ПРИЛОГ 1.

САДРЖИНА ЗАХТЕВА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ТОШИН БУНАР, КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, КО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД

1. Подаци о носиоцу Пројекта

TB SQUARE DOO BEOGRAD, Тошин Бунар, Београд;
'tbsquare1@gmail.com', Лука Вукићевић

2. Карактеристике пројекта

a) Објекат је једнострано ysидан према парцели 412/2. Има излаз на две улице, Тошин бунар и Нова 11 која је по плану предвиђена са задње стране. Нулта кота објекта постављена је на релативној коти +0.40м и апсолутној +77.70м. Од нулте коте, висина венца објекта је 20.87 метера. Спратност објекта је 4По+По/Су+Пр+6+Пс. Основна намена објекта је становање (од дела 1. спрата до Пс) и укупно има 284 станова. Пословање се налази на етазама подрума/сутерен, приземље, и део првог спрата. Укупно има 47 пословних апартмана и 11 пословних простора (који немају дефинисану намену). Пословни простори су намене администрације и немају посебну дефинисану намену, сем Ветеринарске амбуланте.
Ветеринарска амбуланта организовна је тако да омогући брз и ефикасан проток пацијената. Процес обично почиње пријемом на рецепцији, где се региструје животиња и заказује преглед. Након тога ветеринар обавља клинички преглед у ординацији. У случају потребе за детаљнијом дијагностиком, животиња се упућује у дијагностичку просторију где се врши снимање скенером. Резултати прегледа се анализирају, а затим се одређује терапија или даљи третман. Ако је потребно, обављају се мање хируршке интервенције у за то предвиђеној просторији.
Након интервенције животиња се враћа власнику или се задржава кратко време у амбуланти ради опоравка и посматрања. Просторије које се могу организовати су: чекаоница-рецепција, ординација, просторија за скенер, просторија за мање хируршке интервенције, простор за припрему и стерилизацију инструмената и санитарни чвор за особље и кориснике.

Паркирање је предвиђено на етажама -4,-3,-2,-1 и подрум/сутерен са укупно 530 паркинг места. Паркирање на самој парцели није предвиђено. Нивелационо решење објекта условљено је тереном унутар саме катастарске парцеле. Бруто надземна површина објекта износи 30.530,69 м2 а укупно 51.315,55 м2 док је укупна нето површина објекта 45.429,19 м2.

У непосредном окружењу локације нема значајних објеката, у главном су то трошне куће породичног становања. У предњем делу је улица Тошин бунар која се проширује, док је у задњем делу локације забрањена градња иза улице НОВА 11 јер је велика висинска разлика према насељу Бежанија, а и то је подручије лесне

заравни. У ширем окружењу дуж улице Тошин бунар одвијају се изградње вишепородичних стамбених и пословних објеката. Уунутар блока преко пута улице налази се Институт за мајку и дете. На предметној локацији се налазе објекти који ће у потпуности бити срушени пре почетка изградње објекта.

Одводњавање вода канализације фекалне и атмосферксе одвија се преко унутрашњих инсталација па у градску инфраструктуру канализације сепаративно у складу са условима. Сваки улаз има свој фекални прикључак, улаз А и Б према улици Тошин бунар, а Ц и Д према улици Нова 11. Одводњавање атмосферске канализације се преко вертикланих олучних вертикала спроводи у засебан систем па у уличну мрежу.
Одводњавање паркинг места иде преко линиских сливника у гаражи, спустшта се до нивоа -4, где се преко сепаратора улива у сабирну јаму која је такође налази на нивоу -4, а затим се потапајућим пумпама препумпава у систем канализације, а везане су за систем канализације који су повезани за улазе А и Д. Све спољне површине су мале и немају посебан систем одводњавања, већ слободним падом према улици.
Одводњавање интерне саобраћајнице се остварује преко линиских сливника и пре повезивања у систем предвиђа се сепаратор као таложник.

Прикључак на водоводну мрежу се остварује са градске водоводне мреже и то тако што се улаз А и Б повезују на улицу Тошин бунар, а улаз Ц и Д на улицу НОВА 11. Повезивање спринклер инсталације планирано је преко улаза Б.

Једновремено оптерећење објекта, који се греје на гас, износи Пј= 1877,20 кW. Напајање објекта електричном енергијом ће се вршити преко 2 нове трафостанице ТС10/04кВ снаге 2х1000кВА са трансформаторима од 1000кВА. Локација нових трафостаница је на етажи -1. У складу са одобреним условима Електроенергетске инсталације са повesyју на градску елетрко мрежу.

За потребе снабдевања топлотном енергијом стамбеног објекта предвиђена је уградња две модуларне контејнерске гасне котларнице, појединачног инсталисаног топлотног капацитета 720 kW. Котларнице су фабрички комплетно опремљене и функционално испитане као технолошке целине и на локацију се допремају у готовом стању, чиме се значајно скраћује време монтаже и смањује обим грађевинских радова. Као генератори топлоте предвиђени су високоефикасни топловодни гасни котлови са модулацијом снаге и високим степеном корисности, са ниском емисијом штетних гасова.
За потребе грејања објекта предвиђа се контејнерска гасна котларница. Димни гасови се одводе преко засебних димњака система Schiedel, пречника Ø250 mm, који се воде спољним делом фасаде до нивоа крова објекта.
Планирано је смештање ове котларнице поред објекта, поред југозападне фасаде. Котларница се повезује на мерно – регулациону станицу, а затим на градску гасоводну мрежу, а све према условима Србијагаса.
Контејнерске котларнице се израђују у производном погону произвођача као готови модуларни склопови који садрже: котлове са гасним горионицима, циркулационе пумпе, сигурносну арматуру, електро-ормар са аутоматиком, унутрашњу инсталацију димовода. Транспорт до локације врши се теретним возилима одговарајуће носивости. Истовар и позиционирање на предвиђене темељне стопе изводи се помоћу ауто-дизалице. Контејнери се постављају на

претходно припремљену подлогу са уграђеним анкерима за фиксирање конструкције.
Након позиционирања контејнера врши се повезивање на спољне инсталације: топловодни и гасоводни прикључак. Након монтаже спроводи се испитивање на чврстоћу и непропусност.
Бука која настаје радом пумпи и горионика ограничена је на унутрашњост контејнера и не прелази дозвољене вредности на граници парцеле.
Прикључни гасовод и контролно мерно-регулациона станица (КМРС) нису предмет овог пројекта, већ се реализују у складу са посебним техничким условима и у оквиру надлежности дистрибутера гаса.

Одимљавање и вентилација гараже се врши преко система – EX.1 и EX.2
Систем се користи за одимљавање и вентилацију гараже свих нивоа гараже. Сектори различитих нивоа гараже припадају једном систему и међусобно су повезани вертикалним шахтом на чијем врху се налазе главни одсисни кровни вентилатори. Предвиђена су два вентилатора за систем који у збиру имају потребан капацитет за вентилацију свих нивоа паркинга истовремено, односно за одимљавање једне етаже на којој је избио пожар. Предвиђене су димне клапне потребног капацитета. Њиховим отварањем се омогућава вентилација нивоа на коме је дошло до повећане концентрације ЦО. У режиму одимљавања отворене су клапне на сектору на коме је пожар, а остале клапне се затварају.
Како у предметном објекту постоји функционална веза гараже и објекта степеништем и лифтом предвиђено је да се у свим претпросторима који чине ову везу обезбеди систем надпритисне вентилације који обезбеђује надпритисак ваздуха у предпростору који не прелази 50 Па ±10% (потребна сила за отварање врата не прелази 100Н). Сви системи надпритисне вентилације пројектовани су у складу са условима које прописује СРПС ЕН 12101 – 13.
Спринклер инсталација се посредством прикључка (прикључна цев обрађена пројектом ВИК-а), прикључује у оквиру вентилске станице у техничкој просторији ТЗ на подрума (ниво) -2 која обезбеђује потребну количину воде од 22 л/с (дефинисано у условима водовода) и притисак од 4-6 бар-а за време погона спринклер инсталације. Захтевана количина воде и притисак за рад спринклер инсталације су: 17,47 л/с и 3,235 бар-а.

Грађевински отпад се одвози у свему према Плану управљања отпадом од грађења и рушења, који је саставни део документације ПГД, којим се дефинише одлагање и управљање отпадом што од грађења објекта тако исто и од рушења постојећих објеката пре почетка градње, а на који ће бити прибављена сагласност надлежног органа.
Комунални отпад станара као и отпад од пословних простора одлаже се у металне контејнере, који су делом смештени у просторији нивоа подрум/сутерен а делом уз улицу НОВА 11 у складу са условима градксе чистоће.

Ветеринарске амбуланте производе неколико врста отпада који се морају правилно разврставати и одлагати у складу са санитарним и еколошким прописима.
Отпад се обично дели на:
Комунални отпад – папир, амбалажа и други неинфективни материјали.
Медицински инфективни отпад – материјал контаминиран крвљу или телесним течностима (завоји, рукавице, газе).
Оштри медицински отпад – игле, скалпели и други оштри инструменти који се одлажу у посебне чврсте контејнере.

Фармацеутски отпад – неупотребљени или истекли лекови.
Медицински отпад се одлаже у посебне означене контејнере или вреће различитих боја и привремено складишти у посебно предвиђеном простору. Након тога га преузима овлашћена компанија за третман медицинског отпада која врши стерилизацију или спаљивање у складу са важећим прописима и која има има дозволу за управљање том врстом отпада.
У оквиру ветеринарске амбуланте предвиђен је систем за правилно поступање, привремено складиштење и предају угинулих животиња, у складу са важећим законским и подзаконским актима из области ветеринарства и управљања отпадом. Угинуле животиње се класификују као нуспроизводи животињског порекла и третирају као посебан ток отпада који се не сме одлагати заједно са комуналним отпадом.
Након угинућа животиње, тело се преузима од стране стручног особља и пакује у непропусну, водонепропусну пластичну амбалажу (вреће или контејнери), која спречава цурење и ширење непријатних мириса. Свака јединица отпада се адекватно затвара и обележава.
Привремено складиштење врши се у посебно предвиђеном простору унутар објекта, у расхладном уређају (хладњача или фрижидер) на температури од 0 до +4°Ц, чиме се спречава разградња и обезбеђују хигијенски услови. Простор за складиштење је физички одвојен од простора за преглед и лечење животиња, као и од простора за складиштење лекова и медицинског материјала.
Преузимање и транспорт угинулих животиња врши искључиво овлашћена организација регистрована за сакупљање и третман нуспроизвода животињског порекла. Транспорт се обавља специјализованим, затвореним возилима која испуњавају санитарно-техничке услове и омогућавају безбедан превоз до постројења за нешкодљиво уклањање (рендеринг или спаљивање).
Приликом преузимања отпада води се одговарајућа евиденција о количини, пореклу и датуму предаје, а уз отпад се издаје пратећи документ у складу са прописима.
Пројектом је обезбеђен несметан приступ сервисног возила до места преузимања отпада, као и адекватна организација простора која омогућава безбедно и хигијенски исправно руковање.
Чишћење сепаратора масти и уља се врши на лицу места, а заљтим одвози од стране овлашћеног оператера, који поседује дозволу за управљање овом врстом отпада.

b) могуће кумулирање са ефектима других пројеката;
Објекат се налази у урбаном подручју и не очекују се кумулативни утицаји са другим пројектима
c) коришћење природних ресурса и енергије;
У току рада објекта ће се користити природни гас за потребе грејања. Транспорт природног гаса се обавља у затвореном систему, тако да уз поштовање законске регулативе, норми и стандарда, предметно пројекат не представља ризик по здравље и животну средину.
d) стварање отпада (са проценом врсте и количине отпадних материја);
Током извођења радова на пројекту може настати мања количина грађевинског отпада (нпр. отпад од грађења и монтаже), који ће се збрињавати на законом прописан начин.

e) загађивање и изазивање неугодности (врсте емисија које су резултат редовног рада пројекта: загађивање воде, земљишта, ваздуха, емисија буке, вибрација, светлости, непријатних мириса, радијација и сл);
Током рада котлова долази до емисије продуката сагоревања којих већ има у атмосфери – угљен диоксида и водене паре који нису опасни или отровни. Током извођења радова, евентуална бука и вибрације су краткотрајне и ниског интензитета, типичне за урбане грађевинске радове, те неће премашити дозвољене нивое нити значајно утицати на околину. Нема испуштања загађујућих материја у земљиште и у површинске или подземне воде.

f) ризик настанка удеса, посебно у погледу супстанци које се користе или техника које се примењују, у складу са прописима;
Акцидентне ситуације су изузетно ретке, због чега је и ризик од овакве еколошке несреће занемарљив

3. Локација пројекта

Осетљивост животне средине у датим географским областима које могу бити изложене штетном утицају пројекта, а нарочито у погледу:

a) постојећег коришћења земљишта;
Пројекат се налази на локацији у оквиру урбанизованог подручја. Земљиште је већ изграђено, инфраструктурно опремљено и у активној употреби за намену становања и пословања, те реализација пројекта не подразумева промену намене земљишта, нити заузимање пољопривредног, шумског или природног простора.
С обзиром на то да се ради унутар урбаног подручја, не постоји негативан утицај на постојеће коришћење земљишта, нити се очекује било какво ремећење околног простора или станишта.

b) релативног обима, квалитета и регенеративног капацитета природних ресурса у датом подручју;
Област на којој се пројекат спроводи не поседује значајне природне ресурсе високог квалитета или специфичан регенеративни капацитет који би могли бити угрожени реализацијом пројекта. Земљиште је већ оптерећено постојећом наменом и активно се користи у складу са урбанистичким планом.
Пројекат подразумева експлоатацију гаса за потребе грејања стамбене зграде, међутим тај гас се до котларнице допрема гасоводом, тако да ова котларница нема утицај на обновљивост, дугорочни капацитет или регенеративни потенцијал природног окружења.

c) апсорпционог капацитета природне средине, уз обраћање посебне пажње на мочваре, приобалне зоне, планинске и шумске области, посебно заштићена подручја (природна и културна добра) и густо насељене области.
У зони обухвата пројекта не постоје посебно заштићена природна добра, културна добра под заштитом, нити је реч о еколошки осетљивом или заштићеном простору према важећим планским и прописним актима. Иако се објекат налази у густо насељеном урбаном подручју, све активности које се спроводе током извођења или рада објекта неће довести до додатног оптерећења животне средине.
У складу са наведеним, може се закључити да локација има стабилан апсорпциони капацитет, а реализација пројекта неће довести до прекорачења способности животне средине да апсорбује евентуалне утицаје, нити ће угрозити осетљиве природне или културне вредности.

4. Карактеристике могућег утицаја

a) обим утицаја (географско подручје и бројност становништва изложеног ризику);
Пројекат се реализује у оквиру урбанизованог и густо насељеног подручја. Географски обим могућег утицаја ограничен је на непосредну зону објекта и његову најближу околину. Становништво изложено евентуалном ризику састоји се од становника у непосредној близини објекта. Утврђено је да пројекат неће изазвати негативне утицаје који би угрозили већу географску област или широку популацију. Сходно томе, обим утицаја пројекта је мали и локалног карактера, без потенцијала да угрози здравље и безбедност становништва

b) природа прекограничног утицаја;
Пројекат се реализује у оквиру урбаног подручја града Београда, који се налази у унутрашњости територије Републике Србије, далеко од државних граница. С обзиром на локални карактер пројекта, као и на врсту и обим активности, не постоји никаква могућност прекограничног утицаја, било у смислу загађења, буке или других негативних ефеката на животну средину у суседним државама.

c) величина и сложеност утицаја;
Величина и сложеност утицаја су ниског нивоа, јасно дефинисани, лако контролисани.

d) вероватноћа утицаја
С обзиром на природу пројекта, као и на ограничен обим активности, вероватноћа настанка негативних утицаја на животну средину је изузетно ниска

e) трајање, учесталост и вероватноћа понављања утицаја.
Пројекат је карактеристичан по томе што се спроводи једнократно, без планираних активности које би се континуирано или периодично понављале, нити би имале дуготрајне ефекте на животну средину. Сви евентуални утицаји (нпр. краткотрајна бука током радова или минимална количина отпада) су привременог карактера, ограничени на фазу извођења радова, и неће се понављати након завршетка пројекта. У оперативној фази, функционисање објекта биће у потпуности усклађено са свимпостојећим регулативама и правилницима, те неће довести до нових или учесталих утицаја на животну средину. Сходно томе, трајање утицаја је краткорочно, учесталост минимална, а вероватноћа понављања занемарљива.

КРАТАК ОПИС ПРОЈЕКТА

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
1.	Да ли извођење, рад или престанак рада пројекта подразумевају активности које ће проузроковати физичке промене на локацији (топографије, коришћења земљишта, измену водних тела)?	НЕ Извођење и рад пројекта не подразумевају значајне физичке промене топографије, коришћења земљишта нити измене водних тела, јер се објекат гради на већ урбанизованој локацији. Сходно томе, неће доћи до физичких промена на локацији у смислу промена рељефа, коришћења земљишта или утицаја на водне ресурсе.	НЕ Све активности су локалног и ограниченог карактера
2.	Да ли извођење или рад пројекта подразумева коришћење природних ресурса, као што су земљиште, воде, материјали или енергија, посебно ресурса који нису обновљиви или који се тешко обезбеђују?	ДА Коришћење природног гаса као енергента за грејање.	НЕ Потрошња је уобичајена за стамбени објекат. Са еколошког аспекта је прихватљиво и одрживо, јер не представља фактор угрожавања животне средине
3.	Да ли пројекат подразумева коришћење, складиштење, транспорт, руковање или производњу материја или материјала који могу бити штетни по људско здравље или животну средину или који могу изазивати забринутост због постојећих или потенцијалних ризика по људско здравље?	ДА У току рада објекта ће се користити природни гас за потребе грејања. Транспорт природног гаса се обавља у затвореном систему, тако да уз поштовање законске регулативе, норми и стандарда, предметно пројекат не представља ризик по здравље и животну средину.	НЕ Нема последица при редовном режиму рада, уз поштовање свих прописа и спровођење мера заштите.

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
4.	Да ли ће на пројекту током извођења, рада или по престанку рада настајати чврсти отпад ?	ДА Током извођења радова на пројекту може настати мања количина грађевинског отпада (нпр. отпад од грађења и монтаже), који ће се уклонити преко овлашћеног оператера, у складу са прописима.	НЕ Нема последица, збрињавање отпада ће се вршити на законом прописан начин
5.	Да ли ће на пројекту долазити до испуштања загађујућих материја или било каквих опасних, отровних или непријатних материја у ваздух?	НЕ Током рада котлова долази до емисије продуката сагоревања којих већ има у атмосфери – угљен диоксида и водене паре који нису опасни или отровни	НЕ Емисија је у оквиру дозвољених вредности. Димни гасови се воде димњачким системом и испуштају на крову објекта
6.	Да ли ће пројекат проузроковати буку и вибрације, испуштање светлости, топлотне енергије или електромагнетног зрачења?	НЕ Током извођења радова, евентуална бука и вибрације су краткотрајне и ниског интензитета, типичне за урбане грађевинске радове, те неће премашити дозвољене нивое нити значајно утицати на околину	НЕ Ниво буке је занемарљив
7.	Да ли пројекат доводи до ризика од контаминације земљишта или воде испуштеним загађујућим материјама на тло или у површинске или подземне воде?	НЕ Током рада система не долази до испуштања загађујућих материја у земљиште и у површинске или подземне воде	НЕ Нема испуштања загађујућих материја у земљиште и у површинске или подземне воде
8.	Да ли ће током извођења или рада пројекта постојати било какав ризик од удеса, који може угрозити људско здравље или животну средину?	ДА Постоји низак ризик од акцидентних ситуација у вези са коришћењем гаса – цурење гаса (када су могући пожар или експлозија)	НЕ Акцидентне ситуације су изузетно ретке, због чега је и ризик од овакве еколошке несреће занемарљив

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
9.	Да ли ће Пројекат довести до социјалних промена, на пример у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању?	НЕ Пројекат неће довести до промене у густини становништва, нити ће утицати на начин живота у окружењу	НЕ Нема последица
10.	Да ли постоје било који други фактори које треба анализирати, као што је развој који ће уследити, који би могли довети до последица по животну средину или до кумулативних утицаја са другим постојећим или планираним активностима на локацији?	НЕ Не очекују се кумулативни утицаји са другим пројектима	НЕ Нема последица
11.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације, заштићених по међународним или домаћим прописима због својих еколошких, пејзажних, културних или других вредности, која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ На локацији и у непосредној близини нема подручја која су заштићена по међународним или домаћим прописима због еколошких, пејзажних, културних или других вредности.	НЕ Нема последица
12.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације, важних и осетљивих због еколошких разлога, на пример мочваре, водотоци или друга водна тела, планинска или шумска подручја, која могу бити загађена извођењем пројекта?	НЕ Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја и нема у близини подручја која су еколошки осетљива или важна у смислу заштите природе.	НЕ Нема последица

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
13.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације која користе заштићене, важне и осетљиве врсте фауне и флоре, на пример за насељавање, лежење, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која могу бити загађена реализацијом пројекта?	НЕ Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја, где не постоје природна станишта заштићених, важних или осетљивих врста флоре и фауне.	НЕ Нема последица
14.	Да ли на локацији или у близини локације постоје површинске или подземне воде које могу бити захваћене утицајем пројекта?	НЕ У непосредној близини не постоје површинске воде (реке, потоци, језера) које би биле директно изложене утицају пројекта. Такође, пројекат не захвата подручје санитарне заштите подземних вода, нити подразумева испуштање или инфилтрацију било каквих течности у земљиште.	НЕ Нема последица
15.	Да ли на локацији или у близини локације постоје подручја или природни облици високе амбијенталне вредности који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја.	НЕ Нема последица
16.	Да ли на локацији или у близини локације постоје путни правци или други објекти који се користе за рекреацију или други објекти који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја.	НЕ Нема последица

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
17.	Да ли на локацији или у близини локације постоје транспортни правци који могу бити загушени или који проузрокују проблеме по животну средину, а који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ Нема утицаја на постојећу саобраћајну инфраструктуру	НЕ Нема последица
18.	Да ли се пројекат налази на локацији на којој ће вероватно бити видљив великом броју људи?	ДА Контејнерска котларница, иако је малих димензија, је визуелно доступна	НЕ Без негативног утицаја
19.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја или места од историјског и културног значаја која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ Не постоје објекти културно-историјског значаја у близини	НЕ Нема последица
20.	Да ли се пројекат налази на локацији у претходном неразвијеном подручју које ће због тога претрпети губитак зелених површина?	НЕ Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја.	НЕ Нема последица

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
21.	Да ли се на локацији или у близини локације пројекта користи земљиште, на пример за куће, вртове, друге приватне намене, индустријске или трговачке активности, рекреацију, као јавни отворени простор, за јавне објекте, пољопривредну производњу, за шуме, туризам, рударске или друге активности које могу бити захваћене утицајем пројекта?	ДА Околно земљиште је стамбено-пословне намене	НЕ Пројекат неће изазвати промену намене земљишта на оближњим локацијама. Утицај пројекта је ограниченог карактера и као такав нема значајног утицаја на животну средину
22.	Да ли за локацију или околину локације постоје планови за будуће коришћење земљишта које може бити захваћено утицајем пројекта?	НЕ Планирано коришћење земљишта није у супротности са пројектом	НЕ Нема последица
23.	Да ли на локацији или у близини локације постоје подручја са великом гутином насељености или изграђености, која могу бити захваћена утицајем пројекта?	ДА Локација пројекта налази се у оквиру урбанизованог подручја.	НЕ Нема последица
24.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја заузетих специфичним (осетљивим) коришћењем земљишта, на пример болнице, школе, верски објекти, јавни објекти који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ У близини локације нема наведених подручја	НЕ Нема последица

ред. бр.	Питање	да/не Кратак опис пројекта	Да ли ће то имати значајне последице? ДА/НЕ и зашто?
25.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја са важним, високо квалитетним или ретким ресурсима (на пример подземне воде, површинске воде, шуме, пољопривредна, риболовна, ловна и друга подручја, заштићена природна добра, минералне сировине и др) која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ У близини локације нема наведених подручја	НЕ Нема последица
26.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја која већ трпе загађења или штету на животној средини (на пример где су постојећи правни нормативи животне средине пређени), која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ У близини локације нема наведених подручја	НЕ Нема последица
27.	Да ли је локација пројекта угрожена земљотресима, слегањем земљишта, клизиштима, ерозијом, поплавама или повратним климатским условима (на пример температурним разликама, маглом, јаким ветровима) које могу довести до проузроковања проблема у животној средини од стране пројекта?	НЕ Подручје није евидентирано као високо ризично за земљотресе, клизишта или друге природне хазарде	НЕ Нема последица

Резиме карактеристика Пројекта и његове локације, са индикацијом потребе за израдом студије процене утицаја на животну средину:

Предмет пројекта је изградња Стамбено – пословног објекта у улици Тошин Бунар, КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, КО Нови Београд, Београд.
Прикључни гасовод и контролно мерно-регулациона станица (КМРС) нису предмет овог пројекта, већ се реализују у складу са посебним техничким условима и у оквиру надлежности дистрибутера гаса.

На основу карактеристика пројекта, његове локације и обима планираних активности, може се закључити да реализација и рад стамбено-пословног објекта, **неће имати значајне негативне утицаје на животну средину**.
Пројекат се реализује у већ изграђеном и урбанизованом подручју, без захватања природних или заштићених добара, водених токова, осетљивих екосистема или станишта заштићених биљних и животињских врста. Током извођења радова могу настати мање количине грађевинског отпада, који ће бити збринут у складу са важећим прописима, док се у фази експлоатације отпад генерише уобичајено за ову врсту објеката (комунални и мање количине посебних врста отпада), уз његово одлагање и третман у складу са прописима.
Функционисање објекта подразумева коришћење енергената и инсталација (грејање на природни гас, електроенергетски системи, водовод и канализација) који су пројектовани у складу са важећим техничким нормама, при чему су емисије у ваздух ограничене на продукте сагоревања природног гаса у дозвољеним концентрацијама. Пројекат не подразумева испуштање загађујућих материја у земљиште, површинске или подземне воде, а нивои буке, вибрација, светлосног и електромагнетног зрачења остају у оквирима прописаних граничних вредности.
Ризик од акцидентних ситуација је низак и сведен на минимум применом прописаних техничких, безбедносних и заштитних мера, као и редовним одржавањем свих система.
Пројекат не изазива значајне кумулативне утицаје са другим постојећим или планираним активностима у окружењу, нити доводи до негативних социјалних или демографских последица.
Имајући у виду наведено, може се закључити да предметни пројекат, према својој природи, обиму и локацији, **не захтева израду Студије о процени утицаја на животну средину**, те се предлаже доношење одлуке да **процена утицаја на животну средину није потребна**.

TB SQUARE DOO BEOGRAD,

Тошин Бунар, Београд;
директор Лука Вукићевић

TB SQUARE d.o.o. BEOGRAD

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове за објекте јавне

намене и велике инвестиције у

поступку обједињене процедуре

Одељење за велике инвестиције

ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025

IX-20 број 350-2359/2025

22.12.2025. године

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву предузећа „TB SQUARE“ доо, ул. Тошин бунар бр. 126, Београд, за издавање локацијских услова **за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+П+6+Пс**, **на грађевинској парцели ГП1 која је формирана од катастарских парцела број 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд, у Београду**, на основу чл. 53а и 8ђ Закона о планирању и изградњи (″Сл. гласник РС″,72/09, 81/09-исправка, 64/10-У, 24/10, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон 9/20, 52/21 и 62/23), члана 38. став 1. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 91/25), чл. 13. Уредбе о локацијским условима (″Сл. гласник РС″ бр. 87/23), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда (″Сл. лист града Београда″ бр. бр. 126/16… 26/19, 60/19, 85/19 и 101/19), План детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бинар(од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл.лист града Београда“, бр.69/21), **и з д а ј е:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу једностраноузиданог стамбено-пословног објекта спратности 4По+По/Су+П+6+ Пс (са 4 улаза А,Б,Ц и Д), категорије В, класификационих ознака 112222, 122012 и 124210 на грађевинској парцели ГП1 која је формирана од катастарских парцела број 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд, у Београду, укупне БРГП 51.315,55м^2, од чега надземно 30.530,69м^2, са 284 стамбене јединице, 11 пословнх простора, 47

пословних апартмана и 535 ПМ у гаражи објекта, од којих 15ПМ са електричним пуњењем и 27ПМ намењених за лица са посебним потребама

Пешачки и колски приступ стамбено пословном објекту је остварен са улице Тошин бунар и планиране саобраћајнице Нова 11.

Предметне катастарске парцеле 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд, формирају грађевинску парцелу укупне површине 6 018,00м2, на основу потврђеног Пројекта препарцелације IX-13 број 350.15-55/2024 od 26.03.2024.године.

Увидом у копију катастарског плана издату 31.10.2025. године, од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Нови Београд, под бројем 952-04-225-22324/2025, утврђено је да на катастарским парцелама 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд постоје изграђени објекти које је потребно порушити ради нове изградње.

Намена површина: Према Плану детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бинар(од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл.лист града Београда“, бр.69/21) предметне кат.парцеле се налази у блоку 29, зони мешовитих градских центара- зона више спратности(М4).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Основна намена: мешовити градски центар - комерцијални садржаји и становање. Однос становања и пословања на парцели **0%-80%:100%-20%.** У приземљу објеката који су орјентисани према ул.Тошин бунар обавезни су комерцијални садржаји.

Компатибилност намене: Јавне службе. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Општа правила и параметри за све намене у зони су иста.

Број објеката на парцели: Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Улази и степеништа стамбене и нестамбене намене у истом објекту морају бити раздвојени. Објекат може да има више ламела/ улаза. Забрањена је изградња помоћних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има приступ на јавну саобраћајну површину, минималну површину 300 m2 и минималну ширину фронта 12m. Уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине преостали део катастарске парцеле постаје грађевинска парцела ако има минималну површину 300m2 и минималну ширину фронта 12m.

Грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну површину 700m2 и минималну ширину фронта парцеле 18.0m, при чему је дозвољено одступање од минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле од ±5%. За нову изградњу мора се формирати грађевинска парцела према условима овог Плана. Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и комуналну инфраструктуру (директно или преко парцеле приступног пута). Грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације и/или препарцелације као парцелу остале намене.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели је З = **60%**. Максимални индекс заузетости подземне етаже је **75%**.

Висина објекта: Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Максимална висина венца објекта је **21.0m**, а максимална висина слемена објекта је **25.50m**.

Положај објекта на парцели: Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана правилима за растојање од бочне и задње границе парцеле и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“. Грађевинска линија према улици Тошин бунар је обавезујућа за постављање објеката док остале грађевинске линије нису, већ дефинишу зону грађења;

▪ уколико се растојања од задње/бочне границе парцеле дефинисана правилима разликују од растојања датих на графичком прилогу, важе грађевинске линије из графичког прилога;

▪ грађевинске линије у зони лесног одсека приказане на графичком прилогу примењује се уз обавезна детаљна геолошка истраживања;

▪ подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом објекта;

▪ рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења

▪ на грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3m од границе грађевинске парцеле приступног пута.;

▪ дозвољено је формирање светларника. Површине светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5m2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0m2. Минимална ширина светларника је 2.0m, минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8m, а минимално растојање отвора од границе парцеле је 1.0m. Потребно је обезбедити излаз у светларник и одводњавање површине светларника. Површина светларника се не рачуна у индекс заузетости парцеле;

▪ положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле може бити: слободностојећи, једнострано и двострано узидан

▪ **објекти могу бити једнострано и двострано узидани на заједничкој међи уз међусобну сагласност суседа. Прибављена је сагласност власника суседне катастарске парцеле 412/2 КО Нови Београд, да се планирани објекат може узидати на међну линију целом дужином, оверена код Јавног бележника Иване Марићевић, ул.Омладинских бригада бр.26 из Београда, број УОП-II:1682-2025 од 19.06.2025.године.**

▪ објекат може имати више ламела/ улаза;

▪ уколико се гради више објеката на парцели дозвољена је изградња заједничких подземних гаража;

Растојање објекта од бочне границе парцеле: уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта. Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених просторија на бочним

фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. У случајевима једнострано и двострано узиданих објеката, уз обавезну међусобну сагласност суседа, минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 0,0m.

Растојање објекта од задње границе парцеле: Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине без обзира на врсту отвора. за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле: Минимално међусобно растојање стамбених објеката, на истој парцели је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине венца вишег објекта, а растојање од помоћних објеката је једна висина помоћног објекта.

Кота пода приземља: Кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице и приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља стамбене и нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте и приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Услови за слободне и зелене површине: минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је **40%.** Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је **15%.** Сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели. 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали). урадити Главни пројекат уређења и озелањавања слободних површина. За садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине. Засену планираних паркинг места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара. Пројектну документацију урадити у складу са условим ЈКП „Зеленило Београд“ број 49/265 од 20.11.2025.године.

Услови саобраћаја и нормативи за паркирања: Могуће је остварити два колска приступа предметној кат.парцели и то један из улице Тошин бунар и други из планом предвиђене улице Нова 11, ширина 5,5-6,0м. Улица Нова 11 није изграђена у фактичком стању.

Паркирање је планирано на припадајућој парцели изградњом гараже или на отвореним паркинг простору, према нормативима:

▪ становање: 1,1 ПМ/1 стану

▪ пословање: 1 ПМ/60 м2 НГП

▪ трговина/хипермаркет: 1ПМ на 50 м2 продајног простора

▪ хотел: 1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије

▪ угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице

▪ Паркирање за планиране депандансе обезбедити у оквиру припадајуће парцеле према нормативу: 1ПМ/на групу деце. Потребан број је 4ПМ.

Пројектну документацију урадити према условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, IV-08 бр.344.5-1258/2025 од 11.12.2025.године

Обавештење ЈКП Београдски метро и воз“ бр. 6310/25 од 07.11.2025.године да се предметна локација налази изван заштитног појаса метро система. У складу са тим ЈКП „Београдски метро и воз“ нема услове за израду техничке документације за изградњу стамбено пословног објекта.

Јавни превоз: Планирано је проширење улице Тошин бунар. Задржава се постојећа регулација улице све до реализације Улице Тошин бунар у пуном профилу. Стајалишта у Улици Тошин бунар планирана су у ниши коловоза. У зони предметне грађевинске парцеле нема постојећих ни планираних стајалишта јавног линијског превоза. Колски приступ ГП1 из улице Тошин бунар пројектовати на планирану регулацију улице и на постојећу регулацију(као прелазно решење). Геометријске елементе радијуса на уливу и изливу планираног колског приступа пројектовати према техничким карактеристикама меродавних возила која ће приступати предметној парцели на начин да се омогући прописно и безбедно скретање меродавних возила, тако да приликом уласка и изласка истих не ометају кретање возила јавног превоза у улици Тошин бунар.

Поштовати услове Секретаријата за јавни превоз број XXXIV-03 бр. 346.9-147/2025 од 20.11.2025. године.

Архитектонско обликовање: Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Нису дозвољени зидови без отвора, на фасади. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја усклађено са другим елементима на фасади. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се може извести као поткровље, или повучени спрат. 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°. Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Нагиб кровних равни и кровни покривач ускладити са функцијом објекта и стилским карактеристикама околних објеката.

Услови за ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање парцеле. Максимална висина ограде је 1.5m. Ограда може бити: транспарентна, са зиданим парапетом до 0.6m или жива ограда до 1.5m.

Приступ грађевинској парцели: укључење на улицу Тошин бунар дозвољено је за грађевинске парцеле које су веће од 0,5ha и за све грађевинске парцеле мање од 0,5ha које немају приступ са сервисних саобраћајница. Грађевинским парцелама мањим од 0,5ha које имају планиран приступ са сервисних саобраћајница дозвољен је приступ са улице Тошин бунар до реализације сервисних саобраћајница и улице Тошин бунар у пуном профилу. Након реализације наведених саобраћајница, парцелама мањим од 0,5ha, које имају приступ са сервисних саобраћајница, није дозвољен директан приступ са улице Тошин бунар. Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан:

▪ директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;

▪ индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене;

▪ минимална ширина једносмерног приступног пута је 4.5m. Једносмерне улице морају бити прикључене са оба краја на околну уличну мрежу;

▪ минимална ширина двосмерног приступног пута је 9.0m (6m коловоз + два тротоара по 1.5m) а минимални радијус 7.0m. Слепи двосмерни приступни путеви морају имати одговарајућу окретницу за очекивану категорију возила;

▪парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/

дрвореда само у ширини регулације приступног пута;

▪ уколико је приступни пут дужине до 25.0m, његова ширина може бити 3.5m (без окретнице).

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

Услови и могућности фазне реализације: Могућа је фазна реализација изградње на парцели.

Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће. Обавезе из једне фазе се не могу пренети на другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

Услови за спровођење: Објекти могу бити једнострано узидани на заједничкој међи уз међусобну сагласност суседа.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водоводна мрежа: Постојеће стање: На предметној локацији у Улици Тошин бунар постоји магистрални челични цевовод ЧØ800mm и са супротне стране улице дистрибутивни цевовод Ø150mm од ливено гвозденог материјала. У Ул. нова 11 не постоји водоводна мрежа. Водоводна мрежа на овом подручју са котама терена око 78-76mnm припада I висинској зони београдског водоводног система, са притисцима у мрежи око 4-6 bara.

Планирано и пројектовано и стање: За планирани стамбено-пословни објекта са 4 улаза на ГП1, уз усаглашавање са новим саобраћајним решењем, пп прописима и потребама за водом из Идејног решења, предвидети прикључење на будућу водоводну мрежу у улицама Тошин бунар и Нова 11 у складу са оријентацијом улаза А-Д. За објекте/улазе А и Б прикључке предвидети са будуће водоводне мреже у Улици Тошин бунар, а за објекте Б и Ц са будуће водоводне мреже у Улици нова 11. За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже мин.Ø150mm прве висинске зоне бвс у Ул. Тошин бунар и у Улици нова 11, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и против пожарним прописима, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват пројекта у функцији предметне локације

<u>Максимални пречник прикључка са мреже Ø200mm је Ø150mm (и водомер Ø100mm), са мреже Ø150mm</u> <u>је Ø100mm (и водомер Ø80mm).</u>

могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК. **Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК.** Пројекат радити у свему према условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" број В-1792/2025 од 11.12.2025. године.

