода
6. Фазност изградње објекта
7. Спровођење Урбанистичког пројекта

3 ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Ортофото ситуација са приказом ширег окружења
2. Постојеће стање са границом УП-а 1:250
3. Ситуационо–нивелациони план са основом приземља и приказом саобраћајног решења 1:250
4. Ситуационо-нивелациони план са основом крова 1:250
5. План прикључења на комуналну инфраструктуру 1:250
6. Ситуација са предлогом озелењавања 1:250
7. Амбијентални приказ

4 ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

5 ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Катастарско-топографски план
2. Информација о локацији
3. Услови јавних комуналних предузећа

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000241016841

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

20600721

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE URBANIZAM I
INŽENJERING BEST PLAN DOO SURČIN

Скраћено пословно име

BEST PLAN DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	СУРЧИН	
Место	СУРЧИН	
Улица	Војвођанска	
Број и слово	79	
Спрат, број стана и слово	/ /	

Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	bestplandoo@yahoo.com	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања		
Датум оснивања	13.01.2010	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	106433153	
РЗЗО Број	4000257768	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	325-9500700210319-29 325-9601700084888-39 325-9500500111033-98	
Контакт подаци		
Телефон 1	+381 63 8723623	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица	
--------------	--

1.	Име	Ненад	Презиме	Јанковић
	ЈМБГ	2903965710342		
	Функција	Директор		
	Начин заступања	Самостално заступа		

Остали заступници

Физичка лица

1.	Име	Никола	Презиме	Јанковић
	ЈМБГ	1408989710195		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме

Ненад Јанковић

ЈМБГ

2903965710342

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 500.00 EUR, у противвредности од 50,366.53 RSD

износ

датум

Уплаћен: 250.00 EUR, у противвредности од 23,991.98 RSD

износ

датум

Уплаћен: 26,374.55 RSD

13.04.2012

износ(%)

Удео

100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 500.00 EUR, у противвредности од
47,983.96 RSD

износ

датум

Уплаћен: 250.00 EUR, у противвредности од
23,991.98 RSD

04.01.2010

износ

датум

Уплаћен: 26,374.55 RSD

13.04.2012

Огранци

1.	Назив	BEST PLAN DOO SURČIN OGRANAK BEST PLAN NOVI BEOGRAD	
	Шифра делатности	7111	
	Назив делатности	Архитектонска делатност	
	Адреса		
	Општина	НОВИ БЕОГРАД	
	Место	БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), НОВИ БЕОГРАД	
	Улица	АНТИФАШИСТИЧКЕ БОРБЕ	
	Број и слово	37	
	Спрат, број стана и слово	1 / 3 /	
	Додатни опис		

Заступници – огранак заступају законски заступници

Регистратор, Миладин Маглов

На основу **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23); доносим:

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорних лица за израду урбанистичке документације за:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,
ул. Угриновачка бр. 106а, на к.п. 11195/2, к.о. Земун**

чији је инвеститор:

**МАРКО ЈАЊИЧЕК
УЛ. УГРИНОВАЧКА бр. 106а,
БЕОГРАД-ЗЕМУН**

1. За одговорног урбанисту урбанистичке документације

одређује се: дипл.инг.арх. Миланка Петровић, бр. лиценце 200 1123 09

Именовани у погледу стручне спреме и праксе задовољавају прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи објеката.

ДИРЕКТОР

Ненад Јанковић

На основу **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23); доносим:

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорних лица за израду урбанистичке документације за:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,
ул. Угриновачка бр. 106а, на к.п. 11195/2, к.о. Земун**

чији је инвеститор:

**МАРКО ЈАЊИЧЕК
УЛ. УГРИНОВАЧКА бр. 106а,
БЕОГРАД-ЗЕМУН**

1. За одговорног пројектанта идејног решења

одређује се: маст. инж. арх. Никола Јанковић, бр. лиценце 210А0122619

Именовани у погледу стручне спреме и праксе задовољавају прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи објеката.

ДИРЕКТОР

Ненад Јанковић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миланка А. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0402947715438

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1 123 09



У Београду,
26. марта 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА

За:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,
ул. Угриновачка бр. 106а, на к.п. 11195/2, к.о. Земун**

чији је инвеститор:

**МАРКО ЈАЊИЧЕК
УЛ. УГРИНОВАЧКА бр. 106а,
БЕОГРАД-ЗЕМУН**

Овим изјављујем да су приликом израде урбанистичке документације, а у складу са Законом о планирању и изградњи објекта („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23),

- Примењени важећи закони и прописи, правилници и стандарди из предметне области
- Пројекат урађен према следећим важећим плановима:
 - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
 - План генералне регулације шинских система у београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система - и етапа („Сл. лист града Београда" бр. 105/23).
- Пројекат урађен рачунски тачно и технички исправно

1. Одговорни урбаниста урбанистичке документације
дипл.инг.арх. Миланка Петровић, бр. лиценце

200 1123 09

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Миланка Петровић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Никола Н. Јанковић
мастер инжењер архитектуре

ималац лиценце одговорног пројектанта из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце

210A0122619

издата решењем број 154-01-01226/2019-07 од 17.03.2020.



МИНИСТАР

Томислав Момировић

У Београду,
15.06.2021. године

ИЗЈАВА

За:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,
ул. Угриновачка бр. 106а, на к.п. 11195/2, к.о. Земун**

чији је инвеститор:

**МАРКО ЈАЊИЧЕК
УЛ. УГРИНОВАЧКА бр. 106а,
БЕОГРАД-ЗЕМУН**

Овим изјављујем да су приликом израде урбанистичке документације, а у складу са Законом о планирању и изградњи објекта („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23),

- Примењени важећи закони и прописи, правилници и стандарди из предметне области
- Пројекат урађен према следећим важећим плановима:
 - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
 - План генералне регулације шинских система у београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система - и етапа („Сл. лист града Београда“ бр. 105/23).
- Пројекат урађен рачунски тачно и технички исправно

1. Одговорни пројектант идејног решења

маст. инж. арх.

Никола Јанковић, бр. лиценце

210A0122619

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ

маст. инж. арх. Никола Јанковић

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

1.1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за приступање изради урбанистичког пројекта је захтев инвеститора за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка бр. 106а, на к.п. 11195/2 КО Земун. Такође, у смерницама за спровођење важећег плана (ПГР-а), предвиђена је израда Урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације и провера идејног решења у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 , 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду овог урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23);
- **Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС", бр. 32/19),

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- **Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX** (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Контактни план

- **План генералне регулације шинских система у београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система - I етапа** („Сл. лист града Београда" бр. 105/23).

2. Опис локације и урбанистички услови из важећег плана

2.1. Опис и обухват границе урбанистичког пројекта

Површина грађевинске парцеле износи 407м². Терен је раван.

На парцели се налази један приземан стамбени објекат који је предвиђен за рушење и уклањање.

Планирани објекат има колски и пешачки приступ из улице Угриновачка.

На предметној катастарској парцели КП 11195/2 КО Земун планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности П+3.

Објекат је планиран као двострано узидан објекат са фронтом који излази на регулацију улице Угриновачка.

Укупна НЕТО површина објекта износи 577,76м².

Укупна БРУТО површина објекта износи 684,37м².

Укупна НЕТО површина – становање, П= 429,58м².

Укупна НЕТО површина – пословање, П= 148,18м².

Објекат је пројектован са односом становање / пословање 74,35% / 25,65%, што задовољава Планом задат однос становање / пословање : макс. 80% / мин. 20%.

2.2 Приказ урбанистичких параметара из ПГР-а

Према карти „Планирана намена површина“ из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) предметна парцела се налази у зони **7.М5.1** - „**Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности**“.

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем, у односу становање: пословање, макс 80%: мин 20%.

У приземљу објекта су обавезни комерцијални садржаји.
На свакој грађевинској парцели се гради један објекат.

Основни урбанистички параметри за зону 7.М5.1

Минимална површина постојеће парцеле	400м ²
Минимална ширина фронта постојеће парцеле	12м
Индекс заузетости	60%
Максимална висина	Венац: 15,0м Слеме: 18.0м
Минимални проценат зелених површина	40% (15% у директном контакту са тлом)
Паркирање	према важећим нормативима

Према карти „Начин спровођења Плана“ из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) предметне парцеле се налазе у зони у којој је могуће „**спровођење непосредном применом правила грађења - изградом Урбанистичког пројекта**“.

3. Правила грађења и уређења

3.1. Намена објекта и функционална организација

Планирани објекат је лоциран на кат. парцели број 11195/2 КО Земун, у улици Угриновачка број 106А. Објекат је планиран са једним пословним простором и три стамбене јединице, спратности П+3, укупне бруто површине 684,37 м².

Објекат је двострано узидан, пословно стамбени, састоји се од приземља и три спрата, а садржи један пословни простор и три стамбене јединице – један двособан и два двоипособна стана.

Објекат је лоциран на грађевинску линију која је удаљена 3,00 м од регулационе линије уз улицу Угриновачку, са бочних страна парцеле је позициониран на границу парцеле, као што је то у ситуацији назначено, у свему према прописима.

Објекат ће по својој функцији бити стамбено пословна зграда са једним пословним простором (у приземљу и делу првог спрата) и три стамбене јединице (на делу првог спрата, и на другом и трећем спрату).

Излаз на кров је планиран преко степеништа, степенишна кућица. Приземље У приземљу је планиран пословни простор – локал без намене са засебним приступом са уличне стране. У приземљу се налазе још и комуникације – колски пролаз и вертикална комуникација – степениште и лифт, за приступ стамбеном делу објекта.

На делу првог спрата (изнад пословног дела објекта у приземљу) се налази пословни простор који има приступ из приземног дела локала. Ту је предвиђен канцеларијски простор са пратећим просторијама. Изнад колског пролаза је стан који је означен као стан С1 – двособан стан.

На другом и трећем спрату су смештени по један двоипособан стан који су означени као стан С2 (стан на другом спрату) и стан С3 (стан на трећем спрату).

3.2. Тип изградње

Објекат је планиран као двострано узидан стамбено-пословни објекат, спратности П+3 са фронтом који излази на регулацију улице Угриновачка. Оквирне димензије објекта су 12,49 м x 12,90 м.

Објекат је пројектован са висином слемена и венца на висини 14.75м (109.95мнв).

Није планирана фазна изградња објекта.

3.3. Регулација и нивелација

- У односу на регулациону линију грађевинска линија је повучена за 3,00 м.
- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама од бочних граница парцеле у овој зони је 0,00 м, за двострано узидане објекте.
- Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 2/3 висине објекта.

Објекат је лоциран унутар грађевинских линија, на 3,00 м од улице Угриновачке, ка бочним границама парцеле на 0,00 м и 14,65 м од задње границе парцеле.

Објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 м од грађевинске линије.

- Кота колског и пешачког приступа парцели: -0,20м/95.00мнв (нулта кота)
- кота приземља: ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
- кота пода приземља је подигнута 20 цм од коте приступа парцели
- кота слемена: +14,75 м/109,95 мнв

3.4. Урбанистички параметри-упоредни приказ

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у зони 7.М5.1 - Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности, дати су у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	из плана	остварено
основна намена површина и компатибилност намена	- мешовити градски центри - комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становање 74,35%

број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели гради се један објекат	планирано један објекат
услови за формирање грађевинске парцеле	минимална ширина фронта према јавној површини 12,0м; минимална површина 400м ²	ширина фронта 13,64м површина парцеле 407,00 м ²
индекс заузетости на парцели	максимални индекс заузетости је „3“=60% макс. 244,20 м ²	индекс заузетости „3“ = 42,26% (171,99 м ²)
висина објекта	висина венца је до 15,0м макс. висина слемена до 18,0м, планирана спратност до П+3+Пк/Пс	планирано венац = слеме = 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1 м на висини већој од 4 м, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле гледајући од улице Угриновачке (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,00 м од регулационе линије *препуст ширине 0,9 м на висини 4,32 м на приближно 1/3 дужине уличне фасаде, у ширини од 4,38м) (1/3 шир. ул. фасаде је 4,44 м) *препуст је на удаљености од 4,44 м и 4,50м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	мин. растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле, на границу парцеле 1194 КО Земун
кота приземља	*у приземљу пословање, кота приземља максимално 0,2 м *ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, макс. 1,6 м	- 0,20 м = 95,00 мнв (нулта кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	слободне површине мин. 40% (мин.162,80 м ²) мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом (мин. 61,05 м ²)	слободне површине 41,25% (237,11 м ²) површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70м ²)
решење паркирања	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРГП пословање 1 ПМ/80 м ² БРГП станавање 1,1 ПМ/1 стану	посл. 1ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	-
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице: 3 пословне јединице: 1
брuto површине подземно	-	-
брuto површине надземно	-	683,86 м ²
БРГП укупно	-	683,86 м ²

3.5. Прикључење на саобраћајну мрежу и стационирани саобраћај

Колски приступ парцели омогућен је са к.п. 14233/1, к.о. Земун односно из Угриновачке улице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Ширина регулације улице Угриновачка у овом делу је 33.0м, преузета из плана, како је приказано на графичким прилозима.

Парцели, тј. дворишној страни парцеле, где су смештена паркинг места, се приступа преко пролаза пројектоване ширине 4,0м.

Кота колског и пешачког приступа парцели: -0.20 / 95.00мнв.

На парцели је одређен колско-пешачки саобраћај.

Паркирање је решено у оквиру парцеле, на отвореном паркинг простору. На парцели је предвиђено пет отворених паркинг места за путничка возила, дим. 2,50x5,00 м, по нормативу пословање 1ПМ/80 м², становање 1,1 ПМ/1 стану.

На парцели је предвиђено и постављање сталка за паркирање биикала.

Паркирање

Број паркинг места одређене је по нормативима:

Становање:

1.1ПМ / стан – 3 стана = 3.3ПМ >> Укупно: **3ПМ**

Пословање:

1ПМ/80м² нето површине пословног простора:

148.18м² / 80м² = 1.85ПМ >> Укупно: **2ПМ**

Укупан број паркинг места: 3ПМ + 2ПМ = **5ПМ**

За решење колског приступа и паркирања добијено је мишљење од стране Секретаријата за саобраћај бр. IV – 08 бр. 344.6 – 2/2025 од 14.02.2025. године.

3.6. Зелене и слободне површине

На предметној парцели предвиђено је озелењавање у директном контакту са тлом.

У директном контакту са тлом планира се 89.01м² (21.87%), што задовољава услов од мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом.

Укупна површина слободних површина на предметној локацији је 167.89м² односно 41.25%, што задовољава услов од мин. 40% слободних површина.

3.7. Управљање отпадом

На парцели се на бетонском платоу планира 1 контејнер запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м према нормативу 1 контејнер/800 м² нето површине објекта. Контејнер ће се поставити у делу парцеле окренутој ка Угриновачкој улици, а све према условим ЈКП „Градска чистоћа“.

3.8. Комунална инфраструктура

3.8.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији, у улици Угриновачка, налази се постојећа дистрибутивна водоводна мрежа.

Планирани објекат је могуће прикључити на исту, а све према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“:

За предметни објекат можете предвидети прикључак са постојеће водоводне мреже $\varnothing 150\text{mm}$. Максимални пречник прикључака са мреже $\varnothing 150\text{mm}$ је $\varnothing 100\text{mm}$ (максималан пречник водомера $\varnothing 80\text{mm}$).

Пречник прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна што рационалније у складу са потребама и против пожарним прописима (преконтролисати потребе за водом).

Количину воде, односно пречник прикључака и број водомера, усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за пословни простор, за топлотну подстанцију..).

Обзиром да се регулациона и грађевинска линија поклапа, обезбедити посебну просторију, у објекту за смештај водомера.

За пословне просторе и атеље - ако се третирају као пословни простори предвидети уградњу индивидуалних хоризонталних водомера.

3.8.2. Канализациона мрежа

На предметној локацији, у улици Угриновачка, налази се постојећа канализациона мрежа.

Планирани објекат је могуће прикључити на исту, а све према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“:

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен сепарациони систем канализација. Непосредни реципијенти за предметну локацију су у Угриновачкој улици, за отпадне воде ФАЦ 250mm , за атмосферске воде ААЦ 600mm .

Приликом пројектовања кишног и фекалног прикључка придржавати се постојећих стандарда. Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$ ни истог пречника као улични канал.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажне на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза.

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко кратког, прописно пројектованог кишног и фекалног прикључака, директно на постојећи или нов, улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

Прикључење гаража, паркинга, интерих саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C . За отпадне воде из топлотне подстанце пројектовати расхладну јаму.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и

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

Узимајући наведено у обзир, у објекту на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор у техничкој просторији за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д. , у близини концентрације тк исталације , по могућству у техничкој просторији са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвестититор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Простор/техничка просторија треба:

- да са налази у приземљу или првом подземном нивоу;
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;

У простору предвиђеном за смештај тк опреме потребно је обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

У улазу објекта у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман ОДО оријентационих димензија 55x50x20cm.

Инвеститор је у обавези да од места концентрације телекомуникационе опреме (простор предвиђен за смештај тк опреме) обезбедити несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем PE цеви 1xø50mm.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви, у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду сваког стана, локала 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-Т стандарду G.657. А у затвореном, са омотачем од LSYH материјала (Low Smoke Zero Halogen. Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. 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 адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Унутар станова/локала планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. Каблирање унутар стана реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајући patch панелу. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стан.

3.8.5. Београдске електране

На предметној локацији, у улици Угриновачка, налази се постојећа дистрибутивна толоводна мрежа.

Планирани објекат је могуће прикључити на исту, а све према условима „Беоелектране“:

ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећи топоводи (У границама парцеле)

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар границе **катастарске парцеле 11195/2, КО Земун**, не налази се изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топоводна инфраструктура налази се у Угриновачкој улици у зони укрштања са улицом Светотројчина где је изграђен дистрибутивни топовод пречника **ø219.1/315**.

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат на к.п. 11195/2, КО Земун, у улици Угриновачка 106а, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топовода **ø219.1/315** у Угриновачкој улици након изградње планираног дистрибутивног топовода дуж Угриновачке, и изградњом прикључног топовода до места предвиђеног за подстанице.

Капацитет прикључне инсталације

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта и Информације о локацији **IX-14**, бр. **350.1-2622/2021** од **10.06.2021**. године, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **П + З**, оквирне **БРГП = 684m²**, могуће је након изградње предизолованог топоводног прикључка пречника **DN40**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=43 kW**.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

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

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

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

4. Инжењерскогеолошки услови

За предметну парцелу приликом израде техничке документације, урадити Инжењерскогеолошки елаборат, како би се проверили услови изградње планираног објекта, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС, бр. 101/15).

5. Мере заштите

5.1. Заштита културних добара

На предметном подручју нема евидентираног културно-историјског наслеђа.

5.2. Термичка заштита

Термичку заштиту предвидети у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр. 61/11) тако да објекат задовољава минималну класу "Ц" из наведеног правилника.

5.3. Заштита од пожара

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

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

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

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

У дањем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, ...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020).

5.4. Заштита од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекат мора бити реализовани и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

7. Спровођење урбанистичког пројекта

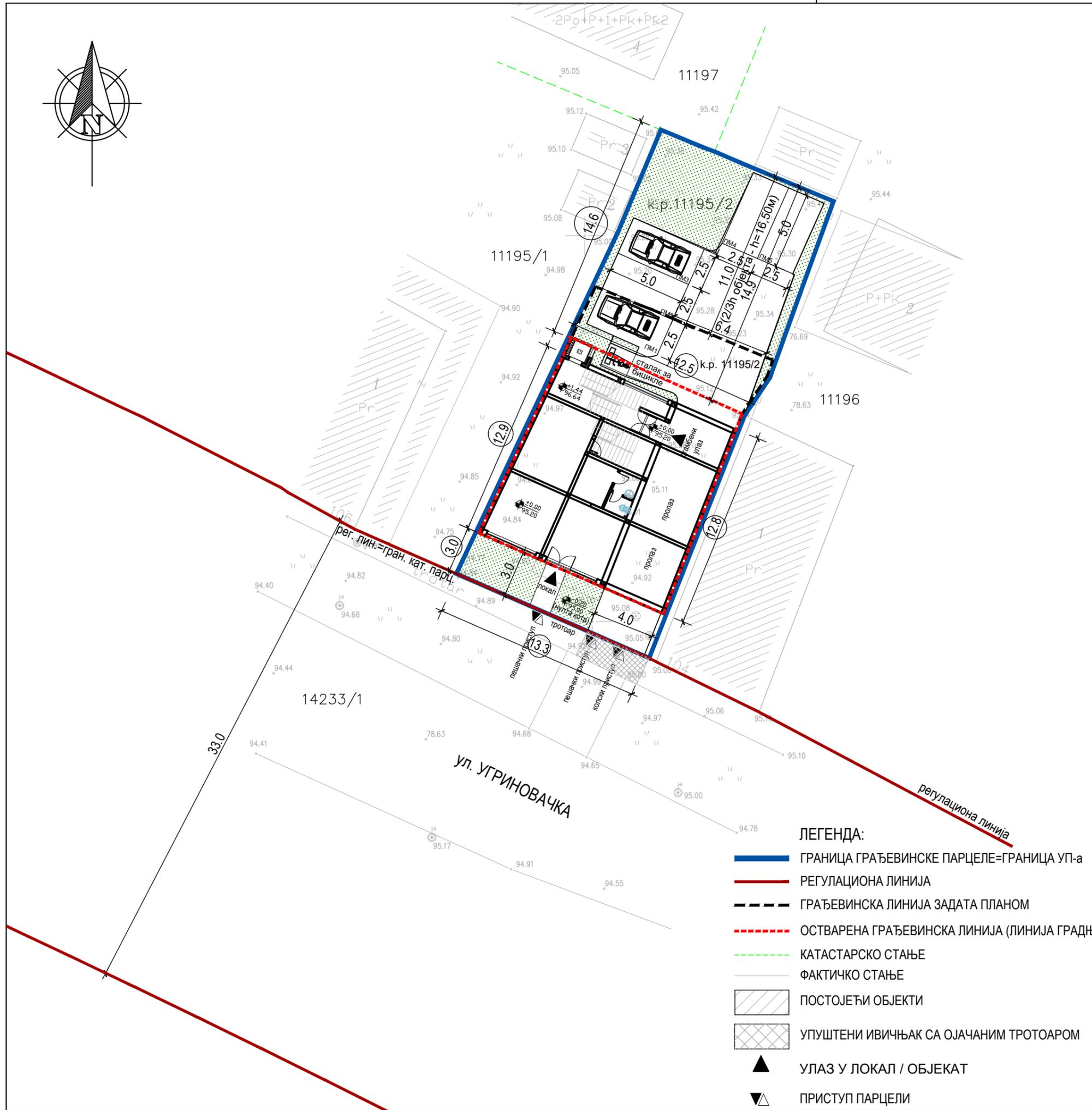
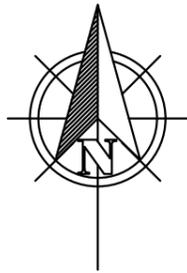
Овај Урбанистички пројекат урађен је у складу са члановима 60-63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53-а истог закона.