Канализациона мрежа: **Постојеће стање:** Предметна локација према Генералном решењу београдске канализације припада Централном канализационом систему, делу са сепарационим начином каналисања вода. У Улици Тошин бунар, у зони предметне парцеле, постоји поддимензионисана кишна канализациона мрежа АБØ200mm и фекална канализациона мрежа ФКØ250mm-ФАЦØ300mm. У Ул. нова 11 непостоји канализациона мрежа. Подаци БВК и РГЗ о постојећој мрежи се разликују.

Планирано и пројектовано стање: У Улици Тошин бунар Планом и Идејним пројектом планирана је канализација за употребљене и атмосферске воде:

-планирана фекална канализација minØ400mm повезује се на постојеће реципијенте: фекални канал

Ø500mm у Студентској и Ø400mm у Улици Џона Кенедија;

-планирана атмосферска канализација сакупљене кишне воде одводи у два правца-један преко постојећег кишног канала Ø800mm у Творничкој улици, а други преко планираног кишног канала

Ø1200mm који иде Улицом Париске комуне до везе на колектор 350/210cm у Улици Гоце Делчева.

У Ул. нова 11 планирана је канализациона мрежа, фекална minØ250mm и атмосферска minØ300mm.

За планирани стамбено-пословни објекта са 4 улаза на ГП1, уз усаглашавање са новим саобраћајним

решењем и планираним количинама вода из Идејног решења, предвидети прикључење на будућу канализациону мрежу у улицама Тошин бунар и Нова 11 у складу са оријентацијом улаза А-Д.

За објекте/улазе А и Б прикључке предвидети са будуће канализационе мреже у Улици Тошин бунар, а за објекте Б и Ц са будуће канализационе мреже у Улици нова 11. За покретање поступка за пројектовање и извођење фекалне и кишне канализационе мреже до адекватних реципијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Пројекат канализације објеката усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова. Прикључке за кишне и фекалне воде, посебне за сваку корисничку целину (објекат/улаз) димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом будуће уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (максимални пречник прикључка је Ø200mm).

Пројекат радити у свему према условима ЈКП ″Београдски водовод и канализација″ број К-1080/2025 од 11.12.2025. године.

Електроенергетска мрежа: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура(ТС 10/0,4 са припадајућим 10 kV водовима према тачки 2.2.2). Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је да се странка обрати ЕДС-у, уз приложене сагласности из тачке 4.6, за закључивање Уговора о недостајућим капацитетима.

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

1.1. Напонски ниво прикључења: 1 kV

1.2. Сачинилац снаге (cos φ) не сме бити испод: 0, 95

1.3. Начин грејања објекта: природни гас

1.4. У складу са идејним решењем Странка је у обавези да, према важећим техничким прописама, за смештај прикључка обезбеди:

-техничке просторије у склопу објекта за уградњу две ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.а у складу са важећим техничким препорукама;

- кабловске регале/канализацију и шахтове на предметној парцели за потребе полагања водова 10 kVи 1 kV из тачке 2.2.2 и 2.2.1.а;

- све отворе за уградњу Мерно разводних ормана (МРО) и кабловских прикључних кутија (КПК) и продоре за пролаз проводника који су везе између КПК и МРО.

2. Технички опис прикључка: 2.1. **Место прикључења објекта**: на 1 kV напонском нивоу у мерно разводним орманима лоцираним у деловима предметног објекта у ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.а,

Поштовати наводе у тачки 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Техничку документацију израдити за прикључење објеката у свему према условима за пројектовање и прикључење ″Електродистрибуција Србије″ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Земун, број 82100, МО, 3-09/25,6243-1/25 од 05.12.2025. године. Уз услове је приложен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије под бројем 3/09, 6243-1/25-УГП од 05.12.2025. године.

Топловодна мрежа: објекат није предвиђено прикључити на систем даљинског грејања, обавештење ЈКП „Београдске електране“ број СТЕ-63589/25-01 од 06.11.2025. године.

Гасоводна мрежа: У релативној близини предметних парцела, у надлежности ЈП „Србијагас“ постоји изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска(МОП) 4 бара, тако да је за стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу МОП 4 бара, потребно је изградити недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне парцеле на којој је планирана изградња објекта.

Могуће место прикључења је на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу пречника ДН 63, у ул.Тошин бунар(КП 2369 КО Нови Београд), а потом је потребно изградити гасовод од полиетиленских цеви (ЦЦа 400м) до предметних кат.парцела 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд, пречника у зависности од капацитета.

Увидом у документацију и на основу података о постојећем стању гасоводног система који је у нашој надлежности, констатовали да предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу, тако да није могуће издати услове за прикључење предметног објекта. Техничку документацију урадити у свему према условима ЈП „Србијагас“ број ОР 920/25(РН 1701/25) од 17.11.2025.године;

Телекомуникациона мрежа: Постојеће стање тк објеката: Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземно у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу. Постојећи тк објекти су из надлежности "Телеком Србија" а.д.:

- тк канализација

- подземни бакарни тк каблови у тк канализацији

- подземни оптички тк каблови у тк канализацији

- надземна тк мрежа

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном комплексу путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног комплекса потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити тк окно Х на граници предметне грађевинске парцеле ГП1 уз Улицу Тошин бунар. Димензије тк окна треба да буду 60х135х120 цм (ширина х дужина х висина (дубина)).

- изградити нову тк канализацију капацитета 2 цеви ПВЦ Ø110мм од условљеног тк окна Х до места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПВЦ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи Р≥5,0м ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на зиду где је потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког дистрибутивног ормана – ОДО у сваком улазу. Све радити у складу са условима „Телеком Србија“ а.д, Београд, број 498157/2-2025 од 18.11.2025. године.

Јавно осветљење: Постојећа инсталација јавног осветљења, која се налази на предметној локацији, **ако ће бити укинута, мора бити замењена новом инсталацијом јавног осветљења**, која ће представљати одговарајуће алтернативно решење. При измештању водова, водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова. Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом, која не изазива оштећења изолација. Извршити прикључење новопројектоване инсталације јавног осветљења преко постојеће инсталације јавног осветљења. Прикључење на инфраструктурну мрежу јавног осветљења могуће је уз сагласност Градске управе града Београда-Секретаријата за енергетику. Прикључење извшити према условима ЈКП „Јавно Осветљење Београд“ број Т -3056 од 05.11.2025. године.

ОГРАНИЧАВАЈУЋИ УСЛОВИ:

Како у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, то закључење Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења представља претходни услов за издавање решења о грађевинској дозволи, сходно чл. 3. ст. 7. Уредбе о локацијским условима (″Сл. гласник РС″ бр. 87/2023).

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

1. **Потписан Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП за изградњу нове водоводне мреже мин.Ø150mm прве висинске зоне бвс у Ул. Тошин бунар и у Улици нова 11, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и против пожарним прописима, у свему према условима ЈКП ″Београдски водовод и канализација″ бр. В-1792/2025 од 11.12.2025. године;**
2. **Потписан Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП за пројектовање и извођења нове кишне и фекалне канализационе мреже на будућу канализациону мрежу у улицама Тошин бунар и Нова 11 у складу са оријентацијом улаза А-Д, за објекте/улазе А и Б прикључке предвидети са будуће канализационе мреже у Улици Тошин бунар, а за објекте Б и Ц са будуће канализационе мреже у Улици нова 11., све у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској и пројектној документацији, у свему према условима ЈКП ″Београдски водовод и канализација″ бр. К-1080/2025 од 11.12.2025. године;**
3. **Потписан Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП за изградњу планиране саобраћајнице Нова 11 у пуном профилу и дела прикључка на**

улицу Тошин бунар до њене реализације у пуном профилу и деоницу , а све у складу са План детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бинар(од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл.лист града Београда“, бр.69/21).

4. **Према члану 6. став 3. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, 93/23 и 94/23): „Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.”**
5. **Обавеза Инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе којом се одобрава изградња предметног објекта, у случају да је снага гасне подстанице ≥ 1 MW, поднесе надлежном органу за заштиту животне средине захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/25).**
6. **Прибави дозволу за рад стационарног извора загађивања ваздуха – подстанице, за коју није прописана обавеза спровођења поступка процене утицаја на животну средину или израде студије о процени утицаја, а у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха, а све у складу са условима Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-719/2025 од 19.11.2025. године.**
7. **За прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу потребно је изградити недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне парцеле на којој је планирана изградња објекта. Могуће место прикључења је на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу пречника ДН 63, у ул.Тошин бунар(КП 2369 КО Нови Београд), а потом је потребно изградити гасовод од полиетиленских цеви (ЦЦа 400м) до предметних кат.парцела 413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2 и 82/1 КО Нови Београд, пречника у зависности од капацитета, а све према условима - „Србијагас“А.Д., број: ОР 920/25(РН 1701/25) од 17.11.2025.године.**

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови за приступачност простора: У даљем спровођењу, при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника 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.22/15).

Услови за евакуацију отпада: За одлагање комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37×1,20×1,45m, чији се потребан број одређује омоћу важећег норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине објекта, а затим, према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), обезбеди

место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, **у оквиру граница парцеле или у самом објекту**. Пројекат радити у складу са условима ЈКП ″Градска чистоћа″ број 17304 од 06.11.2025.године.

Инжењерско-геолошки услови: зона М4 се налази у инжењерскогеолошким рејонима А и Б. Рејон А обухвата Земунски лесни плато и микрорејон А1 зону лесног одсека за који су карактеристични специфични услови урбанизације. Рејон Б обухвата алувијон реке Саве. Објекти спратности до П+2 могу се фундирати на темељној плочи са и без шипова или на темељним тракама. Објекти веће спратности до висине венца 21 се могу фундирати на шиповима. На прикључцима водоводно–канализационе мреже треба остварити флексибилне везе са објектом. Инсталације вододводно-канализационе мреже не могу се постављати испод темељне конструкције. Тротоаре око објекта

градити са контра нагибом. Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу - да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију. Постојећи објекти у оквиру микрорејона А1 у зони лесног одсека који је неповољан за изградњу, захтевају детаљну израду техничке документације пројекта изведеног стања објекта и његову стабилност у условима статичких и динамичких оптерећења у интеракцији тло-објекат, као и приказ анализе и прорачуне стабилности утицаја објеката на промену постојећих граничних услова стабилности падине - лесног одсека као и приказ стања постојеће конструкције и исправност прикључака водоводно - канализационе мреже са објектом коју треба сместити у технички ров. За сваки новопланирани објекат, а посебно за објекте у оквиру микрорејона А1 неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Мере заштита културних добара: Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС" бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру подручја Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана, наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, извођач радова је у обавези да без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (чл.110. Закона о културним добрима).

Заштита природе и природних добара: Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“бр.36/09,88/10, 91/10 и 14/16 и 95/18 - др. закон), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр.135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон і 95/2018 - др. закон) и Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“,бр.102/2010).

На територији обухваћеној предметним Планом, не налазе се заштићена природна добра, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите као ни значајаних еколошких мрежа. У оквиру планског подручја обухваћен је део природног добра Бежанијски лесни одсек, евидентирано природно добро геолошког карактера, без тачно утврђене границе.

Заштита животне средине: При пројектовању дела објекта у ком ће се налазити извор јонизујућег зрачења (скенер) обезбедити учешће квалификованог стручњака (медицински физичар, медицински здравствени физичар), а чији ће задатак бити да осмисли и припреми одговарајућу заштиту од зрачења у складу са техничким карактеристикама одабраног/их апарата који представља/ју изворе јонизујућег зрачења.

Израдити Пројекат мера радијационе сигурности и безбедности у складу са одредбама Закона о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19) и на исти прибавити сагласност надлежног органа/организације.

Обавеза инвеститора је да:

−пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе којом се одобрава изградња предметног објекта, у случају да је снага гасне подстанице ≥ 1 MW, поднесе надлежном органу за заштиту животне средине захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/25), односно,

−прибави дозволу за рад стационарног извора загађивања ваздуха – подстанице, за коју није прописана обавеза спровођења поступка процене утицаја на животну средину или израде студије о процени утицаја, а у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха,

Мере и услови заштите животне средине у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, којих се у току пројектовања, изградње и коришћења учесници морају придржавати, садржане су у Решењу о утврђивању мера и услова заштите животне средине Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-719/2025 од 19.11.2025. године;

Водни услови: Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за водно подручје Сава, под редним бројем **1701** од 12.12.2025. године. За потребе израде пројекта извршити све потребне истражне радове и обезбедити одговарајуће планске подлоге (урбанистичке, геодетске, геомеханичке, хидролошке, хидрогеолошке и др.), како би се на основу њих дала одговарајућа техничка решења за планиране радове.

Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талога и другог отпада (од постројења за пречишћавање, сепаратора уља и масти и сл.) вршити на прописан начин у складу са техничком документацијом и у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“,

број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14). Такође, неопходно је документацијом предвидети да се за потребе чишћење садржаја из сепаратора масти и уља, прибави уговор са овлашћеним правним лицем.

Уколико се у оквиру објекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидената

спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима

загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање

(„Сл. гласник РС“ број 24/14).

Предметна локација са аспекта организације управљања у водопривреди припада, водној јединици „Београд“, **водном подручју Сава**.

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

Пројектну документацију израдити у складу са условима „Србијаводе“ бр.12533/3 од 12.12.2025.године;

Мере заштите од пожара: У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити опште и посебне мере заштите од пожара и експлозија утврђене Законом о заштити од пожара („Сл.

гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др.закони) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и („Сл. гласник РС“ бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон и 54/2015 -др. закон), техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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

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

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

Пројекат урадити у складу са условима у погледу мера заштите од пожара Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под 07.8 бр.217-849/2025 од 10.11.2025. године. и обавештење да није прописана обавеза прибављања услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија од стране подручне јединице органа надлежног за заштиту од пожара у складу са одредбама чл.6 и 7 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл.20 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под 07.8 бр.217.2-129/2025 од 10.11.2025. године

Мере енергетске ефикасности: Према Закону о планирању и изградњи (“Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - 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), обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката, дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања. За објекте применити Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.61/2011).

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење са Главном свеском број МВ2306 и Пројектом архитектуре број МВ2306 из октобра 2025. године, урађено од стране архитектонског студија „MVArch“ доо из Београда, ул. Уроша Тројановића бр.6, оверено квалификованим електронским потписом главног пројектанта и одговорног пројектанта Милоша Вучковића, дипл.инж.арх., лиценца број 300 G798 08, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења и то:

- Секретаријат за саобраћај, Сектора планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, IV-08 бр.344.5-1258/2025 од 11.12.2025.године
- ЈКП Београдски метро и воз“ бр. 6310/25 од 07.11.2025.године;
- Секретаријат за јавни превоз, XXXIV-03 бр. 346.9-147/2025 од 20.11.2025. године;
- ЈКП ″Београдски водовод и канализација″- водовод, број B-1792/2025 од 11.12.2025. године;
- ЈКП ″Београдски водовод и канализација″- канализација, бр. K-1080/2025 од 11.12.2025. године;

- ″Електродистрибуција Србије″ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Земун, број 82100, МО, 3/09,6243-1/25 од 05.12.2025. године
- ЈКП „Београдске електране“ број СТЕ-63589/25-01 од 06.11.2025. године.;
- „Телеком Србија“ а.д, Београд, број 498157/2-2025 од 18.11.2025. године.
- ЈКП „Јавно Осветљење Београд“ број Т -3056 од 05.11.2025. године;
- ЈКП ″Градска чистоћа″ број 17304 од 06.11.2025.године;
- „Србијагас“А.Д., број: ОР 920/25(РН 1701/25) од 17.11.2025.године;
- Секретаријат за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-719/2025 од 19.11.2025. године;
- ЈКП „Зеленило Београд“ број: 49/265 од 20.11.2025. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 07.8 бр.217-849/2025 од 10.11.2025. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 07.8 бр.217.2-129/2025 од 10.11.2025. године;
- ЈВП „Србијаводе“ број 12533/3 од 12.12.2025.године.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са овим локацијским условима и важећим нормативима и правилницима у складу са Законом.

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

На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу преко овог Секретријата у року од три дана, од дана достављања локацијских услова.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцима јавних овлашћења, електронским путем.

В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар секретаријата за урбанизам и

грађевинске послове

Марко Кулић дипл. правник

Београдске електране
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ИО	Наш број	STE63589/25-01

06 NOV 2025

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ БР. 1/VIII-X
11000 БЕОГРАД

Датум: *05.11.2025. год.*

Предмет: *Одговор на захтев Ваш број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 од 04.11.2025. год.*

Поводом Вашег дописа број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 од 04.11.2025. год. (наш број STE 63589/25 од 05.11.2025. год.) обавештавамо Вас да у документацији коју сте нам доставили (у ИДР-у, Пројекат архитектуре) **није предвиђено прикључење на систем даљинског грејања ЈКП "Београдске електране"** стамбено-пословног објекта који се налази на ГП1 коју чини катастарске парцеле 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1, све КО Нови Београд, у Београду.

У складу са наведеним, није потребно издавање Услова за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру ЈКП "Београдске електране".

С поштовањем,

ДИРЕКЦИЈА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Доставити:
- Наслову
- Служби за техничке услове
- Архиви

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

PR-ENG-01.127/01

ЦЕОП Број ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
Наш број: 3/09, 6243-1/25-УГП
Датум: 05.12.2025.г

У Г О В О Р

О ПРУЖАЊУ УСЛУГЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ

УГОВОРНЕ СТРАНЕ

1. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд Булевар уметности 12 Нови Београд (у даљем тексту: ЕДС), ПИБ: 100001378, матични број 07005466, Сектор за планирање и инвестиције Београд Господар Јевремова 28, коју заступа Горан Стојановић дипл.инж.ел. (у даљем тексту: ЕДС), у својству инвеститора

2. "TB Square" д.о.о. Тошин Бунар бр.126 Нови Београд ПИБ: 113260146 МБ:21834114 _____ (у даљем тексту: Странка)

ПРЕДМЕТ УГОВОРА

Члан 1.

Овим уговором се дефинише пружање услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (у даљем тексту: ДСЕЕ) електричне инсталације стамбено пословни објекат на ГП-1 коју чине КП бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд (у даљем тексту: објекат), према издатим Условима за пројектовање и прикључење број 3/09, 6243-1/25 од 05.12.2025.г. (у даљем тексту: УПП), а на основу издатог Решења о грађевинској дозволи / Решења о одобрењу за извођење радова број _____ од _____ године, које је накнадно издато на Странку на основу УПП.

Према врсти прикључак је индивидуални а карактер прикључења је трајни.

Прикључак се састоји од:

1.1 Полагање 16 прикључних 1 kV водова по припремљеним кабловским регалима или кабловској канализацији (према ставу 1.4) од будуће ТС 10/0,4 kV (став 1.5) до 10 КПК , а све према УПП;
1.2 Уградња КПК и МРО и веза између КПК и МРО;
1.3 Уградња мерних уређаја у МРО;
1.4 Обавеза Странке је да обезбеди кабловске регале/канализацију и шахтове и потребне продоре кроз објекат за потребе полагања водова из става 1.1. и резерву за полагање дванаест 1 kV вода до регулационе линије (постојеће саобраћајнице) и све отворе за уградњу МРО и КПК и за пролаз проводника који су везе између КПК и МРО и уградњу МРО, у складу са УПП, и обезбеди техничке просторије за уградњу ТС 10/0,4 kV из става 1.5.

Поред горе наведених обавеза Странке на изградњи прикључка, потребно је да Странка извршити следеће радње који су неопходне за прикључење предметног објекта на ел. мрежу:

1.5 Да би се омогућило прикључење објекта на ДСЕЕ потребно је да се Странка обрати ЕДС за склапање Уговора о недостајућим капацитетима за изградњу недостајућих електронергетских објеката тј. ТС 10/0,4 kV са припадајућим 10 kV водовима, према УПП.

Прикључак се гради у сврху прикључења објекта Странке на ДСЕЕ у складу са издатим УПП.

ТРОШКОВИ УСЛУГЕ

Члан 2.

Трошкове услуге у смислу овог Уговора чине трошкови прикључења објекта на ДСЕЕ, које је странка у обавези исплатити ЕДС, а у које су, у складу са техничком спецификацијом опреме, уређаја, материјала и радова, укључени следећи трошкови:

– опреме, уређаја и материјала;
– извођења радова;
– интерног техничког прегледа и пуштања прикључка у функцију;
– дела трошкова система насталих због прикључења, а у зависности од одобрене снаге.

Детаљна спецификација трошкова услуге за прикључење, састављена је у складу са Ценовником ЕДС од 01.09.2023.г., који је у свему урађен према Закону о енергетици и Методологији за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл.гласник РС", бр. 109/15) и дата је у прилогу овог Уговора.

Укупни трошкови услуге на дан 05.12.2025. год састоје се из дела трошкова система насталих због прикључења објекта и износе 9.429.345,37 динара (без обрачунатог ПДВ).

Члан 3.

Трошкови услуге износе:

Укупни трошкови услуге прикључења објекта на ДСЕЕ ће бити дефинисани обавезним Анексом овог уговора након израде техничке документације прикључка на ДСЕЕ и склапања Уговора о недостајућим капацитетима.

Процењени трошкови које сноси Странка износе:

	Опис	Цена (РСД)
1.	Трошкови градње прикључка	**НИСУ ПРОЦЕЊЕНИ**
2.	Део трошкова система насталих због прикључења објекта	9.429.345,37
3.	Порез на додату вредност	1.885.889,07
	УКУПНО:	11.315.334,44

МЕЂУСОБНА ПРАВА И ОБАВЕЗЕ

Члан 4.

ЕДС потврђује да опрема, уређаји и материјал одговарају прописаним стандардима и обезбеђује надзор над уградњом опреме, уређаја и извођењем радова.

Члан 5.

Изграђени прикључак по овом Уговору је основно средство ЕДС.

Члан 6.

Права и обавезе ЕДС у пружању услуге из члана 1. овог Уговора су да:

a) врши све дужности и остварује сва права инвеститора при изградњи прикључка;
b) изради пројекат, прибави потребну документацију и створи друге услове за изградњу прикључка ;
c) изгради прикључак;
d) испостави Странки коначни рачун услуге за прикључење;
e) у уговореном року пусти прикључак у погон;
f) у случају повећаног обима радова или промене цене изради Анекс овог уговора са ценама важећим на дан обрачуна;
g) одржава прикључак у технички исправном стању ради непрекидног и квалитетног напајања електричном енергијом објекта странке.

Члан 7.

Права и обавезе Странке је да:

a) уз пријаву радова преко органа надлежног за спровођење обједињене процедуре достави ЕДС потписан примерак овог Уговора; изврши обавезе предвиђене чланом 1 овог уговора.
b) након што се ЕДС достави потписан примерак овог Уговора, једнократно уплати укупан износ финансијских средстава према обавезном анексу уговора из тачке из члана 3. овог уговора у року од 15 дана од дана доношења грађевинске дозволе за изградњу објекта, на пословни рачун "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, број рачуна 160-705-95 који се води код БАНЦА ИНТЕСА, са обавезним позивом на број који ће бити дефинисан анексом уговора.
c) омогући ЕДС да уведе извођача радова у посед за могућност несметане изградње прикључка из члана 1. овог уговора (уколико се прикључак гради на парцели Странке);
d) у случају да одустане од изградње уговореног прикључка, надокнади стварне трошкове ЕДС, настале до писаног отказа овог уговора;
e) у случају повећаног обима радова или промене цене потпише Анекс овог уговора са ценама важећим на дан обрачуна,
f) обезбеди сву документацију потребну за прикључење објекта која је наведена у издатим УПП.

РОК ПОЧЕТКА И ЗАВРШЕТКА РАДОВА И ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА

Члан 8.

Планирани почетак радова је 30 дана од извршења обавезе из тачке а) и б) члана 7, и исходовање грађевинске дозволе од стране ЕДС за електроенергетске објекте који се граде према УПП.

Рок за изградњу уговореног прикључка је 120 дана, од дана почетка радова из претходног става.

Завршетак радова из става 2 се продужује у случају више силе или неповољних временских услова за грађевинске и електромонтажне радове и то за онолико дана, колико су такве околности трајале.

Рок за прикључење објекта Странке је 15 дана од дана када надлежни орган који спроводи обједињену процедуру достави захтев за прикључење, уколико су испуњени услови наведени у УПП.

Уколико се објекат не прикључи на изграђени прикључак у року важења грађевинске дозволе, по истеку важења грађевинске дозволе ЕДС ће демонтирати изграђени прикључак о трошку странке.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 9.

На све односе који настану међу уговорним странама, а који нису регулисани одредбама овог Уговора примењиваће се законски и други прописи који регулишу ову материју.

Члан 10.

Уговорне стране су сагласне да све узајамне спорове реше мирним путем, а ако не постигну споразум, спор ће решити пред надлежним судом у Београду.

Члан 11.

Овај Уговор ступа на снагу даном потписивања од стране овлашћених представника ЕДС и Странке и достављања овереног Уговора надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, уз услов да је Странка попунила исправно сва поља.

Члан 12.

Овај Уговор је сачињен у електронској форми и уговорне стране су га потписале својеручно, превеле у електронски формат у складу са законом који уређује електронско пословање.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Сектор за планирање и инвестиције - Београд
Директор

Горан Стојановић дипл.инж.ел.

"TB Square" д.о.о.

МП

PRILOG UZ UGOVOR naš br.3/09, 6243-1/25 od 05.12.2025.g
CEOP br. ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
SPECIFIKACIJA TROŠKOVA

PR-ENG-01.54/01

Red broj	Opis radova sa materijalom i opremom	Jed. mere	Kol-čina	Jedinična cena (bez PDV-a)	UKUPNO
	DEO TROŠKOVA SISTEMA NASTALIH ZBOG PRIKLJUČENJA OBJEKTA				
1.	priključenje na niskom naponu (1 kV) bez merenja snage (broja), obračunato za sva merna mesta tog tipa prema specifikaciji datoj u tabeli predmetnih UPP	kW	5002,50	1.337,95	**6.993.244,88**
2	priključenje na niskom naponu (1 kV) sa merenjem snage (merne grupe) obračunato za sva merna mesta tog tipa prema specifikaciji datoj u tabeli predmetnih UPP	kW	1045,62	2.329,91	**2.436.200,49**
				UKUPNO	**9.429.445,37**

Specifikaciju obradio :
Miodrag Ostojić

Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd
Ogranak-Zemun
Direktor
Nebojša Radovanović dipl.el.ing.

Република Србија
Градска управа града Београд
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове

Краљице Марије 1
Београд

ЦЕОП бр.: ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
Наш знак: 82100 МО
Наш број: 3/09, 6243-1/25
Ваш број: IX-20 350-2359/2025

Датум: 05.12.2025.г.

Одлучујући о захтеву надлежног органа, поднетог у име "TB Square" д.о.о. Тошин Бунар бр.126 Нови Београд ПИБ: 113260146 МБ:21834114 (у даљем тексту Странка), на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС" бр. 145/14,95/18, 40/21, 35/23 и 62/23), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 9/20, 52/21 и 62/23), издају се

Услови за пројектовање и прикључење

објекта: стамбено пословни објекат на ГП-1 коју чине КП бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд

Овим условима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

На основу увида у идејно решење (у даљем тексту ИР) издају се ови услови уз констатацију да изградња предметног објекта, није могућа без испуњења следећих додатних услова :

- У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура (ТС 10/0,4 са припадајућим 10 kV водовима према тачки 2.2.2.) Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је да се странка обрати ЕДС-у, уз приложене сагласности из тачке 4.6, за закључивање Уговора о недостајућим капацитетима.

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

1.1. Напонски ниво прикључења: 1 kV
1.2. Сачинилац снаге (цос φ) не сме бити испод : 0, 95
1.3. Начин грејања објекта: природни гас
1.4. Према идејном решењу, Странка је у обавези да према важећим техничким прописима, за смештај прикључка обезбеди:
- Техничке просторије у склопу објекта за уградњу две ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.а у складу са важећим техничким препорукама.;
- Кабловске регале/канализацију и шахтове на предметној парцели за потребе полагања водова 10 kV и 1 kV из тачке 2.2.2 и 2.2.1.а;
- све отворе за уградњу Мерно разводних ормана (МРО) и кабловских прикључних кутија (КПК) и продоре за пролаз проводника који су везе између КПК и МРО.

и као део мереног дела електричних инсталација објекта, који нису у надлежности ЕДС-а, изгради мерене електроенергетске објекте:
- 1 kV мерене водове од мерених извода ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.1.б до потрошача Гаражни Простор и Нужна потрошња. Препорука ЕДС је да се за 1 kV мерене водове користи проводника типа и пресека XP00 AS 3x150 +70 mm2 , 1 kV.

2. Технички опис прикључка:

2.1. **Место прикључења објекта:** На 1 kV напонском нивоу у мерно разводним орманима лоцираним у деловима предметног објекта и у ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.а.

2.2. **Опис прикључка до мерног места :**

2.2.1. За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) потребно је изградити прикључак:

2.2.1.a Изградити шеснаест 1 kV водова, од ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.a. до КПК које је потребно уградити на делу објекта и то:

Од 1 kV развода у ТС2 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.a.:

- 2 вода до 3 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче станови и лифт стамбени Улаза А;
- 1 вод до 2 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче пословни апартмани и лифт пословни Улаза А;
- 2 вода до 3 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче станови и лифт стамбени Улаза Б;
- 1 вод до 2 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче пословни апартмани и лифт пословни Улаза Б;
- 1 вода до КПК за једанаест (ПП1,ПП1.1,ПП3.1,ПП4.1, ПП3,ПП4,ПП6,ПП7, ПП2.1,ПП5 и ПП2) потрошача пословни простор;
- 1 вод до 1 КПК за потрошача пословни простор ПП11;

Од 1 kV развода у ТС1 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.a:

- 3 вода до 4 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче станови и лифт стамбени Улаза Ц;
- 2 вода до 3 КПК (додатна КПК за лифт) за потрошаче станови и лифт стамбени Улаза Д;
- 1 вода до КПК за четири (ПП10,ПП7.1,ПП9 и ПП8) потрошача пословни простор
- 1 вод до 1 КПК за потрошаче Електро пуњачи за аут.;
- 1 вод до 2 КПК за потрошаче Заједничка потрошња стамбеног дела и Машинске инсталације (подстаница грејање гас) ;

За све водове и везе између КПК користити проводник типа и пресека ХП00 АС 3x150 +70 мм2 , 1 kV.
Прикључење додатних КПК извршити проводником истог типа и пресека за напојну КПК.
Обавеза Странке је да обезбеди место за уградњу КПК у деловима објекта (уобичајено је КПК лоцирати код пешачког улаза у делове објекта у нивоу приземља).
Положаје КПК планирати у низу тако да се, где је могуће, остави простор за уградње још једне КПК у низу.

2.2.1.b На нисконапонском разводу ТС2 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.a предвидети секцију са уграђеним струјним мерним трансформаторима преносног односа 600/5 А/А који ће мерити укупну струја три нисконапонска извода предвиђена за прикључење мерених 1 kV водова за потрошача Гаражни Простор.
На нисконапонском разводу ТС1 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.a предвидети секцију са уграђеним струјним мерним трансформаторима преносног односа 500/5 А/А који ће мерити укупну струја два нисконапонска извода предвиђена за прикључење мерених 1 kV водова за потрошача Нужна потрошња.

2.2.1.c Радови од КПК до МРО:
Струјне везе димензионисати према инсталисаној снази (одобреној снази) за појединачна мерна места.
Унутрашњи прикључак и мерно разводне ормане уградити по условима из главне свеске пројекта на основу једнополне шеме развода и грађевинске основе из које се виде позиције уградње МРО, отцепне кутије и трасе унутрашњег прикључка према положају КПК.

2.2.2. **Место везивања прикључка на систем:** постојећа 10 kV мрежа ДСЕЕ напајана из ТС 35/10 kV "Нови Београд 1".
За стварање услова за прикључење објекта на ДСЕЕ потребно је **изградити** следеће **недостајуће електроенергетске објекте:**

2.2.2.a У техничке просторије у склопу објекте (из тачке 1.4) уградити две трансформаторске станице и то:
У просторију ближе улици Тошин Бунар (у ИР на нивоу -1 означену са Т2) уградити ТС2 10/0,4 kV капацитета 2 x 1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 1000 kVA. Предвидети 10 kV развод са следећим распоредом и наменом ћелија: доводно-одводне ком.2; трансформаторске ком.1 Развод 1 kV планирати типски према инсталисаној снази трансформатора и тачком 2.2.1.b. У складу са предвиђеним капацитетом предвидети слободан простор за доградњу још једног трансформатора са припадајућим разводом 1 kV и проширење конфигурације 10 kV развод за једну трансформаторску ћелију. Такође је потребно предвидети резервне кабловске регале/канализацију за полагање 1 kV водова за додатни капацитет трафостанице (могућност уградње додатног трансформатора снаге 1000 kVA).
У просторију (у ИР на нивоу -1 означену са Т1) уградити ТС1 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 1000 kVA. Предвидети 10 kV развод са следећим распоредом и наменом ћелија: доводно-одводне ком.2; трансформаторске ком.1 Развод 1 kV планирати типски према инсталисаној снази трансформатора и тачком 2.2.1.b.

2.2.2.b Изградити двоструки 10 kV подземни вод од будућег објекта до погодног места у траси постојећег подземног 10 kV вода који је веза између ТС 10/0,4 kV "Нови Београд, Париске комуне 59б " (рег.бр. Z-914) і ТС 10/0,4 kV "Нови Београд, Париске комуне 61 " (рег.бр. Z-655). Нови двоструки вод по принципу "улаз-излаз" прикључити на описани постојећи вод тако да се оствари веза између ТС 10/0,4 kV рег.бр. Z-914 будућих ТС1 и ТС2 из тачке 2.2.1.а и ТС 10/0,4 kV рег.бр. Z-655.
Користити кабл типа и пресека 3 x (XHE 49-A 1x150 mm2), 10 kV
Обавезе Странке је да за полагање дела трасе горе описаних нових подземних 10 kV водова на предметним катастарским парцелама, обезбеди кабловску канализацију и кабловске шахтове.

2.3. **Опис мерног места:**

2.4. Спецификација потрошача са наведеним типом, бројем, појединачном једновременом снагом, називном струјом НН прекидача или преносним односом струјног мерног трансформатора по деловима објекта и групама потрошача дата је у Табели:

Тип потрошача	Број потрошача				Називна струја НН прекидача/дмг/с.м.т./топљ.ос	Pj (kW/потр)
	Ознака улаза					
	А	Б	Ц	Д		
Стан (2с,1.5с)	41	46	69	38	3 x 16 A	11,04
Стан (3с)	17	11	19	21	3 x 25 A	17,25
Стан (4с)	4	4	5	9	3 x 32 A	22,08
Пословни апартман (2с)	21	16			3 x 16 A	11,04
Пословни апартман (3с)	5	5			3 x 25 A	17,25
Пословни простор ПП1,ПП1.1,ПП3.1,ПП4.1	4				3 x 25 A	17,25
Пословни простор ПП3,ПП4,ПП6,ПП7,*ПП10*	4		1		3 x 32 A	22,08
Пословни простор ПП2.1,*ПП7.1,ПП9*	1		2		дмг 3 x 40 A	27,6
Пословни простор ПП5, *ПП8*	1		1		дмг 3 x 50 A	34,5
Пословни простор ПП2	1				дмг 3 x 63 A	43,47
Пословни простор *ПП11*			1		смт 150/5	90,0
Лифт стамбени (ком 2)	1	1	1	1	топл.ос.3 x 40 A	27,6
Лифт пословни (ком 2)	1	1			Топл.ос.3 x 40 A	27,6
Заједничка потрошња стамбеног дела	1				смт 75/5	50,15
Заједничка потрошња пословног дела	1				3 x 25 A	17,25
Електро пуњачи за аут.	15				3 x 25 A	17,25
Гаражни Простор	1				смт 600/5	362,2
Машинске инсталације (подстаница грејање гас)	1				смт 75/5	48,0
Нужна потрошња	1				смт 500/5	300,0

Мерење утрошене електричне енергије појединачних потрошача вршити трофазним двотарифним електричним бројилима лоцираним у МРО у објекту, уз уградњу одговарајућих НН прекидача или топљивих осигурача, осим за потрошаче за које је предвиђена уградња полуиндиректне мерне групе уз употребу струјних мерних трансформатора, према горњој табели.
Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећа верзија, и у складу са правилима о изменама и допунама правила о раду дистрибутивног система ЕДС-а број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025. године.

2.5. **Врста прикључка**: индивидуални

2.6. **Карактер прикључка**: трајни

3. **Место испоруке електричне енергије** У мерно разводним орманима у деловима објекта и у ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2.а

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

4.1. Максимално дозвољена субтранзијентна (Ск") снага трополног кратког споја на сабирницама 10 kV у будућој ТС 110/(35)/10 kV/kV из тачке 2.2.2.а износиће 250 MBA, време трајања кратког споја т=0,2 с.

4.2. Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 10 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

4.3. Уколико се ТС 10/0,4 kV условљене тачком 2.2.2.а., налази у техничким просторијама подземне гараже или у приземљу предметног објекта, пројектом грађевинског дела решити топлотну, звучну и хидро изолацију исте у складу са важећим техничким прописима.

4.4. Начин заштите од пренапона, напона, корака и додира:
Поставити темељне уземљиваче код свих нових објеката и изградити унутрашњу електричну инсталацију објекта (објеката) према одобреном максималном оптерећењу. Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим правилницима, препорукама и стандардима из ове области.

4.5. Сва опрема која се уграђује у електроенергетске објекте који су условљени тачком 2.,овог решења мора да буде у складу са Правилима о раду ДСЕЕ.

4.6. Пројектна документација мора да садржи сагласност ЕДС на :
- Локацију ТС 10/0,4 kV (приложити 2 ситуације са котама околног терена и уцртаним приступним путем најмање ширине 3 м и 2 скице попречног пресека ТС);
- Трасу вода 10 и 1 kV (приложити 3 ситуације);
- Сепарат грађевинског пројекта за ТС 10/0,4 kV смештене у објекту;

Ове сагласности је потребно прибавити пре склапања Уговора о недостајућим капацитетима.
- Блок шему унутрашњег дела прикључка (везе између КПК и МРО, МРО и МРО)

Ову сагласност је потребно прибавити пре склапања Анекса Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

5. Накнада за прикључење:

Међусобни односи Странке и Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд су дефинисани посебним Уговором (Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ), који ће бити закључен у складу са одредбом члана 135. Закона о планирању и изградњи у ком су дефинисани и трошкови прикључења на ДСЕЕ.

Обрачун накнаде за прикључење врши се у складу са Ценовником ЕДС од 01.09.2023.г., који је у свему урађен према Закону о енергетици и Методологији за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл.гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

трошкове прикључка	НИСУ ДЕФИНИСАНИ	
део трошкова система насталих због прикључења објекта	9.429.445,37	дин.
Укупно (без обрачунатог ПДВ-а):	9.429.445,37	дин.

За закључење Уговора о изградњи недостајућих капацитета (недостајућих електроенергетских објеката) Странка је дужна да се обрати Електродистрибуцији Србије д.о.о. Београд, Огранак Земун, Сектор планирања и инвестиција, Господар Јевремова 28, Београд, уз приложене Сагласности из тачке 4.6.
Након закључења Уговора о изградњи недостајућих капацитета Анексом Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ биће дефинисани трошкови прикључка.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је дефинисан уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке.
По захтеву надлежног органа ЕДС издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.
Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (мерење на 1 kV) (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

Закључен уговор о успостављању стварног права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења тј. Странке и ЕДС-а ради постављања и приступа електроенергетским објектима (тачке 2.2.1 и 2.2.2.) на парцели власника послужног добра.

Употребна дозвола за објекат за који се тражи прикључење на мрежу ЕДС или позитиван извештај комисије за технички пријем објекта, као и потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације.

Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;

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

10. Ови Услови обавезују ЕДС, само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. **Значење појединих израза**

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

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

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

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

Доставити:
- Наслову
- 82110
- архиви

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Сектор за планирање и инвестиције - Београд
Директор

Горан Стојановић дипл.инж.ел.

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

REPUBLIKA SRBIJA, GRADSKA UPRAVA GRADA BEOGRADA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I GRAĐEVINSKE POSLOVE

, Beograd, Kraljice Marije 1

Delovodni:

CEOP broj: ROP-BGDU-2230-LOC-5-HPAP-5/2025

Naš znak: 82110 ,SF , E-6243 / 25

Vaš broj: IX-20 350-2027/2025

Beograd 12.11.2025

OBAVEŠTENJE

U skladu sa odredbom člana 30. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. glasnik RS", broj 35/2015),

a u vezi Vašeg zahteva broj **IX-20 350-2027/2025**

od datuma **05.11.25**

obaveštavamo Vas da ne možemo izdati Uslove za projektovanje i prikljucenje objekta na lokaciji

KO-Novi Beograd kp-413/1,73/2,74,75/1,79/2,80,78/1,81/2,82/1

iz sledećih razloga:

Potrebno je dostaviti detaljne podatke o strukturi planiranog objekta (uključujući i brojila za opštu potrošnju, garaže, lift, hidrocil, hidrofor, toplotnu podstanicu i sve ostale eventualne prateće sadržaje objekta za koje je potrebno zasebno brojilo) i zahtevanoj jednovremenoj snazi i nazivnoj struji automatskih prekidača svake pojedinačne jedinice iz strukture objekta.
Potrebno je dostaviti dispoziciju objekta iz idejnog projekta sa naznačenim položajem merno razvodnog ormana(MRO) i planiranom trasom voda unutrašnjeg priključka od priključnog mesta (KPK) do merno razvodnog ormana(MRO), dostaviti način zagrevanja planiranog objekta (daljinsko grejanje, gas, čvrsto gorivo, mešovito, toplotna pumpa...).

Ko - 82110

- podnosiocu zahteva

Direktor ogranka

Nebojša Radovanović

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија

Текући рачун: **205-487-82**
ПИБ: **100003603**
М.Б: **07045000**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске
послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
11000 Београд
ул. Краљице Марије бр.1

наш број: 17304
ваш број: ROP-BGDU-2230-LOC-5-HPAP-16/2025
датум: 06.11.2025.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење

Поводом захтева број ROP-BGDU-2230-LOC-5-HPAP-16/2025 од 05.11.2025.год., којим вам се инвеститор **„TB SQUARE“ д.о.о**. из Београда, ул. Тошин бунар бр.126, обратио за издавање локацијских услова за изградњу једнострано узиданог пословно-стамбеног објекта у улици Тошин бунар 122-128, на грађевинској парцели ГП1 коју чине катастарске парцеле **КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 і 82/1 КО Нови Београд**, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37×1,20×1,45m, чији се потребан број одређује помоћу важећег норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине објекта, а затим, према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), обезбеди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, ***у оквиру граница парцеле*** или ***у самом објекту***.

У графичком прилогу Идејног решења, приказане су две позиције са укупно 31 контејнером и то:

- 12 контејнера у зеленом појасу уз регулациону линију улице Нова 11 и десну границу парцеле, при чему се ком. радницима мора обезбедити директан и неометан приступ и равна, избетонирана подлога, без степеника (тротоар се обавезно ради са закошењем), по којој ће судови бити ручно гурани. Поменути контејнери могу бити постављени на бетонском платоу или за њихов смештај изградити нишу ограђену зеленилом (живом оградом) или бокс, све према идеји и решењу инвеститора / пројектанта.

- За 19 контејнера је предвиђена просторија у објекту, на нивоу подрум/сутерен, до које комунална возила не могу да приступе, а ручно гурање истих радници могу да обављају само ако је растојање од места где су исти постављени до ком. возила максимално 15m, што у овом случају не може бити испоштовано. Због свега наведеног, потребно је одредити одговорна лица која ће контејнере, у доба доласка возила за одвоз смећа, изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају, ради пражњења, и после обављеног посла вратити их на почетно место. Просторија за смештај контејнера мора бити затворена, без прозора, са ел. осветљењем и могућностима за одржавање хигијене, а судови распоређени тако да се сваком од њих може директно прићи, ради подједнаког коришћења и пуњења.

Одношење смећа може се успешно обављати само уколико се до локације судова реализује асфалтирана приступна саобраћајница, којом ће ком. возила, габ. димензија: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00m, моћи несметано да пролазе. Ширина њеног коловоза не сме бити мања од 3,5m у једном и 6,0m у два смера. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом на слепом завршетку, за манипулисање тешких теретних возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остале врсте отпада сакупљају у специјалне судове, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

При техничком пријему, неопходно је присуство представника ЈКП „Градска чистоћа“, који ће извршити контролу набавке и постављања судова за смеће према издатим условима и решењу, како би контејнери били обухваћени *оперативним планом* за одношење смећа и *системом наплате* услуга.

Обрадила:
Наташа Симић

Тел: **+381 11 3314 000**; Факс: **+381 11 2084 375;**
е. **infocentar@gradskacistoca.rs;** W. **www.gradskacistoca.rs**

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
Градска управа града Београда
Секретаријат за јавни превоз
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.9-147/2025
20.11.2025.

ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025

Београд
www.beograd.rs

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове
за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Поштовани,

На основу захтева Привредно друштво „TB SQUARE" доо улица Тошин бунар 126, Београд, поднетог преко пуномоћника Милоша Вучковића из Београда, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на к.п. бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, Секретаријат за јавни превоз доставља следеће саобраћајно-техничке услове:

- Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојећу трасу аутобуских линија ЈЛП-а дуж Улице Тошин бунар којом саобраћају линије ЈЛП-а бр. 18, 45, 78 са укупном часовном фреквенцијом возила од 27.82 воз/час у периодима вршног оптерећења радним даном, на просечном интервалу слеђења од 2.16 минута.
- 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 „ПДР за део подручја западно од улице Тошин бунар (од Улице Арсенија Чарнојевића до Улице Прилаз), до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд, Службени лист града Београда 69/21", "ПДР дела улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Аутопута, ГО Земун и Нови Београд", Службени лист града Београда 99/16, „ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШИНСКИХ СИСТЕМА У БЕОГРАДУ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ, Службени лист града Београда 102/21, 6/2023, 105/23, 11/24, 144/24" 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, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23".
- Према "ПДР дела улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Аутопута, ГО Земун и Нови Београд", Службени лист града Београда 99/16 планирано је проширење Улице Тошин бунар. Задржава се постојећа регулација улице све до реализације Улице Тошин бунар у пуном профилу. Стајалишта у улици Тошин бунар планирана су у ниши у коловозу.
- Према "Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде" планирано је продужење трамвајске пруге у улици Тошин бунар на потезу Студентска - Ивићева у издвојеној баштици у средишњем делу коловоза. За имплементацију трамвајског система, неопходна је израда посебног Урбанистичког пројекта за изградњу трамвајске мреже као функционалне целине у оквиру регулације саобраћајнице.
- У зони предметне грађевинске парцеле нема постојећих ни планираних стајалишта јавног линијског превоза.
- Према „ПДР за део подручја западно од улице Тошин бунар (од Улице Арсенија Чарнојевића до Улице Прилаз), до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд, Службени лист града Београда 69/21", директан колски приступ на Улицу Тошин бунар дозвољен је за грађевинске парцеле које су веће од 0.5 ha и за грађевинске парцеле мање од 0.5 ha које немају приступ са сервисних саобраћајница. У складу са наведеним, за предметну грађевинску парцелу ГП1 могуће је планирати један колски приступ из улице Тошин бунар типа улив-излив и колски приступ из планиране улице Нова 11. Колски приступ на улицу Тошин бунар планирати преко ојачаног и упуштеног ивичњака како би пешачке комуникације остале у континутиету.
- Колски приступ ГП1 из улице Тошин бунар пројектовати на планирану регулацију улице и на постојећу регулацију улице (као прелазно решење).
- Геометријске елементе радијуса на уливу и изливу планираног колског приступа пројектовати према техничким карактеристикама меродавних возила која ће приступати предметној парцели на начин да се омогући прописно и безбедно скретање меродавних возила, тако да приликом уласка и

изласка истих не ометају кретање возила јавног превоза у Улици Тошин бунар.

- Омогућити пешацима кретање у нивелационом континуитету тротоаром и приступ до стајалишта јавног линијског превоза и пешачког прелаза, 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 приликом улаза и излаза меродавних возила са предметне парцеле како би се смањили временски губици функционисања јавног линијског превоза и омогућио континуитет у функционисању истог. Колски приступ гаражи планирати што даље од регулационе линије улице Тошин бунар. Ако се на колском приступу планира улаз са контролисаним рампама, исте планирати иза регулационе линије са предпростором за меродавно возило које приступа парцели како не би чекало на улаз на парцелу на јавној уличној мрежи, већ на предметној грађевинској парцели.
- Планирани колски улаз на парцелу из улице Тошин бунар пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза дуж улице Тошин бунар као и безбедан приступ путника јавном линијском превозу. Возила која би користила планирани објекат, не смеју ни у ком случају да ометају функционисање јавног линијског превоза и осталог саобраћаја у Улици Тошин бунар, како са аспекта проточности тако и са аспекта безбедности саобраћаја.
- На колском приступу обезбедити зоне захтеване прегледности у складу са категоријом саобраћајнице Тошин бунар.
- 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.
- Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред саобраћајне површине којом саобраћају возила јавног превоза, у случају заузећа коловоза или тротоара, инвеститор или извођач радова је дужан да Секретаријату за јавни превоз доставити САОБРАЋАЈНИ ЕЛАБОРАТ ПРИВРЕМЕНОГ 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. У САОБРАЋАЈНОМ ЕЛАБОРАТУ ПРИВРЕМЕНОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ЛИНИЈСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова на изградњи треба да се обезбеде сви потребни елементи за безбедно вођење траса ЈЛП-а и пешака до стајалишта ЈЛП.

С поштовањем,

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

Славен Андрић

Доставити:
- Наслову
- а/а

ЈКП
ЈАВНО
ОСВЕТЉЕЊЕ
БЕОГРАД

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

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта Тошин бунар бр. 122-128, КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1 КО Нови Београд, Београд.

Према вашем допису **ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025**, од 05.11.2025. а заведеним код нас под **Т- 3056 од 05.11.2025. године**, обраћамо Вам се у циљу достављања тражених информација:

1. Опште:

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

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

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

Пројектовање инсталација јавног осветљења мора бити усклађено са:

- важећим законима Републике Србије из области енергетике, планирања и изградње, заштите животне средине и безбедности
- техничким нормативима за електроинсталације и јавно осветљење
- важећим стандардима (SRPS EN 13201, IEC 61215, IEC 61730, ISO 9001 или одговарајући)
- Пројекат јавног осветљења израђује се у складу са важећим стандардима осветљења (SRPS EN 12464) и условима енергетике и ЈКП „ Јавно осветљење “.

Пројектом је потребно ускладити положај стубова и светиљки са:

- Постојећом и планираном инфраструктуром (водовод, канализација, електро и телекомуникације)
- Урбанистичким планом локације
- Захтевима приступачности и безбедности пешака и возила

Минимална удаљеност стубова од ивице коловоза и пешачких стаза мора бити дефинисана према техничким нормативима.

2. Место и начин прикључења:

За планирање нових или измештање постојећих инсталација јавног осветљења потребно је предвидети адекватно место прикључења. Место прикључења може бити:

- У случају да се новопројектована инсталација јавног осветљења, или један њен део, прикључује на постојећу мрежу јавног осветљења неопходно је тражити одобрење за прикључење од Секретаријата за енергетику.

- У случају да се новопројектована инсталација јавног осветљења, или један њен део, прикључује преко новопостављеног ормана јавног осветљења прикључење новог ормана јавног осветљења на електродистрибутивну мрежу извршити према важећим условима Електродистрибуције Србије. Новопостављени разводни ормани морају имати **МТК уређај** и мерну групу. Ормани морају бити постављени на приступачном месту према важећим прописима и правилницима.

3. Избор опреме:

Изабране светиљке морају бити енергетски ефикасне и за исте морају бити достављени изводи из каталога са подацима о IP и IK заштити (IP ≥ 65, IK ≥ IK0,8), сагласно стандардима SRPS/IEC/EN 60598, 62262, 62471.

Све светиљке за јавно функционално осветљење морају да буду опремљене тако да је омогућено њихово једноставно повезивање инсталационим кабловима Y-3x1,5mm^2 или Y- 3x2,5 mm^2 . Минимални гарантни рок за светиљке је 2 године.

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

Прикључна плочица у стубу мора да буде тако уграђена како би се на исту могло прикључити највише три кабла типа PP00-A 4x25 mm^2. Уз графичку документацију приложити из каталога стуба детаљ темеља. Стуб мора бити постављен тако да му отвор са поклопцем у доњем сегменту стуба (ревизиони отвор), буде увек на супротној страни од смера вожње. Пре постављања стубова, извођач и надзорни орган морају извршити тачно обележавање стубних места (колчење). Растојања између стубова морају одговарати размацима са ситуационог плана, уколико не постоје оправдани разлози за одступање.

Напомена:

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

Сва опрема мора бити нова, некоришћена и фабрички упакована. Потребно је доставити сертификате квалитета: CE, ISO 9001, IEC стандарде или одговарајући. Извођач мора обезбедити монтажу, тестирање и пуштање у рад. Обавезно узети у обзир локалне климатске услове.

4. Избор и траса каблова:

Предвидети кабл типа PPOO-A 4x25 mm^2, у рову, од стуба до стуба. На свим местима где долази до пресецања или укрштања трасе кабла са саобраћајницом или пешачком стазом, урадити кабловску канализацију PVC цевима Ф100 mm и кроз њих положити кабл јавног осветљења. Уколико буде потребе, на појединим местима користити одговарајућа гибљива црева.

За извођење надземне мреже јавног осветљења препоручљиво је користити кабл XOO-A 2x16 mm^2, односно XOO-A 4x16 mm^2.

У стубу, од разводне плочице до светиљке поставити кабл **минималног** пресека PP-Y 3x1.5 mm^2.

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

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0.8 m у насељеним местима и 1.2 m изван насељених места. Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се полагањем кабла у заштитну цев постављену хоризонталним бушењем без раскопавања пута.

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

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

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

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

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

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

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

чему се мора водити рачуна да се не прекорачи температура од 25°C на површини кабла.

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

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

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

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

Дозвољене вучне силе преко затезне чарапице су за тип PP00 ASJ, PP 41 ASJXHE-49A, XP00-AS, $5D^2$ (N), а за NPO-13A и NPZO-13 A је 3 D^2 (N).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Предвидети осигураче у стубу према важећим препорукама, прописима и правилницима.

-

За израду уземљивача може се користити трака FeZn 25x4mm положена у земљу или неизолованом темељу као и бакарно уже Cu 35mm $^{2.}$.За сваки стуб треба предвидети еквипотенцијалну рампу која не сме бити удаљена мање од 1.2м од темеља стуба, за заштиту предвидети обавезно нуловање.

6. ***Начин заштите од превисоког напона додира:***

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

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

7. ***Одржавање и гаранције:***

Пројектом се мора предвидети

- Једноставан приступ компонентама ради сервисирања
- Минимални гарантни рок за светиљке **3 године.**
- Минимални гарантни рок за стубове **10 година.**

8. ***Примопредаја инсталација јавног осветљења :***

За примопредају инсталација јавног осветљења потребно је доставити:

- Изводе из каталога и техничке цртеже за уграђене стубове којим се недвосмислено доказују тражене карактеристике.
- Гаранцију за уграђене стубове.
- Атест за поступак цинковања стубова у складу са SRPS-EN1461 или одговарајући
- Писмена изјава произвођача да је поступак током цинковања стубова урађен према SRPS-EN1461 или одговарајући
- Акредитације лабораторија које су радиле статичко испитивање стубова.
- Сертификате вариоца стубова према стандардима SRPS-EN9606-1 и SRPS-EN14732 или одговарајући.
- Сертификат акредитационог тела који је издао сертификате вариоца.
- Статистичке прорачуне стуба према SRPS-EN40 или одговарајући (прорачуни могу бити достављени и на енглеском језику).
- Уколико је опрема из увоза Изјава мора бити на српском или на језику са ЕУ говорног подручја
- атесте, сертификате или испитне листове којим се доказују тражени параметри за светиљке - IP и IK заштите према важећим СРПС (EN) стандардима.

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

- Пројекат изведеног објекта као и осталу пројектну документацију коју захтева Секретаријат за енергетику.

Напомена:

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

СЕКТОР ИНЖЕЊЕРИНГ

Весна Јоксимовић, инж. ел.

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 11.12.2025.

www.bvk.rs

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

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне
намене и велике инвестиције у
поступку обједињене процедуре
IX-20 број 350-2359/2025
Београд, Краљице Марије 1

ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
К-1080/2025

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду локацијских услова за изградњ стамбено-пословног објекта на грађ. пар. ГП1 коју формирају к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 све КО Нови Београд, у Београду

У вези захтева ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025, од 26.11.2025.године, инвеститора PD „TB SQUARE“ доо, Улица Тошин бунар 126, Београд, поднетог преко пуномоћника Милоша Вучковића из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бр. **К-1080/2025** дана 27.11.2025.године, којим тражите услове канализације за: **израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на грађевинској парцели ГП1 коју чине к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 све КО Нови Београд, у Београду**, у складу са **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл.лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), издају се:

У С Л О В И

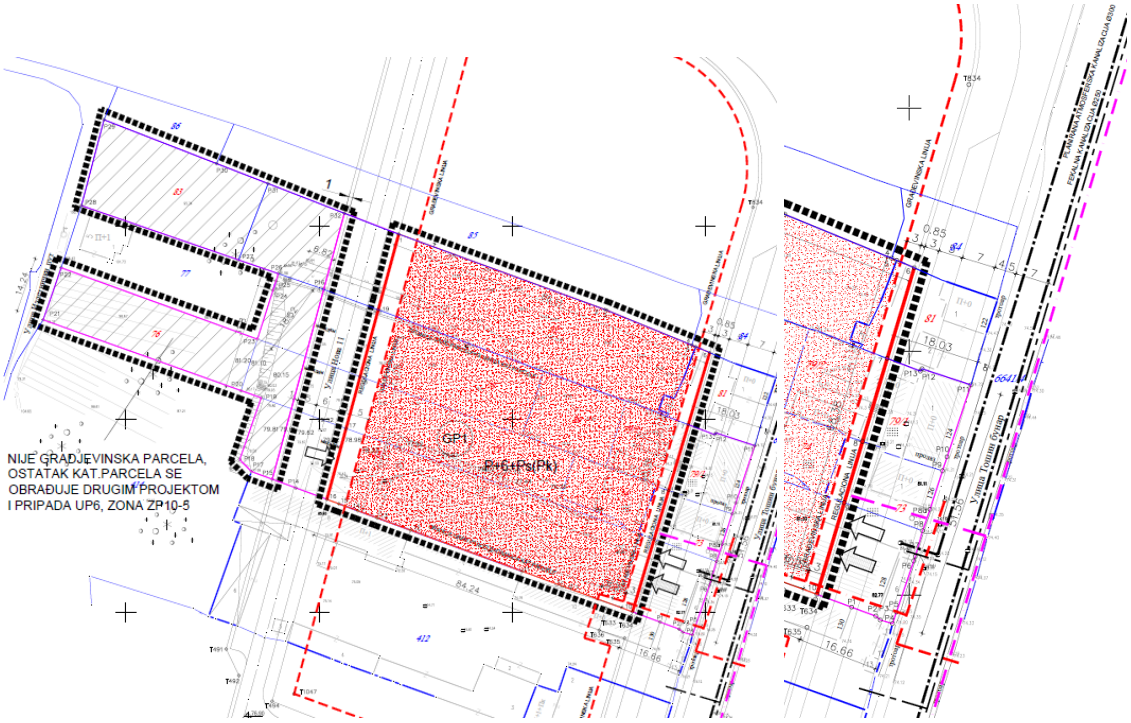
Подаци о објекту из достављеног идејног решења: На грађевинској парцели **ГП1** коју чине к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1, КО Нови Београд, површине 6018,00m^2, у Ул. Тошин бунар 122-128, планира се изградња једнострано узиданог објекта, стамбено-пословног објекта-нова градња, категорија објекта "В", класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, укупне површине **БРГП=51315,55m²**, са **284** стамбених јединица (62сј у улазу А, 61сј у улазу Б, 93сј у улазу Ц и 68сј у улазу Д), **11** пословних простора (7пп на нивоу По/Су, од којих је 4 са магацинским простором на нивоу По-1 и по/Су и 4пп на нивоу Пр), **47** пословних апартмана (26па у улазу А и 21па у улазу Б) и **535** паркинг места у подземним гаражама (128пм на По-4, 125пм на По-3, 125пм на По-2, 98пм на По-1 и 59пм на новоу По/Су) којима се приступа рампама.
Грађевинска парцела **ГП1** је оивичена Улицом Тошин бунар, Улицом нова 11, као катастарским парцелама број 84, 85, 412/2, 412/3 КО Нови Београд. Основна намена објекта је становање (од дела 1. спрата до Пс) и пословање (део подрума, сутерена, приземља и део првог спрата).

ЗА 40103000 001/08

Пешачки, колски и противпожарни приступ објекту могућ је из саобраћајница Тошин бунар, (к.п. 6641/13 КО Нови Београд, преко к.п. 73/1, 79/1, 81/1 и 413/2 КО Нови Београд, које се издвајају за јавну површину) и Нова 11, која ће се формирати од делова к.п. 75/2, 78/2, 82/2 и 413/2.
Стамбеном делу објекта може се приступити преко 4 стамбена улаза. Два стамбена улаза **А и Б** приступ имају из Улице Тошиног бунара и налазе се на нивоу сутерена чија је спратност у том делу 4По+Су+П+6+Пс, а друга два стамбена улаза **Ц и Д** из Улице нова 11 на нивоу приземља чија је спратност у том делу 5По+П+6+Пс. Пословном простору као и пословним апартманима такође се може приступити из обе улице. Првих 7 нумерички означених пословних простора (ПП1-ПП6) је приступ омогућен на нивоу сутерена из Улице Тошин бунар. Пословни простори (ПП1-ПП4) су двоетажни, где је на нивоу сутерена налази пословни простор, а на нивоу подрума магацин. Обе етаже повезане су унутрашњим степеницама у самом пословном простору. Преосталим пословни просторима са нумерацијом од ПП7 до ПП11 приступ је омогућен из Улице нова 11. Пословним апартманима приступа се са нивоа сутерена преко из Тошин бунар.
Грађевинска линија објеката ка Ул. Тошин бунар је на удаљењу 3,0m од (нове) регулациона линије и 5,0m ка Улици нова 11.
Ка Улици нова 11, кота приземља је ±0,00/78,10mnm, нулта кота је -0,40m/78,10mnm, кота подрума 4По је -15,05m/65,65mnm, кота венца објекта +21,05m/98,75mnm, кота слемена је +24,25m/101,95mnm.
Ка Улици Тошин бунар кота приземља и нулта кота је ±0,00/77,70mnm, кота подрума 4По је -15,05m/65,65mnm, кота венца објекта +21,05m/98,75mnm, кота слемена је +24,25m/101,95mnm.
Планирани начин грејања је прикључење на гас и планирани су мулти сплит системи.
Постојећи објекти се уклањају.
Идејним решењем се планира прикључење објеката на кан. мрежу у Улици Тошин бунар. Предвиђена су 2 прикључка DN200 за фекалне воде и 2 прикључка DN200за кишне воде.
Уз захтев су достављене планиране количине воде:

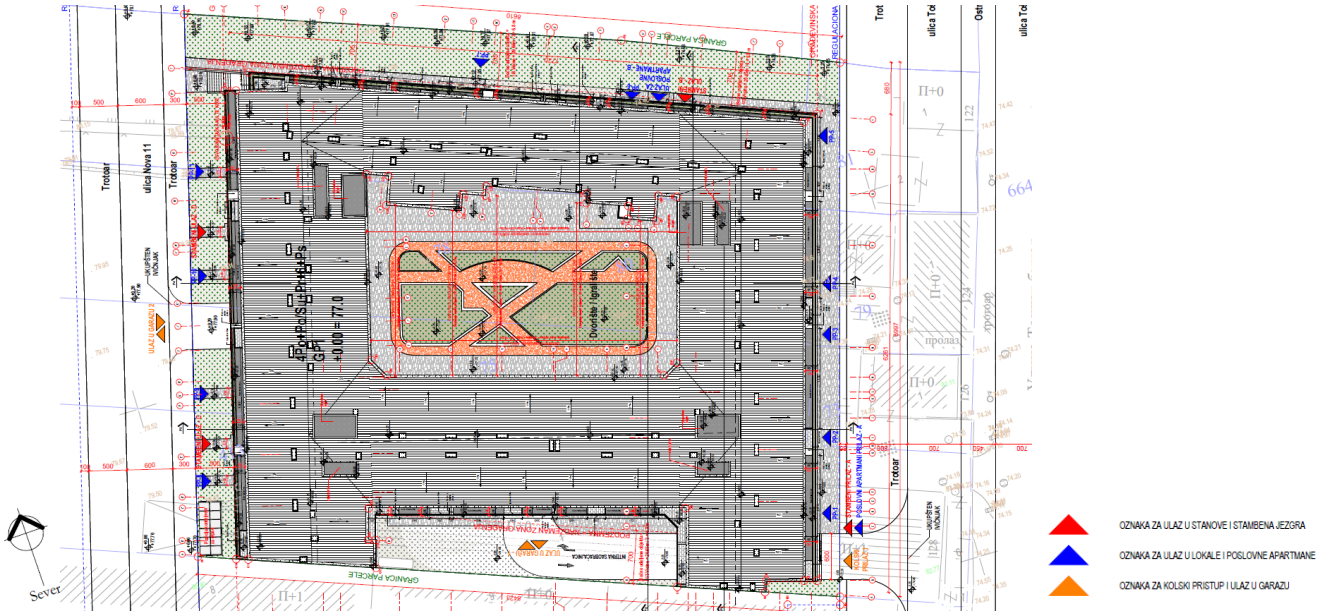
- Q фекалне воде=35,021 l/s (2x 17,510 l/s),
- Q кишне воде=46,872 l/s (2x23,436 l/s).

Уз Идејно достављен је усвојени Пројекат препарцелације, којим се формира предметна грађевинска парцела док остали делови прападају другим пројектима, регулацији јавне саобраћајнице Нова 11 и зеленилу на лесном одсеку као остатак овог пројекта препарцелације.

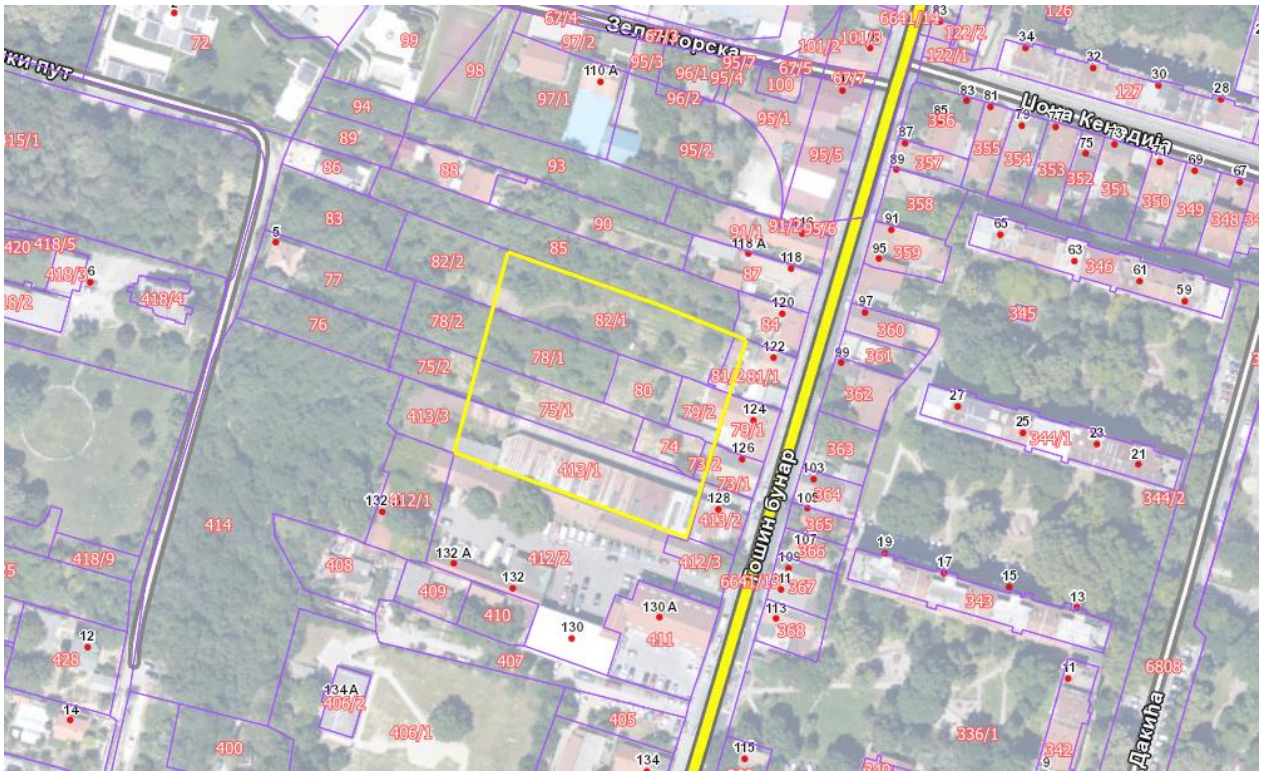


синхрон план из Пројекта препарцелације

ЗА 40103000 001/08

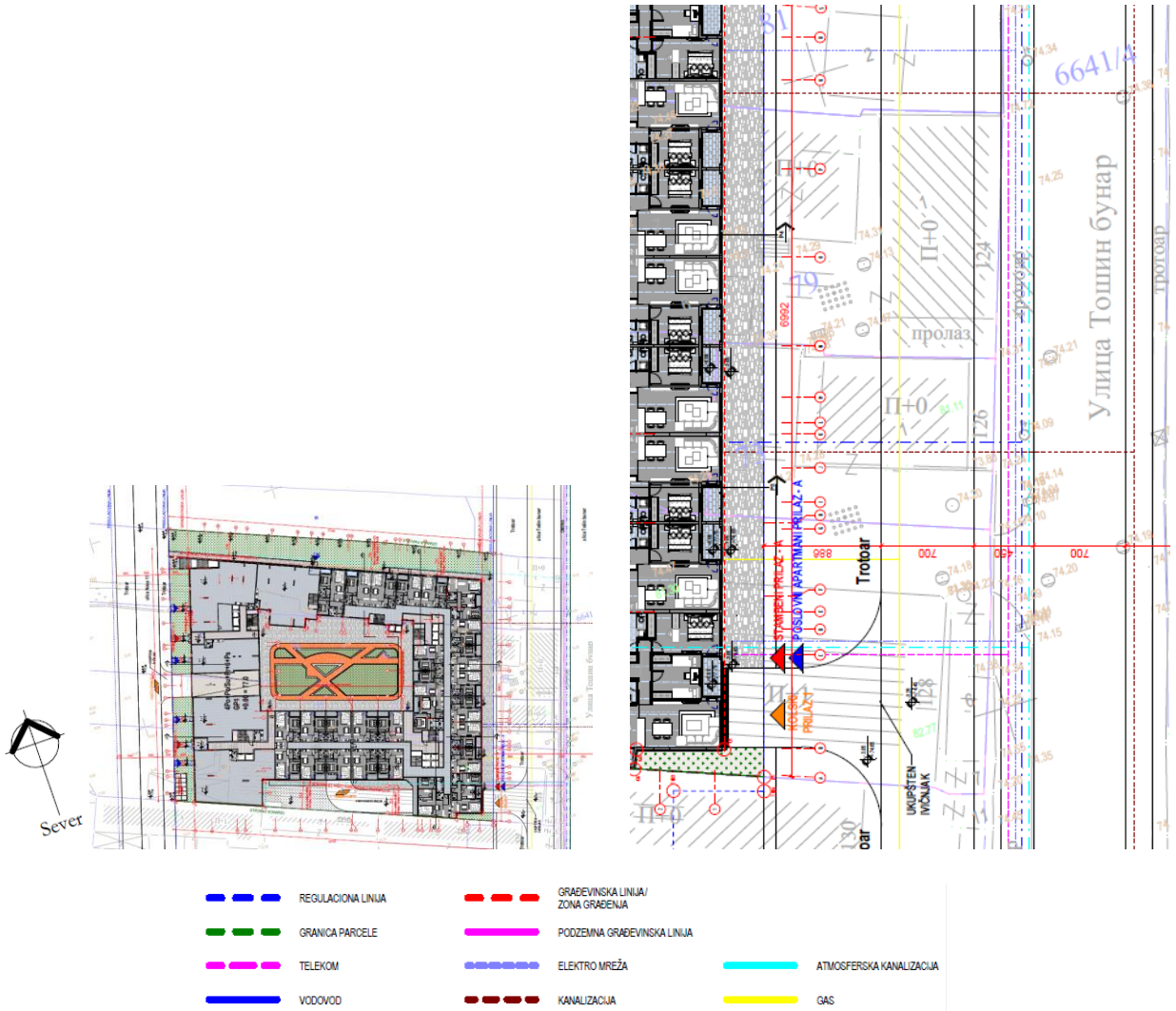


ИДР, сит.нив.план са основом крова



ДКП

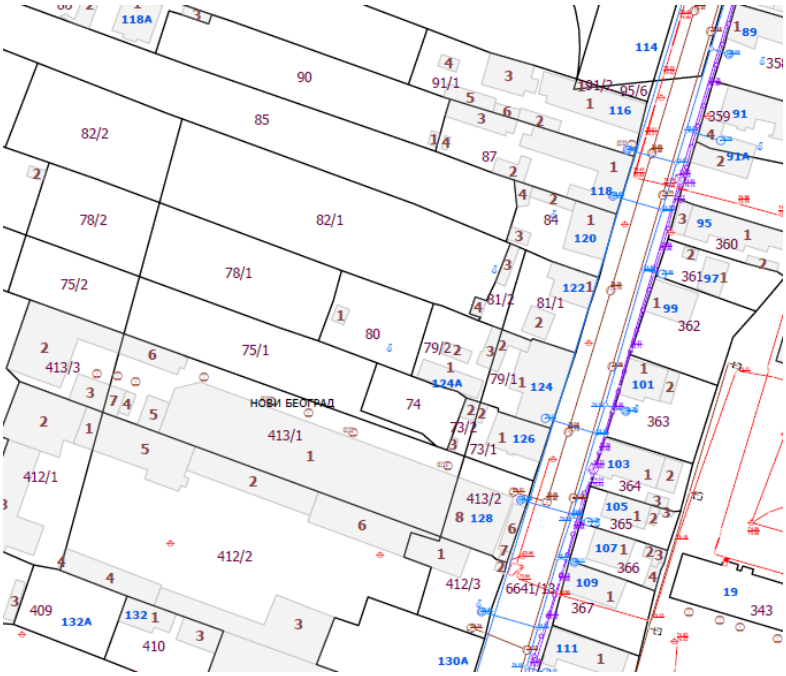
ЗА 40103000 001/08



ИДР, сит.нив.план са синхрон планом инсталација

ИДР, пресек 1-1

ЗА 40103000 001/08



КПВ

Постојеће стање:
Предметна локација према Генералном решењу београдске канализације припада Централном канализационом систему, делу са сепарационим начином каналисања вода.
У Улици Тошин бунар, у зони предметне парцеле, постоји поддимензионисана кишна канализациона мрежа АБØ200mm и фекална канализациона мрежа ФКØ250mm-ФАЦØ300mm. У Ул. нова 11 не постоји канализациона мрежа. Подаци БВК и РГЗ о постојећој мрежи се разликују.