Саставни део овог Урбанистичког пројекта је и пројекат Идејног решења, израђен од стране фирме „Бест План д.о.о.“, која такође израђује и предметни Урбанистички пројекат.

Одговорни урбаниста:

Миланка Петровић д.и.а.
лиценца бр.200 1123 09

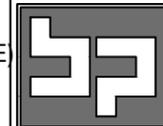
3. ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ=ГРАНИЦА УП-а
- - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА ПЛАНОМ
- - - ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ЛИНИЈА ГРАДЉЕ)
- - - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК СА ОЈАЧАНИМ ТРОТОАРОМ
- УЛАЗ У ЛОКАЛ / ОБЈЕКАТ
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

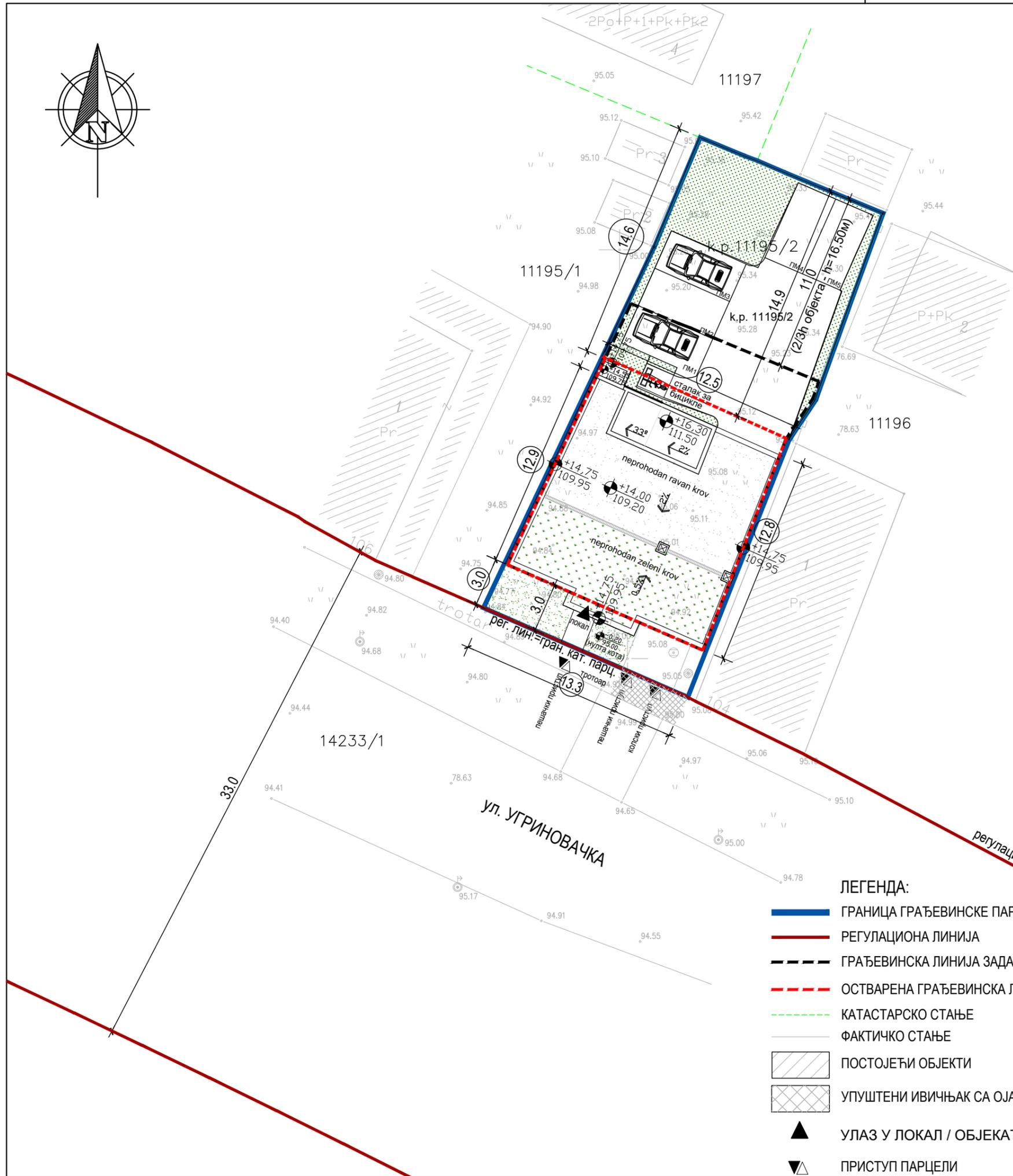
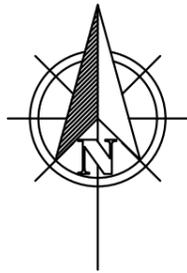
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	из плана	остварено
основна намена површина и компатибилност намена	- мешовити градски центри - комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становање 74,35%
број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели гради се један објекат	планирано један објекат
услови за формирање грађевинске парцеле	минимална ширина фронта према јавној површини 12,0м; минимална површина 400м ²	ширина фронта 13,64м површина парцеле 407,00 м ²
индекс заузетости на парцели	максимални индекс заузетости је „З“=60% макс. 244,20 м ²	индекс заузетости „З“ = 42,26% (171,99 м ²)
висина објекта	висина венца је до 15,0м макс. висина слемена до 18,0м планирана спратност до П+3+Пк/Пс	планирано венац = слеме = 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1 м на висини већој од 4 м, на највише 1/3 дужине улчне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле гледајући од улице Угриновачке (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,00 м од регулационе линије *препуст ширине 0,9 м на висини 4,32 м на приближно 1/3 дужине улчне фасаде, у ширини од 4,38м) (1/3 шир. ул. фасаде је 4,44 м) *препуст је на удаљености од 4,44 м и 4,50м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	мин. растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле, на границу парцеле 1194 КО Земун
кота приземља	*у приземљу пословање, кота приземља максимално 0,2 м *ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, макс. 1,6 м	- 0,20 м = 95,00 мнв (нулта кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	слободне површине мин. 40% (мин. 162,80 м ²) мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом (мин. 61,05 м ²)	слободне површине 41,25% (237,11 м ²) површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70м ²)
решење паркирања	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРГП пословање 1 ПМ/80 м ² БРГП становање 1,1 ПМ/1 стану	посл. 1ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице: 3 пословне јединице: 1
брuto површине подземно	-	-
брuto површине надземно	-	683,86 м ²
БРГП укупно	-	683,86 м ²



BEST PLAN
BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE
URBANIZAM I INŽENJERING
biro@bestplan.rs

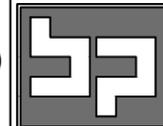
ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Угриновачка бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНКА ПЕТРОВИЋ д.и.а.	ЦРТЕЖ:	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА И ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА
САРАДНИК: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маг. инж. арх.		
САРАДНИК:		
ИНВЕСТИТОР: Марко Јањићек	ДАТУМ: децембар 2024.	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА: 1:250
	ФАЗА: ПП	БРОЈ ЦРТЕЖА: 3



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ=ГРАНИЦА УП-а
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА ПЛАНОМ
 - - - ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ЛИНИЈА ГРАДЊЕ)
 - - - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - - - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
 - УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК СА ОЈАЧАНИМ ТРОТОАРОМ
 - ▲ УЛАЗ У ЛОКАЛ / ОБЈЕКАТ
 - ▼ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

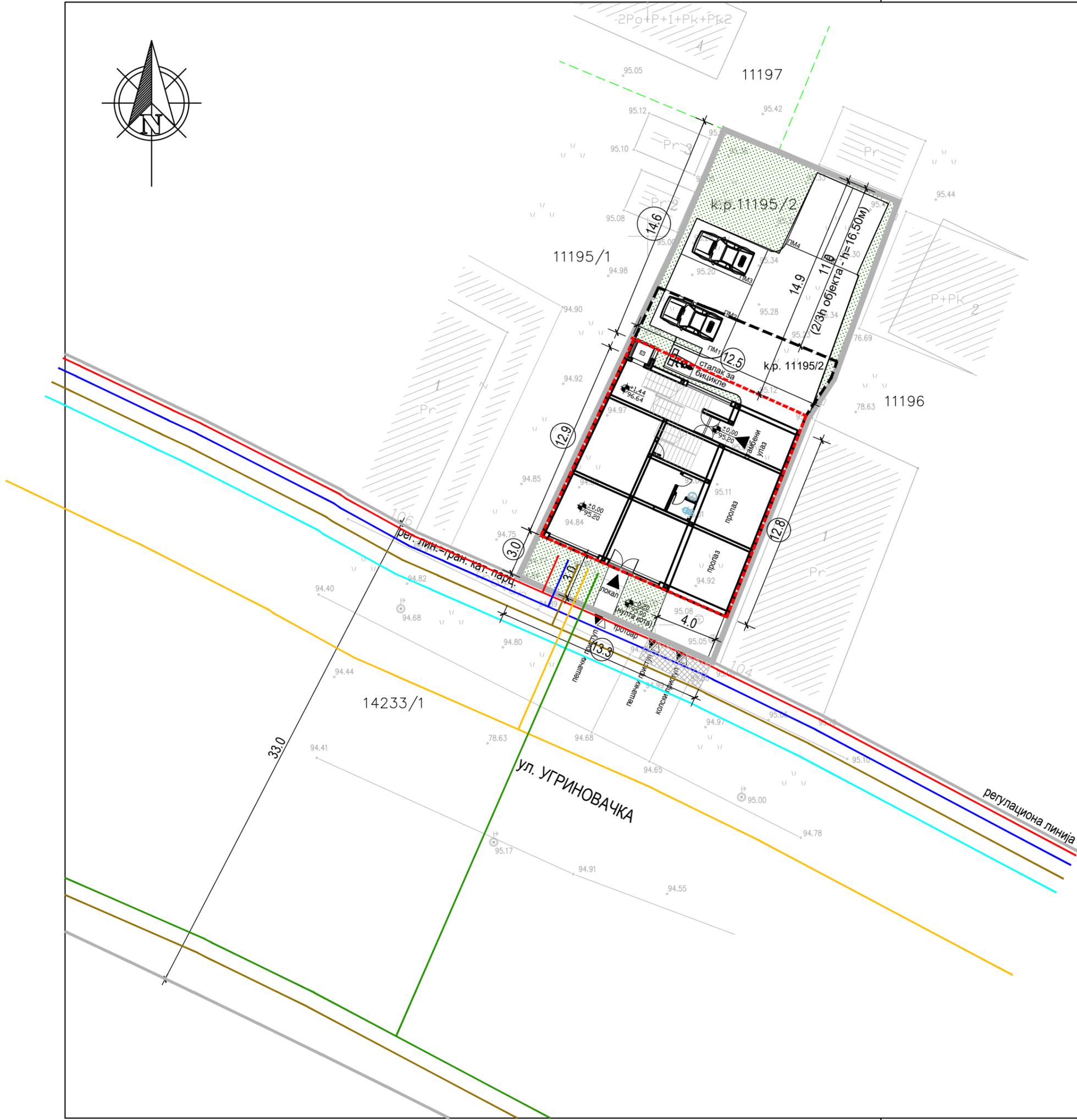
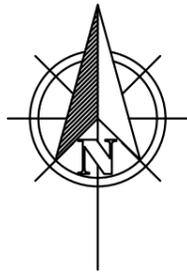
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	из плана	остварено
основна намена и компатибилност намена	- мешовити градски центри - комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становање 74,35%
број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели гради се један објекат	планирано један објекат
услови за формирање грађевинске парцеле	минимална ширина фронта према јавној површини 12,0м; минимална површина 400м ²	ширина фронта 13,64м површина парцеле 407,00 м ²
индекс заузетости на парцели	максимални индекс заузетости је „З“=60% макс. 244,20 м ²	индекс заузетости „З“ = 42,26% (171,99 м ²)
висина објекта	висина венца је до 15,0м макс. висина слемена до 18,0м, планирана спратност до П+3+Пк/Пс	планирано венац = слеме = 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1 м на висини већој од 4 м, на највише 1/3 дужине улчне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле гледајући од улице Угриновачке (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,00 м од регулационе линије *препуст ширине 0,9 м на висини 4,32 м на приближно 1/3 дужине улчне фасаде, у ширини од 4,38м) (1/3 шир. ул. фасаде је 4,44 м) *препуст је на удаљености од 4,44 м и 4,50м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	мин. растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле, на граници парцеле 1194 КО Земун
кота приземља	*у приземљу пословање, кота приземља максимално 0,2 м *ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, макс. 1,6 м	- 0,20 м = 95,00 мнв (нулта кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	слободне површине мин. 40% (мин. 162,80 м ²) мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом (мин. 61,05 м ²)	слободне површине 41,25% (237,11 м ²) површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70м ²)
решење паркирања	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРГП пословање 1 ПМ/80 м ² БРГП становање 1,1 ПМ/1 стану	посл. 1ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	-
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице: 3 пословне јединице: 1
брuto површине подземно	-	-
брuto површине надземно	-	683,86 м ²
БРГП укупно	-	683,86 м ²



BEST PLAN
BEOGRAD
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE
URBANIZAM I INŽENJERING
biro@bestplan.rs

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Угриновачка бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНКА ПЕТРОВИЋ д.и.а.	ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА
САРАДНИК: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст.инж.арх.	
САРАДНИК:	
ИНВЕСТИТОР: Марко Јањићек	ДАТУМ: децембар 2024.
	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА: 1:250
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4

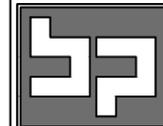


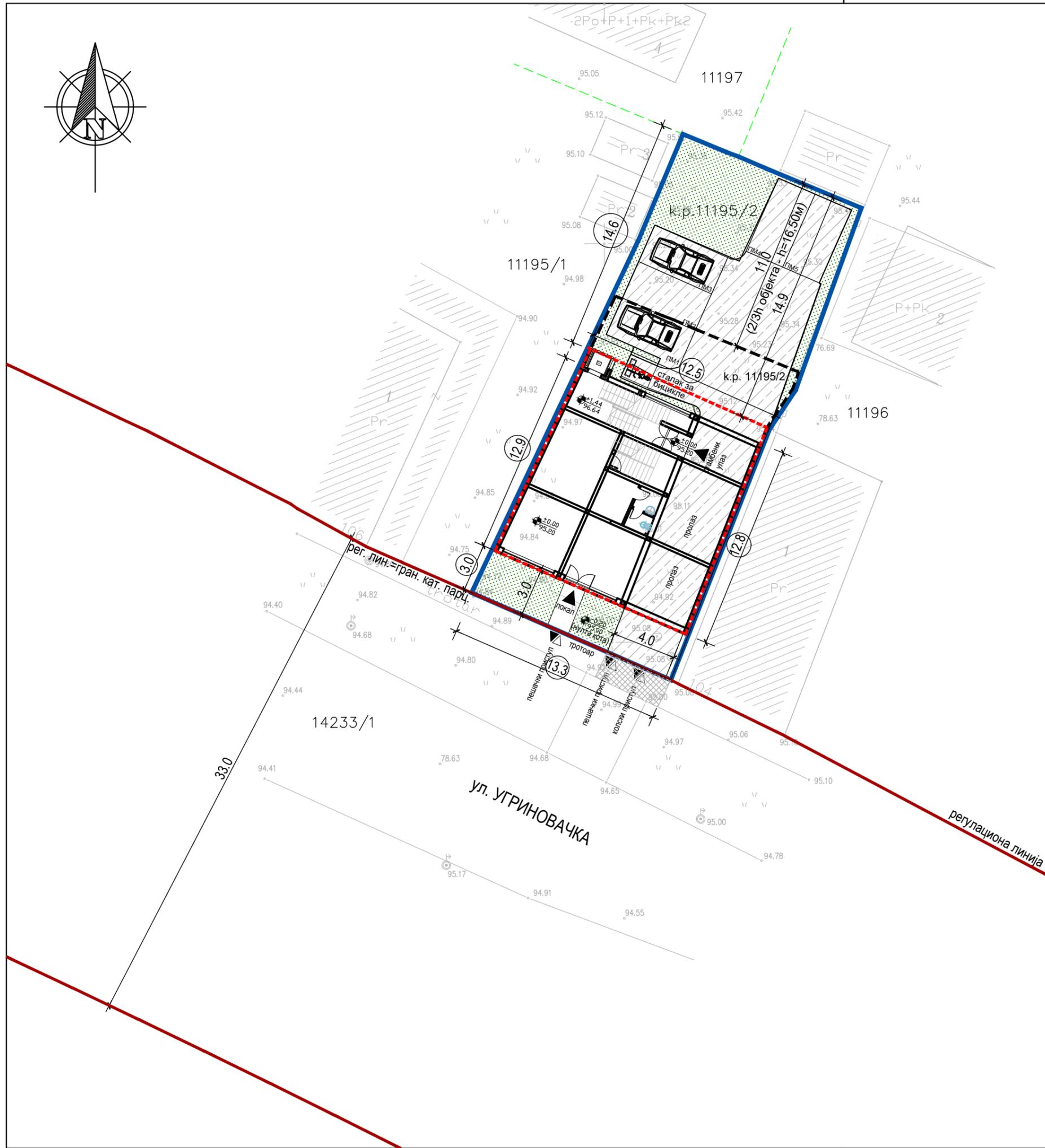
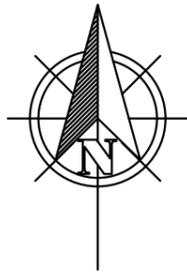
ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ=ГРАНИЦА УП-а
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА ПЛАНОМ
-  ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ЛИНИЈА ГРАДЊЕ)
-  КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
-  ФАКТИЧКО СТАЊЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
-  УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК СА ОЈАЧАНИМ ТРОТОАРОМ
-  УЛАЗ У ЛОКАЛ / ОБЈЕКАТ
-  ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

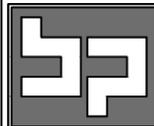
-  ЕЛЕКТРО ВОДОВИ
-  ВОДОВОД (укида се)
-  ТТ ВОДОВИ (укида се)
-  ТОПЛОВОД
-  ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

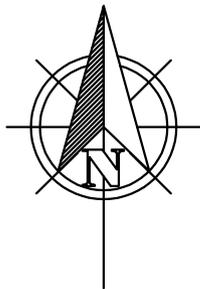
 BESTPLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE URBANIZAM I INŽENJERING biro@bestplan.rs	ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Угриновачка бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун	
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНКА ПЕТРОВИЋ д.и.а.	ЦРТЕЖ: ПЛАН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
САРАДНИК: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маг.инж.арх.		
САРАДНИК:		
ИНВЕСТИТОР: Марко Јањичек	ДАТУМ: децембар 2024.	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА: 1:250
	ФАЗА: ПП	БРОЈ ЦРТЕЖА: 5

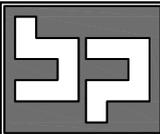


ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ=ГРАНИЦА УП-а
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ЗАДАТА ПЛАНОМ
-  ОСТВАРЕНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ЛИНИЈА ГРАДЊЕ)
-  КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
-  ФАКТИЧКО СТАЊЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
-  УПУШТЕНИ ИВИЧЊАК СА ОЈАЧАНИМ ТРОТОАРОМ
-  ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ (мин. 15%) - 89.12м² (21.87%)
- СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (мин. 40%) - 237.11м² (41.25%)
- ПОВРШИНА ЗЕЛЕНИЛА НА КРОВНОЈ ТЕРАСИ - 56.70м² (13.94%)
-  АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
-  УЛАЗ У ЛОКАЛ / ОБЈЕКАТ
-  ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

	BESTPLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE URBANIZAM I INŽENJERING biro@bestplan.rs	ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Угриновачка бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун	
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНКА ПЕТРОВИЋ д.и.а.	САРАДНИК: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст.инж.арх.	САРАДНИК:
ИНВЕСТИТОР: Марко Јањичек	ДАТУМ децембар 2024.	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА	1:250
	ФАЗА ПП	БРОЈ ЦРТЕЖА	6



 <p>BESTPLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE URBANIZAM I INŽENJERING biro@bestplan.rs</p>	<p>ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Угриновачка бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун</p>	
	<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНКА ПЕТРОВИЋ д.и.а.</p> <p>САРАДНИК: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст.инж.арх.</p> <p>САРАДНИК:</p>	<p>ЦРТЕЖ: АМБИЈЕНТАЛНИ ПРИКАЗ</p>
<p>ИНВЕСТИТОР: Марко Јањичек</p>	<p>ДАТУМ децембар 2024.</p>	<p>РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:250</p>
	<p>ФАЗА ПП</p>	<p>БРОЈ ЦРТЕЖА 7</p>

4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу стамбено пословног објекта спратности П+3
ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
кат. парцела број 11195/2 КО Земун

садржај:

- технички опис
- нумеричка документација
- графичка документација

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ДЕО

Обухват Урбанистичког пројекта је катастарска парцела број 11195/2 КО Земун. Планира се изградња стамбено пословног објекта спратности П+3.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17).