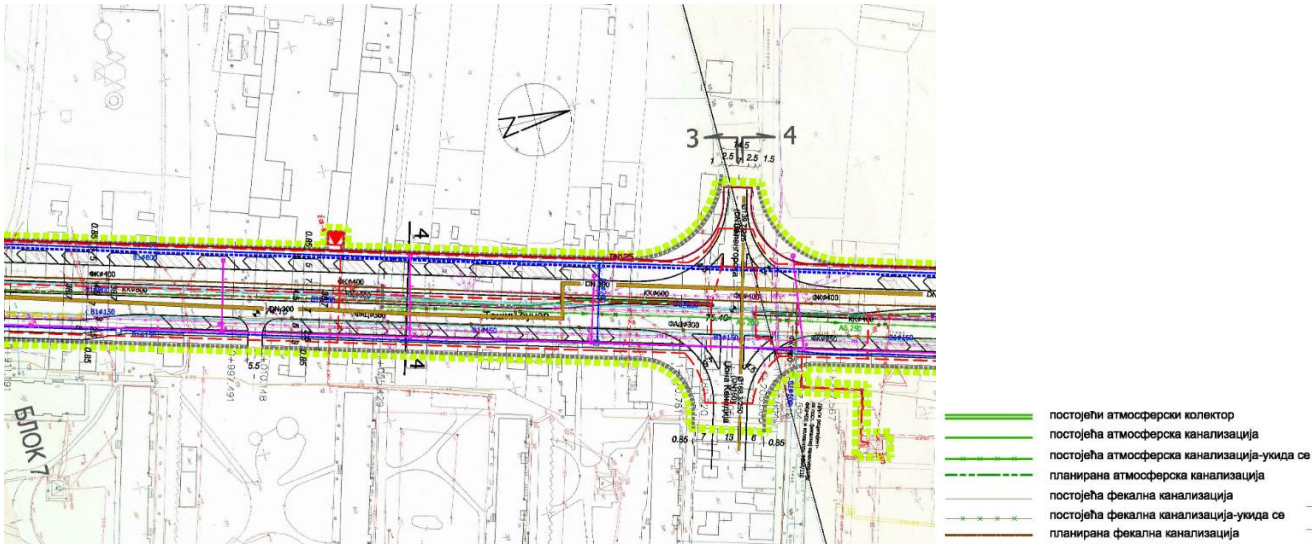
Пројектовано и планирано стање:
За предметну локацију на снази су плански документи:

- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23);*
- *План детаљне регулације за део подручија западно од Улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 69/21), План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, градске општине Земун и Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 99/16);* којим се планира измештање постојећег цевовода ЧØ800mm (почиње у близини изласка постојећег цевовода из комплекса ЦС„Студентски град”, а завршава на скретању постојећег цевовода ка Калварији). Код Улице Џона Кенедија и код скретања постојећег цевовода Ø800mm ка Калварији планира се везни цевовод Ø200mm који повезује планирани цевоводи Ø800mm са дистрибутивним цевоводом Ø150mm који се планира са леве и десне стране саобраћајнице. Од овог места планирана је промена дистрибутивног цевовода на пречник minØ200mm са леве старне Улице Тошин бунар
- *Пројекат препарцелације к.п. 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 и 413 КО Нови Београд, општина Нови Београд у циљу формирања грађевинске парцеле ГП1, Потврда бр. IX-13 бр. 350.15-55/2024 од 26.03.2024 године.*

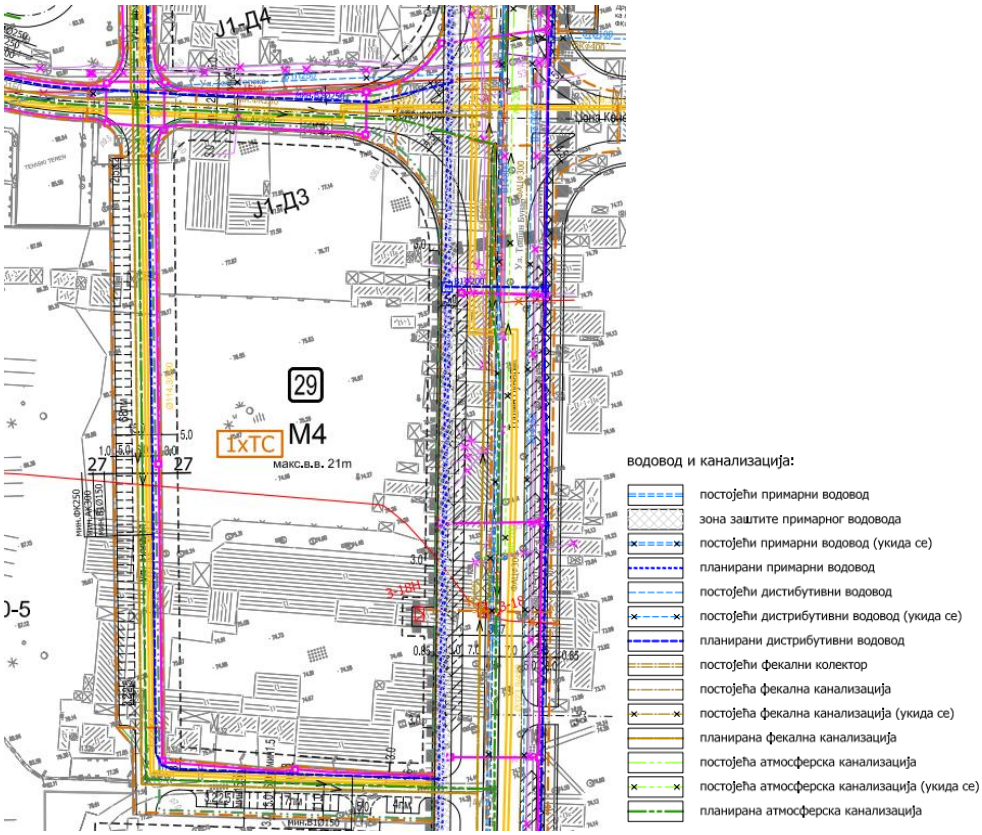
Хидротехничко решење је дефинисано и *Идејним пројектом саобраћајнице Тошин бунар од ауто-пута до Ивићеве улице (Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Хидропројекат саобраћај, 2008.године), Идејним пројектом кишног колектора у Првомајској улици (Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Косовопројект, 1985. године), Планом детаљне регулације између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну ("Сл.лист града Београда", бр. 34/03), ДУП-ом насеља „Калварија” у Земуну ("Сл.лист града Београда", бр. 23/91).*

ЗА 40103000 001/08

У Улици Тошин бунар Планом и Идејним пројектом планирана је канализација за употребљене и атмосферске воде:
-планирана фекална канализација minØ400mm повезује се на постојеће реципијенте: фекални канал Ø500mm у Студентској и Ø400mm у Улици Џона Кенедија;
-планирана атмосферска канализација сакупљене кишне воде одводи у два правца-један преко постојећег кишног канала Ø800mm у Творничкој улици, а други преко планираног кишног канала Ø1200mm који иде Улицом Париске комуне до везе на колектор 350/210cm у Улици Гоце Делчева.
У Ул. нова 11 планирана је канализациона мрежа, фекална minØ250mm и атмосферска minØ300mm.



синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 99/16)



синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 69/21)

ЗА 40103000 001/08

За планирани стамбено-пословни објекта са 4 улаза на ГП1, уз усаглашавање са новим саобраћајним решењем и планираним количинама вода из Идејног решења, предвидети прикључење на будућу канализациону мрежу у улицама Тошин бунар и Нова 11 у складу са оријентацијом улаза А-Д.
За објекте/улазе А и Б прикључке предвидети са будуће канализационе мреже у Улици Тошин бунар, а за објекте Б и Ц са будуће канализационе мреже у Улици нова 11.

За покретање поступка за пројектовање и извођење фекалне и кишне канализационе мреже до адекватних реципијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.
Пројекат канализације објеката усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.
Реализација прикључака ће бити могућа када се планирана канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.
Прикључке за кишне и фекалне воде, посебне за сваку корисничку целину (објекат/улаз) димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом будуће уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (максимални пречник прикључка је Ø200mm).
Прикључке пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличних канала, на уличне ревизионе силазе, у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличним каналима. Прикључке од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
Граничне ревизионе силазе-ГРС са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) пројектовати у парцели до на 1,5m од регулационе линије уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање са нивоа приземља. Локације граничних ревизионих силаза усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.
Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење у парцели пре ГРС.
На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mnm.
Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница, кухиња и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.
Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).
Прикључење дренажних вода од објекта пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре ГРС на кишну канализацију.
Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и канализационе прикључке до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућих прикључака са свим инсталацијама.
Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде из топлотних подстаница, ретензије...), нису део надлежности ЈКП БВК.
Пројектом предвидети прописно блиндирање свих постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК.
Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационе мрежи сносиће инвеститор.
Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

ЗА 40103000 001/08

Општи стандарди и прописи ЈКП "Београдски водовод и канализација" за пројектовање инсталација канализације:

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm, максимални пречник прикључка је Ø200mm, вишак воде ретензирати на парцели објекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗА 40103000 001/08

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

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

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

-Сва локална алтернативна техничка решења су ван градског канализационог система и самим тим ван надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација";. Са санитарног аспекта, неопходно је евидентирање таквог привременог решења у цу контроле, ради усклађивања коришћења и мониторинга будућег објекта у експлоатацији са законском регулативом из предметне области. По изградњи уличне фекалне канализације, инвеститор и/или власници као крајњи корисници зависно од динамике њене изградње, остају у обавези да прикључе објекат на градску канализациону мрежу о свом трошку.

ЗА 40103000 001/08

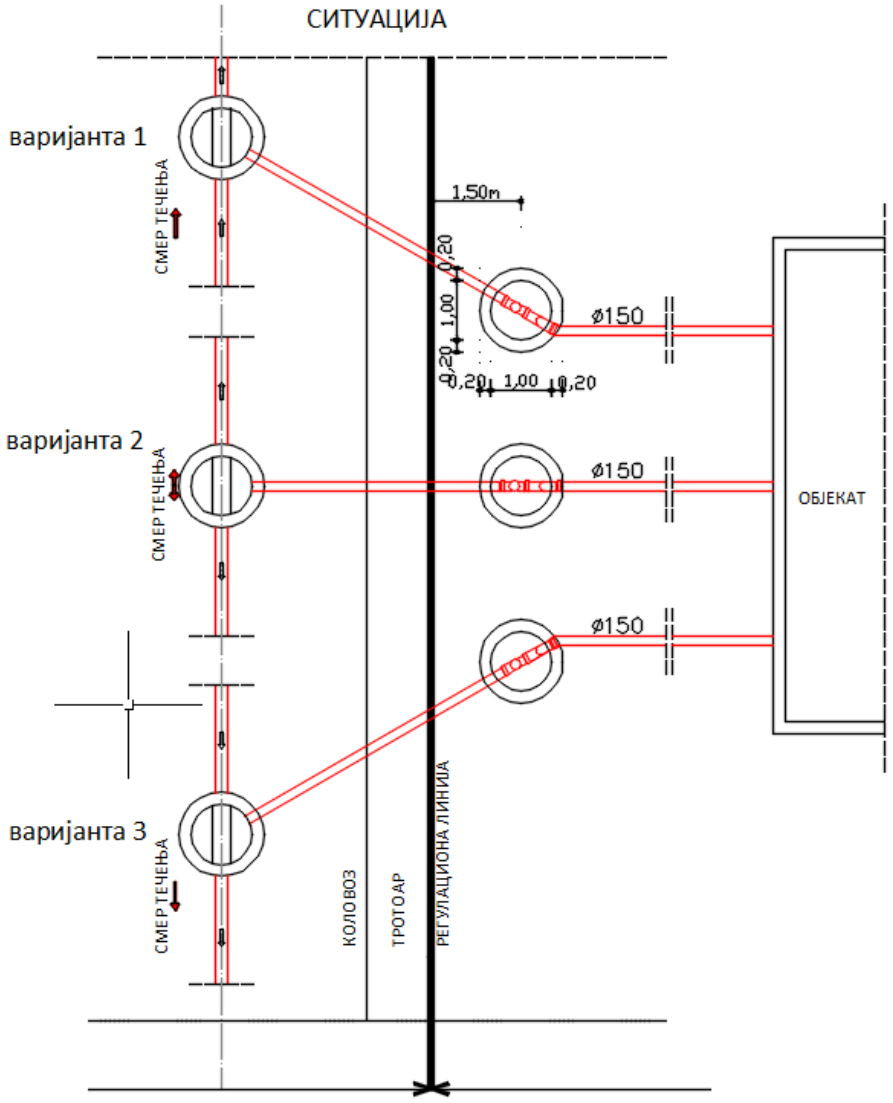
Накнада за прикључење:

		шифра према важећем ценовнику ЈКП "БВК"	износ накнаде [динара]	напомене:
накнада за један прикључак на канализациону мрежу		11025	81595,64	Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја пројектованих канализационих прикључака. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег канализационог прикључка, за податке (пречник, материјал, пад, улични силаз/рачва, ГРС...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. Све интервенције на постојећем канализационом прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈК.П. "Београдски водовод и канализација" учествују у цени прикључења. Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне канализационе мреже. Цена недостајуће спољне канализационе мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈК.П. "Београдски водовод и канализација" на дан издавања услова.
коришћење постојећег канализационог прикључка за нов објекат и/или реконструкцију граничног ревизионог силаза				
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m^2]				
укупна	51315,55			
надземна	30530,69			
подземна	20784,86			
стамбени део	50771,41	14210	749257,18	
пословни део	нето 5448,14	14208	349983,80	
укупно:				

износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака и не подразумева трошкове свих припремних и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈК.П. "Београдски водовод и канализација" (сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а обезбеђивање имовинско правног основа за њихово извођење је ван надлежности ЈК.П. "Београдски водовод и канализација"). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу ревизионог силаза са заштитном каскадом и хоризонталном ревизијом и набавку цевног материјала. Такође, не обухвата трошакове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈК.П. "Београдски водовод и канализација" по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу канализације.
ЈК.П. "Београдски водовод и канализација" у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева зприкључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈК.П. "Београдски водовод и канализација": www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење и исправан рад унутрашњих инсталација канализације објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.

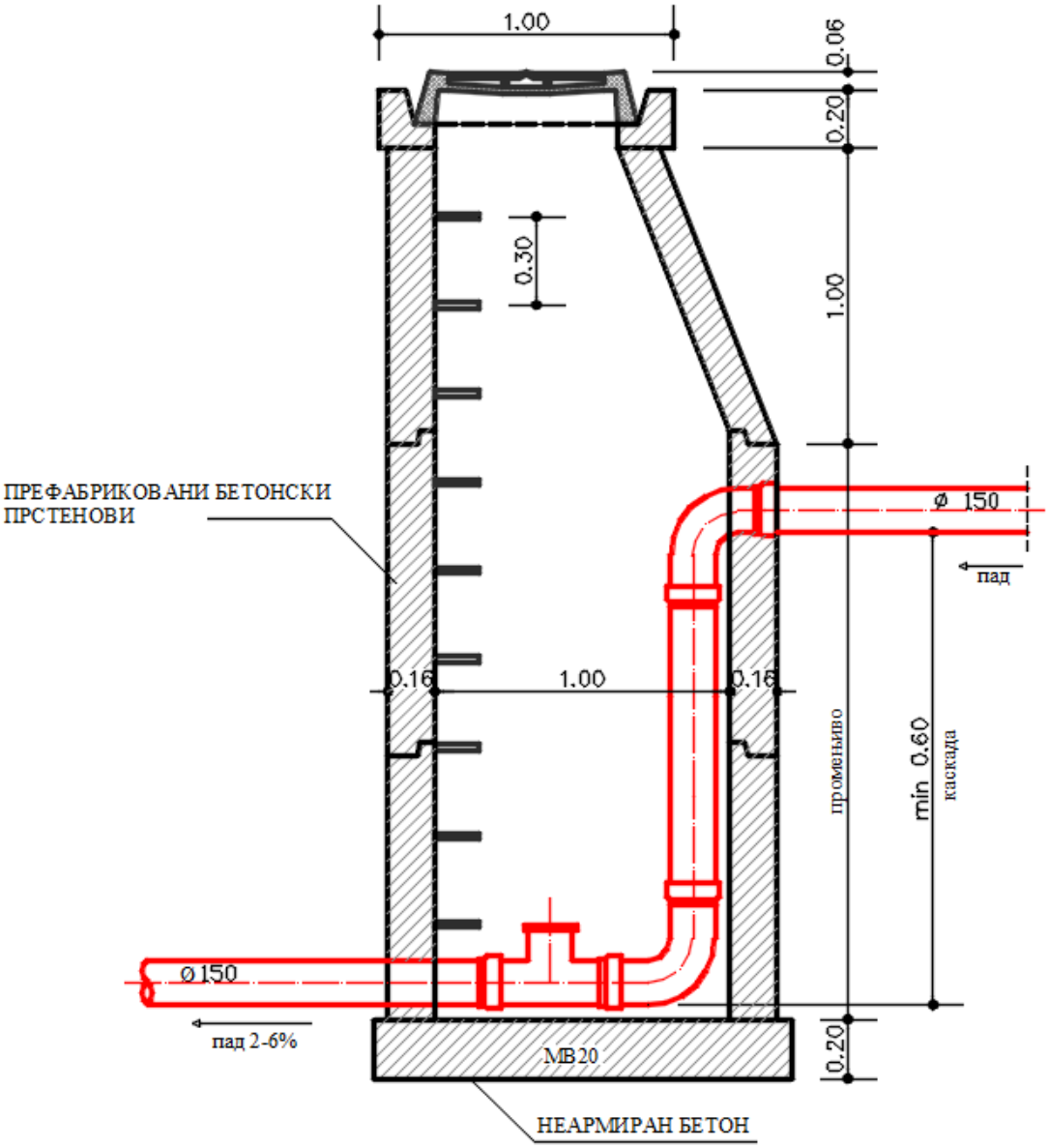
ЗА 40103000 001/08

ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ



ЗА 40103000 001/08

ДЕТАЉ ГРАНИЧНОГ РЕВИЗИОНОГ СИЛАЗА



НАПОМЕНА - МЕРЕ СУ У МЕТРИМА

ЗА 40103000 001/08

прилог/напомене:
- ситуације постојеће канализационе мреже, гис, Р=1:1000 и Р=1:2000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске и пројектне документације;
- **податке за формирање документације споја**-текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП "Београдски водовод и канализација": www.bvk.rs
- **уз услове се доставља и профактура са накандом за њихову израду**

Рок важности услова број К-1080/2025 је две године од дана издавања.

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.

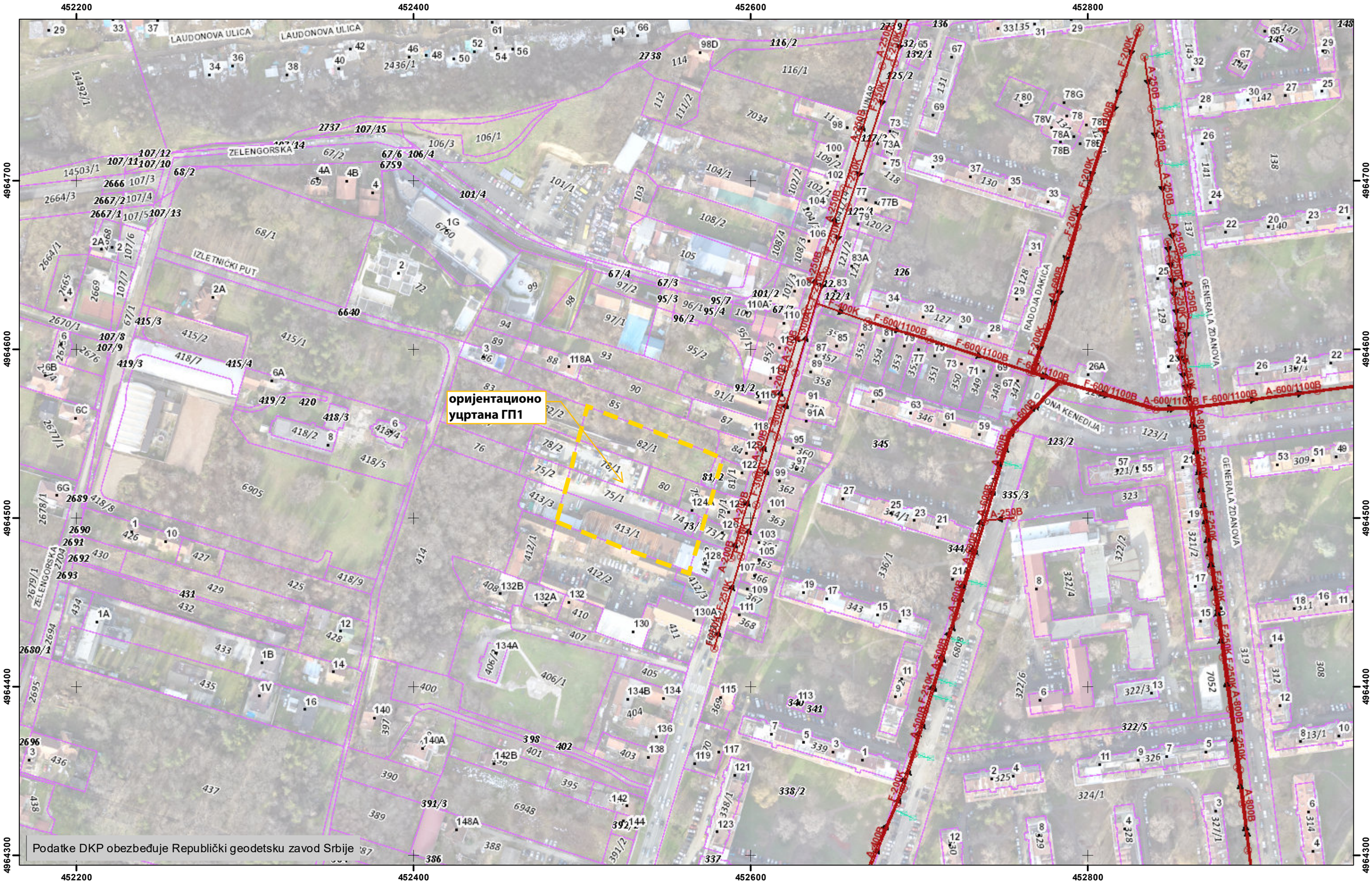
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/08

Datum: 11. 12. 2025.

К-1080/2025, прегледна ситуација постојеће канализационе мреже



0 30 60 120 Metara

1:2,000

Koordinatni sistem: WGS 1984 UTM Zone 34N

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Београд

Нови Београд

Број: 952-04-225-22324/2025

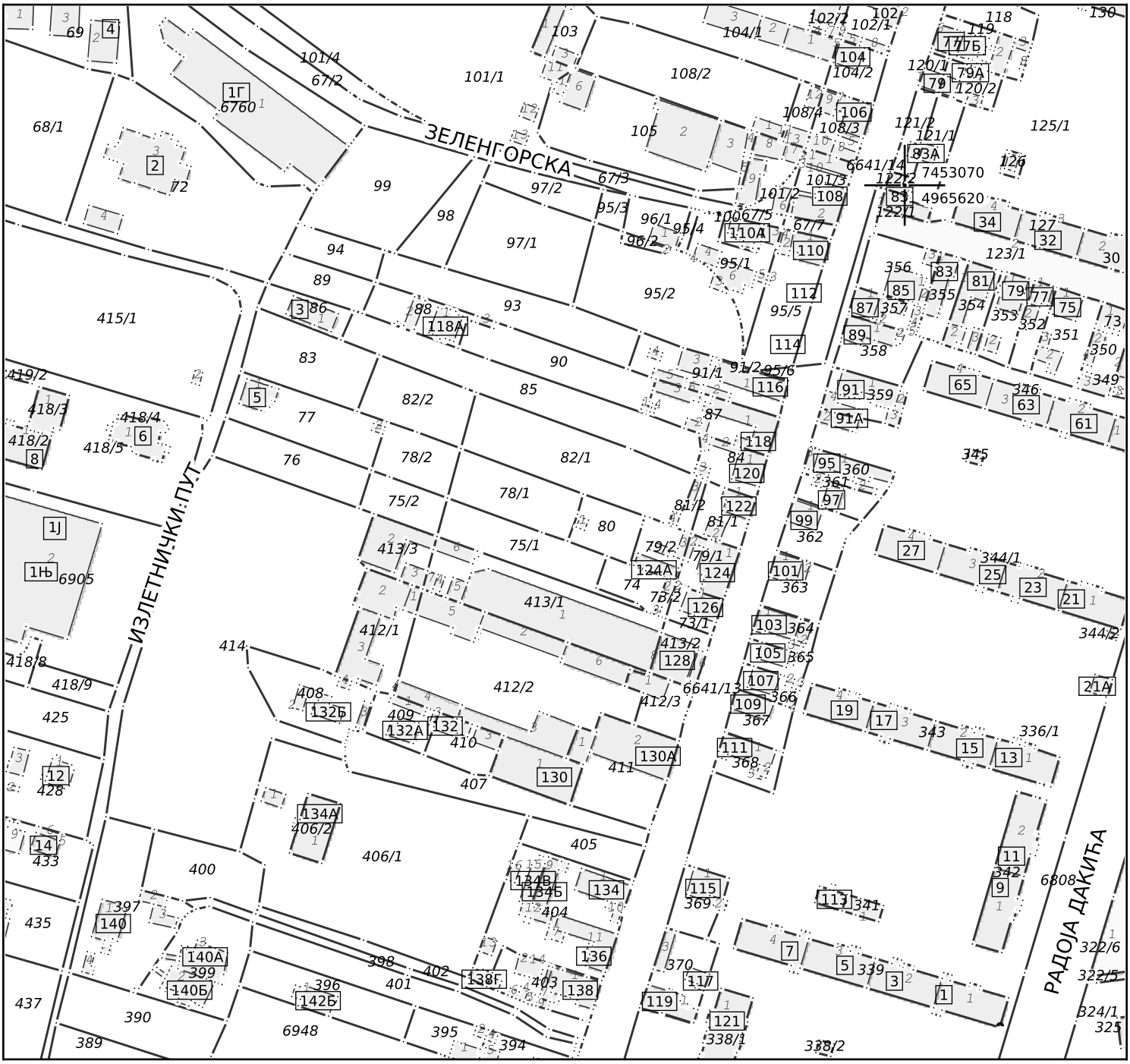
КО: Нови Београд

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

79/2, 74, 80, 82/1, 81/2, 78/1, 75/1, 73/2, 413/1

Размера штампе: 1:2000



Датум и време издавања:

31.10.2025 године у 08:59

Овлашћено лице:

М.П. _____

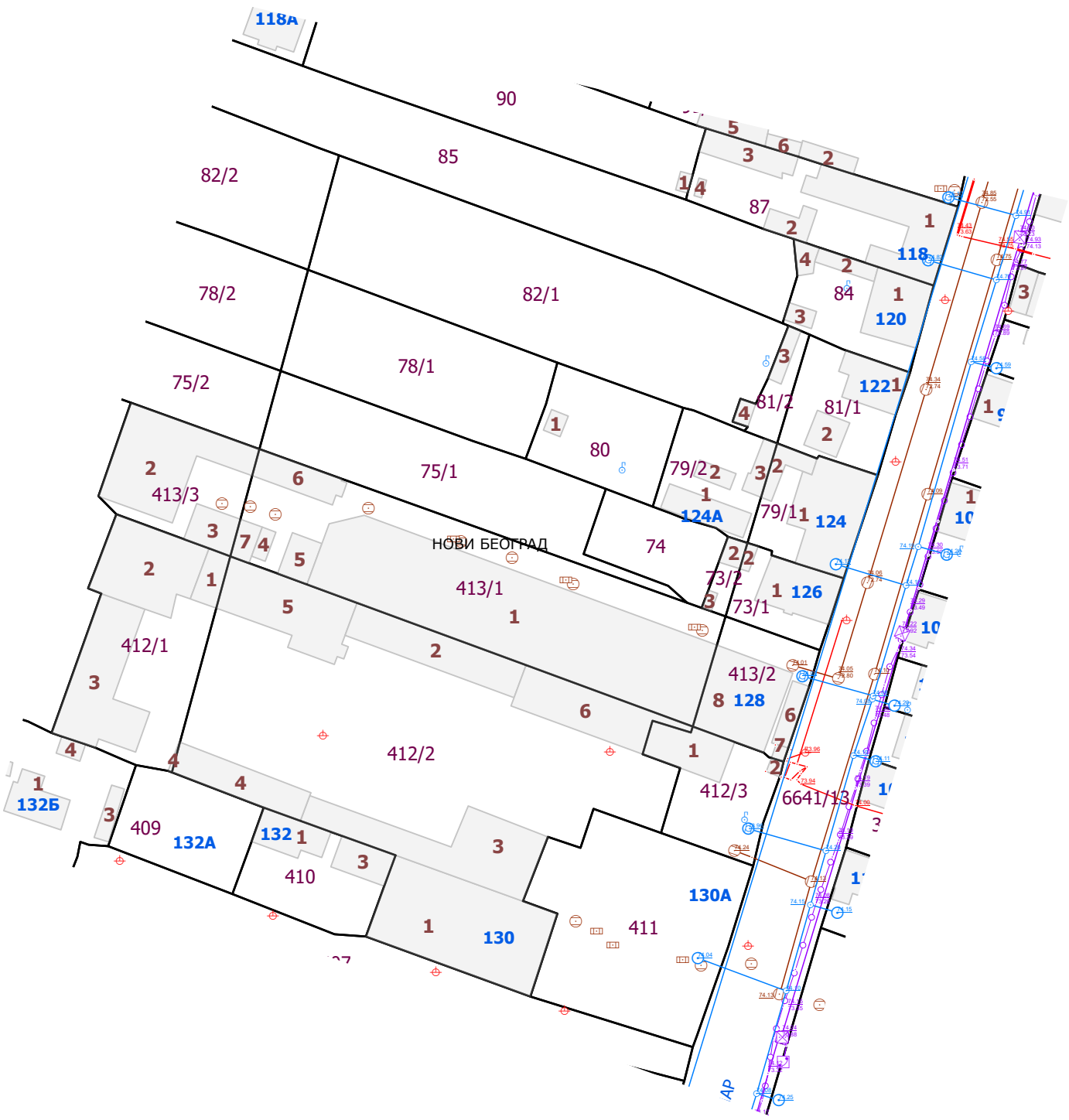
а па и при рак ри и а к р к ку а

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Београд
Број: 956-301-29559/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
03.11.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

_____

TB SQUARE DOO BEOGRAD

ЈКП Београдски метро и воз
Београд
датум: 07 NOV 2025
организациона јединица:
број предмета: 6310/25
број примерка:

Ул. Тошин бунар бр.126
11000 Београд (Нови Београд)

Предмет: Мишљење ЈКП „Београдски метро и воз“ на захтев за изградњу стамбено – пословног објекта у ул. Тошин бунар бр. 122-128 КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1,81/2, 82/1 КО Нови Београд (ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025)

Примили смо преко Централне евиденције обједињене процедуре Ваш захтев број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 дана 05.11.2025. године, који је у ЈКП „Београдски метро и воз“ заведен дана 05.11.2025. године под бројем 6204/25. Предметним захтевом тражени су услови за изградњу стамбено – пословног објекта у ул. Тошин бунар бр. 122-128 КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1,81/2, 82/1 КО Нови Београд.

Извршили смо преглед достављеног материјала и утврдили да је планирана изградња стамбено – пословног објекта у улици Тошин бунар бр. 122-128. Укупна површина формиране грађевинске парцеле ГП1 од катастарских парцела КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1,81/2, 82/1 КО Нови Београд је 6.018 m^2. Спратност објекта је 4По+По/Су+Пр+6+Пс. Основна намена објекта је становање (од 1. спрата до Пс) и пословање (део сутерена, приземље, и део првог спрата). Пешачки, колски и противпожарни приступ објекту могућ је преко саобраћајница Тошин бунар као и улице Нова 11.

На основу напред наведеног констатовано је да се предметно подручје налази изван заштитног појаса метро система и да у складу са тим ЈКП „Београдски метро и воз“ нема посебних услова за изградњу стамбено – пословног објекта у ул. Тошин бунар бр. 122-128 КП 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1,81/2, 82/1 КО Нови Београд.

В.Д. ДИРЕКТОРА

ЈКП Београдски метро и воз Београд

Андреја Младеновић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 од 04.11.2025. године
07.8 број 217-849/2025
Дана 10.11.2025. године
Ул.Ије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, на основу чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 96/2023), решавајући по захтеву СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ БР. 1, БЕОГРАД, инт. бр. IX-20 број 350-2027/2025, достављеном у име Привредног друштва „TB SQUARE " доо улица Тошин бунар 126, Београд, поднетог преко пуномоћника Милоша Вучковића из Београда, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 од 04.11.2025. године, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на КП бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1. Објекат је категорије В, планирана спратност објекта је 4По+По/Су+Пр+6+Пс, укупне бруто изграђене површине 51.315,55 m^2, према достављеном Идејном решењу са Главном свеском израђеном од стране „MVARCH" д.о.о., Уроша Тројановића бр. 6, Београд.

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

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

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

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

Достављеним идејним решењем није обрађен прикључни гасовод и исти није предмет ових услова. Узимајући у обзир да гасне инсталације, уређаји и гасна опрема представљају технолошку целину са прикључним гасоводом, неопходно је да оператер диструбутивне гасне мреже прибави посебне услове у погледу прикључног гасовода од стране подручне јединице органа надлежног за заштиту од пожара у складу са одредбама чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС", бр. 54/2015) и одредбама чл. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/2023), као и услове у погледу мера заштите од пожара у складу са одредбама чл. 20 став 2 исте Уредбе.

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

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

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

МЗ

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције

Милан Васовић

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–1258/2025
11.12.2025. године

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

Београд
www.beograd.rs

Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре
Ул. Краљице Марије бр. 1
11000 Београд

ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
Интерни број IX-15 350-2359/2025

У вези са вашим захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење, у процедури издавања локацијских услова за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарским парцелама 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, у Београду, а у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члановима 21. и 29. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/23), Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, („Сл.лист града Београда", бр. 69/21) – ПДР.
2. Могуће је остварити два колска приступа предметној катастарској парцели и то један из улице Тошин бунар и други из планом предвиђене улице Нова 11, ширине 5,5-6,0m.
   Улица Нова 11 није изграђена у фактичком стању.
3. Колске рампе за приступ гаражи пројектовати у оквиру предметне катастарске парцеле, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% или 15% грејане за отворене и 15% за затворене рампе). Праве рампе (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75m. Када се планирају кружне рампе, пројектовати одговарајућа проширења трака у кривинама.
4. За велике гараже потребно је планирати два улаза, односно излаза из гараже и рампу за приступ гаражи са по две саобраћајне траке.
5. Све површине, унутар кат. парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
6. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене

кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).

7. Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.
   Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
8. Уколико постоји потреба за опслугом објекта доставним возилима, разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање, уколико је потребно).
9. Препорука је да се пројектују површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5m.
10. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за:
    - становање: 1,1 паркинг место (ПМ) /1 стану;
    - трговину: 1ПМ/ 50 m^2 продајног простора;
    - пословање/администрација: 1ПМ/60 m^2 НГП;
    - 1ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2.
11. Димензије паркинг места за путничка возила пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).
    Управна паркинг/гаражна места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).
    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања, односно за сва паркинг места пројектовати маневарски простор ширине 6m).
    Сва П.М. планирана на предметној катастарској парцели пројектовати тако да задовоље или важећи стандард (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године) или Мишљење Секретаријата за саобраћај (независно од начина паркирања, минимална потребна ширина маневарског простора износи 6,00m).
12. Подужна паркинг (гаражна) места (0°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,00m x 5,50m и простором за маневрисање минималне ширине 3,50m.
    При пројектовању подужних паркинг места водити рачуна да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места, као и да се возило (уколико је потребно) окрене за 180° и ходом унапред изађе на улицу.
13. Стамбено - пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати, градити тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад (члан 5. Закона о планирању и изградњи – "Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21). За особе са инвалидитетом обезбедити минимално 5% паркинг места, прописаних димензија (за управна ПМ димензије не мање од 3,7m x 4,8m, а за управна удвојена димензије не мање од 5,9m x 5,0m, а паркинг места на механизованим системима нису дозвољена). У оквиру димензија ПМ за особе са инвалидитетом не смеју бити препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
14. Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање путничких возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хороизонталном положају, никад на

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

15. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,2m.
16. Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектована у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године), а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора и места за паркирање возила).
17. У оквиру предметне парцеле пројектовати простор за паркирање бицикала (П профили, чешљеви и сл.).
18. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015).
19. Места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина површина (Одлука о одржавању чистоће - "Сл.л.града Београда" бр. 27/2002, 11/2005, 6/2010-др.одлука, 2/0211,10/2011-др.одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014, 79/15 и 19/2017).
20. Приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључка на јавни пут.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

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

Бојан Бован, дипл.правник

Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs; Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106; Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25; Факс: 011/311-29-27

Број: 12533/3 Датум: 12.12.2025. године

ИК

На основу чл. 115., 117. и 118. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), Правилника о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 72/17, 44/18 - др. закон и 12/22) и Упутства о начину поступања надлежних органа и ималаца јавних овлашћења који спроводе обједињену процедуру у погледу водних аката у поступцима остваривања права на градњу, решавајући по захтеву Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (број: ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025 од 26.11.2025. године, наш број 12533 од 28.11.2025. године), у име инвеститора предузећа „TB SQUARE“ доо, Тошин бунар 126, Београд, за издавање водних услова у циљу израде техничке документације, ЈВП „Србијаводе“ - ВПЦ „Сава-Дунав“, издаје

ВОДНЕ УСЛОВЕ

1. Одређују се технички и други захтеви који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1;
2. Водни услови се издају за изградњу нових објеката, реконструкцију постојећих објеката, (осим за реконструкцију државног пута I и II реда, пропуста и мостова на њима, категорије железничких пруга, пропуста и мостова на њима), доградњу постојећих објеката, извођење других радова, израду планских докумената;
3. Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за **водно подручје Сава**, под редним бројем 1701 од 12.12.2025. године;
4. Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити техничко-технолошка решења уз испуњење следећих услова:

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

4.2. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;

4.3. Инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе, на предметној катастарској парцели у зони изградње за ангажовање земљишта;

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

4.5. За потребе израде пројекта извршити све потребне истражне радове и обезбедити одговарајуће планске подлоге (урбанистичке, геодетске, геомеханичке, хидролошке, хидрогеолошке и др.), како би се на основу њих дала одговарајућа техничка решења за планиране радове;

4.6. Предвидети систем дренаже и заштиту објекта од утицаја подземних вода;

4.7. Водоснабдевање комплекса за санитарне и противпожарне потребе решити преко прикључака на градску водоводну мрежу (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Београдски водовод и канализација);

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

4.9. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне и атмосферске воде;

4.10. Санитарно-фекалне отпадне воде настале у склопу предметног комплекса прикупити посебним системом канализације и спровести до планираног прикључака на градску канализацију (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Београдски водовод и канализација).

Отпадне воде чији квалитет одступа од санитарног, а потичу из пратећих/продајних објеката/ресторана, уколико су оптерећене таложним и суспендованим материјама, мастима и уљима као и другим органским материјама, не смеју се упуштати у планирану градску канализацију без претходног третмана на одговарајућем уређају за пречишћавање отпадних вода;

4.11. Загађене зауљене атмосферске воде са саобраћајних и манипулативних површина, као и воде од прања и од одржавања тих површина, прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, а након пречишћавања ове воде спровести у реципијент - планирану јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

4.12. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у планирану јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

4.13. Евентуални објекти за сервисирање или прање аутомобила у гаражном простору морају бити опремљени адекватним сепараторима за третман зауљене воде пре испуштања у градску канализацију;

4.14. Воде од прања манипулативних површина у гаражном комплексу треба скупити посебним одводом и спровести на таложник и сепаратор пре испуштања у градску канализацију;

4.15. Предвидети места узорковања третиране воде за сваки сепаратор;

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

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

4.18. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

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

4.19. У оквиру предметног комплекса предвидети наменски одређено место и потребни плато за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се редовно одржавати и периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа;

4.20. За све планиране активности током изградње неопходно је предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања негативних утицаја на водни режим, као и на загађење површинских и

подземних вода. Евентуална оштећења која настану у току извођења радова морају се отклонити о трошку инвеститора.

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

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

О б р а з л о ж е њ е

Градска управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, поднело је захтев у поступку обједињене процедуре (број: ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025 од 26.11.2025. године, наш број 12533 од 28.11.2025. године) за издавање водних услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на к.п.бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1.

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

- Идејно решење (Главна свеска, Пројекат архитектуре, Прилог 10), урађено од стране „MVARCH“ д.о.о. из Београда, Уроша Тројановића 6, из 2025. године;
- Информација о локацији, издата под бројем 350.1-5490/2021 од 20.09.2021. године, од стране Градске управе града Београда, Секретријата за урбанизам и грађевинске послове;
- Катастарско-топографски план, предметне локације, урађен од стране предузећа Геотехника доо из јануара 2025. године;
- Потврда пројекта препарцелације к.п. 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 и 413 све КО Нови Београд, општина Нови Београд у циљу формирања грађевинске парцеле ГП1, издата од стране Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, под бројем 350.15-55/2024 од 26.03.2024. године;
- Пројекат препарцелације у циљу формирања једне грађевинске парцеле ГП1 од к.п. 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 и 413 све КО Нови Београд, ГО Нови Београд, урађен од стране предузећа „MVARCH“ д.о.о. из Београда, Уроша Тројановића 6 из фебруара 2024. године;
- Копија катастарског плана водова, број 956-301-29559/2025 од 03.11.2025. године, у размери 1:1000, издата од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Београд;
- Копија катастарског плана, број 952-04-225-22324/2025 од 31.10.2025. године, у размери 1:5000, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Нови Београд.

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

Предметна локација са аспекта организације управљања у водопривреди припада, водној јединици „Београд“, **водном подручју Сава**.

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

Идејним решењем планирана је изградња објекта спратност 4По+По/Су+Пр+6+Пс. Основна намена објекта је становање (од дела 1. спрата до Пс) и пословање (део подрума, сутерена, приземља, и део првог спрата). Планирана је изградња 284 стана, 11 пословних простора и 47 пословних апартмана. Укупан планиран број паркинг места је 540. Од укупних 540 п.м., 91 су предвиђена за пословање, док је 449 за становање, од којих је 15 су предвиђени за електрична возила, а 27 за особе са посебним потребама.

Пешачки, колски и противпожарни приступ објекту могућ је преко саобраћајница Тошин бунар као и улице Нова 11. Приступ са задње стране парцеле је из улице Нова 11 према котама из Плана, па је тако постављена нивелација објекта, како не би имао већу разлику од 0,2 m од дозвољеног приступа, а све због конфигурације планиране улице.

Стамбеном делу објекта може се приступити преко 4 стамбена улаза. Два стамбена улаза А и Б приступ имају из улице Тошиног бунара и налазе се на нивоу сутерена (апсолутна кота +74.65 m, релативна -3.05m) чија је спратност у том делу 4По+Су+П+6+Пс, а друга два стамбена улаза Ц и Д

из улице Нова 11 на нивоу приземља (апсолутна кота +77.70 m, релативна +0.00 m) чија је спратност у том делу 5По+П+6+Пс.

Пословном простору као и пословним апартманима такође се може приступити како из улице Тошин бунар и Нове 11. Првих 7 нумерички означених пословних простора (ПП1-ПП6) је приступ омогућен на нивоу сутерена из улице Тошин бунар (апсолутна кота +74.65 m, релативна -3.05 m). Пословни простори (ПП1-ПП4) су двоетажни, где је на нивоу сутерена налази пословни простор, а на нивоу подрума магацин. Обе етаже повезане су унутрашњим степеницама у самом пословном простору. Преосталим пословни просторима са нумерацијом од ПП7 до ПП11 приступ је омогућен из улице Нова 11. У делу предметне парцеле, улица Нова 11 је у паду.

Водовод

Прикључак на градску водоводну мрежу предвиђен је из улице Тошин бунар. Потребна прикључена цев је ДН150 и 4 водомера док је предвиђена потрошња 22 l/s.

Канализација

Прикључак на феклану канализациону мрежу предвиђен из улице Тошин бунар и то на два места. Потребне су две прикључне цеву ДН200, предвиђена санитарна фекална вода 2x17,510 l/s. Прикључак на кишну канализациону мрежу предвиђен из улице Тошин бунар са две прикључне цеви ДН200, а предвиђене кишне воде 2 x 23,436 l/s.

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

У Мишљењу „Агенције за заштиту животне средине“, број 325-05-00001/478/2025-02 од 10.12.2025. године, закључено је да се пројектном документацијом предвиде све мере које ће обезбедити да планирани радови буду у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14).

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.20. Техничка документација треба да буде на нивоу пројекта за грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), с тим да се у свему поштују дати водни услови.

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

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

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

Накнада за израду водних услова износи 33.000,00 динара. Износ треба уплатити на текући рачун број 160 - 0000000015716 - 70 Банка Интеса а. д. Београд, са позивом на број 6 001 00201 250164.

Р У К О В О Д И Л А Ц
ВПЦ „Сава – Дунав“

Александар Николић, дипл. грађ. инж.

Доставити:
- Подносиоцу захтева,
- Републичкој дирекцији за воде, ул. Немањина 22-26, (електронски –аналитика и инспекција),
- Одељ. за водну инспекцију Града Београда, 27. марта 43-45 (електронски),
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2),
- Архиви.

СРБИЈАГАС

Сектор за развој

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

Ваш број: _____

Наш број: _____

Датум: 17. 11. 2025

РН 1701/25, ОП 920/25

Предмет: Услови за израду техничке документације за изградњу објекта у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1 КО Нови Београд

Поштовани,

Поводом захтева ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 за израду техничке документације за изградњу објекта у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1 КО Нови Београд, обавештавамо Вас да на предметној катастарској парцели, у надлежности ЈП "Србијагас", нема изграђених и у експлоатацији, гасовода и гасоводних објеката, те стога немамо посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у техничкој документацији.

Увидом у документацију коју сте доставили у прилогу захтева и на основу података о постојећем стању гасоводног система који је у нашој надлежности, констатовали да предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу, тако да није могуће издати услове за прикључење предметног објекта.

У релативној близини предметних парцела, у надлежности ЈП "Србијагас" постоји изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, тако да је за стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу МОР 4 bar, потребно изградити недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне парцеле на којој је планирана изградња објекта.

Могуће место прикључења је на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу пречника DN 63, у ул. Тошин бунар (к.п. бр. 2369 КО Ноби Београд), а потом је потребно изградити гасовод од полиетиленских цеви (сса 400 m) до предметних катастарских парцела бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1 КО Нови Београд, пречника у зависности од потребног капацитета,.

Траса гасовода биће дефинисана пројектном документацијом.

Уколико је Инвеститор заинтересован, потребно је да се обрати ЈП "Србијагасу" Писмом о намерама за закључење Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11. Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

У Писму о намерама је неопходно навести потребни капацитет гаса за потребе предметног објекта и да Инвеститор објекта прихвата изградњу недостајућег гасовода. Реализацијом овог Уговора би се створила могућност за прикључење предметног објекта.

Уговором се дефинишу све обавезе Инвеститора објекта који се прикључује и ЈП "Србијагас".

Изградња гасовода изводи се у складу са Законом о планирању и изградњи и осталим законима, прописима и стандардима који се односе на ову врсту инсталација.

Прилог: Прегледна ситуација са приказом најближег постојећег дистрибутивног гасовода на предметној локацији

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

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

Копије:

- Сектору за развој
- Архиви

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11. Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

СРБИЈАГАС
НОВИ САД

JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS
ORGANIZACIONI DEO BEOGRAD
SEKTOR ZA RAZVOJ
SLUŽBA ZA STRATEŠKI RAZVOJ

OP920/25 (RN1701/25)

LEGENDA:

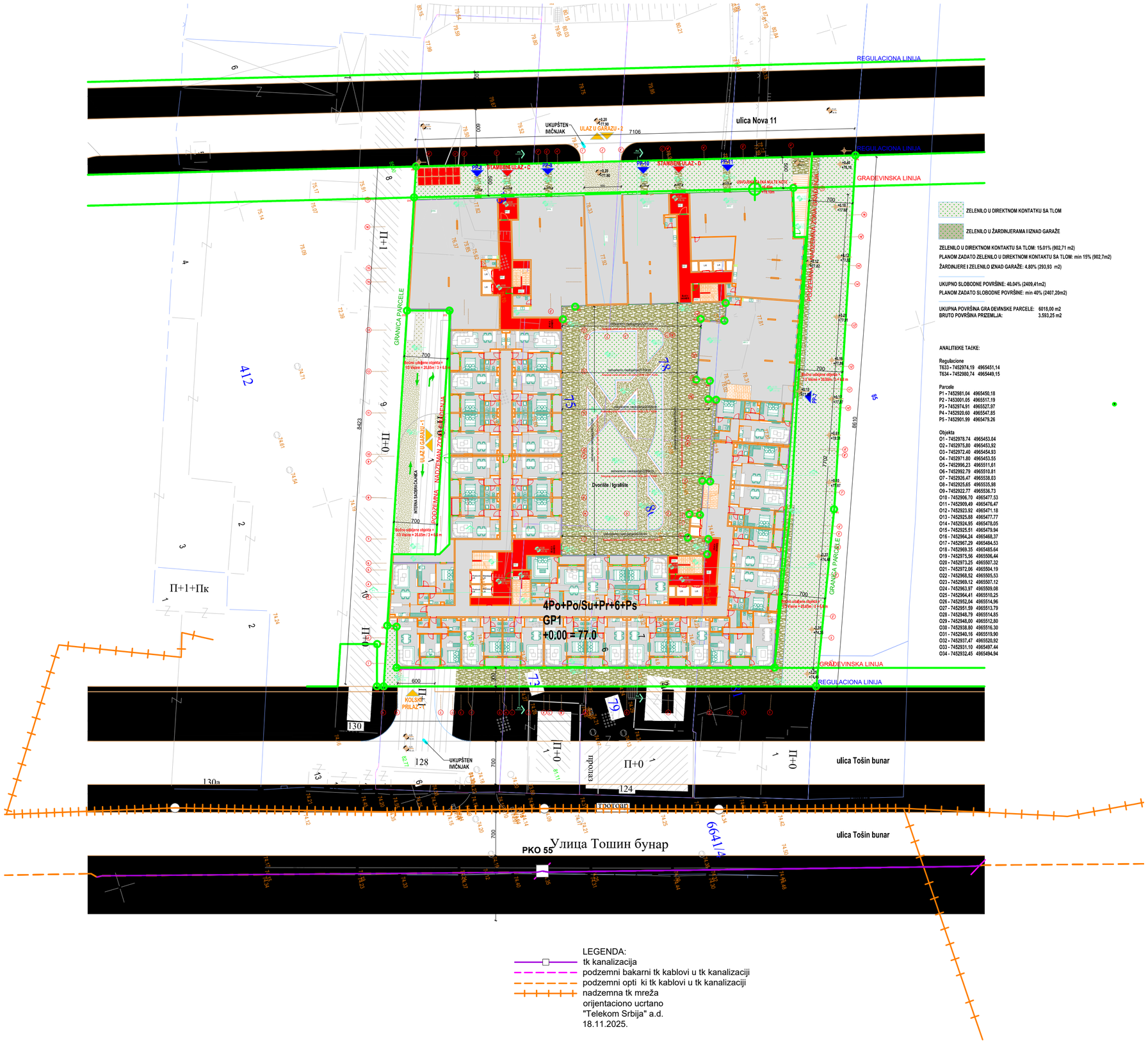
Distributivna gasovodna mreza od polietilenskih cevi MOP 4 bar

Distributivna gasovodna mreza od polietilenskih cevi MOP 4 bar (u izgradnji)

OBRADA:Sonja Stojic

DATUM: *07.11.2025. g.*

RAZMERA: 1:2500



ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

ZELENILO U ŽARDINJERAMA I IZNAD GARAŽE

ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM: 15,01% (902,71 m2)
PLANOM ZADATO ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM: min 15% (902,7m2)
ŽARDINJERE I ZELENILO IZNAD GARAŽE: 4,80% (293,93 m2)

UKUPNO SLOBODNE POVRŠINE: 40,04% (2409,41m2)
PLANOM ZADATO SLOBODNE POVRŠINE: min 40% (2407,20m2)

UKUPNA POVRŠINA GRA DEVINSKE PARCELE: 6018,00 m2
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 3.593,25 m2

ANALITIČKE TAČKE:

Regulacione
T633 - 7452974,19 4965451,14
T634 - 7452980,74 4965449,15

Parcele
P1 - 7452981,04 4965450,18
P2 - 7453001,05 4965517,19
P3 - 7452974,91 4965527,97
P4 - 7452920,60 4965547,85
P5 - 7452901,99 4965479,26

Objekta
O1 - 7452978,74 4965453,04
O2 - 7452975,80 4965453,92
O3 - 7452972,40 4965454,93
O4 - 7452971,80 4965453,55
O5 - 7452996,23 4965511,61
O6 - 7452992,79 4965510,81
O7 - 7452926,47 4965538,03
O8 - 7452925,65 4965535,98
O9 - 7452922,77 4965536,73
O10 - 7452906,70 4965477,53
O11 - 7452909,49 4965476,47
O12 - 7452923,92 4965471,18
O13 - 7452925,88 4965477,77
O14 - 7452924,95 4965478,05
O15 - 7452925,51 4965479,94
O16 - 7452964,24 4965468,37
O17 - 7452967,29 4965484,53
O18 - 7452969,35 4965485,64
O19 - 7452975,56 4965506,44
O20 - 7452973,25 4965507,32
O21 - 7452972,06 4965504,19
O22 - 7452968,52 4965505,53
O23 - 7452969,12 4965507,12
O24 - 7452963,97 4965500,08
O25 - 7452964,41 4965510,25
O26 - 7452952,04 4965514,96
O27 - 7452951,59 4965513,79
O28 - 7452948,79 4965514,85
O29 - 7452948,00 4965512,80
O30 - 7452938,80 4965516,30
O31 - 7452940,16 4965519,90
O32 - 7452937,47 4965520,92
O33 - 7452931,10 4965497,44
O34 - 7452932,45 4965494,94

LEGENDA:
tk kanalizacija
podzemni bakarni tk kablovi u tk kanalizaciji
podzemni opti ki tk kablovi u tk kanalizaciji
nadzemna tk mreža
orijentaciono ucrtano
"Telekom Srbija" a.d.
18.11.2025.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 498157/2- 2025
ДАТУМ: 18.11.2025. год.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и
грађевинске послове за објекте јавне намене и
велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Ул. Краљице Марије бр. 1
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на к.п. бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1

Веза број: 498157/1-2025 од 05.11.2025. год.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, ваш број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025, за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на к.п. бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д..

У предметном стамбено-пословном објекту планира се изградња 284 (двестотинеосамдесетчетири) стана, 47 (четрдесетседам) пословних апартмана и 11 (једанаест) пословних простора.

- Постојеће стање тк објеката

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземно у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу. Постојећи тк објекти су из надлежности "Телеком Србија" а.д.:

- тк канализација
- подземни бакарни тк каблови у тк канализацији

- подземни оптички тк каблови у тк канализацији

- надземна тк мрежа

❖ Технички услови

Постојећи објекти на грађевинској парцели ГП1 који су предвиђени за рушење су повезани на постојећу тк мрежу надземним тк кабловима. Наведене надземне тк каблове потребно је демонтирати пре почетка радова на изградњи предметног објекта у договору са овлашћеним представником „Телекома Србија“.

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

Као последица захтева које пословно-стамбени комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни комплекс реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до комплекса (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар комплекса) и изградњу одговарајуће инсталације унутар комплекса.

Узимајући наведено у обзир у комплексу предвидети расположив простор у приземљу или првом подземном нивоу на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих тк инсталација, за монтирање опреме Телекома (оптички дистрибутивни орман – ОДО).

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном комплексу путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног комплекса потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити тк окно Х на граници предметне грађевинске парцеле ГП1 уз Улицу Тошин бунар. Димензије тк окна треба да буду 60х135х120 цм (ширина х дужина х висина (дубина)).

- изградити нову тк канализацију капацитета 2 цеви ПВЦ Ø110мм од условљеног тк окна Х до места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПВЦ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи Р≥5,0м ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на зиду где је потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког дистрибутивног ормана – ОДО у сваком улазу.

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

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације:

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана, пословног простора - локала или пословног апартмана. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препорука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor)*, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког стана положи по два оптичка влакна, а до сваког пословног простора – локала или пословног апартмана потребно је положити по четири оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ОДО орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичком дистрибутивном орману на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптички дистрибутивни орман је потребно монтирати у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Орман обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору – локалу или пословном апартману, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова, пословних простора – локала или пословних апартмана реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90м. ММЦ у стану, пословном простору – локалу или пословном апартману представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, пословном простору – локалу или пословном апартману, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију тк услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова, пословних простора – локала или пословних апартмана, 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 (пословни простори), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

- Бежична приступна мрежа

У пословном делу стамбено-пословног објекта биће потребно *indoor* покривање бежичним сигналом. Прецизнији услови ће бити дефинисани након пројектантског обиласка и усаглашавања позиција тк опреме са пројектантима комплекса. Што се тиче Телекома надлежна је Дирекција за технику, Сектор за бежичну приступну мрежу, Служба за планирање бежичне приступне мреже.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију (приводна тк канализација за објекат) у оквиру граница услова.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном комплексу, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

- Општи услови

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

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, Пројекат израде приводне тк канализације доставити на сагласност Предузећу "Телеком Србија" а.д..

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) и изградњу предметног комплекса, број или врсту потребних тк прикључака, габарит комплекса и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д., са седиштем у ул. Новопазарска број 37-39, у Београду, телефон/факс 011/2431-220 или mail: najava.radova@telekom.rs.

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

У случају да инвеститор жели да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., 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.

Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног комплекса на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на к.п. бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

С поштовањем,

Руководилац одељења
за оперативну подршку Београд

_____
Горан Матић, дипл. мен.

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум:11.12.2025

www.bvk.rs

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

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
IX-20 број 350-2359/2025
Београд, Краљице Марије 1

ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025
B-1792/2025

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта на грађ. пар. ГП1 коју формирају к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 све КО Нови Београд, у Београду

У вези захтева ROP-BGDU-2230-LOCH-6/2025, од 26.11.2025.године, инвеститора PD „TB SQUARE “ доо, Улица Тошин бунар 126, Београд, поднетог преко пуномоћника Милоша Вучковића из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бр. **B-1792/2025** дана 27.11.2025.године, којим тражите услове водовода за: **израду локацијских услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на грађевинској парцели ГП1 коју чине к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 све КО Нови Београд, у Београду**, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022) издају се

У С Л О В И

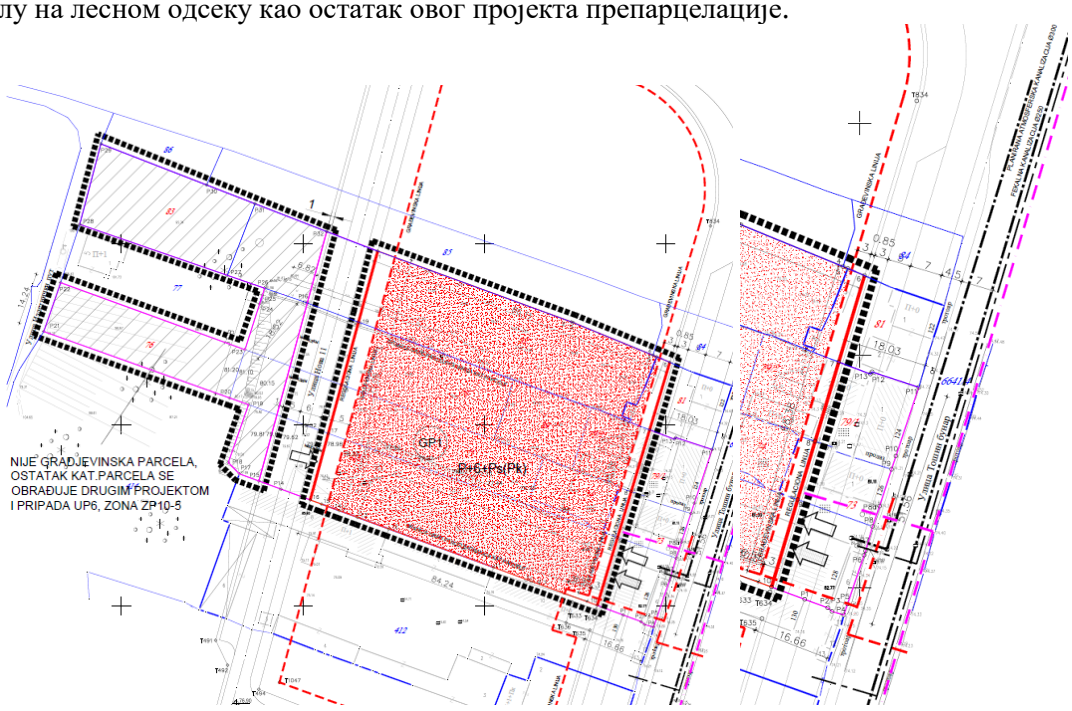
Подаци о објектима из достављеног идејног решења:
На грађевинској парцели **ГП1** коју чине к.п. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1, КО Нови Београд, површине 6018,00m^2, у Ул. Тошин бунар 122-128, планира се изградња једнострано узиданог објекта, стамбено-пословног објекта-нова градња, категорија објекта "В", класификационе ознаке 112222, 122012 и 124210, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, укупне површине **БРГП=51315,55m²**, са **284** стамбених јединица (62сј у улазу А, 61сј у улазу Б, 93сј у улазу Ц и 68сј у улазу Д), **11** пословних простора (7пп на нивоу По/Су, од којих је 4 са магацинским простором на нивоу По-1 и по/Су и 4пп на нивоу Пр), **47** пословних апартмана (26па у улазу А и 21па у улазу Б) и **535** паркинг места у подземним гаражама (128пм на По-4, 125пм на По-3, 125пм на По-2, 98пм на По-1 и 59пм на новоу По/Су) којима се приступа рампама.
Грађевинска парцела **ГП1** је оивичена Улицом Тошин бунар, Улицом нова 11, као катастарским парцелама број 84, 85, 412/2, 412/3 КО Нови Београд. Основна намена објекта је становање (од дела 1. спрата до Пс) и пословање (део подрума, сутерена, приземља и део првог спрата).
Пешачки, колски и противпожарни приступ објекту могућ је из саобраћајница Тошин бунар, (к.п. 6641/13 КО Нови Београд, преко к.п. 73/1, 79/1, 81/1 и 413/2 КО Нови Београд, које се издвајају за јавну површину) и Нова 11, која ће се формирати од делова к.п. 75/2, 78/2, 82/2 и 413/2.

ЗА 40103000 001/09

Стамбеном делу објекта може се приступити преко 4 стамбена улаза. Два стамбена улаза **А и Б** приступ имају из Улице Тошиног бунара и налазе се на нивоу сутерена чија је спратност у том делу 4По+Су+П+6+Пс, а друга два стамбена улаза **Ц и Д** из Улице нова 11 на нивоу приземља чија је спратност у том делу 5По+П+6+Пс. Пословном простору као и пословним апартманима такође се може приступити из обе улице. Првих 7 нумерички означених пословних простора (ПП1-ПП6) је приступ омогућен на нивоу сутерена из Улице Тошин бунар. Пословни простори (ПП1-ПП4) су двоетажни, где је на нивоу сутерена налази пословни простор, а на нивоу подрума магацин. Обе етаже повезане су унутрашњим степеницама у самом пословном простору. Преосталим пословни просторима са нумерацијом од ПП7 до ПП11 приступ је омогућен из Улице нова 11. Пословним апартманима приступа се са нивоа сутерена преко из Тошин бунар.
Грађевинска линија објеката ка Ул. Тошин бунар је на удаљењу 3,0m од (нове) регулациона линије и 5,0m ка Улици нова 11.
Ка Улици нова 11, кота приземља је ±0,00/78,10mnm, нулта кота је -0,40m/78,10mnm, кота подрума 4По је -15,05m/65,65mnm, кота венца објекта +21,05m/98,75mnm, кота слемена је +24,25m/101,95mnm.
Ка Улици Тошин бунар кота приземља и нулта кота је ±0,00/77,70mnm, кота подрума 4По је -15,05m/65,65mnm, кота венца објекта +21,05m/98,75mnm, кота слемена је +24,25m/101,95mnm.
Планирани начин грејања је прикључење на гас и планирани су мулти сплит системи.
Постојећи објекти се уклањају.
Идејним решењем се планира прикључење објеката на водоводну мрежу у Улици Тошин бунар са уградњом 4 водомера (за санитарну воду, за пословне локале, за пословне апартмане и за пп мрежу), и уградња индивидуалних водомера у локалима.
Уз захтев су достављене потребне количине воде:

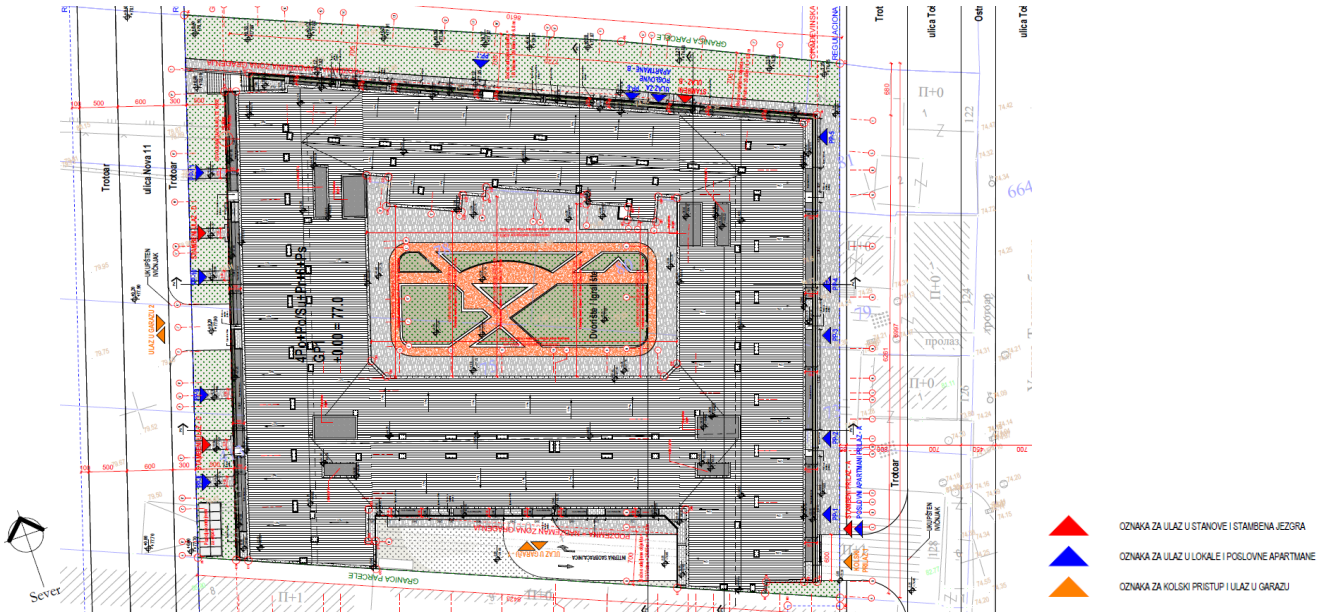
- Q санитарна вода за стамбени део=9,014 l/s
- Q санитарна вода за пословни део, локали=1,199 l/s
- Q санитарна вода за пословни део, пословни апартмани=3,750 l/s
- Q санитарна вода за подстаницу=0,250 l/s
- Q унутрашња хидрантска мрежа=7,50 l/s
- Q спољна хидрантска мрежа-није предвиђена
- Q спринклер=22,0 l/s, усваја се прикључак **Ø150mm**

Уз Идејно достављен је усвојени Пројекат препарцелације, којим се формира предметна грађевинска парцела док остали делови прападају другим пројектима, регулацији јавне саобраћајнице Нова 11 и зеленилу на лесном одсеку као остатак овог пројекта препарцелације.

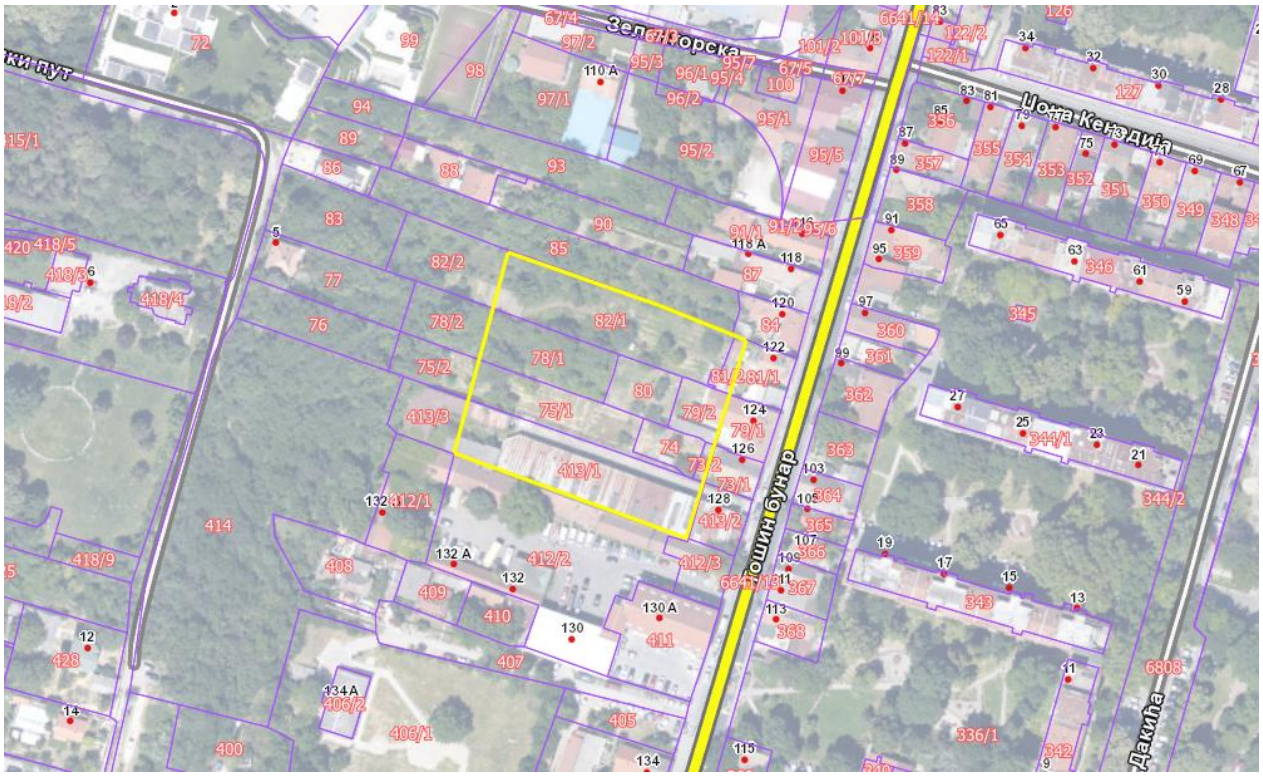


синхрон план из Пројекта препарцелације

ЗА 40103000 001/09

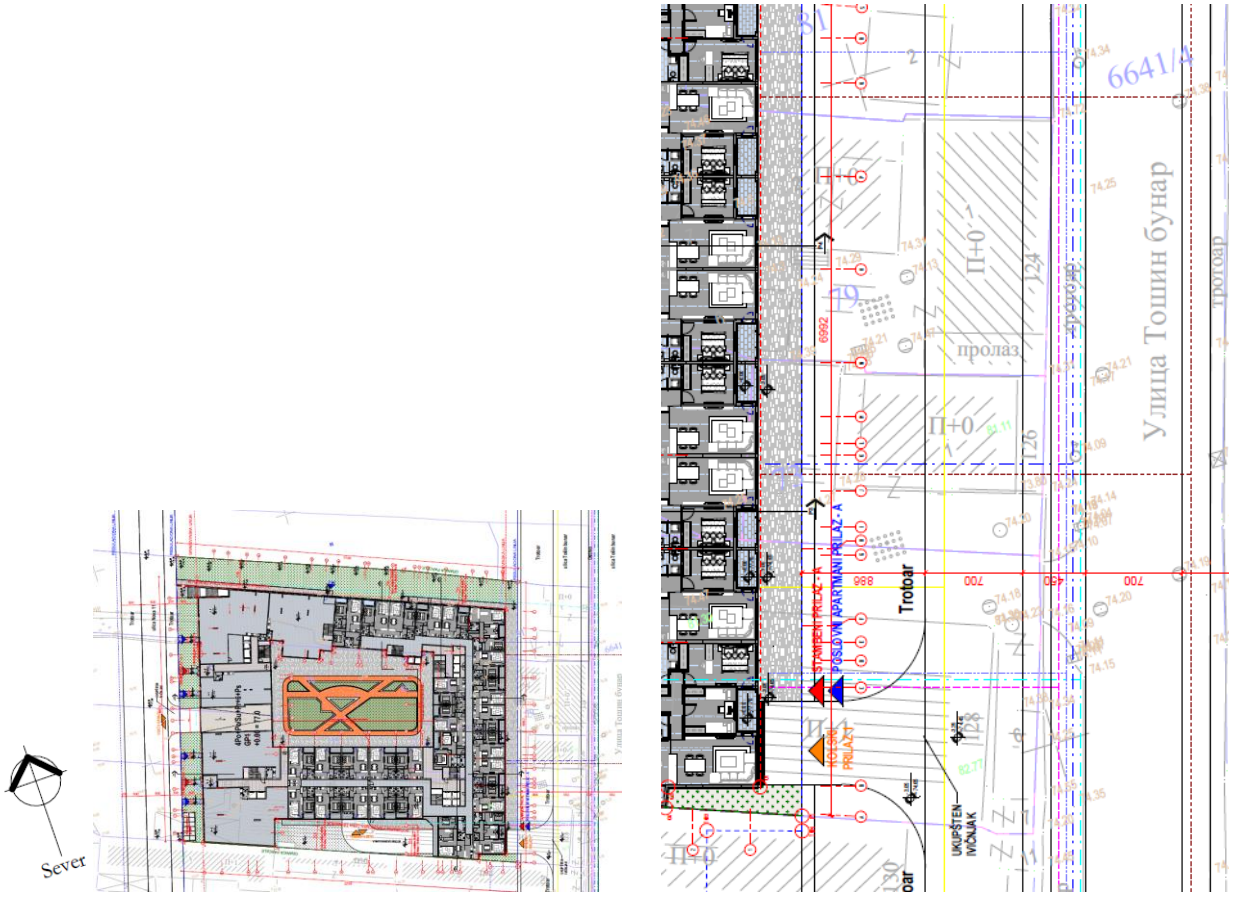


ИДР, сит.нив.план са основом крова



ДКП

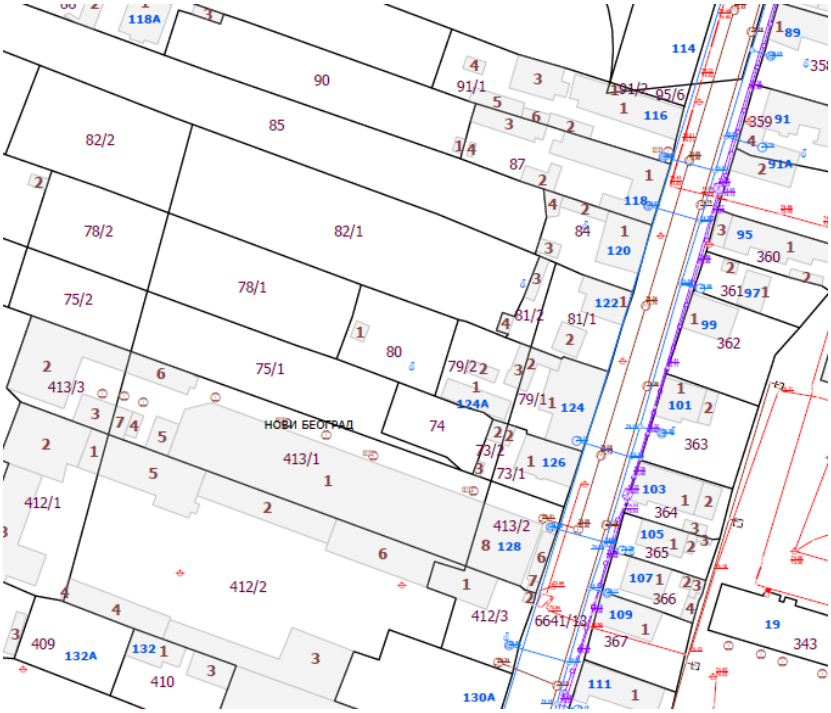
ЗА 40103000 001/09



ИДР, сит.нив.план са синхрон планом инсталација

ИДР, пресек 1-1

ЗА 40103000 001/09



КПВ

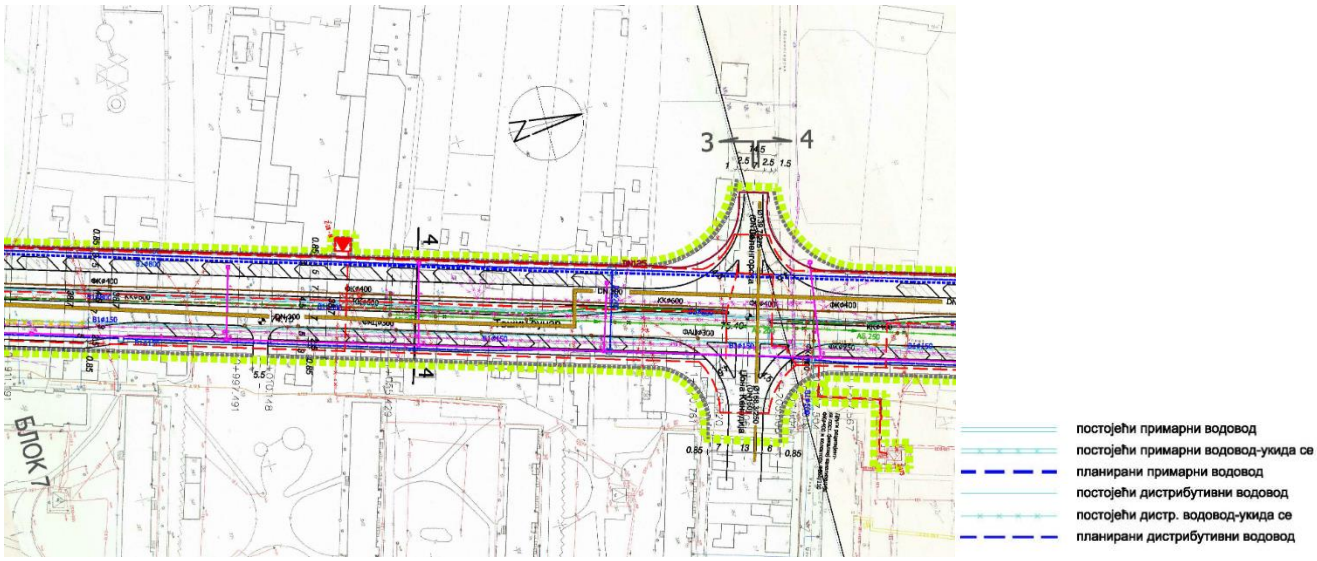
Постојеће стање:
На предметној локацији у Улици Тошин бунар постоји магистрални челични цевовод ЧØ800mm и са супротне стране улице дистрибутивни цевовод Ø150mm од ливено гвозденог материјала.
У Ул. нова 11 не постоји водоводна мрежа.
Водоводна мрежа на овом подручју са котама терена око 78-76mnm припада I висинској зони београдског водоводног система, са притисцима у мрежи око 4-6 bara.