ЛОКАЦИЈА

Предметна парцела се налази у зони мешовитих градских центара у **зони средње спратности 7.М5.1**. Површине је 407,00 м². Са јужне стране парцела има приступ Угриновачкој улици (кат. парцела број 14233/1 КО Земун) у ширини од 13,64 м. Објект који је предмет пројекта је изградња стамбено пословне зграде спратности приземље и три спрата, а која садржи један пословни простор и три стамбене јединице укупне бруто површине 683,86 м².

Објект је лоциран као што је приказано у графичком прилогу, а у оквиру грађевинских линија, у свему према прописима.

На кат. парцели број 11195/2 КО Земун, у Земуну, ул. Угриновачка број 106А, постоји изграђен један стамбени објект спратности приземље (Пр), површине 85,00 м². Објект се налази са леве стране парцеле гледано од улице Угриновачке.

У објекту су инсталације тренутно у функцији. Постоје инсталације водовода, канализације и електроинсталација, а прикључци су изведени у складу са условима и сагласностима надлежних комуналних служби.

Због планиране изградње нове стамбено пословне зграде планирано је уклањање постојећег објекта.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Катастарска парцела број 11195/2 КО Земун испуњава услове за грађевинску парцелу и површине је 407,00 м². Према важећем планском документу, предметна катастарска парцела се налази у **зони мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1**.

Предметна парцела има приступ директно на улицу Угриновачку која се налази са јужне стране парцеле. Планирана намена објекта је становање + пословање. Према типологији градње објект је двострано узидан.

Основна намена површина – мешовити градски центри, подразумева се комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0-80%:20%-100%. У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

Типологија објекта – предвиђена је изградња двострано узиданог објекта.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	из плана	остварено
основна намена површина и компатибилност намена	- мешовити градски центри - комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становање 74,35%

број објеката на парцели	на свакој грађевинској парцели гради се један објекат	планирано један објекат
услови за формирање грађевинске парцеле	минимална ширина фронта према јавној површини 12,0м; минимална површина 400м ²	ширина фронта 13,64м површина парцеле 407,00 м ²
индекс заузетости на парцели	максимални индекс заузетости је „3“=60% макс. 244,20 м ²	индекс заузетости „3“ = 42,26% (171,99 м ²)
висина објекта	висина венца је до 15,0м макс. висина слемена до 18,0м, планирана спратност до П+3+Пк/Пс	планирано венац = слеме = 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1 м на висини већој од 4 м, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле гледајући од улице Угриновачке (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,00 м од регулационе линије *препуст ширине 0,9 м на висини 4,32 м на приближно 1/3 дужине уличне фасаде,у ширини од 4,38м) (1/3 шир. ул. фасаде је 4,44 м) *препуст је на удаљености од 4,44 м и 4,50м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	мин. растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0,00 м од од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле, на границу парцеле 1194 КО Земун
кота приземља	*у приземљу пословање, кота приземља максимално 0,2 м *ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, макс. 1,6 м	- 0,20 м = 95,00 мнв (нулта кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	слободне површине мин. 40% (мин.162,80 м ²) мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом (мин. 61,05 м ²)	слободне површине 41,25% (237,11 м ²) површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70м ²)

решење паркирања	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м2 БРГП пословање 1 ПМ/80 м2 БРГП станавање 1,1 ПМ/1 стану	посл. 1ПМ/80 м2 = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	-
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице: 3 пословне јединице: 1
брuto површине подземно	-	-
брuto површине надземно	-	683,86 м2
БРГП укупно	-	683,86 м2

ПРЕДМЕТ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ: Нова градња објекта

ИЗГРАДЊА

Није планирана фазна градња

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Грађевинска линија

У односу на регулациону линију грађевинска линија је повучена за 3,00 м.

Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама од бочних граница парцеле у овој зони је 0,00 м.

Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 2/3 висине објекта.

Објекат је лоциран унутар грађевинских линија, на 3,00 м од улице Угриновачке, ка бочним границама парцеле на 0,00 м и 14,65 м од задње границе парцеле.

кота колског и пешачког приступа парцели: -0,20 м/95 мнв (нулта кота)

кота приземља: ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)

кота пода приземља је подигнута 20 цм од коте приступа парцели

кота слемена = кота венца: +14,75 м/109,95 мнв

НАМЕНА ОБЈЕКТА И ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Планирани објекат је лоциран на кат. парцели број 11195/2 КО Земун, у улици Угриновачка број 106А.

Планирани објекат је габарита 12,49 м x 12,90 м, стамбено пословни, са једним пословним простором и три стамбене јединице, спратности П+3, укупне бруто површине 683,86 м2.

Објекат је двострано узидан, пословно стамбени, састоји се од приземља и три спрата, а садржи један пословни простор и три стамбене јединице – један двособан и два двоипособна стана.

Излаз на кров је планиран преко степеништа, степенишна кућица је висине 2,20 м.

Објекат је лоциран на грађевинску линију која је удаљена 3,00 м од регулационе линије уз улицу Угриновачку, са бочних страна парцеле је позициониран на границу парцеле, као што је то у ситуацији назначено, у свему према прописима.

ФУНКЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ

Објекат ће по својој функцији бити стамбено пословна зграда са једним пословним простором (у приземљу и делу првог спрата) и три стамбене јединице (на делу првог спрата, и на другом и трећем спрату).

Издаз на кров је планиран преко степеништа, степенишна кућица.

Приземље

У приземљу је планиран пословни простор – локал без намене са засебним приступом са уличне стране. У приземљу се налазе још и комуникације – колски пролаз и вертикална комуникација – степениште и лифт, за приступ стамбеном делу објекта.

Први спрат

На делу првог спрата (изнад пословног дела објекта у приземљу) се налази пословни простор који има приступ из приземног дела локала. Ту је предвиђен канцеларијски простор са пратећим просторијама.

Изнад колског пролаза је стан који је означен као стан С1 – двособан стан.

Други и трећи спрат

На другом и трећем спрату су смештени по један двоипособан стан који су означени као стан С2 (стан на другом спрату) и стан С3 (стан на трећем спрату).

Детаљан преглед површина дат је у графичким прилозима и нумеричком делу пројекта.

Објекат се лоцира према приложеном ситуационом плану у графичким прилозима, а у складу са прописима.

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је масивног типа са полумонтажном армирано бетонском тавницом и равним кровом. Објекат се зида гитер блоковима у продужном малтеру са дебљином зидова $d = 20$ цм и 25 цм. Зидови су у склопу са армирано бетонским серклажима и стубовима ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења.

Темељи су тракасти, армирано бетонски, испод носећих зидова, на подлози од шљунка.

Темељ испод лифта је пуна армирано бетонска темељна плоча.

Преко темељних трака се раде темељни зидови, ширине су 20 цм и 25 цм.

Подна плоча је армирано бетонска, на подлози од набијене земље, шљунка и набијеног бетона.

Таваница је полумонтажна таваница „ЛМТ“, са испуном од блокова дебљине 16 цм и армирано бетонском монолитизирајућом плочом дебљине 4 цм, тако да укупна дебљина таванице износи 20 цм.

Конструктивни систем објекта чине темељи, армирано бетонски стубови и носећи зидови који су повезани армирано бетонским серклажима.

Кров је непроходан раван кров, израђен у свему према прописима, хидро и термо изолован, са свим потребним слојевима.

На делу крова је предвиђено зеленило (екстензивно зеленило, травњак).

УНУТРАШЊА ОБРАДА

подови

Под на тлу изведен је преко армирано бетонске плоче на подлози од набијеног бетона и слоја шљунка.

Под у приземљу се састоји од хидроизолације, термоизолације са парном браном, рабициране цементне кошуљце и керамичких плочица постављених у грађевинском лепку. У мокрим чворовима се између керамичких плочица и цементне кошуљце која се ради у паду ка сливнику налази и додатни слој хидроизолације.

У свим просторијама извести соклу одговарајуће висине а од материјала у коме је урађен под.

зидови

Унутрашњи носећи зидови су од гитер блока, дебљине 20 цм. Унутрашњи преградни зидови су од опеке и дебљине су 12 цм. Сви унутрашњи зидови су укрупњени хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серкљажима.

Унутрашњи зидови су малтерисани продужним малтером, глетовани и обојени полудисперзивном бојом.

У кухињама до висине 1,50 м и санитарним просторијама до плафона, зидови се облажу керамичким плочицама.

плафони

Сви плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзивном бојом.

СПОЉАШЊА ОБРАДА

подови

Под улазног трема и свих тераса планиран је од керамичких плочица постављених у цементном малтеру. Керамичке плочице морају бити неклизајуће и отпорне на спољне утицаје. Димензија су 30/30 цм, уграђене „фуга на фугу“, а све фуге заливане су белим цементом.

На спојевима ових подова и фасадних зидова предвиђена је сокла од материјала у коме је урађен под.

зидови

Фасадни зид састоји се од шупљег блока, са унутрашње стране обрађен као и сви остали унутрашњи зидови. Термоизолација тврде плоче полистирена у блоковима, преко којих је постављен слој лепка у који је утопљена мрежица и преко завршни слој фасада типа Бавалит у боји по избору инвеститора.

таваница

Таваница је полумонтажна таваница „ЛМТ“, преко ње термо изолација камене вуне у плочама, ПЕ фолија и заштита термо изолације, цементна кошуљица.

кровни покривач

Кров је непроходан раван кров, израђен у свему према прописима, хидро и термо изолован, са свим потребним слојевима.

На делу крова је покривач шљунак преко хидро и термоизолације, а на делу крова је предвиђено зеленило (екстензивно зеленило, травњак) са свим потребним слојевима.

СТОЛАРИЈА – БРАВАРИЈА

Спољашња

Фасадна столарија је од ПВЦ профила, петокорна, са термо прекидом, у боји по избору инвеститора. Стакло је двоструко, 4+15+4 мм, нискоемисионо, термопакет, испуна аргон.

Прозори и балконска врата су једноструки, једноделни и екрански са отварањем око вертикалне и хоризонталне осовине помоћу рубних затварача. Балконска врата са уличне стране су планирани клизни.

Са спољашње стране се постављају солбанци у боји столарије.

Унутрашња

Унутрашња врата су дуплошперована, са дихтунгом од синтетичке гуме, са одговарајућим лајснама, снабдевена одговарајућим оковом, бојена садолином.

Врата имају најмање три шарке и одговарајући механизам за отварање и затварање.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Предвиђа се хидроизолација плоче на тлу, санитарних просторија, тераса и крова.

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

Предвиђена је термоизолација објекта у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда, објекат ће задовољавати минималну класу „Ц“.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

На парцели тренутно постоје легални прикључци на водоводну и канализациону мрежу, као и електроинсталацију, који не задовољавају планиране капацитете.

У објекту је планирано извођење инсталација водовода, канализације и електроенергетске инсталације.

За загревање објекта је предвиђено прикључење објекта на даљински систем грејања, а за припрему топле воде су предвиђени електрични уређаји.

Приликом даље разраде пројекта биће срачунати потребни комунални капацитети.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је решено у оквиру парцеле, на отвореном паркинг простору.

На парцели је предвиђено пет отворених паркинг места за путничка возила, дим. 2,50x5,00 м, по нормативу пословање 1ПМ/80 м² = 2 ПМ, становање 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ, укупно шест паркинг места на отвореном паркинг простору. На парцели је предвиђено и постављање сталка за паркирање бицикала, сталак је на платоу дим. 1,50x1,80м, за паркирање четири бицикла.

Прикључење стамбеног објекта је обезбеђено директно на саобраћајницу, јавни пут у улици Угриновачка, која се налази са јужне стране парцеле.

Приступ парцели за пешачки саобраћај је омогућен преко тротоара или приступног пута (улични тротоар ширине око 1,80 м).

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На предметној парцели предвиђено је озелењавање у директном контакту са тлом и озелењавање без директног контакта са тлом – кровне баште.

	из плана	остварено
минимална површина под зеленилом укупно	мин. 15% зелених површина мин. 61,05 м ²	укупно површина под зеленилом 35,82 % 145,82 м ²
зеленило у директном контакту са тлом	мин. 15% зелених површина мин. 61,05 м ²	површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²)
зеленило без директног контакта са тлом	-	површина под зеленилом на кровној тераси 13,93% (56,70 м ²)

ОДВОЖЕЊЕ ОТПАДА

На парцели се на бетонском платоу планира 1 контејнер запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м према нормативу 1 контејнер/800 м² нето површине објекта.

нето површина: $P = 577,26 \text{ м}^2 / 800 \text{ м}^2 = 0,72 \sim 1$ контејнер

Одговорни пројектант идејног решења

Никола Јанковић, маст.инж.арх.

Аутор идејног решења

Биљана Маринковић, инж.арх.

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА

- Основа ПРИЗЕМЉА

Ознака просторије	Намена просторије	Површина (м2)
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР - КОМУНИКАЦИЈА		
1	степенишни простор	16,99
нето површина затвореног простора		16,99
2	предпростор	2,07
3	колски пролаз	51,36
нето површина отвореног простора		53,43
L1	лифт	1,80
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈ. ПРОСТОР		72,22
ЛОКАЛ БЕЗ НАМЕНЕ		
0.1	продајни простор	61,72
0.2	остава	8,48
0.3	предпростор	2,14
0.4	WC	1,98
нето површина затвореног простора		74,30
нето површина отвореног простора		0,00
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЛОКАЛА		74,30
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		146,52
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		167,89

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА: 72,22 м2
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊЕ: 74,30 м2
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА: 146,52 м2
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА: 167,89 м2

- Основа I СПРАТА

Ознака просторије	Намена просторије	Површина (м2)
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР - КОМУНИКАЦИЈА		
1	степенишни простор	19,07
нето површина затвореног простора		19,07
нето површина отвореног простора		0,00
L1	лифт	1,80
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈ. ПРОСТОР		20,87
ЛОКАЛ БЕЗ НАМЕНЕ		
0.1	степенишни простор	8,48
0.2	ходник	5,45
0.3	остава	10,40
0.4	чајна кухиња	3,33
0.5	предпростор	7,05
0.6	канцеларија	12,64
0.7	канцеларија	15,11
0.8	предпростор	2,14
0.9	WC	1,96
нето површина затвореног простора		66,56
0.10	тераса	3,63
0.11	тераса	3,64
нето површина отвореног простора		7,27
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЛОКАЛА		73,88
СТАН 1 - ДВОСОБАН		
1.1	улаз	8,66
1.2	кухиња	5,94
1.3	дневна соба	12,99
1.4	спаваћа соба	9,90
1.5	предпростор	2,64
1.6	купатило	4,18
нето површина затвореног простора		44,72
1.7	тераса	3,74
нето површина отвореног простора		3,74
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 1		48,05
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА		143,30
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА		171,99

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА: 20,87 м2
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊЕ: 73,88 м2
УКУПНА ПОВРШИНА СТАНОВАЊЕ: 48,05 м2
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА: 143,30 м2
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА: 171,99 м2

- Основа II СПРАТА

Ознака просторије	Намена просторије	Површина (м2)
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР - КОМУНИКАЦИЈА		
1	степенишни простор	19,07
нето површина затвореног простора		19,07
нето површина отвореног простора		0,00
L1	лифт	1,80
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈ. ПРОСТОР		20,87
СТАН 2 - ДВОИПОСОБАН		
2.1	предсобље	8,48
2.2	кухиња	16,38
2.3	остава	3,27
2.4	трпезарија	12,64
2.5	дневна соба	16,59
2.6	предпростор	5,78
2.7	WC	4,58
2.8	предпростор	7,22
2.9	спаваћа соба	7,46
2.10	спаваћа соба	12,99
2.11	купатило	5,96
нето површина затвореног простора		101,35
2.12	тераса	10,74
2.13	тераса	3,63
2.14	тераса	3,64
2.15	тераса	3,74
нето површина отвореног простора		21,75
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 2		123,10
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА		143,97
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА		171,99

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА: 20,87 м2
 УКУПНА ПОВРШИНА СТАНОВАЊЕ: 123,10 м2
 УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА: 143,97 м2
 УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА: 171,99 м2

- Основа III СПРАТА

Ознака просторије	Намена просторије	Површина (м2)
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР - КОМУНИКАЦИЈА		
1	степенишни простор	19,07
нето површина затвореног простора		19,07
нето површина отвореног простора		0,00
L1	лифт	1,80
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈ. ПРОСТОР		20,87
СТАН 3 - ДВОИПОСОБАН		
3.1	предсобље	8,48
3.2	кухиња	16,38
3.3	остава	3,27
3.4	трпезарија	12,64
3.5	дневна соба	16,59
3.6	предпростор	5,78
3.7	WC	4,58
3.8	предпростор	7,22
3.9	спаваћа соба	7,46
3.10	спаваћа соба	12,99
3.11	купатило	5,96
нето површина затвореног простора		101,35
3.12	тераса	10,74
3.13	тераса	3,63
3.14	тераса	3,64
3.15	тераса	3,74
нето површина отвореног простора		21,75
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 3		123,10
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА III СПРАТА		143,97
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА III СПРАТА		171,99

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА: 20,87 м2
 УКУПНА ПОВРШИНА СТАНОВАЊЕ: 123,10 м2
 УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА III СПРАТА: 143,97 м2
 УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА III СПРАТА: 171,99 м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛ. ПРОСТОР	148,18
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАН бр. 1	48,05
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАН бр. 2	123,10
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАН бр. 3	123,10
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА	134,83

ЕТАЖА	површина пословања	површина становања	површина комуникација	нето етаже	брuto површина
ПРИЗЕМЉЕ	74,30 м2	-	72,22 м2	146,52 м2	167,89 м2
ПРВИ СПРАТ	73,88 м2	48,05 м2	20,87 м2	143,30 м2	171,99 м2
ДРУГИ СПРАТ	-	123,10 м2	20,87 м2	143,97 м2	171,99 м2
ТРЕЋИ СПРАТ	-	123,10 м2	20,87 м2	143,97 м2	171,99 м2
УКУПНО	148,18 м2	294,25 м2	134,83 м2	577,76 м2	683,86 м2

Укупна нето површина објекта износи:

P = 577,76 м2

Укупна бруто површина објекта износи:

P = 683,86 м2

НАМЕНА - ПРОЦЕНТУАЛНО		
ПОСЛОВАЊЕ	148,18 м2	25,7%
СТАНОВАЊЕ	294,25 м2	50,9%
КОМУНИКАЦИЈЕ	134,83 м2	23,4%
УКУПНО	577,76 м2	100,00%

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- СПРАТНОСТ П + 3

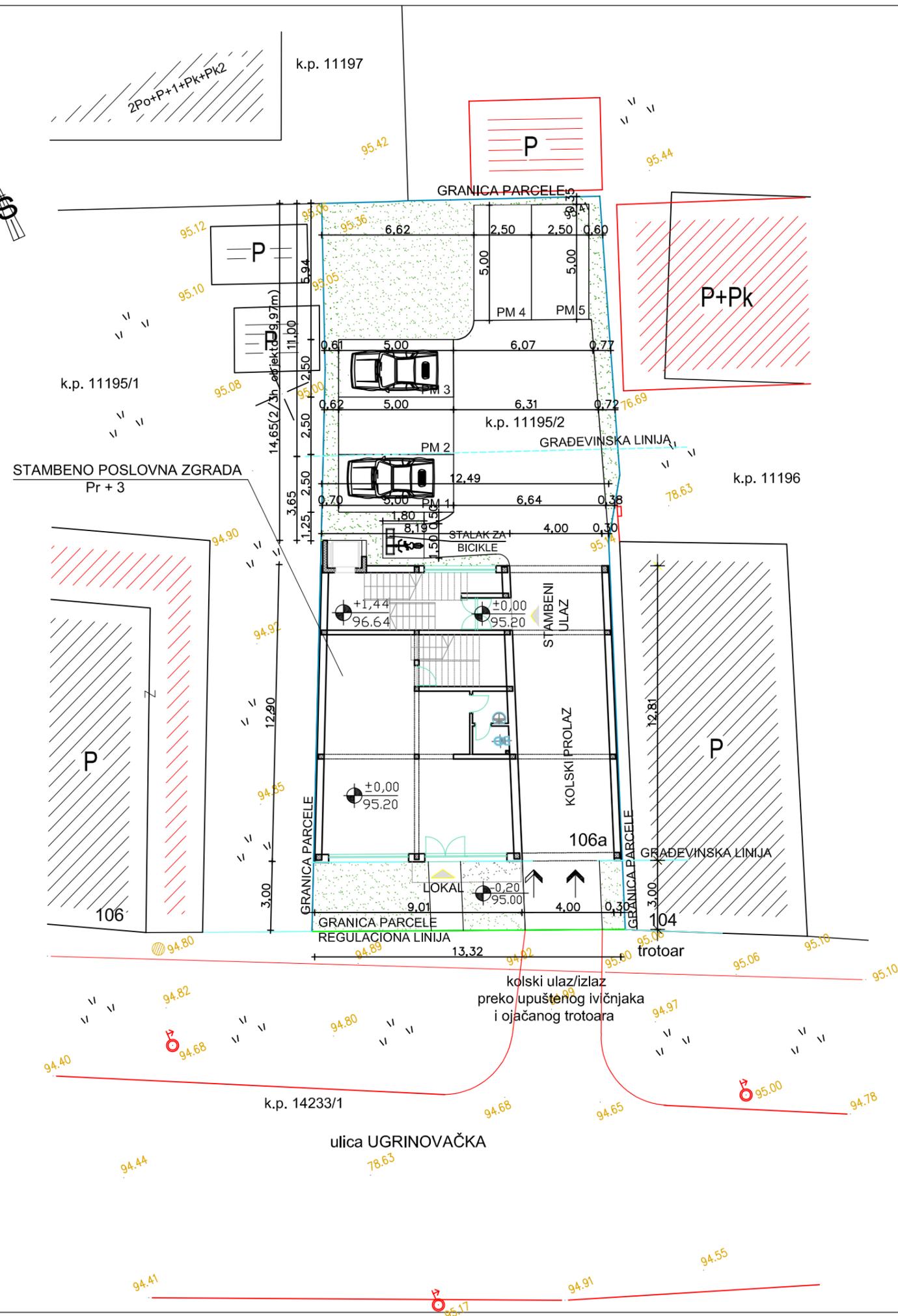
- ВИСИНА ОБЈЕКТА

- КОТА ТЕРЕНА
релативна -0.20 м; апсолутна 95.00 мнв
- КОТА ПРИЗЕМЉА
релативна ±0.00 м; апсолутна 95.20мнв
- КОТА СЛЕМЕНА
релативна +14.75; апсолутна 109.95 мнв

ПРЕДВИЃЕНА ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ РАДОВА

1. ГРАЂЕВИНСКИ И ЗАНАТСКИ РАДОВИ	дин. =	35.500.000,00
2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА	дин. =	5.000.000,00
3. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈА	дин. =	4.500.000,00
УКУПНО:	дин. =	45.000.000,00

1.7 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



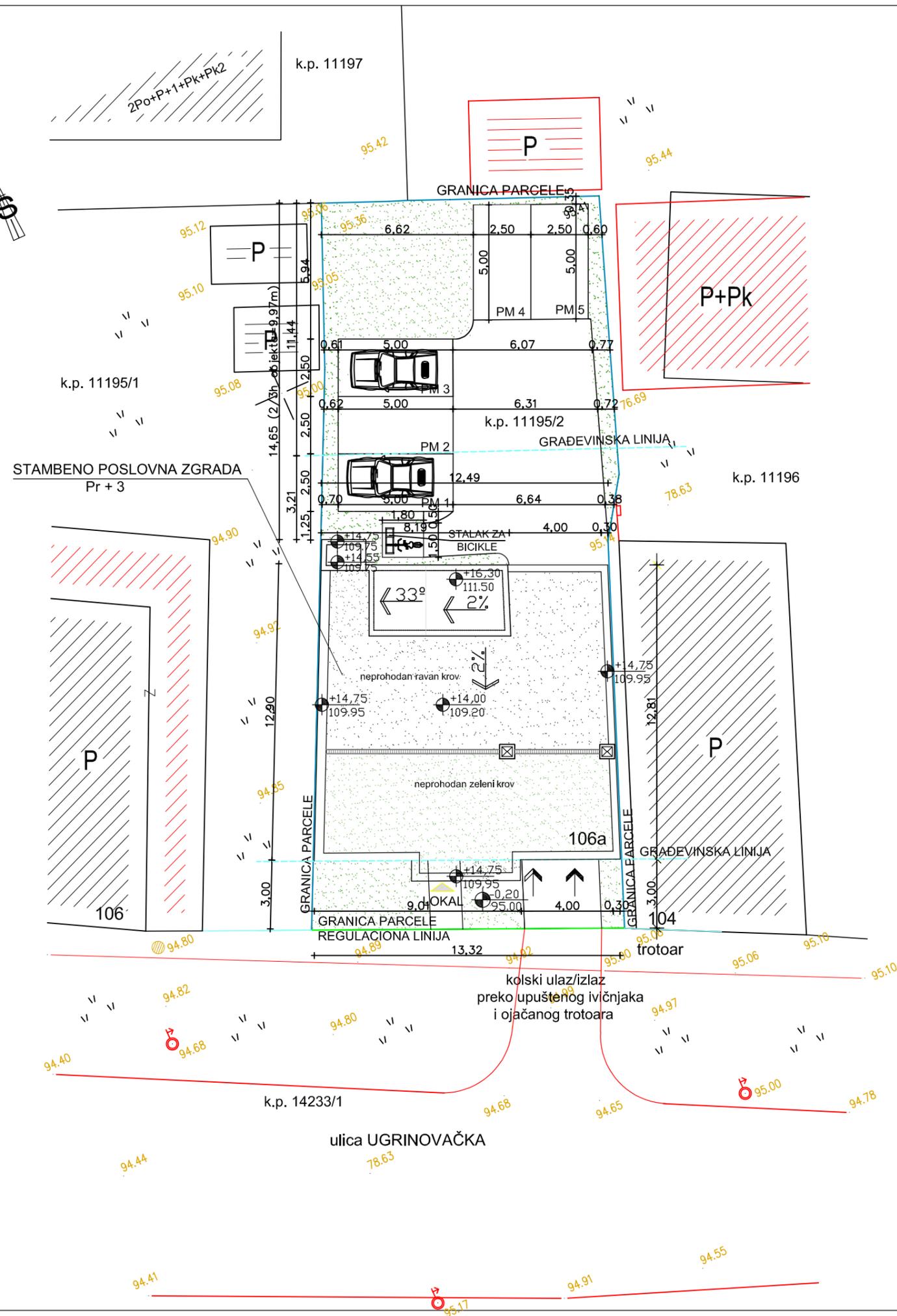
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	ИЗ ПЛАНА	ОСТВАРЕНО
основна намена објекта и компатибилност	мешовити градски центри становане: пословање = 0 - 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становане 74,35%
број објекта на парцели	један објекат	један објекат
оквирна површина парцеле	мин. 400,00 м ²	407,00 м ²
ширина фронта	мин. 12,00 м	13,64 м ²
индекс заузетости	максимално "З" = 60% макс. 244,20 м ²	"З" = 42,26% (171,99 м ²)
висина венца/слемена	венца до 15,00 м, слеме до 18,00 м планирана спратност до П+3+Пк/Пс	венца = слеме 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1,0 м на висини већој од 4,0 м, на највише 1/3 дужине улчне фасаде, удаљен мин. 1,0 м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0 м од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,0 м од грађевинске линије препуст ширине 0,9 м на приближно 1/3 дужине улчне фасаде *препуст је на удаљености мин. 4,44 м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0 м од бочних граница парцеле у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле
нулта ката и ката приступа	у приземљу пословање, ката приземља макс. 0,20 м	-0,20 м = 95,00 мнв (нулта ката) ±0,00 м = 95,20 мнв (ката приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	*слободне површине мин. 40% (мин. 162,8 м ²) *зелене површине мин. 15% у директном контакту са тлом	*слободне површине 41,25% (237,11 м ²) *површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) *површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70 м ²)
саобраћајни услови и паркирање возила	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРГП пословање 1 ПМ/80 м ² становане 1,1 ПМ /1 стану	посл. 1 ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору) и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	-
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице 3 пословне јединице 1
брuto површина подземно	-	-
брuto површина надземно	683,86 м ²	683,86 м ²
БРГП укупно	683,86 м ²	683,86 м ²

LEGENDA

- GRADJEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- TROTOAR
- KOLSKI ULAZ
- ULAZ ZA PEŠAKE
- ULAZ U OBJEKAT
- ZELENILO

СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

	ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106а, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН	
	ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106а, ЗЕМУН	
ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.	Број лиценце: 210А0122619	ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106а, ЗЕМУН
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.	Број лиценце: 210А0122619	
АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.	Број лиценце: -	ДАТУМ: МАРТ 2024. године
ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА	БРОЈ ЦРТЕЖА: 1а	

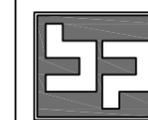


УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	ИЗ ПЛАНА	ОСТВАРЕНО
основна намена објекта и компатибилност	мешовити градски центри становање: пословање = 0 - 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становање 74,35%
број објекта на парцели	један објекат	један објекат
оквирна површина парцеле	мин. 400,00 м ²	407,00 м ²
ширина фронта	мин. 12,00 м	13,64 м ²
индекс заузетости	максимално "З" = 60% макс. 244,20 м ²	"З" = 42,26% (171,99 м ²)
висина венца/слемена	венца до 15,00 м, слеме до 18,00 м планирана спратност до П+3+Пк/Пс	венца = слеме 14,95 м планирана спратност П+3
положај објекта на парцели	*двострано узидан на бочну границу макс. дубине 17 м од грађевинске линије *у односу на регулациону линију удаљен 3,0 м *објекти са повученом грађевинском линијом могу имати препуст ширине 1,0 м на висини већој од 4,0 м, на највише 1/3 дужине улчне фасаде, удаљен мин. 1,0 м од граница суседних парцела	*објекат је лоциран на 0 м од бочних граница парцеле (двострано узидан) у дубини од 14,10 од грађевинске линије *објекат је лоциран на 3,0 м од грађевинске линије *препуст ширине 0,9 м на приближно 1/3 дужине улчне фасаде *препуст је на удаљености мин. 4,44 м од границе суседних парцела
растојање од бочне границе парцеле	растојање од бочне границе парцеле је 0 м, макс. дубине 17 м од грађевинске линије	објекат је лоциран на 0 м од бочних граница парцеле у дубини од 14,10 м од грађевинске линије
растојање од задње границе парцеле	растојање од задње границе парцеле је 2/3 висине објекта (мин. 9,97 м)	објекат је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле
нулта ката и ката приступа	у приземљу пословање, ката приземља макс. 0,20 м	-0,20 м = 95,00 мнв (нулта ката) ±0,00 м = 95,20 мнв (ката приземља пословног простора)
услови за слободне и зелене површине	*слободне површине мин. 40% (мин. 162,8 м ²) *зелене површине мин. 15% у директном контакту са тлом	*слободне површине 41,25% (237,11 м ²) *површина под зеленилом на тлу 21,87% (89,12 м ²) *површина под зеленилом на кровној тераси 13,94% (56,70 м ²)
саобраћајни услови и паркирање возила	паркирање решити изградњом гараже у оквиру парцеле или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРГП пословање 1 ПМ/80 м ² становање 1,1 ПМ /1 стану	посл. 1 ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору) и 4 ПМ за бицикле
правила за изградњу гараже	могу се градити као самостални објекти, као подземно надземне гараже	-
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице 3 пословне јединице 1
брuto површина подземно	-	-
брuto површина надземно	683,86 м ²	683,86 м ²
БРГП укупно	683,86 м ²	683,86 м ²

LEGENDA

- GRADJEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- TROTOAR
- KOLSKI ULAZ
- ULAZ ZA PEŠAKE
- ULAZ U OBJEKAT
- ZELENILLO

СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА



BEST PLAN
BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE,
URBANIZAM I INŽENJERING
bestplandoo@gmail.com, 011844 30 12

ОБЈЕКАТ:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ:
НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:
НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.
АУТОР:
БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.
ЦРТЕЖ:

Број лиценце:
210А0122619
Број лиценце:
210А0122619
Број лиценце:
-

ИНВЕСТИТОР:
МАРКО ЈАЊИЧЕК
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН

СИТУАЦИОНИ ПЛАН
СА ОСНОВОМ КРОВА

ДАТУМ	МАРТ 2024. године	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА	1:200
ФАЗА	УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ЦРТЕЖА	16



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
Ред.бр.	НАМЕНА	П (m ²)	Врста пода
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР			
1	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	16,99	КЕРАМИКА
	УКУПНО:	16,99 m ²	
2	ПРЕДПРОСТОР	2,07	КЕРАМИКА
3	КОЛСКИ ПРОЛАЗ	51,36	ЦЕМ. КОШУЉИЦА
	УКУПНО:	70,42 m ²	
L1	ЛИФТ	1,80	
	УКУПНО ЗАЈ. ПРОСТОР:	72,22 m ²	
ЛОКАЛ БЕЗ НАМЕНЕ			
0.1	ПРОДАЈНИ ПРОСТОР	61,72	КЕРАМИКА
0.2	ОСТАВА	8,48	КЕРАМИКА
0.3	ПРЕДПРОСТОР	2,14	КЕРАМИКА
0.4	WC	1,96	КЕРАМИКА
	УКУПНО ЛОКАЛ:	74,30 m ²	
	УКУПНО нето П =	146,52 m ²	
	УКУПНО бруто П =	167,89 m ²	

LEGENDA	
	ГРАДЈЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАДЈЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ТРОТОАР
	КОЛСКИ УЛАЗ
	УЛАЗ ЗА ПЕШАКЕ
	УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
	ЗЕЛЕНИЛО

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
	ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА БР. 106А, ЗЕМЉИ К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМЉИ	ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА БР. 106А, ЗЕМЉИ	
	ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. ТЕХНИЧКИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. АУТОР: БИЈАНА МАРИНКОВИЋ, инж. врх.	ИДЕНТИФИКАЦИОНА БРОЈКА: 210АД122619 ИДЕНТИФИКАЦИОНА БРОЈКА: 210АД122619	ДАТУМ: МАРТ 2024. ГОДИНЕ РАЗМЕРА: ЦРТЕЖА 1:50
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		ФАЗА: УР-УРБАНИСТАНИКА ПРОЈЕКАТ ЦРТЕЖА 3	



ОСНОВА I СПРАТА			
Ред.бр.	НАМЕНА	П (m ²)	Врста пода
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР			
1	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	19,07	КЕРАМИКА
УКУПНО:		19,07 m ²	
L1	ЛИФТ	1,80	
УКУПНО ЗАЈ. ПРОСТОР:		20,87 m ²	
L ЛОКАЛ БЕЗ НАМЕНЕ			
0.1	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	8,48	КЕРАМИКА
0.2	ХОДНИК	5,45	КЕРАМИКА
0.3	ОСТАВА	10,40	КЕРАМИКА
0.4	ЧАЈНА КУХИЊА	3,33	КЕРАМИКА
0.5	ПРЕДПРОСТОР	7,05	КЕРАМИКА
0.6	КАНЦЕЛАРИЈА	12,64	КЕРАМИКА
0.7	КАНЦЕЛАРИЈА	15,11	КЕРАМИКА
0.8	ПРЕДПРОСТОР	2,14	КЕРАМИКА
0.9	WC	1,96	КЕРАМИКА
УКУПНО:		66,56 m ²	
0.10	ТЕРАСА	3,63	КЕРАМИКА
0.11	ТЕРАСА	3,64	КЕРАМИКА
УКУПНО ЛОКАЛ:		73,88 m ²	
СТАН 1 - ДВОСОБАН			
1.1	УЛАЗ	8,66	ПАРКЕТ
1.2	КУХИЊА	5,94	КЕРАМИКА
1.3	ДНЕВНА СОБА	12,99	ПАРКЕТ
1.4	СПАВАЋА СОБА	9,90	ПАРКЕТ
1.5	ПРЕДПРОСТОР	2,64	КЕРАМИКА
1.6	КУПАТИЛО	4,18	КЕРАМИКА
УКУПНО:		44,72 m ²	
1.7	ТЕРАСА	3,74	КЕРАМИКА
УКУПНО СТАН 1:		48,05 m ²	
УКУПНО нето П =		143,30 m ²	
УКУПНО бруто П =		171,99 m ²	

LEGENDA	
	ГРАДЈЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАДЈЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ТРОТОАР
	КОЛСКИ УЛАЗ
	УЛАЗ ЗА ПЕШАКЕ
	УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
	ЗЕЛЕНИЛО

ОСНОВА I СПРАТА			
 BEST PLAN d.o.o. BEGRAD ПРЕДЛОЖЕЊЕ ЗА ПРОЈЕКТОVANJE ИРИНСКИХ I ИРИНСКИХ bestplanod@gmail.com, 011 984 31 12	ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМЉИ		ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ
	ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. 210А0122619	АУТОР: БИЉАНА МАРИНОВИЋ, инж. врх. -	
ОСНОВА I СПРАТА			



ОСНОВА II СПРАТА			
Ред.бр.	НАМЕНА	П (m2)	Врста пода
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР			
1	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	19,07	КЕРАМИКА
	УКУПНО:	19,07	m2
L1	ЛИФТ	1,80	
	УКУПНО ЗАЈ. ПРОСТОР:	20,87	m2
СТАН 2 - ДВОИПОСОБАН			
2.1	ПРЕДСОБЉЕ	8,48	ПАРКЕТ
2.2	КУХИЊА	16,38	КЕРАМИКА
2.3	ОСТАВА	3,27	КЕРАМИКА
2.4	ТРПЕЗАРИЈА	12,64	ПАРКЕТ
2.5	ДНЕВНА СОБА	16,59	ПАРКЕТ
2.6	ПРЕДПРОСТОР	5,78	ПАРКЕТ
2.7	WC	4,58	КЕРАМИКА
2.8	ПРЕДПРОСТОР	7,22	ПАРКЕТ
2.9	СПАВАЋА СОБА	7,46	ПАРКЕТ
2.10	СПАВАЋА СОБА	12,99	ПАРКЕТ
2.11	КУПАТИЛО	5,96	КЕРАМИКА
	УКУПНО:	101,35	m2
2.12	ТЕРАСА	10,74	КЕРАМИКА
2.13	ТЕРАСА	3,63	КЕРАМИКА
2.14	ТЕРАСА	3,64	КЕРАМИКА
2.15	ТЕРАСА	3,74	КЕРАМИКА
	УКУПНО СТАН 2:	123,10	m2
	УКУПНО нето П =	143,97	m2
	УКУПНО бруто П =	171,99	m2

LEGENDA	
	ГРАДЈЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАДЈЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ТРОТОАР
	КОЛСКИ УЛАЗ
	УЛАЗ ЗА РЕШАКЕ
	УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
	ЗЕЛЕНИЛО

ОСНОВА II СПРАТА	
	ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН
	ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. 210А0122619 ТЕХНИЧКИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. 210А0122619 АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ, инж. врх. -
ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН	ДАТУМ: МАРТ 2024. године РАЗМЕРА: ЦРТЕЖА 1:50 ФАЗА: УП - УРБАНИСТАТИКА ПРОЈЕКАТ ЦРТЕЖА 5



OSNOVA III SPRATA			
Red. br.	NAМЕНА	P (m ²)	Врста пода
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР			
1	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	19,07	КЕРАМИКА
	УКУПНО:	19,07 m ²	
L1	ЛИФТ	1,80	
	УКУПНО ЗАЈ. ПРОСТОР:	20,87 m ²	
СТАН 3 - ДВОИОПОСОбАН			
3.1	ПРЕДСОБЉЕ	8,48	ПАРКЕТ
3.2	КУХИЊА	16,38	КЕРАМИКА
3.3	ОСТАВА	3,27	КЕРАМИКА
3.4	ТРПЕЗАРИЈА	12,64	ПАРКЕТ
3.5	ДНЕВНА СОБА	16,59	ПАРКЕТ
3.6	ПРЕДПРОСТОР	5,78	ПАРКЕТ
3.7	WC	4,58	КЕРАМИКА
3.8	ПРЕДПРОСТОР	7,22	ПАРКЕТ
3.9	СПАВАЋА СОБА	7,46	ПАРКЕТ
3.10	СПАВАЋА СОБА	12,99	ПАРКЕТ
3.11	КУПАТИЛО	5,96	КЕРАМИКА
	УКУПНО:	101,35 m ²	
3.12	ТЕРАСА	10,74	КЕРАМИКА
3.13	ТЕРАСА	3,63	КЕРАМИКА
3.14	ТЕРАСА	3,64	КЕРАМИКА
3.15	ТЕРАСА	3,74	КЕРАМИКА
	УКУПНО СТАН 3:	123,10 m ²	
	УКУПНО нето П =	143,97 m ²	
	УКУПНО бруто П =	171,99 m ²	

LEGENDA	
	ГРАДЈЕВИНСКА PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	ГРАДЈЕВИНСКА LINIJA
	TROTOAR
	KOLSKI ULAZ
	ULAZ ZA PEŠAKE
	ULAZ U OBJEKT
	ZELENILO

OSNOVA III SPRATA



BEST PLAN
d.o.o. BEograd
PRIZIŠĆE ZA PROJEKTOVANJE
GRADNJE I INŽENJING
bestplan@net.com, 011 984 31 12

OBJEKT:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ
К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМЉИ

ИНВЕСТИТОР:
МАРКО ЈАЊИЧЕК
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАТ:
НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. 210А0122619

ТЕХНИЧКИ ПРОЈЕКТАТ:
НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх. 210А0122619