Пројектовано и планирано стање:
За предметну локацију на снази су плански документи:

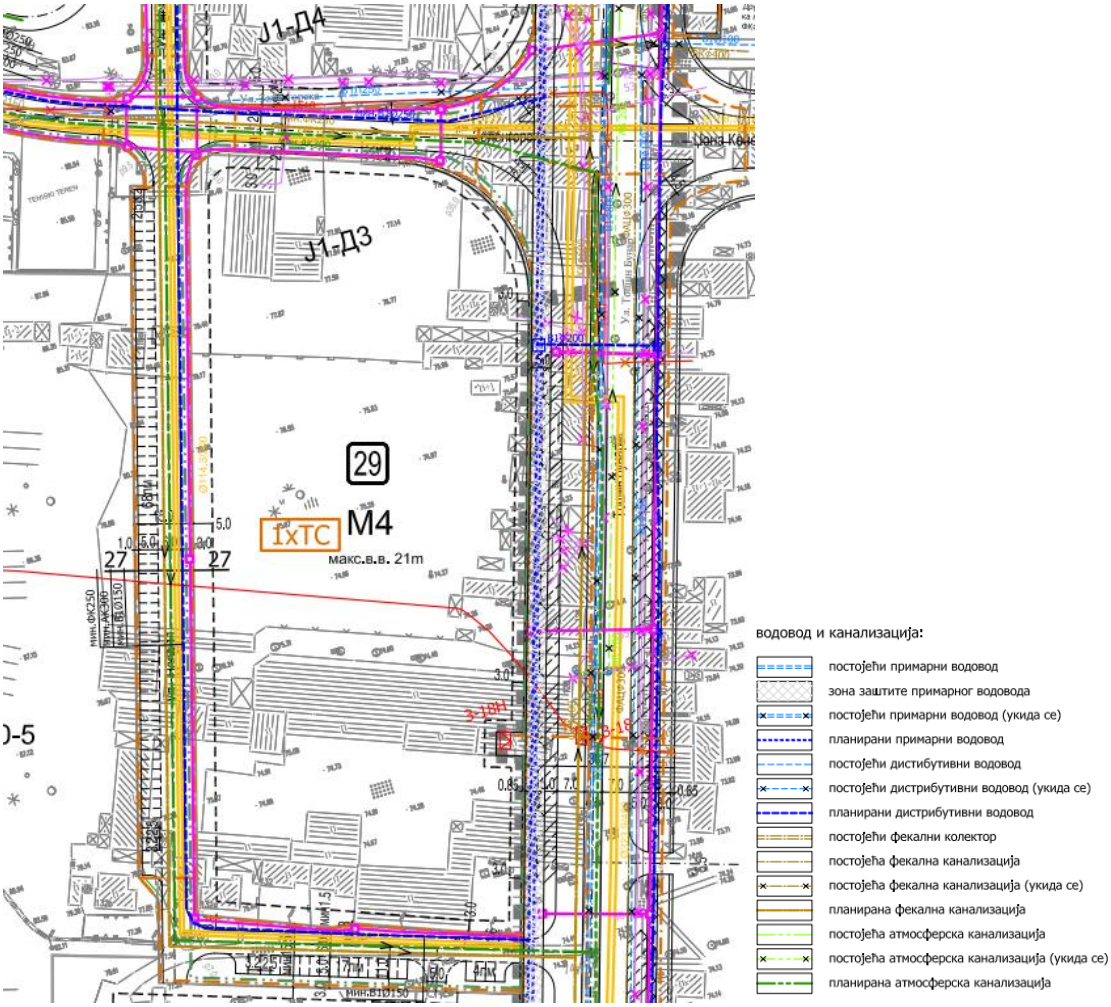
- *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23);*
- *План детаљне регулације за део подручија западно од Улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 69/21),* којим је у Ул. Тошин бунар, са стране предметне локације планирана водоводна мрежа minØ150mm I висинске зоне уз магистрани цевовод ка предметним парцелама, а са супротне стране улице укидање постојећег цевовода ЛГØ150mm и његова замена новим minØ150mm I висинске зоне у складу са новом регулацијом саобраћајнице и измештање постојећег цевовода ЧØ800mm; планирана је и веза minØ200mm I висинске зоне нове дистрибутивне мреже преко Ул. Т. Бунар са планираним цевоводом Ø800mm; У Ул. зеленгорска се планирана замена постојећег цевовода ЛГØ250mm новим minØ250mm I висинске зоне у складу са новим саобраћајним решењем; у Новој 11 планирана је мрежа minØ150mm I висинске зоне бвс
- *План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до аутo-пута, градске општине Земун и Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 99/16);* којим се планира измештање постојећег цевовода ЧØ800mm (почиње у близини изласка постојећег цевовода из комплекса ЦС„Студентски град”, а завршава на скретању постојећег цевовода ка Калваријa). Код Улице Џона Кенедија и код скретања постојећег цевовода Ø800mm ка Калваријa планира се везни цевовод Ø200mm који повезује планирани цевоводи Ø800mm са дистрибутивним цевоводом Ø150mm који се планира са леве и десне стране саобраћајнице. Од овог места планирана је промена дистрибутивног цевовода на пречник minØ200mm са леве старне Улице Тошин бунар

ЗА 40103000 001/09

- *Пројекат препарцелације к.п. 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 и 413 КО Нови Београд, општина Нови Београд у циљу формирања грађевинске парцеле ГП1, Потврда бр. IX-13 бр. 350.15-55/2024 од 26.03.2024 године.*



синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 99/16)



синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 69/21)

ЗА 40103000 001/09

За планирани стамбено-пословни објекта са 4 улаза на ГП1, уз усаглашавање са новим саобраћајним решењем, пп прописима и потребама за водом из Идејног решења, предвидети прикључење на будућу водоводну мрежу у улицама Тошин бунар и Нова 11 у складу са оријентацијом улаза А-Д.
За објекте/улазе А и Б прикључке предвидети са будуће водоводне мреже у Улици Тошин бунар, а за објекте Б и Ц са будуће водоводне мреже у Улици нова 11.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже мин.Ø150mm прве висинске зоне бвс у Ул. Тошин бунар и у Улици нова 11, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и против пожарним прописима, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват пројекта у функцији предметне локације
Максимални пречник прикључка са мреже Ø200mm је Ø150mm (и водомер Ø100mm), са мреже Ø150mm је Ø100mm (и водомер Ø80mm).
Реализација прикључака са нове мреже биће могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања уличне водоводне мреже преда ЈКП БВК.
Пројектну документацију водовода објеката усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже, пп прописима и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.
Посебне прикључке за сваку корисничку целину (објекат/улаз) посебне димензионисати на основу хидрауличког прорачуна што рационалније у складу са потребама и против пожарним прописима.
За различите категорије потрошње (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локале и пословне апартмане, за против пожарну воду-спољну/унутрашњу хидрантску и спринклер, за топлотну подстаницу само ако је предвиђено прикључење на систем даљинског грејања Београдских електрана-што није предвиђено Идејним решењем) предвидети раздвојен инсталације и посебне главне водомере.
За сваку пословну јединицу-локал и пословни апартман, иза главних водомера пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.
За водомерне шахтове ван објеката, уз линију уличне регулације са главним водомерима максимално 1,5m од регулационе линије, пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и очитавање потрошње ван колског приступа (и паркинг места). Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења-колским и пешачким приступом, манипулативним простором, местима за паркирање, степеништем, рампама, садницама... и осталим инсталацијама.
У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати укупно хидрауличко оптерећење, комплетне инсталације водовода и прикључке до уличне водоводне мреже, са детаљима укрштања будућих прикључака са свим уличним инсталацијама.
Уз захтев за прикључење доставити извод из пројекта спринклерских исталација.

Према подацима у електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", у Тошином бунару:
- за к.бр.122, постоји регистровани корисник Радосав Перић, број регистра 81225/0, водомер Ø20mm
- за к.бр.124, постоји регистровани корисник Ненад Р. Бајић, број регистра 13308/0, водомер Ø20mm и Бајић Р. Ненад, број регистра 22886/0, водомер Ø20mm
- за к.бр.126, постоји регистровани корисник Љубомир Ивановић, број регистра 52897/0 и водомер Ø20mm
- за к.бр.128, постоји регистровани корисник SLEPUJEMO BASRAK doo Beograd-Zemun, број регистра 40932/0, водомер Ø50mm и Vet Planet Clinic doo број регистра 702776/0, водомер Ø20mm

Пројектом предвидети прописно блиндирање свих постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК, а водомере прописно одјавити уз решене имовинско правне односе у складу са валсништвом.

Све инсталације водовода иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекат и део одржавања инвеститора/власника.
Напомињемо да се снабдевање водом комплекса са више прикључака пројектује тако да су мреже са појединачних прикључака физички раздвојене, односно једна техничка целина и иста водоводна инсталација не може да се истовремено снабдева водом са више прикључака, што треба приказати пројектном документацијом.

ЗА 40103000 001/09

Приликом пројектовања и посебно приликом извођења свих радова према будућој пројектној документацији посебну пажњу обратити на цевовод **ЧØ800mm** ради заштите његове функционалности, стабилности и несметаног приступа за одржавање (водити рачуна и о његовој катодној заштити).
Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

Општи стандарди и прописи ЈКП "БВК" за пројектовање инсталација водовода:

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25mm;
- Прикључак од уличне цеви до **водонепропусног** водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера;
- Погодним избором материјала пројектованог прикључка са пратећим арматурама и фазонским комадима, обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу-за материјал прикључка усвојити ливено гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви;
-**Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК**;
-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (min5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком. Ове радове извести у свему према упутству стручног лица ЈКП „Београдски водовод и канализација“, из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
-Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објеката,обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП „Београдски водовод и канализација“ неће дозволити прикључење објекта на водоводну мрежу без овог постројења. У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;
- У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника;
- Водомер поставити у **водонепропусно** водомерно склониште у парцели, на око 1,5m од регулационе линије.У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и очитавање потрошње. Детаљ засебне просторије само за водомер/водомере треба да буде саставни део пројектне документације. **Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може да се предвиди паркирање;**
- Димензије **водонепропусног** водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min0,30m) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера, а одређује се према шеми у табели 1;
- У посебном случају великог пада терена, на локацију водомерног склоништа и водомера може да утиче директно на терену само одговорно лице из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
- Раздвајање корисничких целина и различитих категорија потрошње се врши на прикључку, у водомерном шахту, уградњом засебних главних водомера. Обавезно извршити раздвајање ПП хидрантске од санитарне мреже са посебним главним водомерима-**Пројекат водовода, односно пречник прикључка и потребан број водомера усагласити са пројектованим мерама заштите од**

пожара. За различите врсте потрошње (локали, пословни апартмани, атељеи, склоништа, топлотна подстаница, централна припрема топле воде, баштенска хидрантска мрежа и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;

- Димензионисање прикључка и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, а према графику и табели 2 : број корисника (станара) = број станова х 3

-Хидраулички прорачун рачунати са губитком на водомеру и припадајућој арматури око 1,00 bar;

- За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда”, бр.8/11), Пројектом обавезно предвидети **уградњу хоризонталних индивидуалних водомера** са даљинским очитавањем потрошње. За засебне стамбене јединице, такође може да се предвиди уградња хоризонталних индивидуалних водомера. Индивидуални водомер мора бити уграђен тако да мери укупну потрошњу хладне воде сваке физички и функционалне одвојене целине(стан, гаража, пословни простор, заједничке просторије и др.), а димензије водомера се одређују појединачно на основу хидралучког прорачуна потрошње воде и пројектне документације. Димензионисање водомера радити на основу приложене табеле 3 и приказаног графика.

- индивидуални водомер са арматуром (вентили, усмеривачи млаза и хватач нечистоћа) по правилу мора бити смештен у касети-ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала. Минималне димензије ормара за индивидуалне водомере су дате у табели 3 и 4. Касете-ормарићи морају бити закључане са покретном горњом и предњом страном, ради одржавања и читања индивидуланог водомера. У једну касету се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7m рачунајући од пода. Изузетно, уколико се водомери постављају на одвојцима за изливна места у стану, а нема могућности за смештај касета-ормарића, водомери се уграђују без касете, с тим да морају да бити постављени на приступачном месту, за очитавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.

-Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, очитавање бројила мора бити омогућено системом даљинског очитавања, који је усаглашен са системом за даљинско очитавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.

-Механизам бројчаника, уређаја за даљинско очитавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско очитавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско очитавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;

- Ако се планира даљински систем очитавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за очитавање водомера ради добијања посебних упутстава за израду пројекта;

-Издати услови не дају право подносиоцу захтева односно инвеститору да приступи радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, пре подношења захтева за прикључење. Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева, које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. **Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;**

- за прикључење објекта за потребе грађења – за **привремени градилишни прикључак**, првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника). Уколико не постоји прикључак на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација водовода објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од водомера у Сектору продаје и наплате пререгиструје, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове водовода за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;

ЗА 40103000 001/09

- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;
-Трошкове у поступку издавања услова сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени коју утврђује ЈКП„Београдски водовод и канализација“.

Накнада за прикључење:

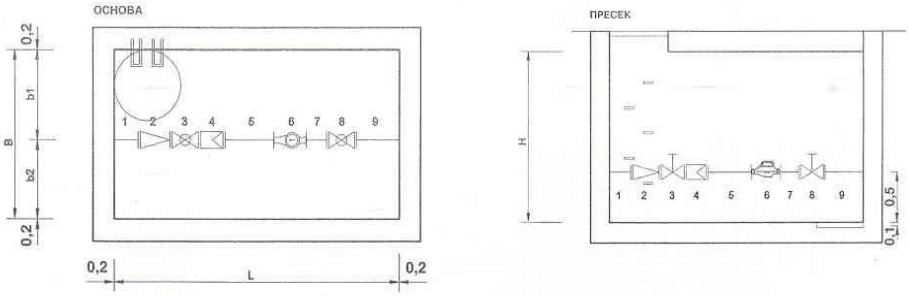
		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]	напомене:
накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу				Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. Све интервенције на постојећем водоводном прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења. Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.
∅200mm				
∅150mm		11032	163739.74	
∅100mm		11031	120669.13	
∅80mm		11030	113474.72	
∅50mm		11029	99538.67	
накнада за додатне главне водомере				
∅80mm				
∅50mm		11036	90779.78	
∅40mm		11035	79630.93	
∅25/20/15mm		11034	43140.42	
накнада за један индивидуални водомер				
∅15mm		11041	4198.04	
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m^2]				
укупна	51315,55			
надземна	30530,69			
подземна	20784,86			
стамбени део	50771,41	14010	749257.18	
пословни део	нето 5448,14	14008	349983.80	
укупно:				

износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера и не подразумева трошкове свих припремених и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП „БВК“(сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а имовинско правни основ за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу водомерног шахта, набавку цевног материјала, фазонских комада, арматура и водомера. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу водовода.
ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење усаглашено са пројектованим мерама заштите од пожара и исправан рад унутрашњих инсталација водовода објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.

ЗА 40103000 001/09

табела 1

Шема водомерног склоништа са арматурама



Табела 1

	ПРОРАЧУН ДУЖИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА L													
	ОЗНАКА ВОДОМЕРА			M13	M20	M25	M30	M40	M50	M65	M80	M100	M150	M200
	ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА	mm		13	20	25	30	40	50	65	80	100	150	200
	ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА	"		1/2	3/4	1	1 1/4	1 1/2	2					
1	УЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm	min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250
2	РЕДУЦИР	mm		55	55	55	55	55	300	300	310	320	400	400
3	ЗАТВАРАЧ	mm		50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450
4	ХВАТАЧ НЕЧИСТОЋА	mm		130	150	160	180	200	230	290	310	350	480	600
5	УЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm	6Ø	78	120	150	180	270	300	390	480	600	900	1200
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm		11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm		41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0
6	ВОДОМЕР	mm		165	190	260	260	300	270	270	300	360	300	350
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm		41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm		11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220
7	НИЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm	3Ø	39	60	75	90	120	150	200	240	300	450	600
8	ЗАТВАРАЧ	mm		50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450
9	ИЗЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm	min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250
	ДУЖИНА укупна	mm		862	1016	1165	1262	1464	2520	2800	3050	3390	3760	5390
	ДУЖИНА усвојена	**m**		**1,2**	**1,2**	**1,2**	**1,3**	**1,5**	**2,6**	**2,8**	**3,1**	**3,4**	**3,8**	**5,4**

	ПРОРАЧУН ШИРИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА B													
b1	растојање ближе силазу	m		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
b2	растојање контра силазу	m		0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
	растојање између водомера	m		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	за 1 водомер	**m**		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,2**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**
	за 2 водомера	m		1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0	2,0	2,0		
	за 3 водомера	m		2,0	2,0	2,0	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	2,5		
	за 4 водомера	m		2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0		
	за 5 водомера	m		3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,5	3,5	3,5		

ПРОРАЧУН ДУБИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА H	m		**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**2,0**	**2,0**	**2,0**

ЗА 40103000 001/09

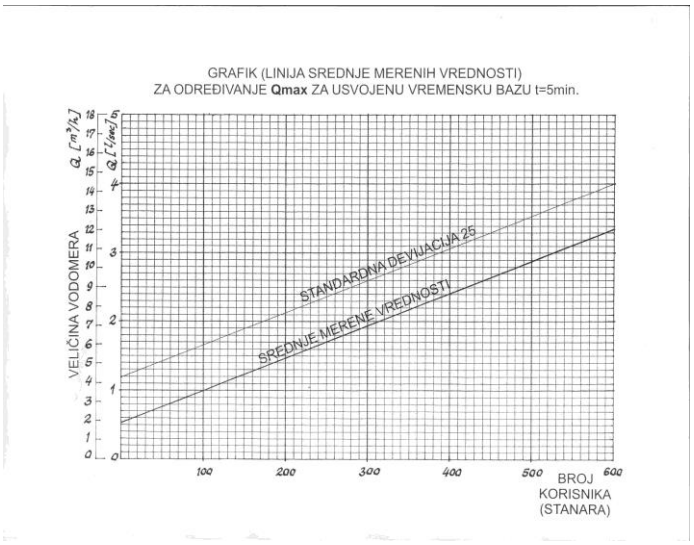
табела 2

Величина водомерау m^3/h	Пречник водомера у mm	Отпор у водомеру ујединици оптерећења у m VS	Протицај у l/sec при губитку притиска у водомеру у m VS : (Број јединица оптерећења)				
			1	2	3	4	5
3	15	0.90000	0.264 (1,1)	0.373 (2,2)	0.456 (3,3)	0.527 (4,4)	0.589 (5,6)
5	20	0.32400	0.439 (3,1)	0.621 (6,2)	0.761 (9,3)	0.878 (12,3)	0.982 (15,4)
7	25	0.16530	0.615 (6,0)	0.868 (12,1)	1.065 (18,1)	1.230 (24,2)	1.375 (30,3)
10	30	0.08100	0.878 (12,3)	1.242 (24,7)	1.521 (37,0)	1.757 (49,4)	1.964 (61,7)
20	40	0.02025	1.757 (49,4)	2.484 (98,8)	3.043 (148,1)	3.514 (197,5)	3.928 (246,9)
30	50	0.00506	3.514 (197.6)	4.968 (395.2)	6.086 (592.4)	7.028 (790.0)	7.856 (987.6)

табела 3

Prečnik vodomera (mm)	Broj vodomera u kaseti (kom)	Dimenzije kasete - ormarića (mm)		
13	1	720	400	250
	2	720	650	250
	3	720	900	250
	max 4	720	1150	250
20	1	830	400	250
	2	830	650	250
	3	830	900	250
	max 4	830	1150	250
25	1	960	450	300
	2	960	750	300
	3	960	1050	300
	max 4	960	1350	300
30	1	1030	450	300
	2	1030	750	300
	3	1030	1050	300
	max 4	1030	1350	300
40	1	1330	500	350
	2	1330	850	350
	3	1330	1300	350
	max 4	1330	1650	350

график



табела 4

Elementi armature	Dužina elemenata		Prečnik vodomera (mm)				
			13	20	25	30	40
Ulazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Reducir	L (mm)		55	55	55	55	200
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Uzvodni usmerivač	L (mm)	4 d	52	80	100	120	160
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Vodomer	L (mm)		165	190	260	260	300
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Nizvodni usmerivač	L (mm)	3 d	39	60	75	90	120
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Izlazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Ukupna dužina	L (mm)		**716**	**826**	**955**	**1022**	**1329**

ЗА 40103000 001/09

прилог/напомене:
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р 1 : 1000,
- податке о планираним инсталацијама прузети из важеће планске и пројектне документације,
- **податке за формирање документације споја**–текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs
- **уз услове се доставља и профактура са накнадом за њихову израду**

Рок важности услова број В-1792/2025 је 2(две) године од дана издавања.

Обрадила :

Снежана Величковић, геод тех.

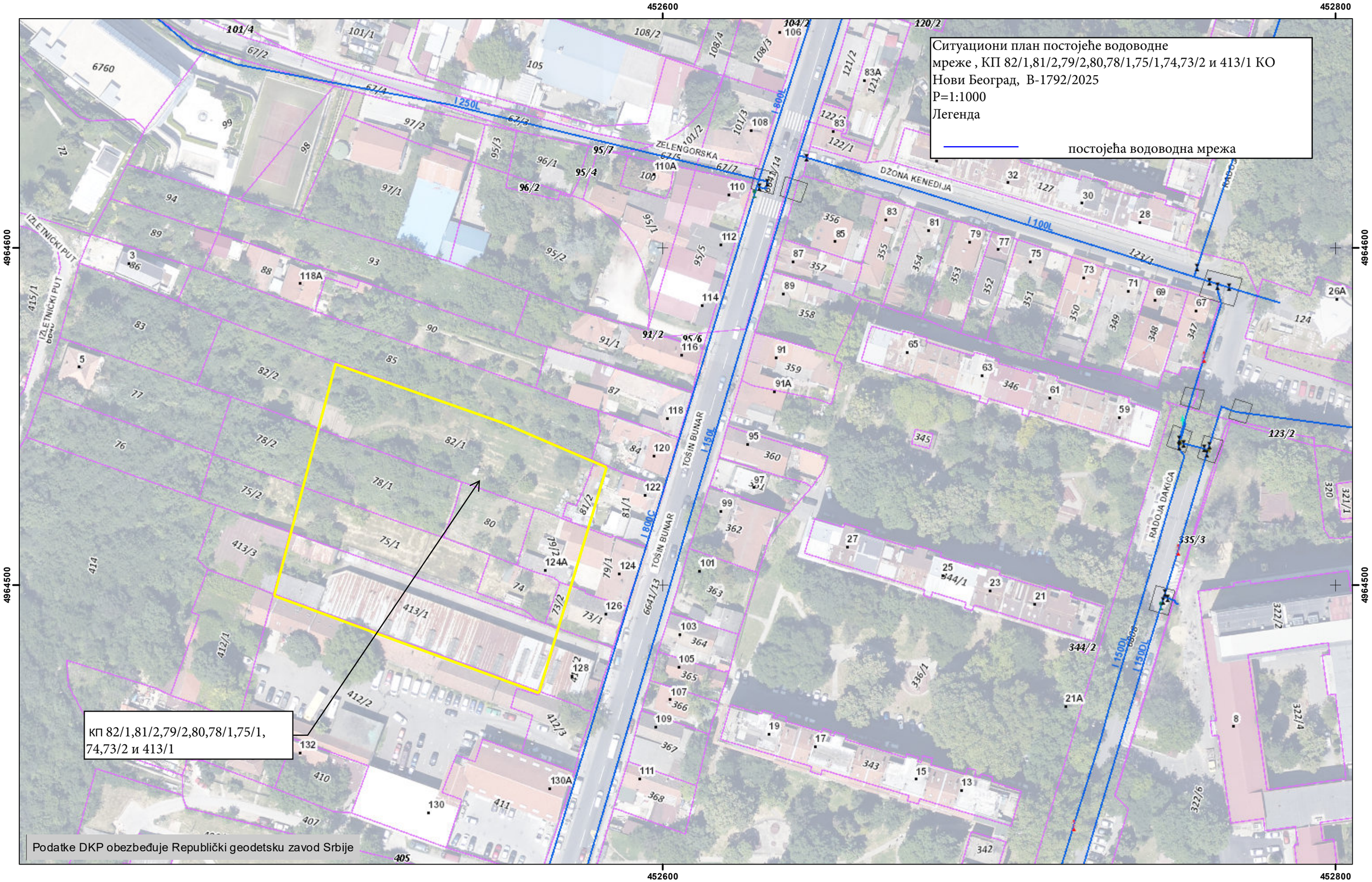
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/09

Datum: 8. 12. 2025.

КО Нови Београд, к.п.82/1, 81/2,79/2, 80,78/1, 75/1, 74, 73/2 и 413/1



0 15 30 60 Metara

1:1,000

Koordinatni sistem: WGS 1984 UTM Zone 34N

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-719/2025
19. 11. 2025. године
Б е о г р а д
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 26. и 47. Одлуке о Градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22, 96/22 и 162/24), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарским парцелама бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, спроведеном на захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Краљице Марије 1, број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 (IX-20 број 350-2027/2025) од 05.11.2025. године, а поднетом у име привредног друштва „TB SQUARE” д.о.о. из Београда, Тошин бунар 126, преко пуномоћника Вучковић Милоша из Београда, даје

МЕРЕ И УСЛОВЕ
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе издавања предметних локацијских услова, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбено-пословног објекта и подземних етажа намењених гаражирању возила;
2. при пројектовању дела објекта у ком ће се налазити извор јонизујућег зрачења (скенер) обезбедити учешће квалификованог стручњака (медицински физичар, медицински здравствени физичар), а чији ће задатак бити да осмисли и припреми одговарајућу заштиту од зрачења у складу са техничким карактеристикама одабраног/их апарата који представља/ју изворе јонизујућег зрачења;
3. израдити Пројекат мера радијационе сигурности и безбедности у складу са одредбама Закона о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19) и на исти прибавити сагласност надлежног органа/организације;
4. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног стамбено-пословног објекта на чиниоце животне средине, предвидети/обезбедити:
   4.1. у циљу заштите вода и земљишта:
   – прикључење објекта на постојећу инфраструктуру, и, по потреби, проширење капацитета постојећих/изградњу нових инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а,

- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина и дворишта/игралишта), зауљених отпадних вода са приступних саобраћајних и манипулативних површина, из гаража, из локала (уколико су исти намењени припреми хране) и санитарно-фекалних отпадних вода,
- изградњу приступних саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију,
- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема хране (кухиње ресторана и сл) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- квалитет отпадних вода, које се након третмана, контролисано упуштају у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

4.2. у циљу заштите ваздуха:
- централизован начин загревања планираног објекта, прикључењем на гасовод,
- адекватан избор котлова, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента – гаса,
- довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања),
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање димних гасова до вредности излазних концентрација прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21),
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH3(R171) и CO2(R744) у расхладним уређајима/система,
- у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиње локала (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл) (уколико су исти намењени припреми хране); отпадни ваздух након пречишћавања извести у „слободну струју ваздуха“,
- редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности,
- репрезентативно уређење и озелењавање слободних и незастртих површина, укључујући и кровну површину подземне гараже (двориште игралиште) у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,
- простор између грађевинске линије и границе парцеле оплеменити садњом лишћарских и зимзелених садница, предност дати аутохтоним врстама;

4.3. у циљу заштите од буке и вибрација:
- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом)

којима се обезбеђује да бука која потиче од саобраћаја и/или је емитована из техничких просторија/етажа, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и утврђеном акустичком зоном 4, за коју ниво буке износи 60 dB(A) за дан и вече, а 50 dB(A) за ноћ, одређеним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда“, број 2/22),

- применити одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у објекту свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990,
- инсталирати хидроциле са фреквентном регулацијом;

4.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије попут соларне енергије (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама објекта, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје);

5. објекат планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветравања у свим стамбеним просторијама;

6. у деловима објекта намењеним пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;

7. планиране пословне просторе (уколико су намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехрамбених производа), пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), Законом о безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС“, бр. 25/19 и 14/22);

8. у подземним етажама намењеним гаражирању возила, обезбедити:
   - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“; није дозвољено извођење вентилационих одвода из подземних етажа намењених гаражама на површину тла (партерно) у унутрашње двориште/игралиште,
   - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21),
   - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
   - систем за контролу ваздуха у гаражи,

- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса,
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;

9. обезбедити одговарајућу просторију (у објекту) или простор (ван објекта, искључујући унутрашње двориште/игралиште) и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
   - предност дати коришћењу агрегата на гас,
   - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат/околни простор,
   - у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу,
   - у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове из истог извести у слободну струју ваздуха;

10. обавеза је власника/корисника предметног објекта да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса функционисања у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
    - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 18/24),
    - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналнима система за принудну вентилацију гараже и на димњаку гасне подстанице, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 51/25) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, бр. 5/16 и 10/24);

11. трафостанице планиране у оквиру подземне етаже пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
    - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT,
    - определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,
    - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

12. обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења предметне локације, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

13. за уређење слободних и незастртих површина користити „школоване“ саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња и травнате површине (при избору садног материјала определити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте);

14. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и унутрашњег дворишта/игралишта ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

15. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом насталим у току коришћења објекта, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 - др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, просторије или делове објекта и довољан број контејнера/посуда за одвојено прикупљање, привремено складиштење и одвожење различитих врста отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:
   - медицинског и фармацеутског отпада (из ветеринарске ординације) на начин утврђен Правилником о управљању медицинским отпадом („Службени гласник РС“, број 48/19) и Правилником о начину и поступку управљања фармацеутским отпадом („Службени гласник РС“, број 49/19),
   - органског отпада из кухиња локала и/или продавница прехрамбене робе у типске посуде смештене у посебну/е, за ту сврху намењену/е и, по потреби, климатизовану/е просторију/е,
   - отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10),
   - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10) и у ту сврху обезбедити место за постављање контејнера/посуда, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада,
   - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, број 97/10) и др,
   - употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземних гаража,
   - комуналног и другог неопасног отпада;

16. инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења

и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23-исправка), у току извођења радова на уклањању постојећих и изградњи планираног објекта, предвиди и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима[1] донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,
- сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења,
- вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
- преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),
- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање ("Службени гласник РС", бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

17. извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом уклањања постојећих и изградње планираног објекта, а нарочито:
    - у току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеној водонепропусној површини, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др),

[1] Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/2010); Правилник о начину и поступку управљања отпадним гумама („Службени гласник РС“, бр. 104/09 и 81/10); Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10); Правилник о поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10); Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 95/24); Правилник о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, број 97/10); Правилник о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10); Правилник о поступању са уређајима и отпадом који садржи ПЦБ („Службени гласник РС“, број 37/11); Правилник о листи ПОПс материја, начину и поступку за управљање ПОПс отпадом и граничним вредностима концентрација ПОПс материја које се односе на одлагање отпада који садржи или је контаминиран ПОПс материјама („Службени гласник РС“, бр. 65/11 и 17/17); Правилник о поступању са отпадом који садржи азбест („Службени гласник РС“, број 75/10)

– возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта;

18. обавеза инвеститора је да:
   – пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе којом се одобрава изградња предметног објекта, у случају да је снага гасне подстанице ≥ 1 MW, поднесе надлежном органу за заштиту животне средине захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/25), односно,
   – прибави дозволу за рад стационарног извора загађивања ваздуха – подстанице, за коју није прописана обавеза спровођења поступка процене утицаја на животну средину или израде студије о процени утицаја, а у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха,
   – пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

О б р а з л о ж е њ е

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Краљице Марије 1, број ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025 (IX-20 број 350-2027/2025) од 05.11.2025. године, а поднет у име привредног друштва „TB SQUARE” д.о.о. из Београда, Тошин бунар 126, преко пуномоћника Вучковић Милоша из Београда, за давање услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарским парцелама бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1. Предметни захтев достављен је у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем. Уз захтев су достављени и: Копија катастарског плана (број: 952-04-225-22324/2025 од 31.10.2025. године) и Копија катастарског плана водова (број: 956-301-29559/2025 од 03.11.2025. године), које је израдио Републички геодетски завод, Катастарско-топографски план Р=1:500, Пројекат препарцелације к.п. 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 и 413 КО Нови Београд, општина Нови Београд у циљу формирања грађевинске парцеле ГП1, потврђен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда (IX-13 бр. 350.15-55/2024 од 26.03.2024. године) и ИДР Идејно решење, из октобра 2025. године (број техничке документације: MV2306): 0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре и Прилог 11, које је израдио Архитектонски студио „MVARCH“ д.о.о. из Београда, Уроша Тројановића 6.

Према Плану детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, Градске општине земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, број 69/21) предметне катастарске парцеле налазе се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (М4), као део блока 29.

На предметној локацији, укупне површине 6.018 m^2, након уклањања постојећих објеката, планирана је изградња једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спра-тности 4По+По/Су+П+6+Пс и укупне бруто изграђене површине 51.315,55 m^2, од чега је надземно 30.530,69 m^2. Основна намена објекта је становање (од првог до повученог спрата) и пословање (део подрума, сутерена, приземља и део првог спрата).

Стамбеном делу објекта може се приступити преко 4 стамбена улаза. Два стамбена улаза А и Б приступ имају из улице Тошин бунар и налазе се на нивоу сутерена, спратност тог дела објекта је 4По+Су+П+6+Пс. Друга два стамбена улаза Ц и Д имају приступ из улице Нова 11 на нивоу приземља, спратност тог дела је 5По+П+6+Пс. Планирано је укупно 284 стамбених јединица.

У оквиру објекта планирано је укупно 11 пословних простора. За првих 6 нумерички означених пословних простора (ПП1-ПП6) приступ је омогућен на нивоу сутерена из улице Тошин бунар. Пословни простори (ПП1-ПП4) су двоетажни, где се на нивоу сутерена налази пословни простор, а на нивоу подрума магацин. Обе етаже повезане су унутрашњим степеницама у самом пословном простору. Преосталим пословним просторима, са нумерацијом од ПП7 до ПП11, приступ је омогућен из улице Нова 11. Осим пословних простора, у оквиру објекта планирано је и 47 пословних апартмана.

Пројектована је подземна гаража са укупно 540 паркинг места, од чега је 91 за пословање, 449 за становање, 15 за електрична возила и 27 паркинг места за инвалиде.

Планирано је прикључење објекта на уличну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Напајање објекта електричном енергијом вршиће се преко 2 нове трафостанице ТС 10/04kV снаге 2×630 kVA са трансформаторима од 630 kVA, на етажи -1. Грејање и хлађење објекта вршиће се уз помоћ воденог система – подно грејање, ваздушног система – локално извлачење ваздуха, „multi split“ система за потребе хлађења просторија, гасних генератора и топлотне подстанице.

Упутство о правном средству: Против овог акта допуштен је приговор у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова за чије потребе су утврђене предметне мере и услови заштите животне средине. Приговор се изјављује Градском већу града Београда, а подноси се преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда.

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

Доставити:
- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

ЈКП „Зеленило-Београд“
Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776;
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
e-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 49/265

Датум: 20.11.2025.

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
ROP-BGDU-2230-LOC-5/2025
IX-20 број 350-2027/2025
Улица Краљице Марије бр.1
Београд

Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 4По+По/Су+Пр+6+Пс, у Београду (Нови Београд) на КП бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1

Плански основ

- Плана детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар(од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, Градске општине земун и Нови Београд ("Сл. лист града Београда" бр.69/21)
- План генералне регулације зелених површина града Београда, („Сл. Лист града Београда“ бр.110/19)

Према важећој планској документацији КП бр. 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 КО Нови Београд, које формирају грађевинску парцелу ГП1, налазе се у зони М4 – мешовити градски центри у зони више спратности у блоку 29

Постојеће стање

На предметној ГП1 нису забележене јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило – Београд", као и на делу улице Тошин бунар и Нове 11, са којих се планирају приступи преметној грађевинској парцели.

Услови

- Пројектну документацију израдити према важећој планској документацији, условима ЈКП "Зеленило - Београд", према архитектонском и саобраћајном решењу и Синхрон плану инсталација.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.
- Пројектну документацију за пројекат урадити према нормативима и стандардима за ову врсту послова у складу са Законом о планирању и изградњи.
- Нове зелене површине формирати на свим слободним површинама (партер, равни кровови, терасе, балкони...).
- Диспозиција и обликовање зелених и слободних површина у оквиру предметне грађевинске парцеле морају одговарати и бити прилагођене потребама будућих корисника, испратити намену, као и стандарде и архитектуру планираног објекта.
- Површине у оквиру прилазног дела објекта планирати као репрезентативне партере (комбинација високо декоративног садног материјала и декоративном расветом).
- У складу са важећим планским документом, за изградњу будућег објекта неопходно је обезбедити: - минимално 40% слободних површина на парцели; минимално 15% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом.
- За слободне зелене површине око новопланираног објеката препоручује се тип партерног озелењавања. Овај ефекат се може постићи коришћењем украсних форми средњих лишћара или четинара декоративних форми хабитуса у комбинацији са ниским и полеглим формама украсних четинара, перена, пузавица и квалитетним травњацима.
- Површине које се уређују по принципу кровних вртова имаће слој супстрата у складу са типом и наменом истих, уз поштовање предвиђених норматива за тип кровног врта (интензиван/екстензиван). Предвидети хидро и термо изолацију, дренажни слој испод насутог супстрата и технички решити отицање воде са површина планираних за озелењавање. Урадити статички прорачун носивости кровних конструкција.

- Према карактеру, планиране садржаје лоцирати на одговарајућим одстојањима од стамбених објеката и осталих садржаја (дечја игралишта треба лоцирати тако да се налазе на највећој могућој удаљености од саобраћајница). Застори на дечјим игралиштима треба да су од савремених материјала који могу ублажити евентуалне падове и са атестираним справама.

- Избор садног материјала треба усагласити са микролокалитетом, наменом и спратношћу објекта и експозицијом.

- Планирани садни материјал треба да буде репрезентативан, расадници однегован, без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења, толерантан на аерозагађења, са дугим вегетационим периодом, појачаним фитоцидним и бактерицидним својствима резистентан на екстремне температурне услове, аерозагађење и са захтевом за минимално одржавање. Избегавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове, инвазивне. Предност дати високо декоративној вегетацији која ће целом простору дати на значају. Пожељно је користити колористички различите врсте које ће испратити смену годишњих доба. Такође, пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године.

- Садњу биљног материјала предвидети за период када вегетација мирује: рано пролеће или касна јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.

- По завршетку грађевинских радова, на површинама планираним за формирање травњака извршити мелиоративне радове у слоју од 20 cm уз додавање хумусне земље, а након тога извршити заснивање травњака.

- Како би се обезбедило адекватно одржавање и опстанак новоформираног зеленила, неопходне су одговарајуће количине воде за наводњавање на сваком садном месту и травним површинама, у складу са биолошким потребама садног материјала и условима средине.

- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Планирану високу садњу ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осе стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5 m.

- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.

- Нивелацију терена радити на основу геодетског снимка постојећег терена и ускладити је са котама шахтова, улазима у објекат, околним саобраћајницама, водећи рачуна о одвођењу атмосферских вода са новопројектованих површина, стаза у кишне реципијенте и зелене површине.

- Решење пешачких комуникација радити у складу са нивелацијом терена. На њима планирати засторе са савременим грађевинским материјалом, безбедним за коришћење у свим временским условима.

- Омогућити несметано кретање особа са посебним потребама на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.

- Пројектом предвидети савремено дизајниран урбани мобилијар и прилагодити га архитектонском решењу објекта и партера и уклопити га у амбијент (корпе за смеће, канделабре и сл.).

- Мобилијар и опрему који нису у функцији зелених површина (контејнери за одлагање смеће и сл.) позиционирати ван озелењених површина, у склопу слободних површина.

Стручни сарадник:

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

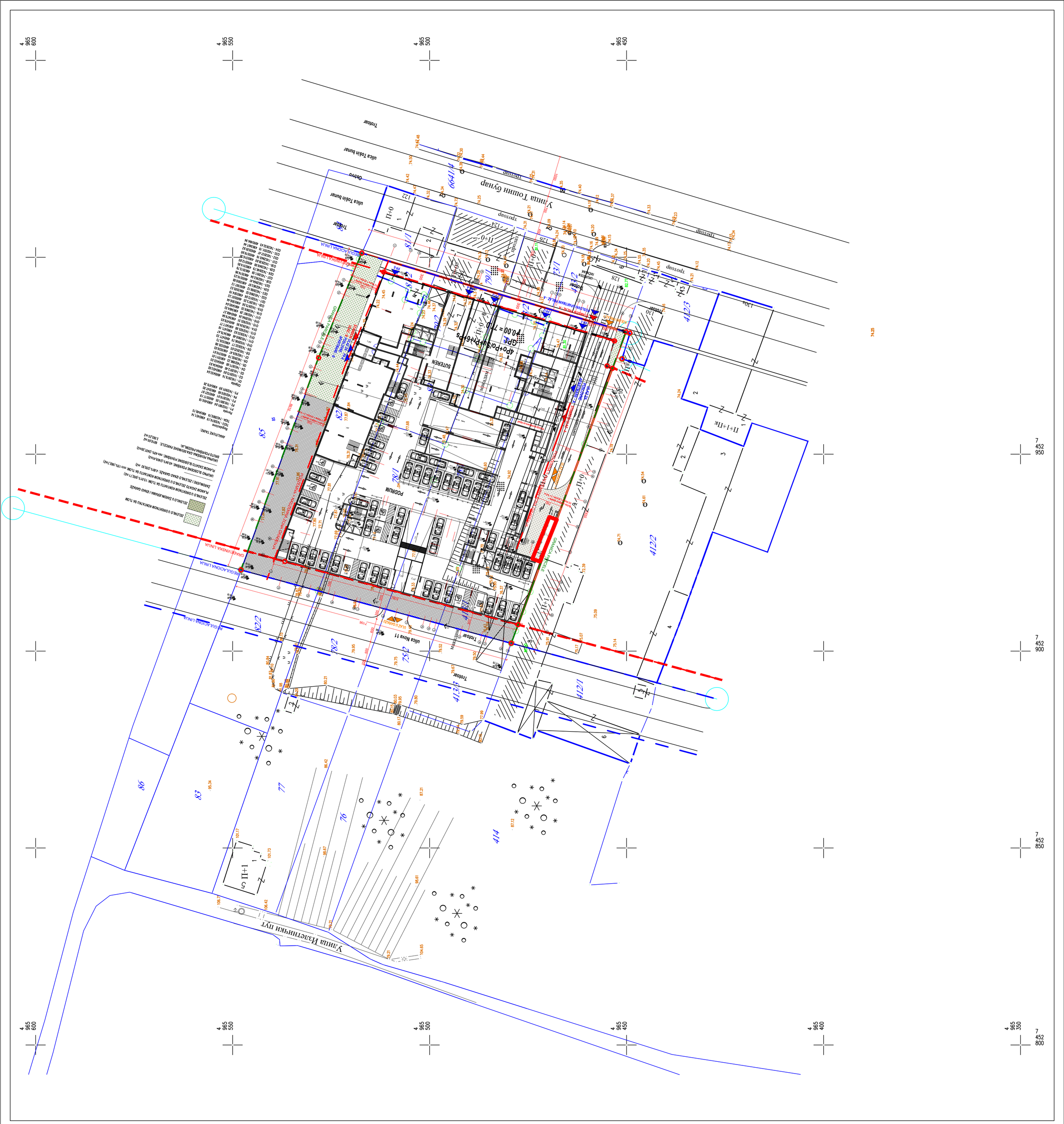
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

UŽA SITUACIJA - TB SQUARE - TOŠIN BUNAR

ŠIRA SITUACIJA - TB SQUARE - TOŠIN BUNAR

SCHIEDEL
Ø250 mm
Gasni generatori
2 x 720 kW
GRA
INTERNA SAMOBLAGAJNCA
Prosek
Poskovanje
B
Sgr = 37000 W
Sgr = 23000 W
Sgr = 26000 W
Sgr = 44000 W
Sgr = 10000 W


Улица Тошина бунар
Улица Тошин бунар
Улица Нова 11
Улица Вајтинчки пут
Тротоар
Тротоар
Тротоар

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:	TB SQUARE DOO BEOGRAD Tošin bunar br. 126, Novi beograd
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar br. 122-128, formirana građevisnka parcela GP1 od KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja
Glavni projektant:	Miloš Vučković, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300G79808
Potpis:	

Broj tehničke dokumentacije:	MV2306
Mesto i datum:	Beograd, Oktobar 2025. god.

Elektronski potpis:

Glavni projektant:

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekat
0.12.	Grafički prilozi
0.13	Prilog 10 – Posebni sadržaji IDR za koje se pribavljaju vodni uslovi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

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

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

Za izradu IDR – idejnog rešenja za izgradnju novog objekta, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar 122-128, formirana građevisnka parcela GP1 od KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd:

Miloš Vučković, dipl. inž. arh. .....broj lične licence: 300G79808

Investitor: TB SQUARE DOO BEOGRAD
Tošin bunar br. 126, Novi beograd

Odgovorno lice/zastupnik: Luka Vukićević

Potpis:

Mesto i datum: Beograd, Oktobar 2025. god.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant projekta IDR-idejnog rešenja za izgradnju novog objekta, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar 122-128, formirana građevisnka parcela GP1 od KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd

Miloš Vučković, dipl. inž. arh.

I Z J A V LJ U J E M

Da su delovi projekta za idejno rešenje medjusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta.

0.	GLAVNA SVESKA	br. MV2306
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. MV2306

Glavni projektant:	Miloš Vučković, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300G79808
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	MV2306
Mesto i datum:	Beograd, Oktobar 2025. god.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	br. MV2306
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. MV2306

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant : Miloš Vučković, dipl. inž. arh.
Broj licence: 300G79808
Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: MVARCH DOO,
ul. Uroša Trojanovića br. 6, Beograd
Odgovorni projektant : Miloš Vučković, dipl. inž. arh.
Broj licence: 300G79808
Potpis:

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Jednostrano uzidan objekat	
Vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	44.79%	112222 – Stambene zgrade sa više od 3 stana za stanovanje ili povremeni boravak, preko 2000m^2 ili P+4+Pk
	13.57%	122012 – Poslovne zgrade. Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovn svrhe, preko 400m^2 ili P+2
	41.64%	124210 – Samostalne zgrade garaže i parkirališta
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	**Plan Detaljne Regulacije za deo područija zapadno od ulice Tošin bunar (od ulice Arsenija Čarnojevića do ulice Prilaz) do ulice Marije Bursać, gradske opštine Zemun i Novi Beograd** („Sl. List grada Beograda“ br. 69/21) **Projekat preparcilacije KP 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 i 413 KO Novi Beograd, opština Novi Beograd u cilju formiranja građevinske parcele GP1. Potvrda br. IX-13 br.350.15-55/2024 od 26.03.2024 godine**	
Grad/opština:	**Beograd, Novi Beograd**	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	**KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1** **KO Novi Beograd, Beograd**	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	**KP 413/2,73/1,79/1,81/1,6641/4,** **KO Novi Beograd, Beograd**	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају:	**KP 413/1, 73/2, 79/2, 81/2, 413/2,73/1,79/1,81/1** **KO Novi Beograd, Beograd**	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	**KP 6641/4** **KO Novi beograd, Beograd**	

PRIKLJUČCI NA INFRASTUKTURU:	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupni kapacitet	Pj=1877,20 kW
Vrsta priključka	trajno
Vrsta mernog uređaja	broj komada uređaja i vrsta uređaja za merenje vrsta priključka - 362 kom. brojila trofaznih - 5 kom. Poluindirektna merna grupa (trofazno) - 6 kom. Direktno merenje (5-80)A
Način grejanja	Grejanje na prirodni gas
Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	**1.** Stanovi : jednoiposobni i dvosobni - 194 brojila trofazna 3x16A, C 11.03 kW **2.** Stanovi : trosobni - 68 brojila trofazna 3x25A, C 17.25 kW **3.** Stanovi : četvorosobni - 22 brojila trofazno 3x32A , C 22.17 kW **4.** Poslovni apart. 2 sobni - 37 brojila trofazno 3x16A , C 11.03 kW **5.** Poslovni apart. 3 sobni - 10 brojila trofazno 3x25A , C 17.25 kW **6.** Poslovni prostor PP1, PP1.1, PP3.1, PP4.1 - 4 brojila trofazno 3x25A , C 17.25 kW **7.** Poslovni prostor PP3, PP4, PP6, PP7 i PP10 - 5 brojila trofazno 3x32A , C 22.08 kW **8.** Poslovni prostor PP2.1, PP7.1 i PP9 - 3 Direktno merenje (5-80)A trofazno 3x40A, C 22.08 kW **9.** Poslovni prostor PP5 i PP8 - 2 Direktno merenje (5-80)A trofazno 3x50A, C 34.5 kW **10.** Poslovni prostor PP2 - 1 Direktno merenje (5-80)A trofazno 3x63A, C 43 kW **11.** Poslovni prostor PP11 - 1 Poluindirektna merna grupa trofazno Strujni traf. 150/5A 90 kW
Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	**1.** Zajednička potrošnja stambenog dela – 1 Poluindirektna merna grupa trofazno Strujni traf. 75/5A 50,145 kW **2.** Zajednička potrošnja poslovnog dela – 1 brojilo trofazno 3x25A , C 17.25 kW **3.** Garažni prostor – 1 Poluindirektna merna grupa trofazno Strujni traf. 600/5A 362,2 kW **4.** Punjači električnih automobila – 15 brojila, trofazna, 3x25A, C, 17.25 kW **5.** Stambeni putnički lift – 8 kom (2 kom po brojilu) - 4 brojila, trofazna 3x63A, EZ, 17.25 Kw **6.** Poslovni putnički lift – 4 kom (2 kom po brojilu) - 2 brojila, trofazna 3x63A, EZ, 17.25 kW **7.** Mašinske instalacije (grejanje na prirodni gas) – 1 Poluindirektna merna grupa, trofazno, Strujni traf. 75/5A 48 kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama(ako ih ima)	nema
Netipični potrošači	Nužna potrošnja (odimljavanje, nadpritisak ,hidrocil, sprinkler) – 1 Poluindirektna merna grupa, trofazno, Strujni traf. 500/5A 300 kW
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Preporučena je nabavka dizel agregata za predmetni objekat jediničnih snaga 360kVA/330kVA

Druga infrastruktura:	
priključak na gradsku vodovodnu mrežu	Predviđen iz ulice Tošin bunar. Potrebna priključna cev DN150, 4 vodomera, predviđena potrošnja 22 l/s.
priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu	Predviđena su dva priključka iz ulice Tošin bunar. Potrebna dve priključne cevi DN200, predviđena sanitarna fekalna voda 2 x 17,510 l/s.
priključak na kišnu kanalizacionu mrežu	Predviđena su dva priključka iz ulice Tošin bunar. Potrebna 2 priključna cev po DN200, predviđene kišne vode 2 x 23,436 l/s.
priključak na Telekomunikacionu mrežu	U skladu sa budućim uslovima za priključenje, biće definisano mesto priključenja na TK mrežu. Potrebno je predvideti optički kabl za sledeće korisnike: - Broj stambenih jedinica i poslovnih apartmana: 331 - Zajednički prostor-teh.prostorija: 6 - Broj poslovnih lokala: 11 kom.
priključak na mrežu gasne instalacije	Mašinskim projektom termotehničkih instalacija su predviđeni sledeći sistemi: Vodeni sistemi: -sistem podnog grejanja Vazdušne sisteme: -Sistemi lokalnog izvlačenja vazduha Multi split sistemi za hlađenja prostorija Ostale sisteme: -Gasni generatori -Toplotna podstanica Predviđeno priključenje na gas: Potreban protok gasa 258Nm3/h, toplotni kapacitet 2160kW
priključak na KDS mrežu	Predviđen iz ulice Tošin bunar.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	6.018,00m^2
	ukupna BRGP nadzemno:	30.530,69 m^2
	ukupna BRGP izgrađena površina:	51.315,55 m^2
	ukupna NETO površina:	46.236,53 m^2
	bruto površina prizemlja:	3.593,25 m^2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	3.608,59 m^2
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	4Po+Po/Su+P+6+Ps Ulaz A i B - 4Po+Su+P+6+Ps Ulaz C i D - 5Po+P+6+Ps
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) - mereno od kote nula (+77.70)	Nulta kota: +0.40 m Visina venca: +21,05 m Visina venca pov.sprata:+23.45m Visina slemena: +24,25 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) - mereno od kote nula (+77.70)	Nulta kota: +78.10 m Visina venca: +98,75 m Visina venca pov.sprata:+101.15m Visina slemena: +101,95 m
	spratna visina:	Nivo -4, -3, -2, -1 : 300 cm Suteren: 305 cm Pr – 6: 285 cm Ps: 320 cm
Posebni delovi objekta:	broj stanova:	284
	broj poslovnih prostora:	11
	broj poslovnih apartmana:	47
	Ukupan broj parking mesta garaža:	535 PM
	Broj parking mesta za poslovanje: 1PM/60m2 NGP = 5448,12m^2/60=90.8PM	Ostvareno 91 PM
	Broj parking mesta za stanovanje: 1.1PM/stan = 1.1 x 284 = 312PM 5% za invalide = 403 x 5% =20PM	Ostvareno je 444 PM od kojih su 15 za električna vozila i 27 za invalide (5%)
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	HPL kompakt ploče/demit fasada
	orijentacija slemena:	-
	nagib krova:	Kosi krov 10-15%
	materijalizacija krova:	Duplofalcovani lim
procenat zelenih površina:	15% u direktnom kontaktu sa tlom (nezastrtih zelenih površina)	15.01% (902,71 m^2) u direktnom kontaktu sa tlom
indeks zauzetosti:	60%	59.96% (3608,59 m^2)
Indeks izgrađenosti:	-	-
Način grejanja:	Podstanica gas	
druge karakteristike objekta:	Procenat zauzetosti podzemnih etaža je 75%, ostvareno je 74,99% Procenat slobodni površina na parceli je 40%, ostvareno 40.04 % (2409,41m^2) Građevinska linija je 3m povučena od regulacione linije prema Tošinom bunaru, a 5m prema ulici Nova 11. Ostale građevinske linije nisu definisane već su uslovljene zonom građenja. S obzirom na povlačenje objekta od regulacione linije, visina venca je definisana kao visina između nulte kote i kote venca. Nulta kota je postavljena na +0.40 m (+78.10 m) gledajući višu pristupnu saobraćajnicu Nova 11. Kota prizemlja +0.00 m (+77.70 m) Rastojanje od bočnih granica pracele 1/3 visine objekte = 21m/3=7m Povučeni sprat 1.5m, povučen od fasadne ravni prema saobraćajnicama.	
predračunska vrednost objekta:	7.050.000.000,00 dinara	

Beograd, Oktobar 2025. god.

GLAVNI PROJEKTANT:

Miloš Vučković, dipl.inž.arh.
lic. br. 300G79808

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA I REGULACIONI USLOVI

Stambeno - poslovni objekat nalazi se u ulici Tošin bunar 122-128. Projektovan je u svemu prema projektnom zadatku investitora, **Informaciji o Lokaciji**: IX-13 broj 350.1-5490/2021 od 20.09.2021. godine, **Plan Detaljne Regulacije za deo područija zapadno od ulice Tošin bunar (od ulice Arsenija Čarnojevića do ulice Prilaz) do ulice Marije Bursać, gradske opštine Zemun i Novi Beograd** („Sl. List grada Beograda“ br. 69/21) i **Projektu preparcilacije** KP 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 i 413 KO Novi Beograd, opština Novi Beograd u cilju formiranja građevinske parcele GP1**. Potvrda br. IX-13 br.350.15-55/2024 od 26.03.2024 godine,**

Ukupna površina formirane građevisnke parcele GP1 od katastarskih parcela KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd je 6.018 m^2.

Građevisnka parcela GP1 je oivičena ulicom Tošin bunar, ulicom Nova 11, kao katastarskim parcelama broj 84, 85, 412/2, 412/3.

Prema ulicama Tošin bunar i Nova 11 objekat je postavljen na građevinske linije u skladu sa Planom. Objekat je jednostrano uzidan prema parceli 412/2, i zbog toga je pribavljena saglasnost suseda kako bi u skladu sa Planom bilo moguće.

Pešački, kolski i protivpožarni pristup objektu moguć je preko saobraćajnica Tošin bunar kao i ulice Nova 11. Pristup sa zadnje strane parcele iz ulice Nova 11 prema kotama iz Plana, pa je tako postavljena nivelacija objekta, kako ne bi imao veću razliku od 0,2m od dozvoljenog pristupa, a sve zbog konfiguracije planirane ulice. Apsolutna kota ulice Nova 11 u delu predmetne parcele je u desnom kraju +78.10m, relativna +0.40m (što je i usvojena nulta kota objekta), dok je apsolutna kota u levom delu parcele +77.70m, a relativna +0.00m.

Kako ovaj objekat ne spada u visoke objekte preko 30m visine, kao **požarni put** koriste se ulice Tošin bunar i Nova 11, bez posebnih uslova pristupa.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Spratnost objekta je 4Po+Po/Su+Pr+6+Ps. Osnovna namena objekta je stanovanje (od dela 1. sprata do Ps) i poslovanje (deo podruma, suterena, prizemlja, i deo prvog sprata). Nivelaciono rešenje objekta uslovljeno je terenom unutar same katastarske parcele.

S obzirom da je planom propisano da se za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćanicu, <u>nulta kota objekta</u> određena je gledajući višu saobraćajnicu Nova 11 i postavljena je na najvišoj tački pristupa, na koti +0.40m relativna i +78.10m apsolutna. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Objekat je formiran kao jednostrano uzidan tako da je prema kat.parceli broj 412/2 objekat je uzidan na dva mesta dok je sredina objekta udaljena 1/3 visine objekta (20.65m / 3 = 6.8m), a tačno 7m, kako bi nesmetano mogli da se orjentišu stanovi. Prema kat.parceli 85 objekat je kompletno udaljen od granice parcele 1/3 visine (20.65m / 3 = 6.8m), a tačno 7m.

Podzemna građevinska linija poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom.

Stambenom delu objekta može se pristupiti preko 4 stambena ulaza. Dva stambena ulaza A i B pristup imaju iz ulice Tošinog bunara i nalaze se na nivou suterena (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m) čija je spratnost u tom delu 4Po+Su+P+6+Ps, a druga dva stambena ulaza C i D iz ulice Nova 11 na nivou prizemlja (apsolutna kota +77.70m, relativna +0.00m) čija je spratnost u tom delu 5Po+P+6+Ps.

Poslonom prostoru kao i poslovnim apartmanima takođe se može pristupiti kako iz ulice Tošin bunar tako i Nove 11. Prvih 7 numerički označenih poslovnih prostora (PP1-PP6) je pristup omogućen na nivou suterena iz ulice Tošin bunar (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m). Poslovni prostori (PP1-PP4) su dvoetažni, gde je na nivou suterena nalazi poslovni prostor, a na nivou podruma magacin. Obe etaže povezane su unutrašnjim stepenicama u samom poslovnom prostoru. Preostalim poslovni prostorima sa numeracijom od PP7 do PP11 pristup je omogućen iz ulice Nova 11. U delu predmetne parcele, ulica Nova 11 je u padu. Na

levom kraju parcele apsolutna kota ulice je +77.70m, a relativne +0.00m, dok je na desnom kraju parcele apsolutna kota ulice +78.10m, a relativne kote +0.40m). Svaki poslovni prostor prati pad ulice kako bi pritup bio ravan. S time u vezi, Veterinarska ordinacija PP11 je na apsolutnoj koti +78.10m, a relativnoj +0.40m, poslovni prostor PP10 je na apsolutnoj koti +78.00m, a relativnoj +0.30m, poslovni prostor PP9 je na apsolutnoj koti +77.80m, a relativnoj +0.10m, poslovni prostor PP8 je na apsolutnoj koti +77.70m, a relativnoj +0.00m. PP7 je dvoetažni poslovni prostor kome se pristupa sa nivoa prizemlja, dok je drugi nivo na nivou podruma u funkciji magacina. Obe etaže povezane su unutrašnjim stepenicama u samom poslovnom prostoru.

Poslovnim apartmanima pristupa se sa nivoa suterena preko ulice Tošin bunar (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m) Obezbeđena su dva stepenišna jezgra A i B odvojena od stambenih koja se nalaze na donjem levom i desnom kraju objekta. Pored stepeništa nalaze se i dva putnička lifta.

Kolski pritup obezbeđen je na dva mesta. Jedan iz ulice Tošin bunar na nivou suterena (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m), a drugi iz ulice Nova 11 na apsolutnoj koti +77.70m, i relativnoj +0.00m.

PROGRAM SADRŽAJA I NAMENA OBJEKTA

Koncepcija objekta je sledeća:

Na nivou -4 formirana je podzemna garaža sa 127 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -3 spušta u ovu garažu.
Na nivou -3 formirana je podzemna garaža sa 123 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -2 spušta u ovu garažu.
Na nivou -2 formirana je podzemna garaža sa 123 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -1 spušta u ovu garažu.
Na nivou -1 formirana je podzemna garaža sa 97 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivao suterena spušta u ovu garažu.
Na nivou podruma/suterena formirana je garaža sa 60 garažna mesta kao i ulaz-izlaz preko rampe koja vodi do ulice Nova 11 i ulaz-izlaz preko interne saobraćajnice do ulice Tošin bunar. Prostor garaže je ukopan usled denivelacije terena, dok je drugi deo suterena koji ima prirodno osvetljenje oformljen kao poslovni prostor.
Od ukupnih 530 PM, 91 su predviđena za poslovanje, dok je 439 za stanovanje, od kojih je 15 su predviđeni za električna vozila, a 27 za osobe sa posebnim potrebama.
Na nivou prizemlja nalazi se poslovni prostor kao i poslovni apartmani.
Poslovni prostor PP11 je predviđen da bude veterinarska ordinacija koja predstavlja specijalizovani prostor namenjen dijagnostici, lečenju i preventivnoj zaštiti životinja. Poslovni prostor će sadržati prostorije za prijem, preglede, ambulantu kao i prostorija za skener s obzirom da je to neophodno radi procene kapaciteta struje. Raspored prostorija će biti definisam po izradi tehnologije istog.

Na etaži prvog sprata nalazi delom poslovni apartmani, a delom stanovi. Ukupan broj poslovnih apartmana od prizemlja do prvog sprata je 47. Poslovni prostorima se pristupna direktno od spolja, dok su za poslovne apartmane obezbedja dva zasebna stepeništna jezgra. Tabela sa površinama poslovnih apartmana data je u specifikacijama posebnih delova objekata kao i u grafičkim prilozima.

Na etažama od drugog do povučenog sprata predviđene su samo stambene jedinice. Na celom objektu ima ukupno 284 stambene jedinice. Tabela sa površinama stanova data je u specifikacijama posebnih delova objekata kao i u grafičkim prilozima.

Žardinjere koje su predviđene projektom na poslednjem, povučenom spratu, održavaju se iz stanova ispred kojih se nalaze.

Kao vertikalna komunikacija, na svakom od ulaza do povučenog sprata, predviđeno je dvokrako stepenište i za svaki ulaz po dva putnička lifta sa električnim pogonskim motorom koji je postavljen na vrhu voznog okna.

Liftovi imaju 12 stanica i nosivost od 630kg.

KONSTRUKCIJA

Objekat je rađen kao klasični skeletni sistem sa nosećim armirano betonskim zidovima i stubovima na koje naleže armirano betonska ploča.
Međuspratne armirano betonske ploče su debljine 20cm sa kojih se opterećenje prenosi na noseće zidove i stubove razlicitih dimenzija. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči dimenzija prema statičkom proračunu. Do kote 0.00 svi betonski elementi su od vodonepropusnog betona.

Krov objekta je urađen pod kosinom od 10-15% sa dvostruko falcovanim limom.

MATERIJLIZACIJA OBJEKTA

Na nivou suterena prizemlja materijalizacija fasade je kombinacija velikh staklenih površina i obloga punih zidova baumit tehnikom otpornim na habanje i ostale spoljne uticaje.

Od prve etaže za sastav fasadnog zida stavlja se giter blok ili armirano betonski zid debljine 20cm na koje se postavljaju tvrde ploče minerlane vune debljine 10cm koje se fiksiraju pvc kišobranima za zid. Završna obrada fasade je delom od plemenitog maltera na silikatnoj bazi granulacije 2mm, bojena u različitim tonovima kao i HPL ploče na podkonstrukciji.

Ograde na fasadi su kombinacija staklene ograde i bravarije vertikala od metlanih kutija i flahova.

Spoljna fasadna stolarija je od aluminijumskih profila sa termo prekidom tipa ALUMIL u RAL-u 7016. Zastakljenje prozora i vrata je termopan staklom 4+16+4 mm. Ulazna vrata u objekat i lokale su od istih profila sa termopan staklom 4+16+6 mm.

Svi pregradni zidovi između stanova su od termo bloka debljine 20cm. Pregradni zidovi unutar stanova su od šuplje opeke debljine 10cm. Obziđivanje oko vertikala i šund kanala su od šuplje opeke debljine 6.5cm. Zidovi su malterisani i završno gletovani i bojeni disperzivnom bojom. Zidovi u kupatilu, toaletu i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama. Visina oblaganja zidova u kupatilu i toaletu je do plafona, a u kuhinji do visine 1.5-1.6m.

Unutrašnja stolarija je drvena, bojena poliuretanskom bojom.

Unutrašnja obrada podova je izvedena u skladu sa namenom prostorija: višeslojni parket na lepku ili keramičke pločice lepljene preko cementne košuljice.

Završni podovi na terasama su keramičke pločice otporne na atmosferske uticaje i klizanje.
Završna obrada poda garaže je fero beton a pod u tehničkim prostorijama je cementna košuljica. Pod u stepeništu i hodnicima je granitna keramika većih dimenzija.

Pod u poslovnim prostorima je granitna keramika lepljena preko cementne košuljice.

ZAŠTITA OD SUNCA I ATMOSFERSKIH POJAVA

U okviru spoljašnje aluminijumske stolarije ugrađeni su aluminijumske roletne koje imaju zastor izrađen od lamela napravljenih od legure aluminijuma i punjenih poliuretanom. Ove roletne su postojane na suncu i lagane su za podizanje. Zahvaljujući poliuretanskom punjenju, ugrađene aluminijumske roletne omogućavaju dobru toplotnu izolaciju. Roletne su u istoj boji kao i spoljašnja stolarija.

PRIMENJENIH MERA ZAŠTITE OD POŽARA

Kroz arhitektonsko – građevinski deo projekta predviđene su sve odgovarajuće protivpožarne mere po propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekta.

Visina objekta odn. visina poda poslednje korisne etaže od kote prizemlja iznosi 19.95 m. I ne prelazi 30m čime ne spada u kategoriju viših objekata.

Izmedju etaža objekta, odnosno otvora zasebnih stambenih jedinica (prozora i balkonskih vrata), sprovedena je mera zaštite tako što je rastojanje izmedju otvora veće od 1m (parapeti i terase od materijala vatrootpornosti od 2h).

U objektu je predviđen temeljni uzemljivač.

Predviđena je klasična gromobranska instalacija.

ODLAGANJE OTPADA

Za odlaganje otpada za novoprojektovani objekat predviđeni su metalni kontejneri dimenzija: Dužina 136cm, Širine 105cm Visina 145cm i Zapremina 110 litara. Pozicionirani su na parceli između regulacione i građevinske linije gledjaući iz ulice Nova 11, kao i u prostoriji objekta na nivou podrum/suteren kojoj se pristupa preko interne saobraćajnice iz ulice Tošin bunar. Ostvaren broj kontejnera je 30komada.

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- **Vodovoda i kanalizacije**

Priključak na novoprojektovanu gradsku vodovodnu mrežu predviđen je iz ulice Tošin bunar dva priključka (ulaz A i B) potrebna priključna cev je DN80 i DN100 i dva priključka iz ulice Nova 11 (ulaz C i D) potrebna priključna cev je DN80. Predviđena potrošnja po 7.5 l/s (ulaz A, C i D) i 17.47l/s (ulaz B)

Priključak na feklanu kanalizacionu mrežu projektovan je iz ulice Tošin bunar i to na dva mesta, kao i iz ulice Nova 11. Potrebne su priključne cevi DN160, predviđena sanitarna fekalna voda 4x12,4 l/s. Priključak na kišnu kanalizacionu mrežu projektovan je iz ulice Tošin bunar sa dve priključne cevi DN200 i dva priključka iz ulice Nova11, a predviđene kišne vode 2 x 23,436 l/s.

- **Elektroinstalacije**

Jednovremeno opterećenje objekta, koji se greje na gas, iznosi Pj= 1877,20 kW. Napajanje objekta električnom energijom će se vršiti preko 2 nove trafostanice TS10/04kV snage 2x1000kVA sa transformatorima od 1000kVA. Lokacija novih trafostanica je na etaži -1 kako je prikazano kroz grafičku dokumentaciju.

Od TS do KPK ormana na objektima napajanje će se vršiti preko kabla XP00-A 3x150mm2 +70mm2 položenog u rov. Kabl za napajanje KPK ormana, trafostanica i priključenje nisu predmet ovog projekta. Napajanje od KPK do pripadajućih mernih ormana vršiće se kablovima tipa XP00, kablovi se polažu delom u malter i delom u PNK i LNK kanale. Od mernih ormana do pripadajućih spratnih tabli polagaće se napojni kablovi i kabal za signalizaciju tarife. Električna instalacija se vodi manjim delom u instalacionim cevima, a najvećim delom po zidu ispod maltera.

Na objektu je predviđeno 362 kom. trofaznih brojila, 5 kom. za poluindirekntu mernu grupu i 6 komada za direktno merenje (5-80)A. Grejanje objekta je predviđeno preko prirodnog gasa..

Merni ormani su podeljeni po lamelama i postavljaju se na ulazima u objekte stambeno poslovnog objekta.

Stanovi u lameli A se napajaju sa dva merno razvodna ormana MRO-A1 i MRO-A2 koji su postavljeni na stambenom ulazu A.

Stanovi u lameli B se napajaju sa dva merno razvodna ormana MRO-B1 i MRO-B2, koji su postavljeni na stambenom ulazu B.

Stanovi u lameli C se napajaju sa tri merno razvodna ormana MRO-C1, MRO-C2 i MRO-C3, koji su postavljeni na stambenom ulazu C.

Stanovi u lameli D se napajaju sa dva merno razvodna ormana MRO-D1 i MRO-D2, koji su postavljeni na stambenom ulazu D.

Napajanje poslovnih apartmana je predvidjeno preko dva mernorazvodna ormara MRO-P-A i MRO-P-B, jedan na poslovnom ulazu A, a drugi na poslovnom ulazu B.

Zajednička potrošnja poslovnog i stambenog dela kao i gasna podstanica su predvidjeni da se napajaju sa MRO-ZP.

15 punjača elektro automobila se napajaju sa MRO-punjači, mernorazvodni ormar je smešten na prizemlju.

Poslovni prostori 1,2,3,4,5,6,7 se napajaju sa MRO - P.Prostor1 koji je smešten na prizemlju.

Poslovni prostori 8,9,10 se napapajaju sa MRO - P.Prostor2 koji je smešten na prizemlju.

Poslovni prostor 11 se napaja sa MRO – PP11 koji je smešten na prizemlju.

Napajanje stambenih liftova je sa predviđenih KPK ormara a merenje potrošnje se vrši u mernorazvodnom ormaru koji je predvidjen za lamelu u kojoj se lift nalazi.

Napajanje poslovnih liftova je sa predviđenih KPK ormara a merenje šptrošnje se vrši u mernorazvodnom ormaru koji je predvidjen za lamelu u kojoj je lift nalazi.