АУТОР:
БИЈАНА МАРИНКОВИЋ, инж. врх. -

ДРУГИ:
-

ДАТУМ:
МАРТ 2024. године

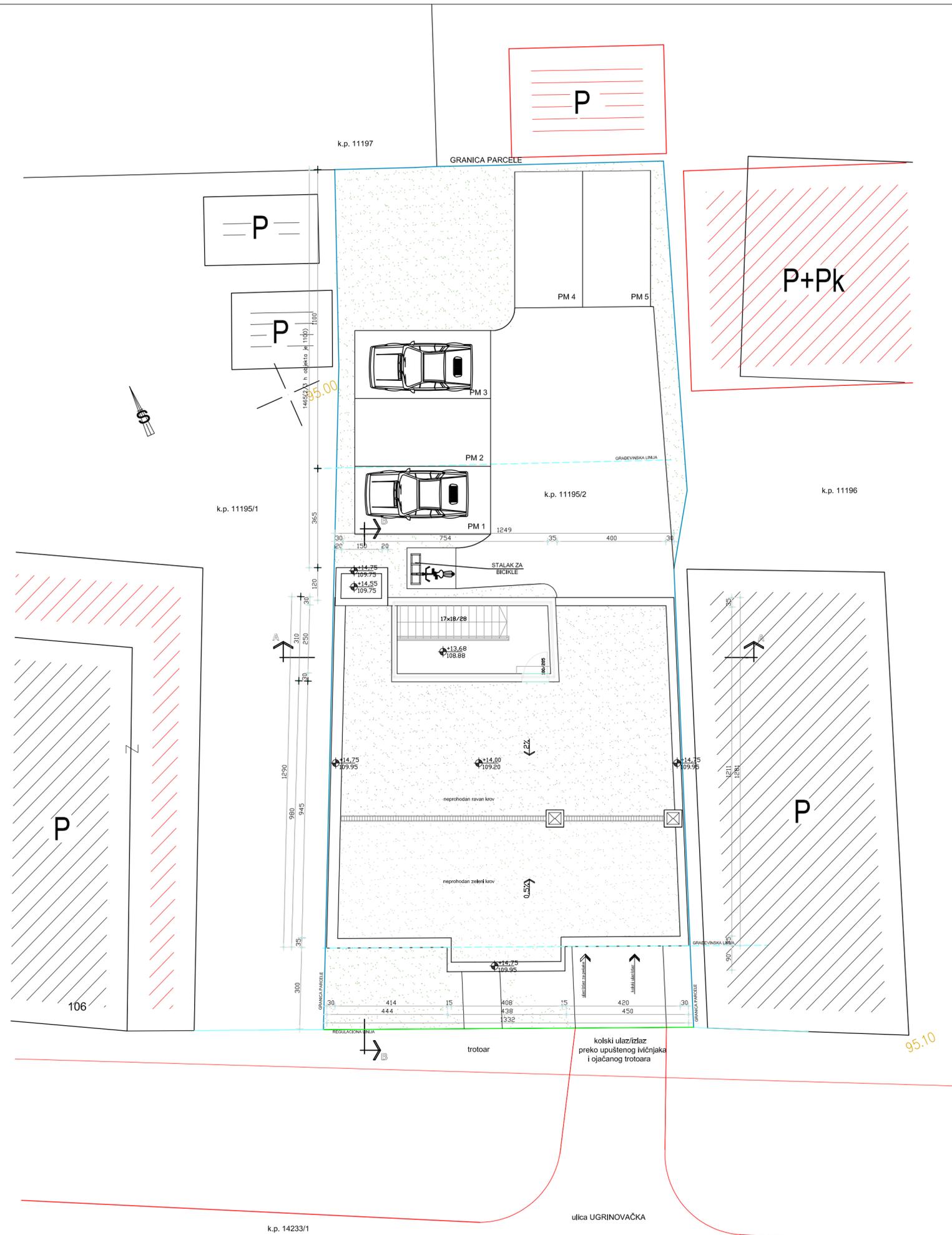
ФАЗА:
УП - УРБАНИСТАТИКА ПРОЈЕКАТ

РАЗМЕРА:
ЛПРЕКА

ШКАЛА:
1:50

ЛПРЕКА:
6

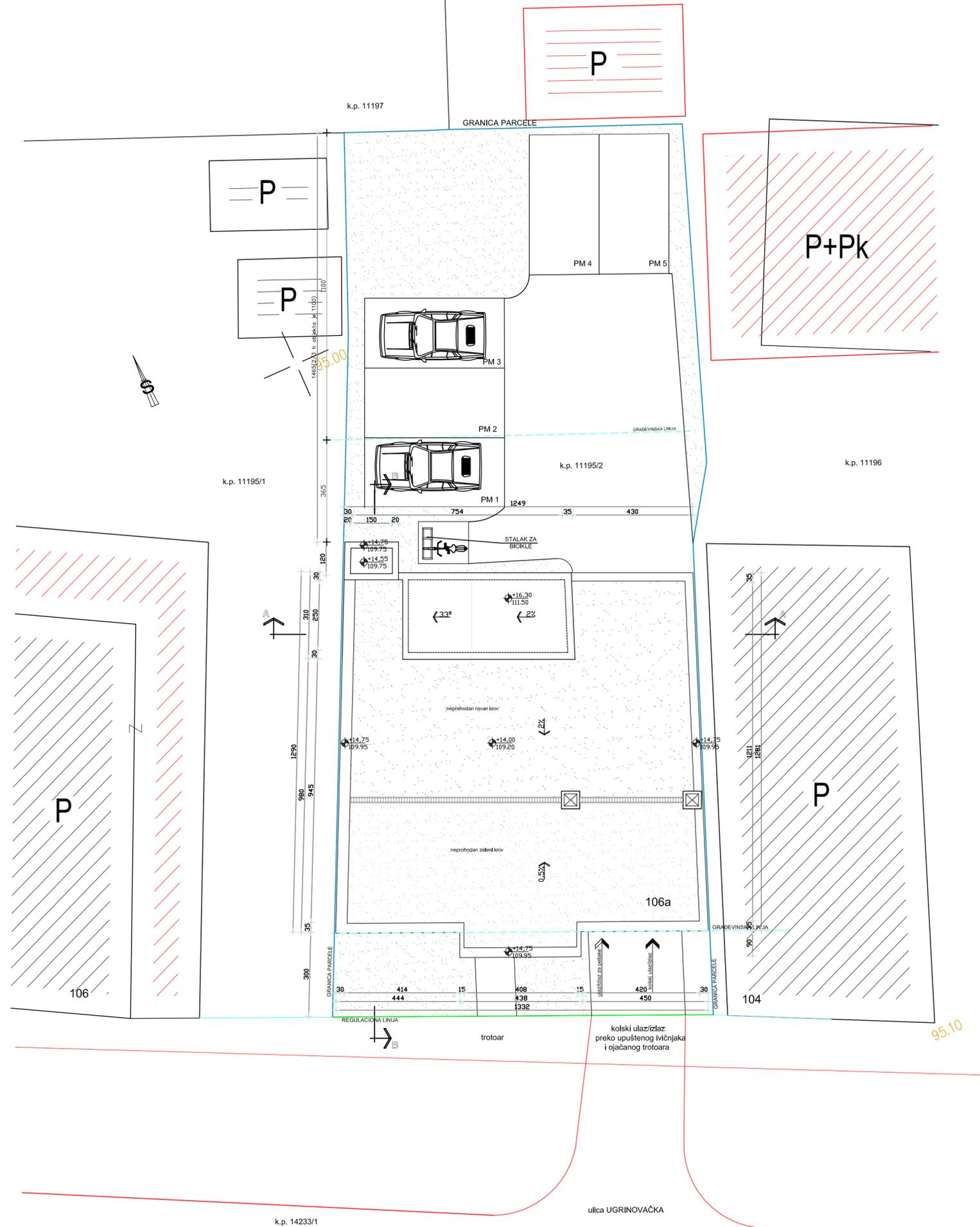
OSNOVA III SPRATA



LEGENDA

	GRADJEVINSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADJEVINSKA LINIJA
	TROTOAR
	KOLSKI ULAZ
	ULAZ ZA PEŠAKE
	ZELENILO

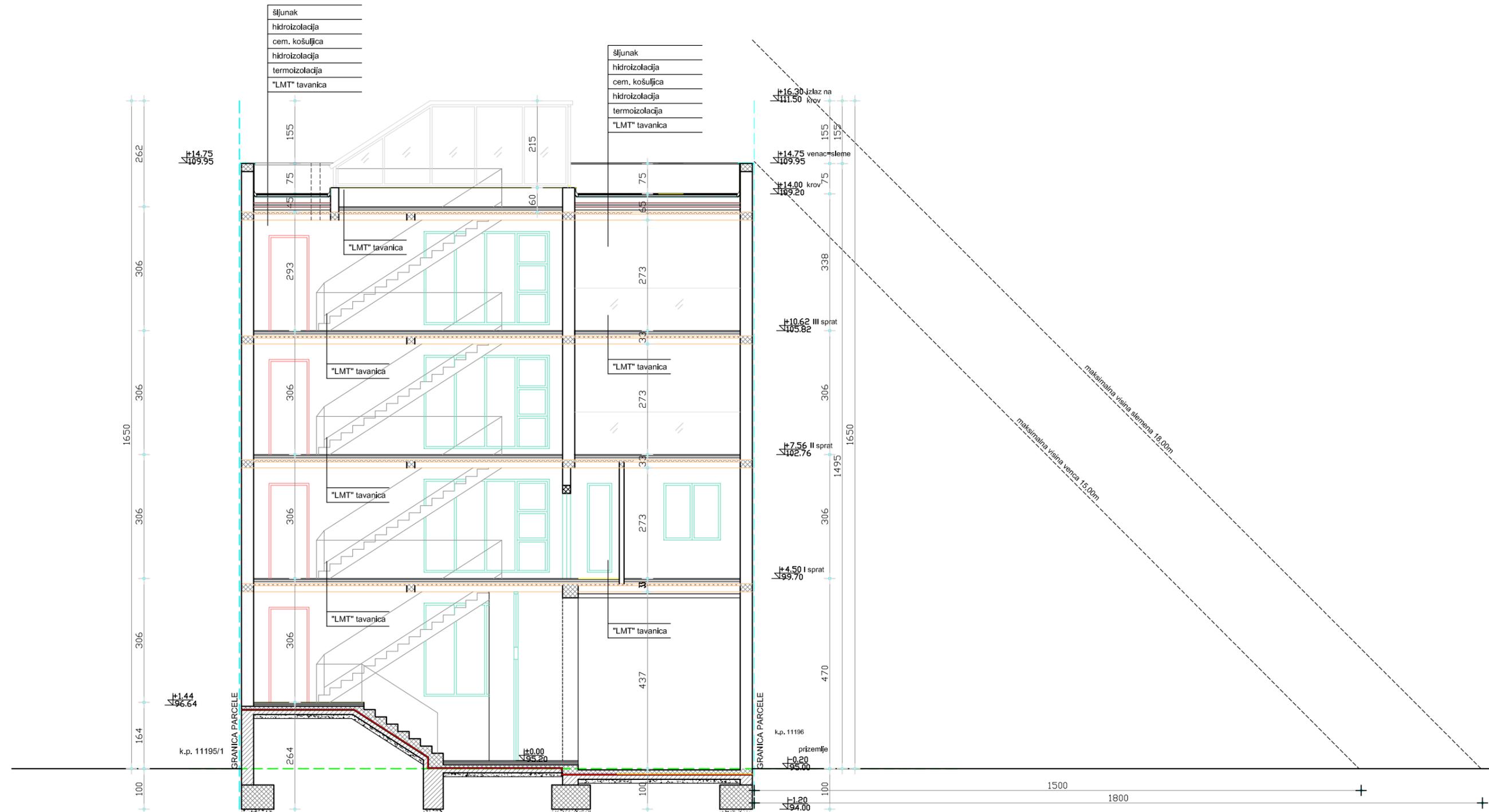
ОСНОВА КРОВА/ТЕХНИЧКИ ИЗЛАЗ			
		ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМЉИ	
ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх.		ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМЉИ	
ТЕХНИЧКИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх.		АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ, инж. врх.	
ОСНОВА КРОВА/ТЕХНИЧКИ ИЗЛАЗ		ДАТУМ: МАРТ 2024. године	
ФАЗА: УР-УРБАНИСТАИКА ПРОЈЕКАТ		РАЗМЕРА: ЦРТЕЖА 1:50	
		ЛИСТА: 7	



LEGENDA

- GRADJEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- TROTOAR
- KOLSKI ULAZ
- ULAZ ZA PEŠAKE
- ULAZ U OBJEKAT
- ZELENILO

OSNOVA KROVA			
	OBJEKT: STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106а, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН		
	ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх.		ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106а, ЗЕМУН
ПОСРЕДНИК ЗА ПРОЈЕКTOVANJE: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ, маг. инж. врх.		АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ, инж. врх.	
ДАТУМ: МАРТ 2024. године		РАЗМЕРА: 1:50	
ФАЗА: УП - УРБАНИСТАТИКА ПРОЈЕКАТ		ЛИСТА: 12	



- šljunak
- hidroizolacija
- cem. košuljica
- hidroizolacija
- termoizolacija
- "LMT" tavanica

- šljunak
- hidroizolacija
- cem. košuljica
- hidroizolacija
- termoizolacija
- "LMT" tavanica

±16.30 izlaz na krov
±11.50

±14.75 venac steme
±109.95

±14.00 krov
±109.20

±10.62 III sprat
±105.82

±7.56 II sprat
±102.76

±4.50 I sprat
±99.70

k.p. 11196
prizemlje
±0.20
±95.00

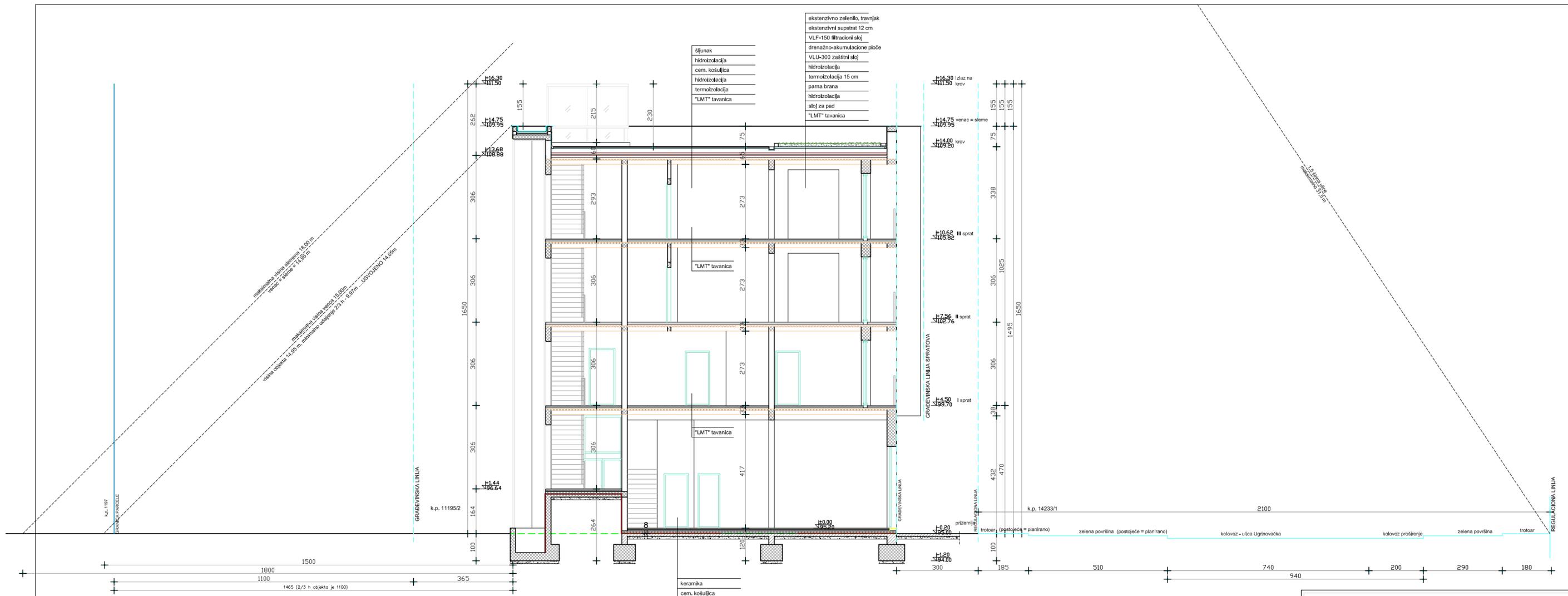
±1.20
±94.00

maksimalna visina steme 18.00m
maksimalna visina kence 15.00m

- LEGENDA**
- GRADJEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADJEVINSKA LINIJA
 - TROTOAR
 - KOLSKI ULAZ
 - ULAZ ZA PEŠAKE
 - ULAZ U OBJEKAT
 - ZELENILO

ПРЕСЕК А - А

<p>BEST PLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING bestplan00@gmail.com, 011844 30 12</p>	<p>ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН</p>	
	<p>ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.</p>	<p>Број лиценце: 210А0122619</p>
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.</p>	<p>Број лиценце: 210А0122619</p>	
<p>АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.</p>	<p>Број лиценце: -</p>	<p>ДАТУМ МАРТ 2024. године</p> <p>РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:50</p>
<p>ЦРТЕЖ:</p>	<p>ПРЕСЕК А - А</p>	
<p>ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</p>		<p>БРОЈ ЦРТЕЖА 9</p>



- ekstenzivno zelenilo, travnjak
- ekstenzivni supstrat 12 cm
- VLF-150 filtracioni sloj
- drenažno-akumulacione ploče
- VLU-300 zaštitni sloj
- hidrozolacija
- termozolacija 15 cm
- parna brana
- hidrozolacija
- sloj za pad
- "LMT" tavanica

- šifunak
- hidrozolacija
- cem. košuljica
- hidrozolacija
- termozolacija
- "LMT" tavanica

- keramika
- cem. košuljica
- termozolacija
- arm.betonska ploča
- hidrozolacija
- nabijeni beton
- šifunak

LEGENDA

- GRADJEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- TROTOAR
- KOLSKI ULAZ
- ULAZ ZA PEŠAKE
- ULAZ U OBJEKAT
- ZELENILO

ПРЕСЕК Б - Б

<p>BEST PLAN BEST PLAN d.o.o. BEČKOVA PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE UREĐIVANJE I IZVOĐENJE POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM</p>	<p>OBJEKAT: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН</p>		
	<p>ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН</p>		
<p>ТРАЖНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ м.ст. инж. врх.</p>	<p>Број лиценце: 210А0122619</p>	<p>ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН</p>	
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ м.ст. инж. врх.</p>	<p>Број лиценце: 210А0122619</p>		
<p>АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.</p>	<p>Број лиценце: -</p>		
<p>ЦРТЕЖ:</p>			
<p>ПРЕСЕК Б - Б</p>		<p>ДАТУМ: МАРТ 2024. године</p>	<p>РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:50</p>
		<p>ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</p>	<p>БРОЈ ЦРТЕЖА 10</p>

k.p. 11195/1

GRANICA PARCELE



+16.30
111.50 izlaz na krov

+14.75
109.95 venac=sleme

+14.00
109.20 krov

+10.62
105.82 III sprat

+7.56
102.76 II sprat

+4.50
99.70 I sprat

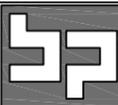
+0,20
95,00 prizemlje

k.p. 11196

GRANICA PARCELE

ulični izgled

УЛИЧНИ ИЗГЛЕД

 BEST PLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING bestplando@gmail.com, 011844 30 12	ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН	
	ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. број лиценце: 210А0122619	ИНВЕСТИТОР: МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. број лиценце: 210А0122619	АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх. број лиценце: -	ДАТУМ МАРТ 2024. године РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:100
ЦРТЕЖ: УЛИЧНИ ИЗГЛЕД		ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ БРОЈ ЦРТЕЖА 11



+16.30
 +11.50 izlaz na krov
 +14.75
 +109.95 venac=slеме
 +14.00
 +109.20 krov
 +10.62
 +105.82 III sprat
 -4.24
 +7.56
 +102.76 II sprat
 +4.50
 +99.70 I sprat
 k.p. 14233/1
 GRAĐEVINSKA LINIJA
 REGULACIONA LINIJA
 k.p. 14233/1
 prizemlje
 -0.20
 +95.00

±0,00

k.p. 14233/1

k.p. 1197
BRANICA PARCELE

1100
 1465
 365

levi bočni izgled - ka kp 11195/1

300 185

БОЧНИ ИЗГЛЕД

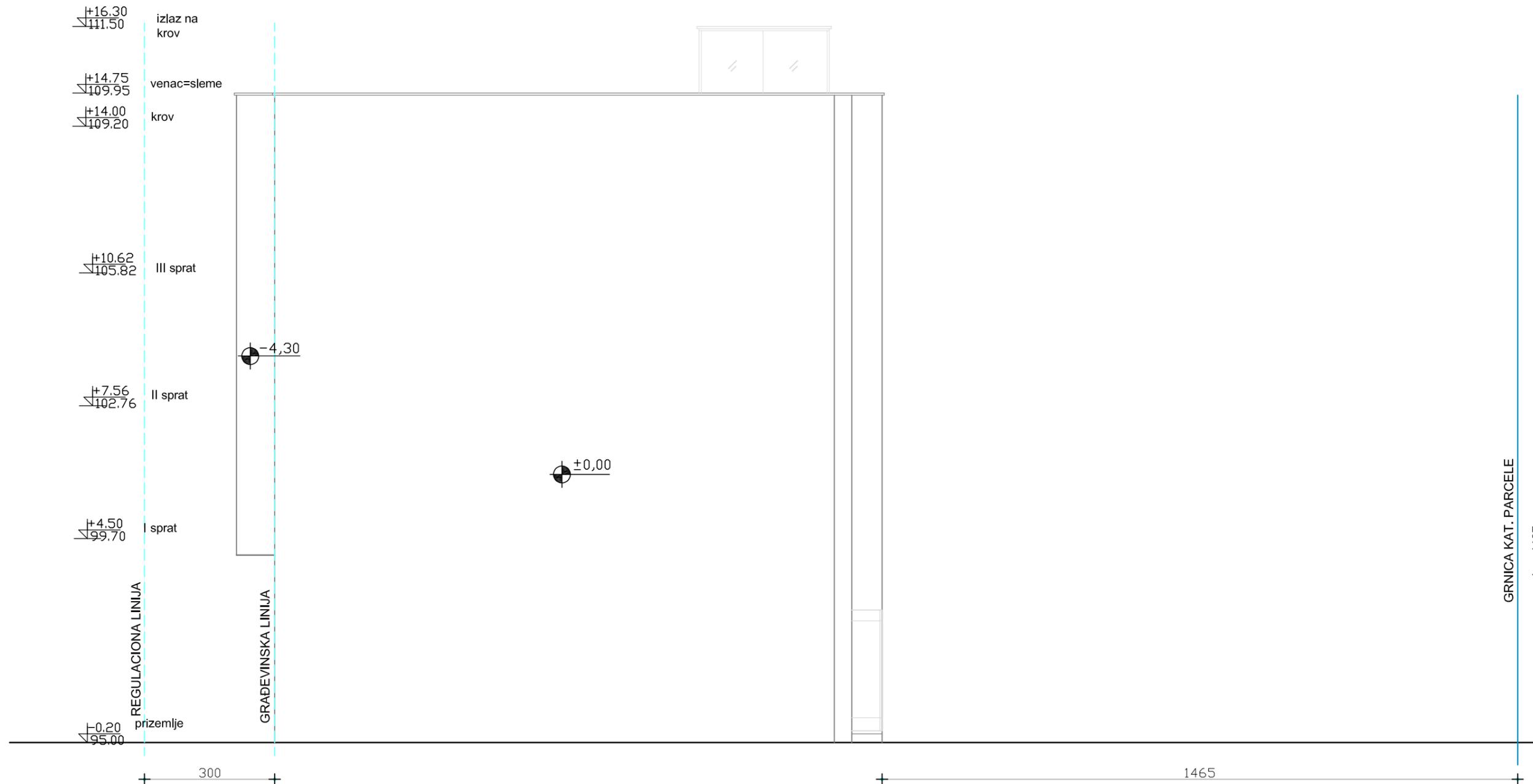
 BEST PLAN B E S T P L A N d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING bestplandoo@gmail.com, 011844 30 12		ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН	
ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.		број лиценце: 210А0122619	
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.		број лиценце: 210А0122619	
АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.		број лиценце: -	
ЦРТЕЖ: ЛЕВИ БОЧНИ ИЗГЛЕД		ДАТУМ МАРТ 2024. године	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:100
		ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ЦРТЕЖА 12



dvorišni izgled

ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД

 BEST PLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING bestplandoo@gmail.com, 011844 3012		ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН	
ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.		број лиценце: 210А0122619	
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.		број лиценце: 210А0122619	
АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.		број лиценце: -	
ЦРТЕЖ: ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД		ДАТУМ МАРТ 2024. године	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:100
		ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ЦРТЕЖА 13



k.p. 14233/1

desni bočni izgled - ka kp 11196

БОЧНИ ИЗГЛЕД

 <p>BEST PLAN BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING bestplandoo@gmail.com, 011844 30 12</p>	<p>ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН</p>	
	<p>ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.</p>	<p>Број лиценце: 210А0122619 Број лиценце: 210А0122619 Број лиценце: -</p>
<p>ЦРТЕЖ: ДЕСНИ БОЧНИ ИЗГЛЕД</p>		<p>ДАТУМ МАРТ 2024. године РАЗМЕРА ЦРТЕЖА 1:100</p>
		<p>ФАЗА УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ БРОЈ ЦРТЕЖА 14</p>



ulični izgled

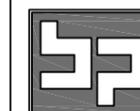


ulični izgled



zadnji dvorišni izgled

ТРОДИМЕНЗИОНАЛНИ ПРИКАЗ



BEST PLAN
 BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD
 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE,
 URBANIZAM I INŽENJERING
 bestplandoo@gmail.com, 011844 3012

ОБЈЕКАТ:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
 Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
 К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН

ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ:
 НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. брј лиценце: 210А0122619
 ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:
 НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх. брј лиценце: 210А0122619
 АУТОР:
 БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх. брј лиценце: -

ИНВЕСТИТОР:
МАРКО ЈАЊИЧЕК
 Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН

ЦРТЕЖ:
ТРОДИМЕНЗИОНАЛНИ ПРИКАЗ

ДАТУМ	МАРТ 2024. године	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА
ФАЗА	УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ЦРТЕЖА
		15



ulični izgled



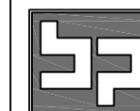
levi bočni izgled



zadnji dvorišni izgled



ТРОДИМЕНЗИОНАЛНИ ПРИКАЗ



BESTPLAN
 BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD
 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE,
 URBANIZAM I INŽENJERING
 bestplandoo@gmail.com, 011844 3012

ОБЈЕКАТ:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
 Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
 К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН

ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ:
 НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.
 ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:
 НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маст. инж. арх.
 АУТОР:
 БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.

број лиценце:
 210А0122619
 број лиценце:
 210А0122619
 број лиценце:
 -

ИНВЕСТИТОР:
МАРКО ЈАЊИЧЕК
 Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН

ЦРТЕЖ:
ТРОДИМЕНЗИОНАЛНИ ПРИКАЗ

ДАТУМ	МАРТ 2024. године	РАЗМЕРА ЦРТЕЖА	1:100
ФАЗА	УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ЦРТЕЖА	16

5. ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА



375

375

350

350

4 967 330

4 967 330

7 452 378

7 452 378

Размера
1:250

400

а

а) прецизна тахиметрија
Август 2025

легенда	
	фактичко стање
	катастарско стање



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавање информације о локацији
IX-14 број 350.1 - 2622/2021
Београд, 10.06.2021 године

Краљице Марије 1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Јањичек Марко**, ул. Угриновачка бр.106а, Београд - Земун
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу 11195/2 КО Земун, ул. Угриновачка бр. 106а

ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17).
НАМЕНА	Катастарска парцела 11195/2 КО Земун, налази се у зони мешовитих градских центра у зони средње спратности 7.М5.1.
СПРОВОЂЕЊЕ	Непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1
Основна намена површина	- Мешовити градски центри. - Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%. - У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.
Компатибилност намене	- Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража. - Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%. - Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	- На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. - Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	- Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 м, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150м ² , не представљају парцеле на којима је могућа изградња.

	<ul style="list-style-type: none"> - Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m². - Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине. - Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.
Индекс заузетости парцеле	- Максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%.
Висина објекта	- Висина венца објекта је до 15.0m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+3+Пк/Пс, односно П+3.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> - Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. - Објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије. - У односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије: <ul style="list-style-type: none"> - уз улицу Цара Душана 5.0m; - уз улицу Угриновачку 3.0m, - Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом - Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле. - Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела. - Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела. - За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> - Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. - Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта.
Растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> - растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта.
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> - За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. - Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> - Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима. - Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> - Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%. - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.

Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> - Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже. - трговина: 1 ПМ/66 м² БРГП - пословање: 1 ПМ/80 м² БРГП - становање: 1,1 ПМ/1 стану. - Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле - Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> - Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објекта, као за пословностамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. - У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> - Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. - Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. - Последња етажа се може извести као пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда. - Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. - Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. - Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. - Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. - Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> - На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. - Грађевинске парцеле према улици могу се оградавати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m. - Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. - Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комунал. инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> - Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> - Доградња постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (одбетонирање, мега-

	<p>шиповима)</p> <p>- Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења</p> <p>- За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00мнв, како би се заштититли од високог нивоа подземне воде . Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека . За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње премалесном одсеку као и начин заштите косине.</p> <p>- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).</p>
ПРАВНИ ОСНОВ	<p>Чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21).</p> <p>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).</p>
СМЕРНИЦЕ	<p>Потребно је у претходном поступку за намеравану интервенцију израдом Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чл. 60-64, Закона о планирању и изградњи урбанистички и архитектонски дефинисати планирану изградњу.</p> <p>Након потврде Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта према условима и правилима из плана, потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним планом.</p> <p>НАПОМЕНА: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>

Обрадио:

Горан Човић, дипл.инж.арх.



Начелник одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.



Руководилац сектора:

Смиљана Неђић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд
(целине VII, IX I X. општине Нови Београд, Земун и Сурчин)
Подручје за непосредну правилу грађења



УСЛОВИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ЈКП Београдске електране



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/ЂР	Наш број	RI-5010/25

30-01-2025

BEST PLAN d.o.o.

Preduzeće za projektovanje, urbanizam i inženjering

Антифашистичке борбе 37
11070 Нови Београд

Датум: 30.01.2025.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената
(веза са предметом бр. RI-38247/22 од 26.05.2022.)

Поступајући по захтеву број **RI-38427/22/1** од **21.01.2025.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+3 на к.п. 11195/2, КО Земун, у улици Угриновачка 10ба**, а у складу са *Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021 и 62/2023)* и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

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

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје: **ТО „Горњи Земун“**

Магистрала: **М1**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °C;

- називни притисак: NP 16;

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

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

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи:

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији, унутар граница **катастарске парцеле 11195/2, КО Земун**, не налази изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топоводна инфраструктура налази се у Угрниновачкој улици, у зони укрштања са улицом Светотројчина, конкретно дистрибутивни топовод пречника **φ219.1/315**.

Цртеж са уцртаном позицијом **постојећег топовода** дат је у прилогу дописа.

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат на к.п. 11195/2, КО Земун, **постоји могућност** прикључења на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топовода пречника **φ219.1/315** у Угрниновачкој улици, а након изградње планираног дистрибутивног топовода дуж Угрниновачке, и прикључног топовода до места предвиђеног за подстаницу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта у улици Угрниновачка 10ба, планиране спратности **П+3**, укупне **БРГП=684m²**, могуће је након изградње предизолованог прикључног топовода пречника **DN40**, предвиђеног за укупни процењени капацитет за грејање објекта од **Q=43kW**.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

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

Уколико је објекат предвиђен са више улаза, потребно је да се за сваки улаз обезбеди просторија за топлотну подстаницу.

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

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

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

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

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

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

У границама Урбанистичког пројекта, у Синхрон плану, уцртати коридор за топловод као везу између места уласка топловода у парцелу до места предвиђеног за топлотну подстанцију.

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

VII. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-012/2025**.

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

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

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

У прилогу овог дописа дати су цртежи у размери **R 1:500** и **R 1:1000** са уцртаним позицијама **постојећег** и **планираног** топловода у односу на предметну локацију.

Прилог:

- Ситуација R 1:500
- Ситуација R 1:1000

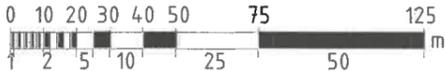
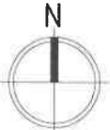
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И
ИНВЕСТИЦИЈЕ

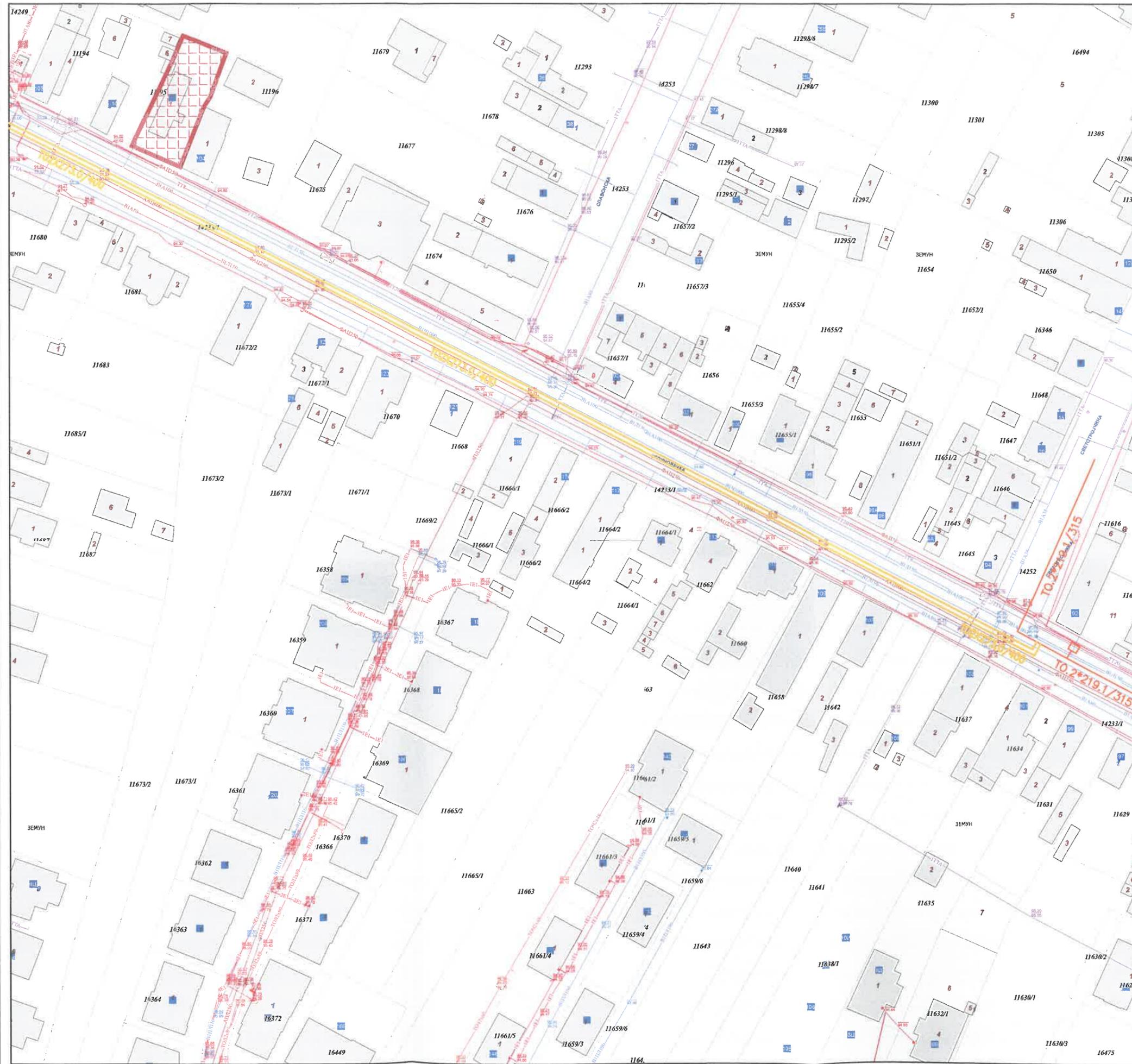
Слободан Џунић, дипл. инж. ел.

Доставити:

- Служби за техничку документацију
- Наслову
- Архиви



ЛЕГЕНДА:	 Предметна локација
 Београдске електране ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ	
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА: КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА	
ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-38427/22/1	
 РАЗМЕРА: 1 : 500	
	ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ: Урбанистички пројекат
БЕОГРАД, ЈАНУАР 2025.	
БРОЈ ЦРТЕЖА: 1	



ЛЕГЕНДА:

-  Постојећи топловод
-  Планирани топловод
-  Предметна локација

 **Београдске електране**
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:
**ПОСТОЈЕЋИ + ПЛАНИРАНИ ТОПЛОВОД
НА КПВ-у**

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-38427/22/1

0 10 20 30 40 50 75 125 m
1 2 5 10 25 50

РАЗМЕРА:
1 : 1000

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанстички пројекат

БРОЈ ЦРТЕЖА:
3

БЕОГРАД,
ЈАНУАР 2025.

Електродистрибуција Србије (истекли услови, чекају се нови)

Огранак „Београд-Земун“, Кеј ослобођења 15.

Наш знак и број: 82110,ИБ ,Е-2382-1/22
Датум: 12.12.2025

Марко Јањичек
Угриновачка бр.106-а
Београд-Земун

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција (Београд-Земун) (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев **Марка Јањичека** (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14 и 95/2018), члана 54. 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 и 9/20) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17, Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/2-21 од 26.01.2021. године доноси се:

УСЛОВИ

за израду урбанистичких услова за изградњу стамбеног објекта у Земуну, Угриновачка бр.106-а парцела број 11195/2 К.О. Земун

На основу увида у захтев бр. Е-2382-1/22., обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: стамбени Одобрена снага: 8x17,25 kW

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

У близини стамбеног улаза објекта оставити место за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа 3, обезбедити простор димензија према достављеним подацима и Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке. КПК се монтира тако да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида, фасаде

Приближне димензије усвојених типова КПК:

Мере у mm	ширина кућишта КПК	висина кућишта КПК	дубина кућишта КПК	ширина доњег дела КПК - места увода у КПК	Висина дела КПК за смештај унутрашњег прикључка	Висина доњег дела КПК
Тип 1:КПК 3x125x50	275	350	130	160	100	160
Тип 2:КПК 3x250x95	400	450	150	160	150	270
Тип 3:КПК 3x250x150	400	600	150	270	300	270

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 × 400 mm) којих има онолико колико има бројила предвиђених за уградњу у тај орман, додатне табле за монтажу МТК уређаја и једне резервне табле. Код МРО који не садрже пријемник МТК не предвиђа се резервна табла. У мерно разводном орману модули 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.

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Стуб постојеће н.н.ел.мреже код бр.6 у ул. Угриновачка (изворна тс 10/0,4 kV рег.бр.: з-1845, Бранка Пешића 46)

Опис прикључка до мерног места:

Напајање објекта биће предвиђено преко једног кабла типа и пресека PP 00 – А 4x 50, 1 kV, ка кабловски силаз са стуба постојеће н.н.ел.мреже код бр.6 у ул. Угриновачка до кпк на предметном објекту. За напајање лифта и хидроцила предвидети засебну кпк поред горе наведене и напојити је из исте каблом истог типа и пресека.

Опис мерног места: МРО - 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.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (кW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
Орман мерног места Улаз 1:						
	Стан	3	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60\text{A}$
	Пословни простор	2	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60\text{A}$
	Хидроцил	1	17,25	Осигурачке основе	25	Бројило 5 - $\geq 60\text{A}$
	Путнички лифт	1	17,25	Осигурачке основе	25	Бројило 5 - $\geq 60\text{A}$
	Општа потр	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - $\geq 60\text{A}$

Мерни уређај: трофазно двотарифно електрично директно бројило, номиналне струје (5 - $\geq 60\text{A}$) за директно мерење утрошене енергије за примену у АМИ/МДМ системима (припремљена за даљински систем читавања и управљања потрошњом са ДЛМС/ЦОСЕМ протоколом). Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 2, односно индекса класе А.

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,5 s,

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

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

5. Остали услови:

5.1 Ови технички услови имају важност 12 месеци и могу се користити само за израду урбанистичког пројекта.

5.2 При било којој измени енергетских података наведених у овим условима, неопходно је да нам се обратите са захтевом за издавање нових техничких услова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

ПРИЛОЗИ:

Доставити :

1. Наслову
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Небојша Радовановић
дипл.инж.ел.

ЈКП Градска чистоћа



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

ЈАЊИЧЕК МАРКО

11080 Земун
ул. Угриновачка бр.106а

наш знак: 6204 ¹²
datum: 16.05.2022.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 11195/2 КО Земун, у ул. Угриновачка бр.106а, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију ком. отпада из планираног објекта, а према подацима у прилогу, инвеститор у обавези да набави **један метални контејнер**, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за његово постављање изван јавних саобраћајних површина, у **оквиру граница парцеле**, у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

У зеленом појасу *између регулационе и грађевинске линије* према поменутој улици, са леве стране улаза у пословни простор, може се избетонирати плато или изградити ниша ограда живом оградом за смештај контејнера, како би се формирала визуелна и физичка баријера према прозорима у приземљу.

Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равной, избетонираној подлози, без степеника (тротоар се обавезно ради са обореним ивичњаком) и оно износи максимум 15m од његове локације до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

За контејнер се може одредити и простор у оквиру зеленог појаса у *дворишном делу парцеле*, па је, уколико се предвиди такво решење, или се изгради ограда око парцеле, због које ће комунални радници бити онемогућени да несметано да приђу суду за смеће, неопходно је, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће га, у доба доласка ком. возила, изгурати кроз колски пролаз, на слободну и доступну површину испред објекта којем припада, ради пражњења и, по обављеном послу, вратити га на почетну позицију.

У контејнер треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се, за складиштење осталих врста отпада, који не припадају наведеној групацији, морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију контејнера треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“ која ће утврдити да ли су сви услови испоштовани на терену како би објекат био укључен у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила: *ам*
Александра Милески

Руководилац службе за урб.-техн. послове:
Божидар Карастанковић

Ј Директор
правних, кадровских и опитних послова



ЈКП Београдски метро и воз

JKP Београдски метро и воз
Београд
датум: 08 JUL 2024
организациона јединица:
број предмета: 924-2/24
број предлога:

Бест план дооАнтифашистичке борбе 37
11070 Нови Београд

Предмет: Сарадња на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3 у улици Угриновачка 106а на КП 11195/2 КО Земун

Примили смо Ваш допис који је у ЈКП „Београдски метро и воз“ заведен под бројем 924/24 од 28.06.2024. године којим тражите да издамо техничке услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3 у улици Угриновачка 106а на КП 11195/2 КО Земун.

У складу са Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – I етапа (Сл. лист града Београда 105/23) неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски метро и воз“ како не би дошло до колизија са планираним метро системом Града Београда.

Према наводима из дописа на катастарској парцели 11195/2, КО Земун, изграђен је стамбени објект П+0 који је предвиђен за рушење. Планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности П+3, оквирне БРГП 684м² и оквирне нето површине 578м², оквирне димензије објекта 13 x 13м и планиране дубине фундарања 1,1м у односу на постојећи терен. Према досадашњој израђеној техничкој документацији за линију 2 београдског метроа, катастарска працела 11195/2 је удаљена 14м од тунелске цеви метро система, дубина горње ивице тунелске цеви је око 7м.

Приликом израде Урбанистичког пројекта и техничке документације неопходно је придржавати се Закона о метро у градској железници ("Сл. гласник РС", бр. 52/2021) у оквиру кога је дефинисан заштитни појас метро система као простор са обе стране метро пруге ширине 25м рачунајући од осе крајњег колосека за надземне деонице, односно спољне ивице конструкције метро објекта за подземне деонице, испод трасе на дубини од 5м испод горње ивице шине за надземне деонице и од спољне ивице конструкције објекта за подземне деонице, и изнад конструкције подземног дела објекта метроа од спољне ивице конструкције до површине терена.

С обзиром на чињеницу да се предметна парцела налази у оквиру појаса заштите метро система, ЈКП „Београдски метро и воз“ неће сносити одговорност уколико приликом изградње метроа и негових експлоатације дође до оштећења објекта који се налазе унутар заштитног појаса.

Такође је неопходно да се у току даље израде техничке документације и исходовања потребних дозвола за предметни стамбено-пословни објекта, иста достви ЈКП „Београдски метро и воз“ како би се добили технички услови.

В.Д. директора
ЈКП Београдски метро и воз
Београд
Andreja Mladenović

**ЈКП Београдски водовод и
канализација
-ВОДОВОД-**

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: info@bvkr.rs

Датум: 8.06.2022.



www.bvkr.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvkr.rs

J/415

"Best Plan" д.о.о
Ул. антифашистичке борбе 37, Нови Београд
За **Марка Јањичека**
Ул. угриновачка бр 106а, Земун

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено -пословног објекта на к.п.11195/2 КО Земун у Ул. угриновачкој бр 106а у Земуну

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем J-415 од 11.05.2022.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 11195/2 КО Земун у ул. Угриновачкој бр 106 а у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „ГИС-а“, Р 1:500 приказана је постојећа водоводна мрежа:

- Ø150mm од ливеногвозденог материјала, транзитни довод Ø1000mm од челичног материјала (са исте стране улице) и цевовод Ø150 mm са супротне стране улице, I висинске зоне београдског водоводног система (у Ул. угриновачкој).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд /целине I–XIX/* ("Сл.лист града Београда", бр.20/16, 97/16 и 69/17).

На предметној локацији на катастарској парцели бр 11195/2 , КО Земун без податка о површини, планира се изградња стамбено-пословног објекта, БРГП=684,0m², спратности П+3, са 3 стамбене јединице, 2 пословна простора и 6 паркинг места.

Паркирање је предвиђено на парцели ,у дворишном делу. Колски и пешачки прилаз је из Улице угриновачке. Грађевинска и регулациона линија се поклапа-према ситуацији.

Загревање објекта планирано даљинским грејањем.

На парцели постоји објекат предвиђен за рушење.

Кота терена износи око 96,00mm.

Идејним решењем -захтевом није дат податак о потреби количини воде ни димензији прикључка.

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

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За предметни објекат можете предвидети прикључак са постојеће водоводне мреже Ø150mm. Максимални пречник прикључка са мреже Ø150mm је Ø100mm (максималан пречник водомера Ø80mm).

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

Пречник прикључка димензионисати на основу хидрауличног прорачуна што рационалније у складу са потребама и против пожарним прописима(преконтролисати потребе за водом).

Количину воде, односно пречник прикључка и број водомера, усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

За различите категорије потрошње предвидети развојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду, за пословни простор, за топлотну подстаницу...).

Обзиром да се регулациона и грађевинска линија поклапа, обезбедити посебну просторију, у објекту за смештај водомера.

За пословне просторе и атеље -ако се третирају као пословни простори предвидети уградњу индивидуалних хоризонталних водомера.

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, за к.бр. 10ба у Ул. Угриновачкој регистрован је корисник STJEPAN JANICEK са водомером Ø20mm (бр. регистра 47644/0, бр. водомера 1996477), водомер је у шахту.

Услови се издају на захтев "Best Plan "д.о. у име наручиоца Марко Јањичек ул. Угриновачка 10ба а на основу , Регулационо нивелационо решење са основом приземља и Информацији о локацији бр IX-12број 350.1-2622/2021 од 10.06.2021 год.

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

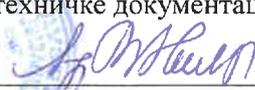
По усвајању урбанистичког пројекта, можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р = 1 : 500;
- потребни подаци за дефинисање услова водовода - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро.тех

Руководилац
Службе техничке документације:

Милица Радовановић, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06

7452400

СИТУАЦИОНИ ПЛАН ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

Легенда

ПОСТ ВОДОВОД

4967400

4967400



7452400

1:500

0 5 10 20 Meters

**ЈКП Београдски водовод и
канализација
-канализација-**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

цЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
e-mail:
Датум: 18.05.2022.



www.bvkr.rs

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

M/147

"Best Plan" d.o.o.
Антифашистичке борбе 37, Нови Београд
За инвеститора: **Марко Јањичек**
Угриновачка 106а, Земун

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 11195/2 КО Земун у Угриновачкој улици бр. 106а, у Београду.

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем М/147, дана 11.05.2022. године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 11195/2 КО Земун у Угриновачкој улици бр. 106а, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас следеће:

Предметно подручје припада територији Централног градског канализационог система где је заступљен сепарациони систем канализације. Непосредни реципијенти за предметну локацију су у Угриновачкој улици, за отпадне воде ФАЦ250mm, за атмосферске воде ААЦ600mm.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX (Сл. лист бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17 и 72/21);
- Планови у изради: План детаљне регулације Угриновачке улице од саобраћајнице Т6 до Булеvara Михајла Пупина, ГО Земун.

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 11195/2 КО Земун планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности По+3, укупне БРГП~684,00m². На предметној катастарској парцели постоји изграђен стамбени објекат спратности П+0, који је предвиђен за рушење. Укупна површина грађевинске парцеле износи 407,00m².

Планирани објекат ће имати једну пословну јединицу у приземљу чија је оквирна нето површина 74,00m², на првом спрату једна стамбена (оквирне површине 48,00m²) и једна пословна јединица (оквирне површине од 74,00m²), а на другом и трећем спрату планирана је по једна стамбена јединица оквирне површине од 123,00m².

Паркирање је предвиђено на парцели у дворишном делу. Планирано је 6 паркинг места.

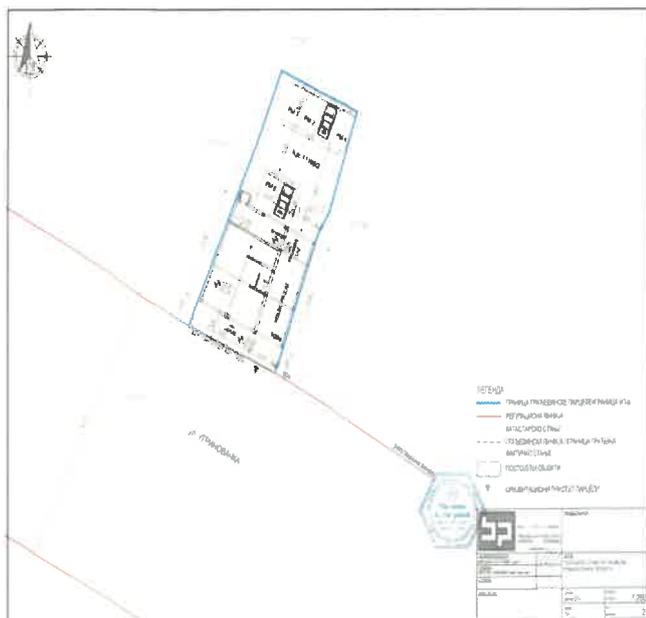
Грађевинска линија према Угриновачкој улици је око 3m повучена у односу на регулациону линију.

Колско-пешачки приступ остварен је из Угриновачке улице.

Загревање станова и локала ће се вршити преко система даљинског грејања.

Уз захтев нису достављене планиране количине воде.

ЗА 40103000 001/06



Извод из предлога решења УП



ДТК

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 11195/2 КО Земун, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Приликом пројектовања кишног и фекалног прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$ ни истог пречника као улични канал.

При пројектовању, водити рачуна да буде гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко кратког, прописно пројектованог кишног и фекалног прикључка, директно на постојећи или нов, улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60цм до 300 цм у граничном ревизионом силазу.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C . За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

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).

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама, ретензија...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Услови се издају на захтев „Best Plan“ d.o.o. Улица Антифашистичке борбе бр 37, Београд, у име инвеститора Марка Јањићка, Угриновачка улица бр. 10ба, Земун, , на основу достављеног катастарско-топографског плана, ситуације са основом приземља и Информације о локацији IX-14 бр.350.1-2622/2021 од 10.06.2021.

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

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

Прилог:

- ситуација постојеће мреже, гис, Р=1:500;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :



Катарина Милошевић, струк.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ



Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/06

7452400

4967400

4967400

Ситуациони план постојеће канализационе мреже-
подаци ГИС-а
Р 1: 500
графички прилог
Услови М/147

Легенда:

- F 250 AC — постојећа фекална канализација
- A 600 AC — постојећа кишна канализација
- ⋯ оријентациони приказ к.п.11195/2

ЈКП Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
 ОБРАДНО *Ждановић*
 ДАНА 18.05.2022.
 ШЕФ СЛУЖБЕ *[Signature]*

к.п.11195/2

X = 7452405.9306
Y = 4967381.6373
X = 7452417.2412
Y = 4967377.221

X = 7452413.021
X = 7452411.1983
Y = 4967365.736
Y = 4967363.0025

X = 7452392.7865
Y = 4967355.1405

Y = 7452405.1459
Y = 4967347.5161

7452400



1:500

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



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

обједињена процедура

ЈКП "Београдски водовод и канализација"

са аспекта инсталација водовода и канализације, заштите градских система снабдевања водом и одвођења вода, заштите прикључка и сигурно функционисање унутрашњих инсталација водовода и канализације објекта

За потребе дефинисања услова водовода и канализације за издавање локацијских услова у Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је:

у графичком делу Идејног решења приказати:

- на ситуацији јасно, бојом или типом линије са легендом–регулациону линију парцеле и грађевинске линије објекта/објеката (подземну и надземну)
- ако је за формирање грађевинске парцеле, измене урбанистичких параметара на парцели или обезбеђивање приступа јавној површини потребна израда планске документације (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и/или препарцелације) или на други начин обезбеђивање права службености за пролаз инсталација водовода и канализације – ситуационо дефинисати приступ - доставити предлог препарцелације (у обухвату пројекта препарцелације) или котиран инфраструктурни коридор (због статуса водоводне и канализационе мреже која треба да одговара статусу приступа, односно инфраструктурног коридора)
- ако постоји претходно усвојена планска документација (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације) или пројектна документација за линијску инфраструктуру – доставити синхрон план (и текст за водовод и канализацију), а за случај линијске инфраструктуре претходно усвојену пројектну документацију (Идејно решење, Идејни пројекат, Пројекат за грађевинску дозволу)

у нумеричком делу Идејног решења попунити квантитативно или назначити да није предвиђено:

водовод	канализација
потребна количина воде [l/s]	предвиђена количина воде [l/s]
$Q_{\text{санитарна вода за стамбени део}}=$	$Q_{\text{санитарне фекалне воде}}=$
$Q_{\text{санитарна вода за пословни део}}=$	$Q_{\text{кишне воде (са објекта и припадајућих површина)}}=$
$Q_{\text{унутрашња хидрантска мрежа}}=$	$Q_{\text{технолошке воде са посебним третманом}}=$
$Q_{\text{спољна хидрантска мрежа}}=$	$Q_{\text{дренажне воде}}=$
$Q_{\text{спринклер}}=$	$Q_{\text{воде после термотехничког третмана}}=$
назначити раздвајање корисника, корисничких целина (главни и индивидуални водомери)	
навести карактеристике пројектног решења: топлотна подстанција	навести карактеристике пројектног решења: топлотна подстанција ретензија

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

централна припрема топле воде (посебно за стамбени и пословни део) базен баштенска хидрантска мрежа сопствени бунари (за против пожарну воду или грејање) резервоар (за против пожарну воду)		базен	
навести потребна мишљења/услове са аспекта санитарне заштите изворишта подземних вода са аспекта катодне заштите		навести потребна мишљења/услове са аспекта квалитета упуштања вода у канализацију	

МУП Сектор за вандредне ситуације

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
број 217- 263/ 2022 од 5/11/2022. године
Дана 6.7.2022. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4

24.07.2022
ММ 08.07
ММ
08.07.22.
ВР-1

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони)., решавајући по захтеву Марка Јањићка, ул. Угриновачка 106а, Земун, Београд од 11.05.2022. године, издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију која је приложена уз захтев за издавање мишљења које садржи услове заштите од пожара које је потребно предвидети кроз израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка 106б, на КП 11195/2 КО Земун, Београд.

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

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

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

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

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.115/2020).

СМ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

КОПИЈА ЈЕ ВЕРНА ОРИГИНАЛУ



13 JUL 2022
ММ

Секретаријат за јавни превоз

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
Градска управа града Београда
Секретаријат за јавни превоз
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.9-79/2024
01.07.2024.



тел: 011/330-9711
e-mail:
darijana.miladinovic@beograd.gov.rs

„BEST PLAN d.o.o.“
Антифашистичке борбе 37
11070 Нови Београд

Поштовани,

На основу захтева фирме „BEST PLAN doo“ из Београда, улица Антифашистичке борбе бр.37, 11070 Нови Београд, за издавање саобраћајно-техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3 у Угриновачкој улици бр.106а, на КП 11195/2 КО Земун, обавештавамо Вас о следећем:

Дуж Угриновачке улице саобраћају линије ЈЛП-а бр. 45, 81, 81Л, 83 и 85 са укупном часовном фреквенцијом од 29 воз/час у периодима вршног оптерећења, радним даном, на интервалу слеђења од 2,07 минута.

Секретаријат за јавни превоз издаје следеће посебне саобраћајно-техничке услове за изградњу стамбено-пословног објекта у Угриновачкој улици бр. 106а, на КП 11195/2 КО Земун, на подручју града Београда:

- Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојећу трасу аутобуских линија ЈЛП-а дуж Угриновачке улице;
- Секретаријат за јавни превоз оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија;
- Задржавају се стечене урбанистичке обавезе из *"ПГР-а шинских система у Београду са детаљном разрадом II линије линије метро система – I етапа"*, *Службени лист града Београда 105/23* и *"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, 71/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)*.
- Према *"Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX), Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 71/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)* и *"Плану детаљне регулације Угриновачке улице од саобраћајнице Т6 до Булевар Михаила Пупина, Градска Општина Земун"* (чија је израда у току) планирано је проширење регулације улице Угриновачка;
- Могуће је планирати колски приступ предметној катастарској парцели из Угриновачке улице због немогућности приступа парцели из саобраћајница нижег реда;
- На наведеној деоници Угриновачке улице, наспрам предметне катастарске парцеле број 11195/2 КО Земун налази се стајалиште "Бранка Пешића" у смеру ка центру Земуна. Од објекта стајалишне инфраструктуре, стајалиште је опремљено стајалишним стубом и надстрешницом;
- Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојеће стајалиште јавног линијског превоза "Бранка Пешића", испред катастарске парцеле број 11680 у Угриновачкој улици у смеру ка центру Земуна. Стајалиште је изграђено у полуниши у коловозу у дужини од 32.0m, ширини стајалишног платоа од 3.0m, ширини нише у коловозу од 3.0m и дужини излазне рампе са стајалишта од 18.0m. Задржава се стајалишни стуб и надстрешница постављена на предметном стајалишту;
- Према достављеном Идејном решењу, колски улаз у објекат предвиђен је из Угриновачке улице. Колски приступ планирати типа улив-излив, због планираног проширења Угриновачке улице што даље од раскрснице.
- Геометријске елементе на улазу/излазу планираног колског приступа пројектовати према техничким карактеристикама меродавних возила на начин да се омогући прописно и безбедно скретање

меродавног возила које ће приступати предметном објекту, тако да приликом уласка/изласка истих не ометају кретање возила јавног превоза у Угриновачкој улици и не залазе у саобраћајну траку за супротан смер;

- Колски приступ са јавне саобраћајне површине планирати преко упуштеног ивичњака;
- Омогућити пешацима кретање у нивелационом континуитету тротоаром и приступ до стајалишта јавног линијског превоза, у зони колског улаза 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);
- Потребно је минимизирати временске губитке улаза и излаза возила из предметног објекта како би се смањили временски губици функционисања јавног линијског превоза и омогућио континуитет у функционисању истог. На колском приступу објекту, ако се планира приступ преко рампи, почетак рампи планирати иза регулационе линије. Ако се планира контролисани приступ парцели исти планирати тако да се обезбеди предпростор на припадајућој парцели за чекање возила на улаз на паркинг;
- Планирани колски улаз на парцелу пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза као и безбедан приступ путника јавном линијском превозу. Возила која би користила планиран објекат, не смеју ни у ком случају да ометају функционисање јавног линијског превоза и осталог саобраћаја у Угриновачкој улици, како са аспекта проточности тако и са аспекта безбедности саобраћаја;
- Саобраћајну сигнализацију пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза и безбедан приступ путника превозном подсистему. Саобраћајну сигнализацију пројектовати у складу са ЗООБС-ом и СРПС-ом.
- Потребно је обратити се за услове ЈКП „Београдски метро и воз“;
- Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред саобраћајне површине којом саобраћају возила Јавног превоза, инвеститор или извођач радова је дужан да Секретаријату за јавни превоз доставити ПРОЈЕКАТ ПРИВРЕМЕННОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова у складу са законском регулативом, због добијања Сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда;

ПРОЈЕКТОМ ПРИВРЕМЕННОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ЛИНИЈСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова на изградњи стамбено-пословног објекта треба да се обезбеде сви потребни елементи за безбедно вођење траса ЈЛП-а;

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- а/а

**в.д. заменика начелника Градске управе Града Београда-
секретар Секретаријата за јавни превоз
Радован Кремић**



Телеком Србија

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 10550/2 - 2025
ДАТУМ: 23.01.2025.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

МАРКО ЈАЊИЧЕК

Улица Угриновачка 106а, Земун

ПРЕДМЕТ: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка 106а, на к.п. 11195/2 КО Земун.

(Број 10550/1-2025

ИБ 032 /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 објекат припада подручју МСАН-а Угриновачка 106.

❖ 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 објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду 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 потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити по два оптичка влакна. 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 (апартамани, хотелске собе и сл.), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Од постојећег тк окна број 210 положити тк канализацију мин. капацитета 1xPVCØ110mm (1xPE-HDØ110mm) до објекта. Условљену 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.

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 објекта 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 предузмећу „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, упуствима, 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).

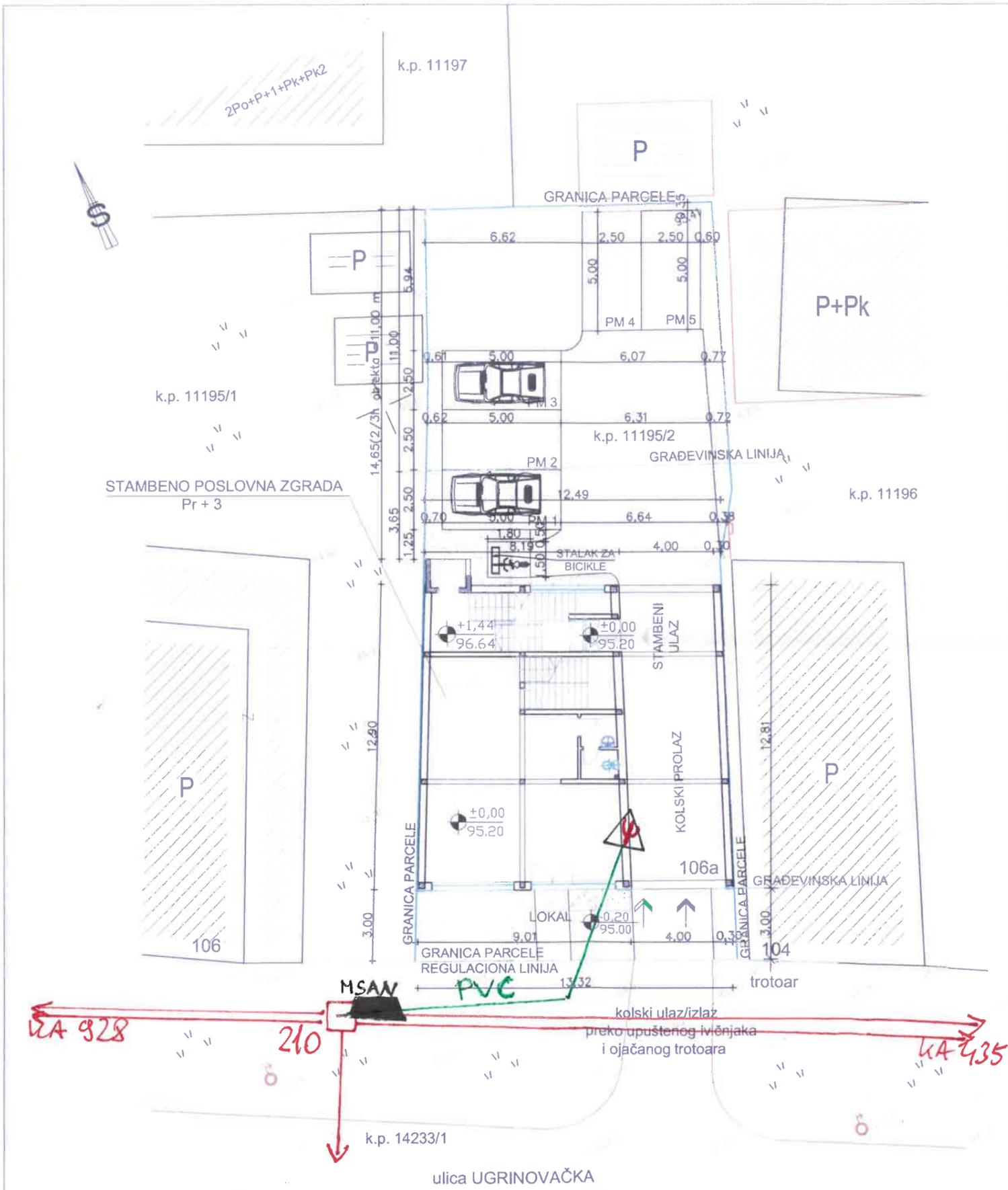
Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац одељења за оперативну подршку



Горан Матић, дипл. мен.



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	ИЗ ПЛАНА	ОСТВАРЕНО
описна површина парцеле	мин. 400,00 м ²	407,09 м ²
ширина фронта	мин. 12,00 м	13,64 м
хоризонтална регулација	* у односу на регулациону линију, грађевинска линија је повучена за 3,00 м * објект може бити двострано узидан на бочну границу парцеле * мин. растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 објекта	* стамбени објект је лоциран на 3,00 м од регулационе линије * на 0,00 м од бочних граница парцеле (двострано узидан) од улице Угриновачке (двострано узидан) * објект је лоциран на 14,65 м од задње границе парцеле, на граници парцеле 1194 КО Земун (2/3 висине објекта је 11,00 м)
основна намена површина и компатибилност намена	станованње : пословање 0 - 80% ; 20% - 100%	пословање 25,65% станованње 74,35%
кота приземља	пословање макс. 0,20 м од коте приступне саобраћајнице	-0,20 м = 95,00 мнв (нула кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
индекс заузетости	максимално "З" = 60% 244,20 м ²	"З" = 41,25% (167,89 м ²)
брutto површина приземља	максимално 244,20 м ²	планирано 167,89 м ²
БРТП укупно	-	684,37 м ²
нула кота и кота приступа	макс. 0,20 м	-0,20 м = 95,00 мнв (нула кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
висинска регулација објекта	максимална спратност П+3+Пл/Пс	планирано П+3
висина венца/слемења	венца до 15,00 м слеме до 18,00 м	слеме 16,50 м
приступ парцели	максимална спратност П+3+Пл/Пс	приступ парцели обезбеђен је из Угриновачке улице која се налази са јужне стране предметне парцеле
саобраћајни услови и паркирање возила	паркирање решити изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРТП пословање 1 ПМ/80 м ² станованње 1,1 ПМ /1 стану	посл. 1 ПМ/80 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору) и 4 ПМ за бацикле
начин паркирања	у оквиру парцеле	у оквиру парцеле
тип објекта	двострано узидани	двострано узидан објект
мин. проценат слободних површина	мин. 40%	слободне површине 41,25%
минимална површина под зеленилом укупно	мин. 15% зелених површина	укупно површина под зеленилом 35,81%
зеленило у директном контакту са тлом	мин. 15% зелених површина	укупно површина под зеленилом 21,87%
зеленило без директног контакта са тлом	-	површина под зеленилом на кровној тераси 13,94%
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице 3 пословне јединице 1

LEGENDA

— **POSTOJEĆI TK KABLOVI I TK KANALIZACIJI**
□ **POSTOJEĆE TK OKNO**
■ **POSTOJEĆI MSAU UGRINOVAČKA 106**
— **PVC USLOVLJENA TK KANALIZACIJA**

LEGENDA	
	GRADJEVINSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADJEVINSKA LINIJA
	TROTOAR
	KOLSKI ULAZ
	ULAZ ZA PEŠAKE
	ULAZ U OBJEKAT
	ZELENILO

СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

BEST PLAN
B.E.S.T. P.L.A.N. d.o.o. BEOGRAD
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I INŽENJERING
www.bestplan.com | t: 011 544 3012

ОБЈЕКАТ:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН

ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маг. инж. арх.	Број лиценце: 210А0122619	ИНВЕСТИТОР:
ОДБОРНИ ПРОЈЕКАНТ: НИКОЛА ЈАНКОВИЋ маг. инж. арх.	Број лиценце: 210А0122619	МАРКО ЈАЊИЧЕК Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
АУТОР: БИЉАНА МАРИНКОВИЋ инж. арх.	Број лиценце: -	
ЦРТЕЖ:		

СИТУАЦИОНИ ПЛАН
СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ДАТУМ:
МАРТ 2024. године

РАЗМЕРА ЦРТЕЖА:
1:200

ФАЗА:
УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

БРОЈ ЦРТЕЖА:
1а

"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА РЕГИЈЕ БЕОГРА
ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА "БЕОГРАД 2"
Ул. Таковска број 2

веза са предметом бр.194138/1-2022, ИБ 269/22 А.Ј. од 27.05.2022.

13.01.2025

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ
"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
Београд

ПРИМЉЕНО: 10-01-2025		
Срг.јед.	Број	П
209	10550/1-2025	

ИБ 32/25

Предмет: Сарадња на изradi Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка 106а, на КП 11195/2 КО Земун.

За предметну локацију издати услови бр. 194138/1-2022, ИБ 269/22 А.Ј. од 27.05.2022.

Молимо Вас да нам издате техничке услове за изradу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта.

Плански основ за предметну парцелу је План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I - XIX) (бр. службеног листа Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 и 72/21), зона 7.M5.1 – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности.

На катастарској парцели 11195/2 постоји изграђен стамбени објекат спратности П+0, који је предвиђен за рушење.

На предметној парцели предвиђена је градња стамбено пословног објекта спратности П+3, укупне БРГП 684м².

Предвиђена је једновремена изградња објекта.

Након изградње, структура и функција објекта би била следећа:

- двоетажни локал (приземље и спрат)
- три стамбене јединице (по једна стамбена јединица на сваком спрату)

Укупан број станова и локала у објекту био би следећи:

- број стамбених јединица: 3
- број пословних јединица: 1

Прилог:

- ситуација са основом приземља
- услови бр. 194138/1-2022, ИБ 269/22 А.Ј. од 27.05.2022.

Молимо Вас да услови и предрачуни гласе на:

Марко Јањичек, ул. Угриновачка 106а, Земун,
с обзиром да је он инвеститор.

Обавезе плаћања ће извршити као физичко лице.

Молимо Вас да издате услове као и предрачуне шаљете на адресу:

„Best Plan d.o.o.“, ул. Антифашистичке борбе 37, 11070 Нови Београд.

Предузеће „Best Plan d.o.o.“ је обрађивач урбанистичког пројекта.

За све информације обратите се арх. Милици Лазаревић на тел: 062/776 492

Београд
10.01.2025. год.

С поштовањем,

Директор
Ненад Јанковић



ЈКП Зеленило Београд



JKP „Зеленило-Београд”

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 9684

Датум:

11
02. JUN 2022

Марко Јањичек
Угриновачка 106а
11080 Земун

предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка 106а, на КП 11195/2 КО Земун

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 9684

11

Датум:

02 JUN 2022

Марко Јањичек
Угриновачка 106а
11080 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+3, у улици Угриновачка 106а, на КП 11195/2 КО Земун

Плански основ

- 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 и 72/21).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), припада целини VII, у оквиру зоне мешовитих градских центара у зони средње спратности – 7.М5.1.

Планирана намена

Предмет ових Улова је изградња стамбено - пословног објекта спратности П+3, на КП 11195/2 КО Земун.

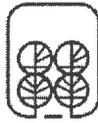
Постојеће стање

У Угриновачкој улици у контактної зони са предметном катастарском парцелом, забележене су травне баштице са присуством мешовите вегетације (лишћари, четинари). Травне баштице и вегетација у склопу истих припадају јавним зеленим површинама и у Програму су редовног одржавања ЈКП „Зеленило – Београд“, Београд. Присутна вегетација је доброг здравственог стања и естетског квалитета. Постојеће јавне зелене површине се штите у потпуности.



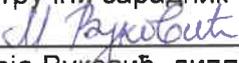
Услови

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама Урбанистичког пројекта и контактної зони.
- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели је 40%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%; уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.*
- Приступ парцели - колски, ускладити са позицијама травних баштица и присутном вегетацијом у склопу истих.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама, предност дати партерном типу озелењавања.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- За слободне зелене површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања, декоративног карактера.
- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- На отвореним паркинг-просторима на парцели, предвидети засену дрворедним садницама на свако треће паркинг место. У оквиру техничких могућности користити порозне засторе на паркинзима.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама, пролазима и прилазима.



- Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП “Зеленило – Београд”, Београд.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник


Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Бојана Рогоља, инж.грађ.



4
967
390



375

375

350

350

4
967
330

7
452
978

4
967
330

7
452
978

МАРКО
ЈОВАНОВИЋ
2910991710
136-2910991
710136

Digitally signed by
МАРКО ЈОВАНОВИЋ
2910991710136-2910991
1710136
DN: cn=RS, cn=МАРКО
ЈОВАНОВИЋ
2910991710136-2910991
1710136
Date: 2021.08.12
10:53:30 +02'00'

Размера
1:250

400

а) прецизна тахеометрија
Август 2021

катастарско-топографски план
израдио:

ГЕОЛИНК ПЛУС

Марко Јовановић пр
Геодетски биро
ГЕОЛИНК ПЛУС

легенда	
	фактичко стање
	катастарско стање





375

375

350

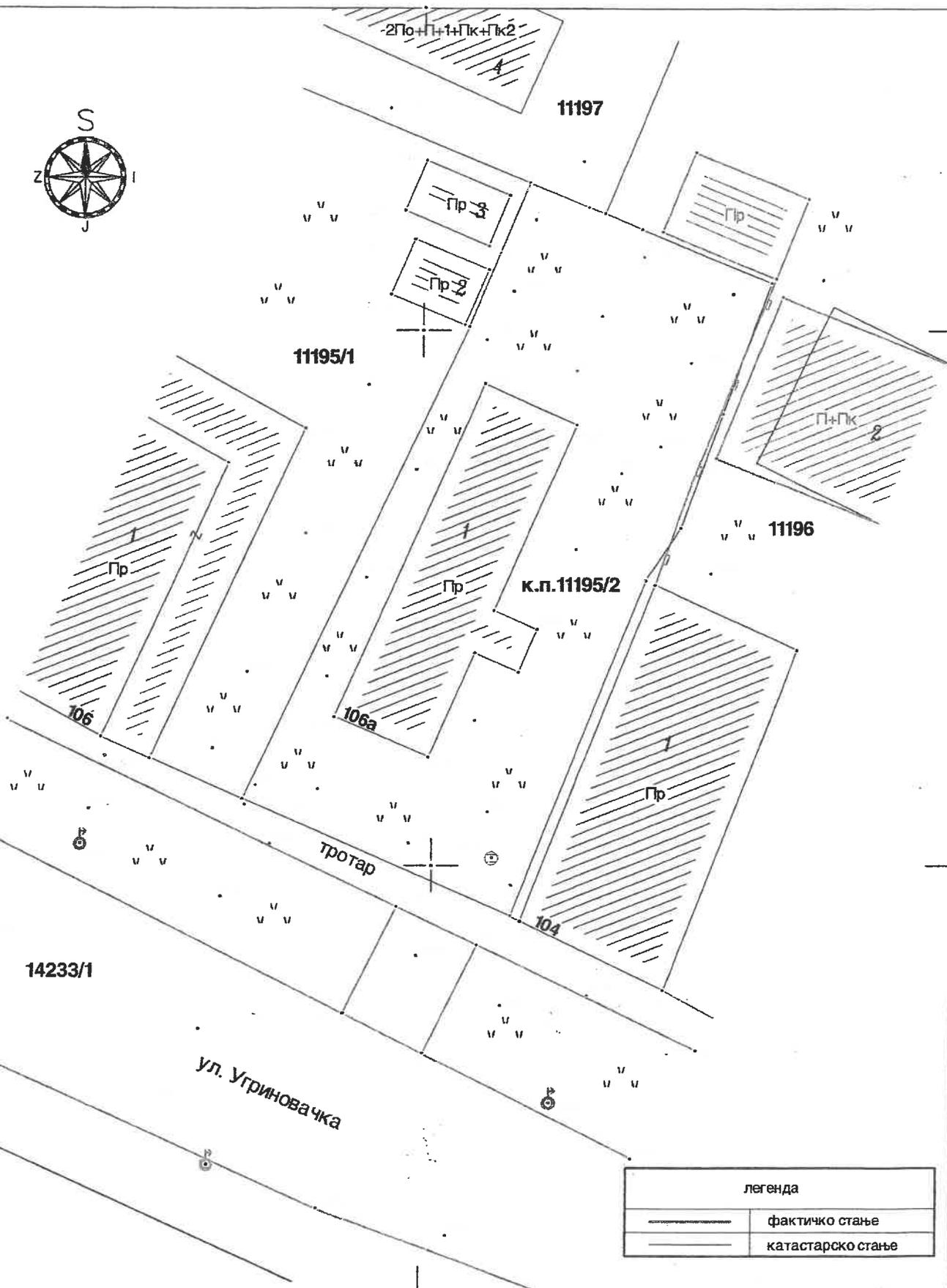
350

4
967 330

7
452 378

4
967 330

7
452 378



легенда	
	фактичко стање
	катастарско стање

МАРКО
ЈОВАНОВИЋ
2910991710
136-2910991
710136

Digitally signed by
МАРКО ЈОВАНОВИЋ
2910991710136-291099
1710136
DN: cn=МАРКО
ЈОВАНОВИЋ
2910991710136-291099
1710136
Date: 2021.08.12
10:53:50 +02'00'

Размера
1:250

400

а) прецизна тахеометрија
Август 2021

катастарско-топографски план
израдио:
ГЕОЛИНК ПЛУС
Милко Д.
Јовановић
ГеодеТСКИ БИРО
ГЕОЛИНК ПЛУС

Секретаријат за саобраћај

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–2/2025
14.02.2025. године



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

„Best plan“ d.o.o.
Ул. Антифашистичке борбе бр. 37
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 11195/2 К.О. ЗЕМУН, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Саставни део овог Мишљења је лист бр. 2 (УП – Урбанистичког пројекта) „Ситуациони план са основом приземља“ и Технички опис, оверени у Секретаријату за саобраћај.

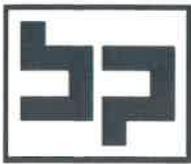
Обрадила: Јелена Црногорац, маст. инж. саобр. *Ј*

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



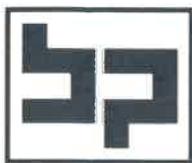
Бојан Бован, дипл. правник

Б



BEST PLAN d.o.o. Beograd
Biro za arhitekturu i urbanizam
biro@bestplan.rs | bestplan.rs

Идејно решење паркирања на к.п. 11195/2, К.О. Земун



BEST PLAN d.o.o. Beograd
Biro za arhitekturu i urbanizam
biro@bestplan.rs | bestplan.rs

САДРЖАЈ:

- **технички опис**
- **ортофото ситуација са приказом ширег окружења**
- **ситуациони план са основом приземља**



BEST PLAN d.o.o. Beograd
Biro za arhitekturu i urbanizam
biro@bestplan.rs | bestplan.rs

ТЕХНИЧКИ ОПИС

На предметној катастарској парцели КП 11195/2 КО Земун планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности П+3 укупне бруто површине од око 685m².

Плански основ за предметну локацију садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX (Сл. лист града Београда" број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Према карти „Планирана намена површина“ из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) предметна парцела се налази у зони 7.М5.1 - „Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности“.

Структура и функција објекта:

На нивоу приземља и делу првог спрата предвиђа се пословни простор – локал. Укупна оквирна нето површина локала на обе етаже је око 148m². Укупан број предвиђених локала је један.

На делу првог спрата планира се један стан, на другом спрату планира се један стан и на трећем спрату планира се један стан.

Укупан број локала: 1 (148m²)

Укупан број стамбених јединица: 3

Саобраћајно решење:

Решење колског приступа и паркирање рађен су по условима издатих од стране Секретаријата за саобраћај бр. IV – 08 бр. 344.5 – 287/2022 од 20.05.2022. године.

Колско-пешачки приступ парцели ширине 4м омогућен је са к.п. 14233/1, к.о. Земун односно из Угриновачке улице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Ширина регулације улице Угриновачка у овом делу је 33.0m, преузета из плана, како је приказано на графичким прилозима.

Парцели, тј. дворишној страни парцеле, где су смештена паркинг места, се приступа преко пролаза ширине 4,0m и дужине 12.75m. Планирана је саобраћајна сигнализација о доступности пролаза кроз пасаж.

У задњем делу парцеле обезбеђено је 5ПМ за аутомобиле и један сталак за бицикле са 4ПМ.

Ширина маневарског простора је 6 - 6.6m.

Димензије паркинг места су 5 x 2.5m.

Димензије удвојеног паркинг места за особе са инвалидитетом је 5x6.2m.

Планиран број паркинг места одговара нормативима:

- 1.1ПМ / стан

- 1ПМ / 60m² нето површине пословног простора



BEST PLAN d.o.o. Beograd
Biro za arhitekturu i urbanizam
biro@bestplan.rs | bestplan.rs

начин паркирања

начин паркирања	1,1ПМ/стану 1ПМ / 60м ² нето пословног простора	потребно: станови: 1.1x3=3.3~3 локали: 148/60m ² =2.46~2 укупно: 5ПМ остварено: 5ПМ и 4 места за бицикле
-----------------	---	--

Усвојен број ПМ: 5ПМ и 4 места за бицикле

За све информације обратите се маст. инж. арх. Милице Лазаревић на тел: 062/776-492

вкп од арх. N-08 344.6-2/2025

од,

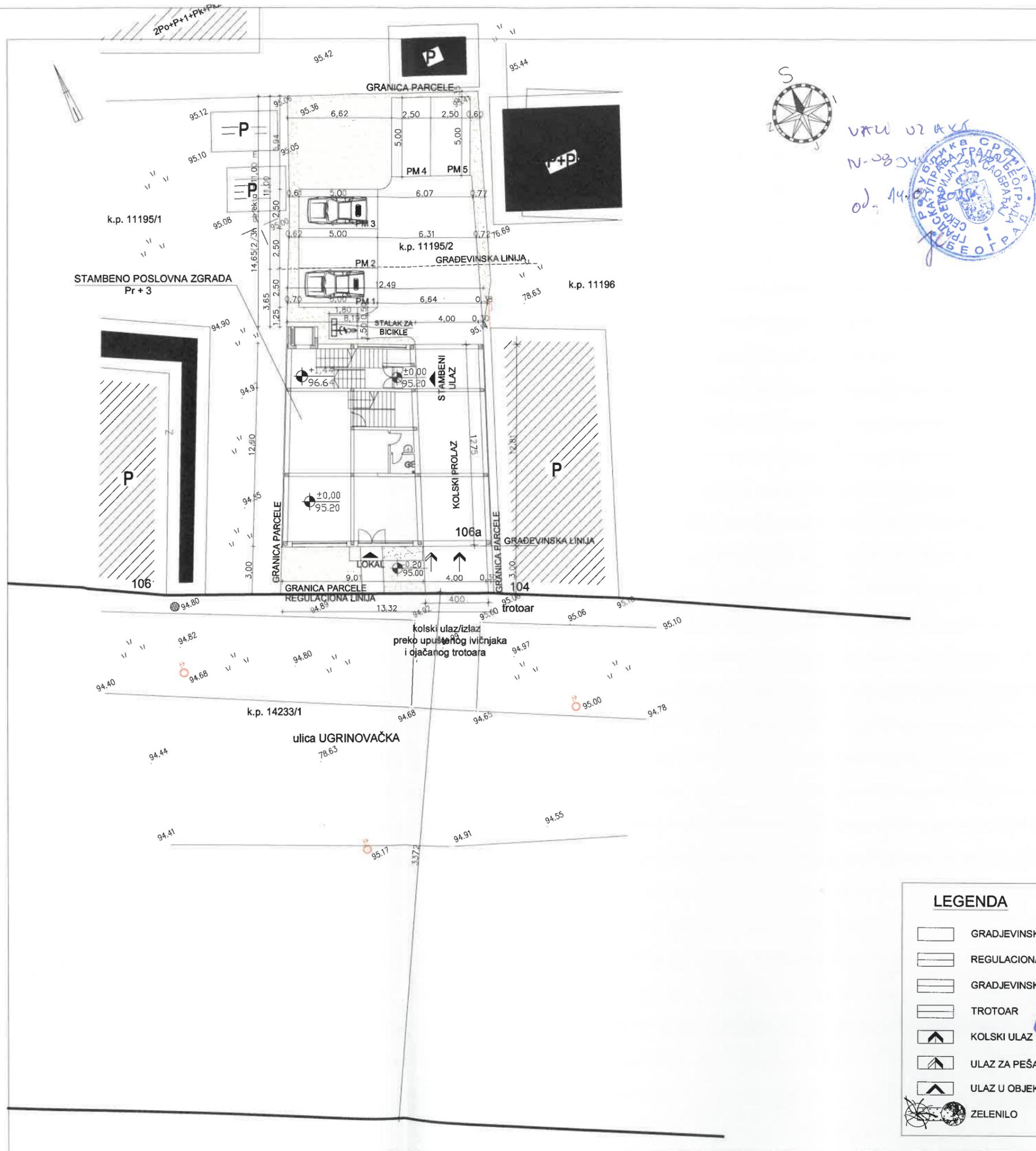
Ж



Одговорни урбаниста

Милица
А. Петровић

Миланка Петровић



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	ИЗ ПЛАНА	ОСТВАРЕНО
окирна површина парцеле	мин. 400,00 м ²	407,00 м ²
ширина фронта	мин. 12,00 м	13,64 м
горизонтална регулација	* у односу на регулациону линију, грађевинска линија је повучена за 3,00 м * објект може бити двострано узидан на бочну границу парцеле * мин. растојање објекта од задње границе парцеле је 2/3 објекта	* стамбени објект је лоциран на 3,00 м од регулационе линије * на 0,00 м од бочних граница парцеле гледајући од улице Угриновачке (двострано узидан) * објект је лоциран на 14,85 м од задње границе парцеле, на границу парцеле 1194 КО Земун (2/3 висине објекта је 11,00 м)
основна намена површина и компатибилност намена	становане : пословање 0 - 80% : 20% - 100%	пословање 25,65% становане 74,35%
кота приземља	пословање макс. 0,20 м од коте приступне саобраћајнице	-0,20 м = 95,00 мнв (нула кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
индекс заузетости	максимално "З" = 60% 244,20 м ²	"З" = 41,25% (167,89 м ²)
брuto површина приземља	максимално 244,20 м ²	планирано 167,89 м ²
БРТП укупно	-	684,37 м ²
нула кота и кота приступа	макс. 0,20 м	-0,20 м = 95,00 мнв (нула кота) ±0,00 м = 95,20 мнв (кота приземља пословног простора)
висинска регулација објекта	максимална спратност П+3+Пл/с	планирано П+3
висина венца/спемена	венца до 15,00 м спеме до 18,00 м	спеме 16,50 м
приступ парцели	максимална спратност П+3+Пл/с	приступ парцели обезбеђен је из Угриновачке улице која се налази са јужне стране предметне парцеле
саобраћајни услови и паркирање возила	паркирање решио изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору	паркирање је на отвореном паркинг простору
број паркинг места	трговина 1 ПМ/66 м ² БРТП пословање 1 ПМ/60 м ² становане 1,1 ПМ /1 стану	посл. 1ПМ/60 м ² = 2 ПМ стан. 1,1 ПМ/1 стану = 3,3 ПМ (укупно пет паркинг места на отвореном паркинг простору) и 4 ПМ за бицикле
начин паркирања	у оквиру парцеле	у оквиру парцеле
тип објекта	двострано узидани	двострано узидан објект
мин. проценат слободних површина	мин. 40%	слободне површине 41,25%
минимална површина под зеленилом укупно	мин. 15% зелених површина	укупно површина под зеленилом 35,81%
зеленило у директном контакту са тлом	мин. 15% зелених површина	укупно површина под зеленилом 21,87%
зеленило без директног контакта са тлом	-	површина под зеленилом на кровној тераси 13,94%
број стамбених и пословних јединица	-	стамбене јединице 3 пословне јединице 1

начин паркирања начин паркирања	1,1ПМ/стану 1ПМ / 60м ² нето пословног простора	потребно: станови: 1.1x3=3.3~3 локали: 148/60m ² =2.46~2 укупно: 5ПМ
		остварено: 5ПМ и 4 места за бицикле

LEGENDA

- GRADJEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- TROTOAR
- KOLSKI ULAZ
- ULAZ ZA PEŠAKE
- ULAZ U OBJEKAT
- ZELENILO

СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

БЕСТПАН
BEST PLAN d.o.o. BEOGRAD
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE
URBANIZAM I INŽENJERING
bestplan@bep.com, 011844 30 12

ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић
ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић
ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић

ОБЈЕКАТ:
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН
К.П. 11195/2, К.О. ЗЕМУН

ИНВЕСТИТОР:
МАРКО ЈАЊИЧЕК
Ул. УГРИНОВАЧКА бр. 106А, ЗЕМУН

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 200 1123 09
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 210А0122619

ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић
ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић
ДИПЛОМАТИЈА
Миланка Јанковић

СИТУАЦИОНИ ПЛАН
СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ДАТУМ: ЈАНУАР 2025. ГОДИНЕ
РАЗМЕРА ЦРТЕЖА: 1:250
ФАЗА: УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
БРОЈ ЦРТЕЖА: 2