Dizel agregat preko 11 ATS uređaja omogućuje rezervno napajanje agregatskom ormaru garaže, ormarima RO-SS1 i RO-SS2 i ormarima liftova.
Trafostanica napaja 28 KPK ormara koji dalje napajaju 16 MRO ormara, kablom XP00-AL 3x150 + 70mm2.

- Telekomunikacija

Postojeći objekti na građevinskoj parceli GP1 koji su predviđeni za rušenje su povezani na postojeću tk mrežu nadzemnim tk kablovima. Navedene nadzemne tk kablove potrebno je demontirati pre početka radova na izgradnji predmetnog objekta u dogovoru sa ovlašćenim predstavnikom „Telekoma Srbija“.
Strateško opredeljenje preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. je da se za predmetni kompleks realizuje optička tk mreža do krajnjih korisnika, tzv. FTTH (Fiber to the home) rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do kompleksa (instaliranje odgovarajuće telekomunikacione opreme unutar kompleksa) i izgradnju odgovarajuće instalacije unutar kompleksa. Predviđeno je postavljanje optičkog distributivnog ormana ODO u prostoriji T2 na nivou podruma-suterena.
Za priključenje na tk mrežu predmetnog kompleksa potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:
- izgraditi tk okno X na granici predmetne građevinske parcele GP1 uz Ulicu Tošin bunar.
Dimenzije tk okna treba da budu 60h135h120 cm (širina h dužina h visina (dubina)).
- izgraditi novu tk kanalizaciju kapaciteta 2 cevi PVC Ø110mm od uslovljenog tk okna H do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u kompleks.
- od mesta ulaska cevi tk kanalizacije u kompleks predviđeno je obezbediti prolaz kabla po PNK 100 regalu do optičko disributivnog ormana u prostoriji T2.
- polaganje optičkih instalacionih kablova po vertikalama objekta predviđeno je kroz LNK 200 u delovima A,B,C i D.
- Na etažama prizemlja, i spratova predviđeno je postavljanje spratnih ormana. , a spratni razvod izvesti polaganjem kablova kroz cevi u zidu do svakog stana, poslovnog prostora, lokala ili poslovnog apartmana. Instalaciju planirati optičkim kablovima sa monomodnim vlaknima po ITU-T G.657.A (preporuka Telekoma) ili G.652.D standardu, za polaganje u zatvorenom prostoru (indoor), sa omotačem od LSZH materijala (Low Smoke Zero Halogen). Za pružanje servisa Telekoma dovoljno je da se do svakog stana položi po dva optička vlakna, a do svakog poslovnog prostora – lokala ili poslovnog apartmana potrebno je položiti po četiri optička vlakna.
- izradu usponskog (vertikalnog) optičkog razvoda predvideti kablovima koji po kapacitetu rešavaju jednu ili više etaža. Usponski kabl se terminira u za to predviđenom optičkom razdelniku (ODO ormanu).
-Prjektovan je 19“ rek orman 42U (dimenzije 1970/800/800mm).
Orman je potrebno povezati na najbližu sabirnicu za izjednačavanje potencijala. U rek orman potrebno je ugraditi i sledeću opremu: napojne šine sa utičnicama, horizontalne nosače kablova, fiksne police. U rek ormanu koji je predviđena montaža UPS uređaja za potrebe video nadzora.
- Instalacije unutar stanova, poslovnih prostora, lokala i poslovnih apartmana se realizuje S/FTP cat 6 kablovima. Kabal zaštititi uvlačenjem u savitljivu rebrastu negorivu cev. Sve utičnice u stambenim jedinicama su opremljene sa modulima RJ45 cat.6a. Sve utičnice u stambenim jedinicama montirati u odgovarajuće dozne na visini 30 cm od poda, osim ako nije drugačije prikazano u grafičkoj dokumentaciji. U svim stanovima, lokalima, poslovnim prostorima i poslovnim apartmanima predviđena je ugradnja multimedijalni ormani. Multimedijalne ormane u stanovima montirati iznad ulaznih vrata pored razvodne table za elektroinstalacije.

- Termotehničke instalacije grejanja na gas

Mašinskim projektom termotehničkih instalacija su predviđeni sledeći sistemi:
Vodeni sistemi - Sistem podnog grejanja
Vazdušne sisteme - Sistemi lokalnog izvlačenja vazduha
Multi split sistemi za hlađenja prostorija
Ostale sisteme: -Gasni generatori -Toplotna podstanica
Predviđeno priključenje na gas:
Potreban protok gasa 169.02Nm3/h, toplotni kapacitet 1440kW

- Ventilacija stepenišnog prostora, garaže.

Ventilacija svakog sektora, a samim tim i kompletne garaže obezbeđena je odsisnim ventilacionim sistemima. Prema Pravilniku ovim sistemima odvodi se najmanje 12 m3/h vazduha po kvadratnom metru korisne površine garaže i u skladu sa tim definisani su minimalni kapaciteti ventilacionih sistema.

Svaki sistem se sastoji od potrebnog broja impulsnih JET ventilatora raspoređenih po tavanici garaže. Pored ovih ventilatora, za svaki sistem predviđeni su centralni odsisni ventilatori koji izbacuju vazduh van objekta. Ovim ventilatorima se preko vertikalnog šahta zagađen vazduh iz garaže izbacuje u okolinu. Prema Pravilniku, za svaki sistem predviđena su 2 ventilatora jednake veličine koji obezbeđuju ukupnu potrebnu količinu vazduha kada rade istovremeno.
Isti ventilatori koriste se i za potrebe odimljavanja garaže. Iz tog razloga svi JET ventilatori predviđeni su kao dvobrzinski. U režimu odimljavanja ventilatori rade na većoj brzini i usmeravaju dim prema centralnim odsisnim šahtovima. JET ventilatori i centralni odsisni ventilatori su takve konstrukcije da mogu izdržati temperaturu od 400°C u trajanju od 120 minuta. Ventilatori moraju posedovati ispravu o usaglašenosti izdatu na osnovu standarda SRPS EN 12101-3. Količina dima koji se odvodi ovim sistemima određena je u skladu sa BS - 7346-7: 2013 poglavlje 9 i iznosi min. 10 i/h.
Nadoknada svežeg vazduha prilikom rada sistema za ventilaciju i odimljavanje jednim delom je preko ulazno-silaznih rampi a drugim delom preko prinudnog ubacivanja svežeg vazduha za etažu podruma, dok je za sve ostale etaže obezbeđeno prinudno ubacivanje svežeg vazduha. Prinudno ubacivanje svežeg vazduha se predviđa za svaki sektor. Uzimanje svežeg vazduha za nadoknadu vazduha u garaži vrši se sa nivoa podruma/suterena direktno iz spoljašnje sredine. Svež vazduh se preko ventilatora i zidanog šahta ubacuje na sve nivoe, a dalja distibucija se obavlja pomoću dimo-odvodnih klapni postavljenih u gornjoj zoni šahte na svakoj etaži.
Odimljavanje i ventilacija garaže se vrši preko sistema – EX.1 i EX.2
Sistem se koristi za odimljavanje i ventilaciju garaže svih nivoa garaže. Sektori različitih nivoa garaže pripadaju jednom sistemu i međusobno su povezani vertikalnim šahtom na čijem vrhu se nalaze glavni odsisni krovni ventilatori. Predviđena su dva ventilatora za sistem koji u zbiru imaju potreban kapacitet za ventilaciju svih nivoa parkinga istovremeno, odnosno za odimljavanje jedne etaže na kojoj je izbio požar. Predviđene su dimne klapne potrebnog kapaciteta. Njihovim otvaranjem se omogućava ventilacija nivoa na kome je došlo do povećane koncentracije CO. U režimu odimljavanja otvorene su klapne na sektoru na kome je požar, a ostale klapne se zatvaraju.
Kako u predmetnom objektu postoji funkcionalna veza garaže i objekta stepeništem i liftom predviđeno je da se u svim pretprostorima koji čine ovu vezu obezbedi sistem nadpritisne ventilacije koji obezbeđuje nadpritisak vazduha u predprostoru koji ne prelazi 50 Pa ±10% (potrebna sila za otvaranje vrata ne prelazi 100N). Svi sistemi nadpritisne ventilacije projektovani su u skladu sa uslovima koje propisuje SRPS EN 12101 – 13.

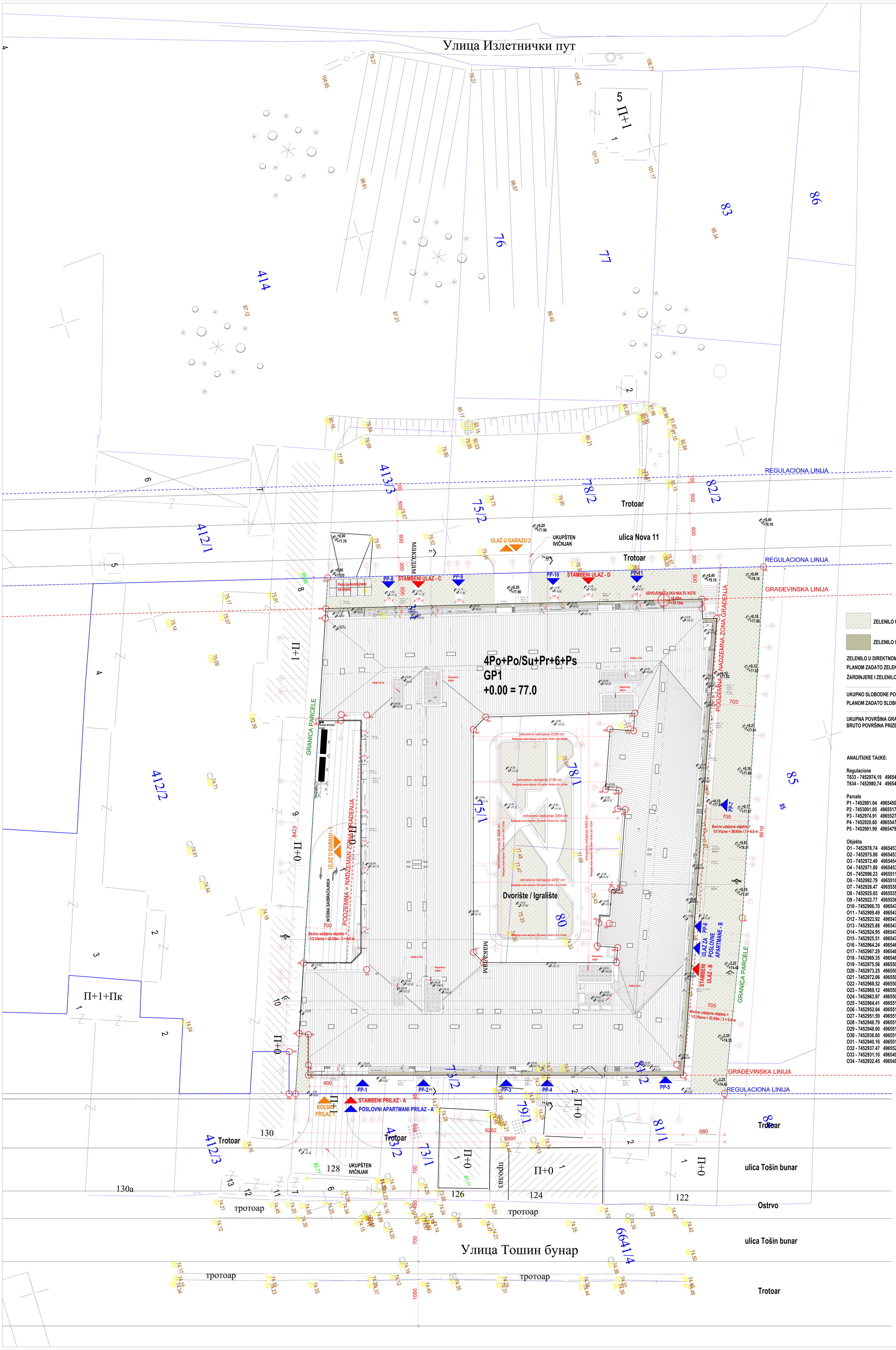
- **Sprinkler instalacije**

Sprinkler instalacija se posredstvom priključka (priključna cev obrađena projektom VIK-a), priključuje u okviru venilske stanice u tehničkoj prostoriji T3 na uličnu vodovodnu cev, koja obezbeđuje potrebnu količinu vode od 22 l/s (definisano u uslovima vodovoda) i pritisak od 4-6bar-a za vreme pogona sprinkler instalacije. Zahtevana količina vode i pritisak za rad sprinkler instalacije su: 17,47 l/s i 3,235 bar-a.

Februar 2026. god.

GLAVNI PROJEKTANT:

Miloš Vučković, dipl.inž.arh.
lic. br. 300G79808


Улица Излетнички пут
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
Trotoar
ulica Nova 11
UKUPŠTEN IVIČNJAK
ULAZ U GARAŽU 2
ULAZ U GARAŽU - 1
STAMBENI ULAZ - C
STAMBENI ULAZ - D
STAMBENI ULAZ - B
ULAZ ZA POSLOVNE APARTMANE - B
STAMBENI PRILAZ - A
POSLOVNI APARTMANI PRILAZ - A
KOLSKI PRILAZ 1
Pozicija kontejnera za otpad
USVOJENA TAČKA NULTE KOTE +0.40m = +78.10m
4Po+Po/Su+Pr+6+Ps
GP1
+0.00 = 77.0
PODZEMNA = NADZEMNA ZONA GRAĐENJA
GRANICA PARCELE
INTERNA SAOBRAĆAJNICA
Dvorište / Igralište
ostvareno rastojanje 2228 cm
ostvareno rastojanje 2156 cm
ostvareno rastojanje 2354 cm
ostvareno rastojanje 2257 cm
ostvareno rastojanje 4063 cm
Bočno udaljenje objekta = 1/3 Visine = 20.65m / 3 = 6.8 m
Улица Тошин бунар
ulica Tošin bunar
Ostrvo
тротоар
UKUPŠTEN IVIČNJAK
412/1
412/2
412/3
413/3
414
75/2
76
77
78/2
82/2
83
86
85
78/1
75/1
80
79/1
81/1
73/1
72/2
81/2
66/1/4
П+1+Пк
П+1
П+0
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
ZELENILO U ŽARDINJERAMA I IZNAD GARAŽE
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM: 15.01% (902,71 m2)
PLANOM ZADATO ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM: min 15% (902,7m2)
ŽARDINJERE I ZELENILO IZNAD GARAŽE: 4.80% (293,93 m2)
UKUPNO SLOBODNE POVRŠINE: 40.04% (2409,41m2)
PLANOM ZADATO SLOBODNE POVRŠINE: min 40% (2407,20m2)
UKUPNA POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE: 6018,00 m2
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 3.593,25 m2
ANALITIČKE TAČKE:
Regulacione
T633 - 7452974,19 4965451,14
T634 - 7452980,74 4965449,15
Parcele
P1 - 7452981.04 4965450.18
P2 - 7453001.05 4965517.19
P3 - 7452974.91 4965527.97
P4 - 7452920.60 4965547.85
P5 - 7452901.99 4965479.26
Objekta
O1 - 7452978.74 4965453.04
O2 - 7452975.80 4965453.92
O3 - 7452972.40 4965454.93
O4 - 7452971.80 4965453.55
O5 - 7452996.23 4965511.61
O6 - 7452992.79 4965510.81
O7 - 7452926.47 4965538.03
O8 - 7452925.65 4965535.98
O9 - 7452922.77 4965536.73
O10 - 7452906.70 4965477.53
O11 - 7452909.49 4965476.47
O12 - 7452923.92 4965471.18
O13 - 7452925.88 4965477.77
O14 - 7452924.95 4965478.05
O15 - 7452925.51 4965479.94
O16 - 7452964.24 4965468.37
O17 - 7452967.29 4965484.53
O18 - 7452969.35 4965485.64
O19 - 7452975.56 4965506.44
O20 - 7452973.25 4965507.32
O21 - 7452972.06 4965504.19
O22 - 7452968.52 4965505.53
O23 - 7452969.12 4965507.12
O24 - 7452963.97 4965509.08
O25 - 7452964.41 4965510.25
O26 - 7452952.04 4965514.96
O27 - 7452951.59 4965513.79
O28 - 7452948.79 4965514.85
O29 - 7452948.00 4965512.80
O30 - 7452938.80 4965516.30
O31 - 7452940.16 4965519.90
O32 - 7452937.47 4965520.92
O33 - 7452931.10 4965497.44
O34 - 7452932.45 4965494.94

0.13 PRILOG 10

0.13 PRILOG 10
SADRŽAJ IDEJNOG REŠENJA U VEZI SA PRIKLJUČENJEM NA JAVNI PUT

Idejno rešenje, izrađeno u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, u vezi sa priključenjem na javni put, sadrži i sledeće podatke i priloge:
Saobraćajno priključenje na državne puteve I i II reda

1. Situacioni plan sa prikazom planiranog rešenja, izrađen u skladu sa važećom zakonskom regulativom u odgovarajućoj razmeri (ne mora da bude overen od strane organe nadležnog za poslove državnog premera i katastra), sa obeleženim državnim putevima (Uredba o kategorizaciji državnih puteva („Službeni glasnik RS", broj 105/13 i 119/13)) i prikazom planiranog saobraćajnog priključka;
Dato u okviru priloga 10

2. Tačno definisane sadržaje (vrstu i namenu) objekata na katastarskoj parceli iz zahteva, u cilju definisanja obima i strukture saobraćaja koja će se pojaviti na budućem saobraćajnom priključkku na državni put;
Naziv objekta: Stambeno-poslovni objekat, Tošin bunar br. 122-128
KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd
Vrsta: Stambeno-poslovni objekat
Namena: Stanovanje i poslovanje

3. Širi situacioni prikaz područja koje se obrađuje projektom, na orto foto podlozi, sa prikazanim državnim putevima;
Dato u okviru priloga 10

4. Podatke o okvirnom protoku saobraćaja koji se očekuje na planiranom kompleksu, odnosno broj i tip vozila;
Imamo 535 parking mesto u okviru kompleksa, toliko je i predviđeno vozila

5. Geodetski snimljene poprečne profile puta sa svim elementima puta i granicama parcela na kojima se put nalazi (prenete sa propisane katastarsko-geodetske podloge).
Pristupni putu prema Tosin bunar je u ravni nivoa suterena, kako je i prikazano u situaciji.

Glavni projektant za IDR: Miloš Vučković,
dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 G79808

Potpis:

0.13 PRILOG 10 – POSEBNI SADRŽAJI IDEJNOG REŠENJA ZA KOJE SE PRIBAVLJAJU VODNI USLOVI

Idejno rešenje, izrađeno u skladu sa odredbama ovog pravilnika, za objekte za koje se pribavljaju vodni uslovi, sadrži i sledeće podatke i priloge:

1. Naziv, vrsta i namena objekta

Naziv objekta: Stambeno-poslovni objekat, Tošin bunar br. 122-128
KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd
Vrsta: Stambeno-poslovni objekat
Namena: Stanovanje i poslovanje

2. Podatak da li se objekat priključuje na javni vodovod i javnu kanalizaciju;

Objekat se priključuje na javni vodovod i kanalizaciju

3. Opis načina zahvata vode sa planiranim količinama vode, ukoliko se voda zahvata iz površinskih ili podzemnih voda;

Nije predviđen vodozahvat iz površinskih i podzemnih voda.

4. Opis planiranog načina ispuštanja otpadnih voda, ukoliko industrijski ili drugi objekat otpadne vode ispušta u površinske vode ili podzemne vode;

Nije predviđeno ispuštanje otpadnih voda u površinske ili podzemne vode.

5. Nije predviđeno ispuštanje otpadnih voda u površinske ili podzemne vode.

Nije primenjivo.

6. Opis planiranih radova koji se odnose na uređenje vodotoka i zaštitu od štetnog dejstva voda, uređenje i korišćenje voda i zaštitu voda od zagađivanja;

Nije primenjivo.

7. Podatak o kvalitetu zahvaćene vode (rezultati ispitivanja vode), u slučaju kada se voda zahvata iz površinskih ili podžemnih voda, kao i podatak o najavascript:činu vodosnabdevanja (vodotok, kanal, bunar ili javna vodovodna mreža) i lokaciji vodozahvata. Ukoliko nema tehničkih mogućnosti za snabdevanje vodom iz javne vodovodne mreže, ili je za potrebe eksploatacije objekta neophodno izgraditi bunar, navesti njegovu namenu (npr. za protivpožarne potrebe, snabdevanje vodom za piće, sanitarno-higijenske potrebe, tehnološke potrebe, za navodnjavanje, za ribnjake i dr.), potrebnu količinu vode iz bunara i sl.;

Nije primenjivo.

8. <u>Podatke o načinu prikupljanja, odvođenja, prečišćavanja (primarno, sekundarno) i ispuštanja svih otpadnih voda sa lokacije predmetnog objekta (tehnoloških, sanitarno-fekalnih, atmosferskih) i o recipijentu istih (vodotok, laguna, septička jama, javna kanalizaciona mreža i sl.), vrsti i načinu odlaganja otpada koji može uticati na vodni režim (kvantitet i kvalitet).</u>

Ispuštanje svih otpadnih voda sa lokacije predmetnog objekta, vrši se preko javne kanalizacione i atmosferske cevi.

Glavni projektant za IDR: Miloš Vučković,
dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 G79808

Potpis:

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и издавање информација о локацији
IX-13 број 350.1-7252/2025
Б Е О Г Р А Д 24.11.2025. године

Краљице Марије 1
11000 Б е о г р а д

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Милош Вучковић,** ул. Вишеградска бр.13;
ПОВОД ЗАХТЕВА: **Изградња објекта;**

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарске парцеле 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2 и 82/1 К.О. Нови Београд

ПЛАНСКИ ОСНОВ	**План детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови београд** („Сл. лист града Београда" бр. 69/21). **План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX** („Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 45/23, 66/23 и 91/23).

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ , НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Предметне катастарске парцеле према наведеном Плану детаљне регулације **налазе се у зони мешовитих градских центара у зони више спратности – М4 у блоку 29.** Такође Вас обавештавамо да је за предметно подручје **у току израда Измене и допуне ПДРа за део подручја западно од улице Тошин бунар (од булевара Арсенија Чарнојевића до улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за блок 29, градска општина Нови Београд** Одлука о изради плана „Сл. лист града Београда" бр.9/25).

ЗОНА М4	**зона мешовитих градских центара у зони више спратности**
основна намена површина	▪ мешовити градски центар - комерцијални садржаји и становање; ▪ однос становања и пословања на парцели 0%-80%:100%-20%; ▪ предшколске установе (депанданси) Ј1-Д3 и Ј1-Д4, планирани су у приземљу објеката у блоковима: 29 на к.п. 95 К.О.Нови Београд (улаз према ул. Зеленгорска) и 30 на к.п. 105 К.О.Нови Београд (улаз према ул. Нова 10). Правила грађења за депандансе дата су у поглављу 3.6.1 Предшколске установе (Ј1); ▪ у приземљу објеката који су орјентисани према ул.Тошин бунар обавезни су комерцијални садржаји.
компатибилност намене	▪ јавне службе ▪ на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина; ▪ општа правила и параметри за све намене у зони су иста
број објеката на парцели	▪ дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели; ▪ улази и степеништа стамбене и нестамбене намене у истом објекту морају бити

	раздвојени; ▪ објекат може да има више ламела/ улаза; ▪ забрањена је изградња помоћних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	▪ грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има приступ на јавну саобраћајну површину, минималну површину 300 m2 и минималну ширину фронта 12m; ▪ уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине преостали део катастарске парцеле постаје грађевинска парцела ако има минималну површину 300m2 и минималну ширину фронта 12m; ▪ грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну површину 700m2 и минималну ширину фронта парцеле 18.0m, при чему је дозвољено одступање од минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле од ±5%; ▪ за нову изградњу мора се формирати грађевинска парцела према условима овог Плана; ▪ грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и комуналну инфраструктуру (директно или преко парцеле приступног пута); ▪ грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације и/или препарцелације као парцелу остале намене;. ▪ Овим планом је формирана грађевинска парцела ГП10 у делу блока 27.
индекс заузетости парцеле	▪ максимални индекс заузетости на парцели је 60% ▪ максимални индекс заузетости подземних етажа је 75%.
висина објекта	▪ висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници; ▪ максимална висина венца објекта је 21.0m, а максимална висина слемена објекта је 25.50m.
положај објеката на парцели	▪ објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана правилима за растојање од бочне и задње границе парцеле и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу број „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“; ▪ грађевинска линија према улици Тошин бунар је обавезујућа за постављање објеката док остале грађевинске линије нису, већ дефинишу зону грађења; ▪ уколико се растојања од задње/бочне границе парцеле дефинисана правилима разликују од растојања датих на графичком прилогу, важе грађевинске линије из графичког прилога; ▪ грађевинске линије у зони лесног одсека приказане на графичком прилогу примењује се уз обавезна детаљна геолошка истраживања; ▪ подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом објекта; ▪ рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења ▪ на грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3m од границе грађевинске парцеле приступног пута.; ▪ дозвољено је формирање светларника. Површине светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5m2 светларника, при чему он не

	може бити мањи од 6.0m2. Минимална ширина светларника је 2.0m, минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8m, а минимално растојање отвора од границе парцеле је 1.0m. Потребно је обезбедити излаз у светларник и одводњавање површине светларника. Површина светларника се не рачуна у индекс заузетости парцеле; ▪ положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле може бити · слободностојећи · једнострано и двострано узидан ▪ објекти могу бити једнострано и двострано узидани на заједничкој међи уз међусобну сагласност суседа; ▪ објекат може имати више ламела/ улаза; ▪ уколико се гради више објеката на парцели дозвољена је изградња заједничких подземних гаража; ▪ дозвољена је фазна реализација;
растојање објекта од бочне границе парцеле	▪ уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта; ▪ минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта; ▪ у случајевима једнострано и двострано узиданих објеката, уз обавезну међусобну сагласност суседа, минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 0,0m.
растојање објекта од задње границе парцеле	▪ минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине без обзира на врсту отвора; ▪ за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ минимално међусобно растојање стамбених објеката, на истој парцели је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине венца вишег објекта, а растојање од помоћних објеката је једна висина помоћног објекта.
кота пода приземља	▪ кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице; ▪ за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице и приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања; ▪ уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља стамбене и нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте и приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	▪ постојећи објекти су објекти који су уцртани у топографској подлози; ▪ постојећи објекти на парцели осим објеката за које важе посебни услови спровођења могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим Планом; ▪ на постојећим објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или се налазе ван прописане зоне грађења, дозвољена је реконструкција, санација, адаптација и текуће одржавање, а ако се такав објекат уклања и замењује, за нови објекат важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. ▪ на постојећим објектима који се налазе ван планиране зоне грађења, објекти изнад коридора планираног саобраћајног тунела и објекти у „зони неповољној за изградњу објеката“ (зона лесног одсека), дозвољена је санација, адаптација, реконструкција и текуће одржавање објеката у постојећем габариту и волумену

	уз обавезна детаљна геолошка истраживања и проверу статичке стабилности;
услови за слободне и зелене површине	▪ минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% ▪ минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 15% ▪ сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели; ▪ 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); ▪ урадити Главни пројекат уређења и озелањавања слободних површина; ▪ за садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; ▪ засену планираних паркинг места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара;
архитектонско обликовање	▪ објекте пројектовати у духу савремене архитектуре; ▪ нису дозвољени зидови без отвора, на фасади; ▪ приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја усклађено са другим елементима на фасади; ▪ обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; ▪ последња етажа се може извести као поткровље, или повучени спрат; ▪ 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°; ▪ повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем; ▪ нагиб кровних равни и кровни покривач ускладити са функцијом објекта и стилским карактеристикама околних објеката.
услови за ограђивање	▪ дозвољено је ограђивање парцеле; ▪ максимална висина ограде је 1.5m; ▪ ограда може бити: транспарентна, са зиданим парапетом до 0.6m или жива ограда до 1.5m;
приступ грађевинској парцели	▪ укључење на улицу Тошин бунар дозвољено је за грађевинске парцеле које су веће од 0,5ha и за све грађевинске парцеле мање од 0,5ha које немају приступ са сервисних саобраћајница. Грађевинским парцелама мањим од 0,5ha које имају планиран приступ са сервисних саобраћајница дозвољен је приступ са улице Тошин бунар до реализације сервисних саобраћајница и улице Тошин бунар у пуном профилу. Након реализације наведених саобраћајница, парцелама мањим од 0,5ha, које имају приступ са сервисних саобраћајница, није дозвољен директан приступ са улице Тошин бунар. Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: ▪ директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; ▪ индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене; ▪ минимална ширина једносмерног приступног пута је 4.5m. Једносмерне улице морају бити прикључене са оба краја на околну уличну мрежу; ▪ минимална ширина двосмерног приступног пута је 9.0m (6m коловоз + два тротоара по 1.5m) а минимални радијус 7.0m. Слепи двосмерни приступни путеви морају имати одговарајућу окретницу за очекивану категорију возила; ▪ парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута;

	▪ уколико је приступни пут дужине до 25.0m, његова ширина може бити 3.5m (без окретнице).
решење саобраћаја и паркирања	Паркирање је планирано на припадајућој парцели изградњом гараже или на отвореним паркинг простору, према нормативима: ▪ становање: 1,1 ПМ/1 стану ▪ пословање: 1 ПМ/60 м2 НГП ▪ трговина/хипермаркет: 1ПМ на 50 м2 продајног простора ▪ хотел: 1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије ▪ угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице ▪ Паркирање за планиране депандансе обезбедити у оквиру припадајуће парцеле према нормативу: 1ПМ/на групу деце. Потребан број је 4ПМ.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	▪ објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	▪ зона М4 се налази у инжењерскогеолошким рејонима А и Б; ▪ рејон А обухвата Земунски лесни плато и микрорејон А1 зону лесног одсека за који су карактеристични специфични услови урбанизације; ▪ рејон Б обухвата алувијон реке Саве; ▪ објекти спратности до П+2 могу се фундирати на темељној плочи са и без шипова или на темељним тракама; ▪ објекти веће спратности до висине венца 21 се могу фундирати на шиповима; ▪ на прикључцима водоводно–канализационе мреже треба остварити флексибилне везе са објектом. Инсталације вододводно-канализационе мреже не могу се постављати испод темељне конструкције; ▪ тротоаре око објекта градити са контра нагибом. ▪ уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу - да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију; ▪ постојећи објекти у оквиру микрорејона А1 у зони лесног одсека који је неповољан за изградњу, захтевају детаљну израду техничке документације пројекта изведеног стања објекта и његову стабилност у условима статичких и динамичких оптерећења у интеракцији тло-објекат, као и приказ анализе и прорачуне стабилности утицаја објеката на промену постојећих граничних услова стабилности падине - лесног одсека као и приказ стања постојеће конструкције и исправност прикључака водоводно - канализационе мреже са објектом коју треба сместити у технички ров; ▪ за сваки новопланирани објекат, а посебно за објекте у оквиру микрорејона А1 неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15)
посебни услови за спровођење у деловима блокова: 27 и 30	▪ у «зони неповољној за изградњу објеката», дуж лесног одсека, забрањена је изградња нових објеката. За санацију, адаптацију и реконструкцију постојећих објеката у овој зони и за изградњу у контактном подручју обавезна је израда геолошких елабората и грађевинских пројеката статике.
услови за спровођење	▪ Објекти могу бити једнострано узидани на заједничкој међи уз међусобну сагласност суседа, ▪ Обавезан је пројекат препарцелације за катастарске парцеле у блоку 30 које немају обезбеђен дозвољени приступ са јавне саобраћајне површине и које немају минималну површину планирану предметним планом за припадајућу зону, како је приказан на графичком прилогу број4, План грађевинских парцела са смерницама за спровођење и у поглављу
услови фазне реализације	▪ дозвољена је фазна реализација. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у

	другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

ПРАВНИ ОСНОВ	**Чл. 53. Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21). **Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе** („Службени гласник РС“ бр. 3/10).

СМЕРНИЦЕ	**Формирати грађевинску парцелу** израдом пројекта препарцелације у складу са Планом и чл. 65. Закона о планирању и изградњи. **Уколико се ради о парцелама истог власника,** потребно је у Републичком геодетском заводу СКН Нови Београд извршити спајање предметних катастарских парцела у једну катастарску парцелу израдом елабората геодетских радова у складу са Планом и чл. 68. Закона о планирању и изградњи. **За изградњу објекта** на грађевинској парцели, у оквиру параметара, услова и правила дефинисаних Планом потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију. **Напомена:** Према Закону о планирању и изградњи и подзаконским актима Правилницима, Информација о локацији није управни акт и није основ за издавање Локацијских услова, Грађевинске дозволе, Потврде Пројекта парцелације, Потврде Урбанистичког пројекта, као ни за израду пројектне документације. Наведени акти и документација се издају односно израђују на основу Закона о планирању и изградњи, подзаконских аката, Уредби, Правилника и важећег Урбанистичког плана за предметну локацију. Капацитети изградње на грађевинској парцели дефинишу се урбанистичко-архитектонском анализом локације урађеном од стране овлашћеног пројектанта и урбанисте, на основу Закона о планирању и изградњи, подзаконских аката, Уредби, Правилника и важећег Урбанистичког плана.

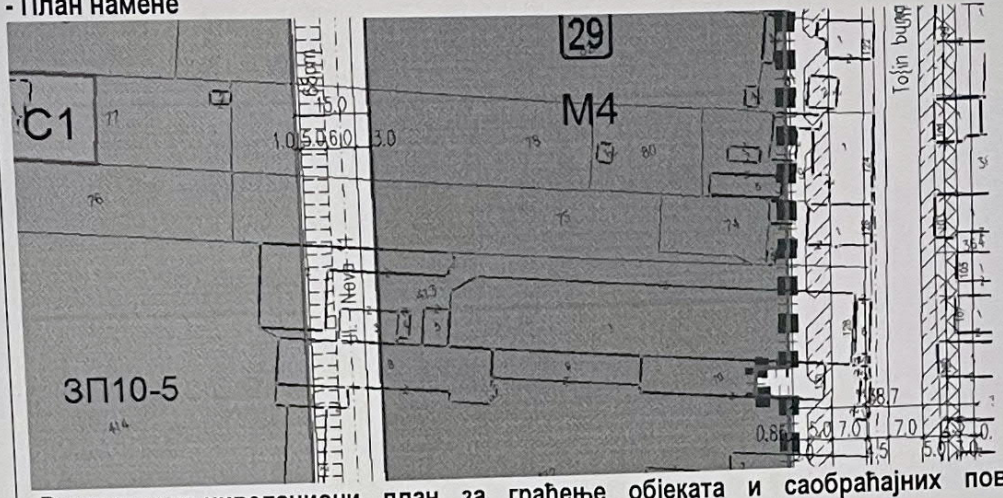
Обрадио:
Радомир Илић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

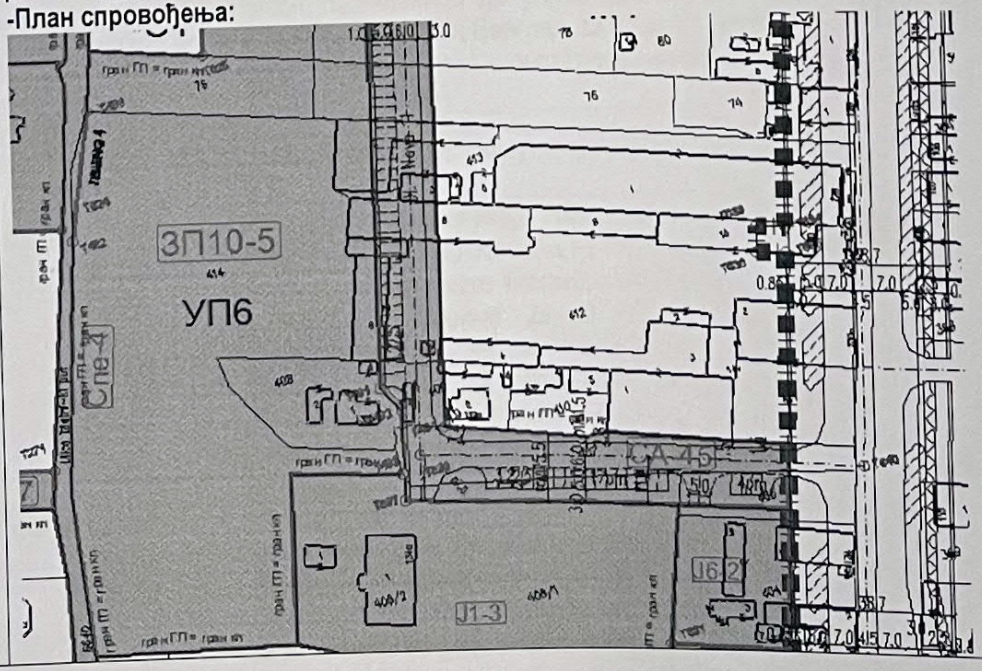
План детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар (од улице Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови београд

- План намене



-Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање:

-План спровођења:



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	TB SQUARE DOO BEOGRAD Tošin bunar br. 126, Novi Beograd
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar br. 122-128, KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Oznaka i naziv dela projekta:	1- projekat arhitekture
Vrsta radova:	nova gradnja
Projektant:	MVARCH DOO, ul. Uroša Trojanovića br. 6, Beograd
Potpis:	
Odgovorni projektant:	Miloš Vučković, dia
Broj lične licence:	300G79808
Broj dela projekta:	MV2306
Mesto i datum:	Beograd, Oktobar 2025. god.
Elektronski potpis:	

Direktor:	Odgovorni projektant:

1.2. SADRŽAJ 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
1.2.	Sadržaj 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta dela projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta dela projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

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

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

Za izradu MV2306 projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju novog objekta, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar 122-128, KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd

određuje se:

Miloš Vučković, dipl. inž. arh. .....broj licence: 300G79808

Projektant: MVARCH DOO,
ul. Uroša Trojanovića br. 6, Beograd

Odgovorno lice/zastupnik: Miloš Vučković, dipl. inž. arh.

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: MV2306

Mesto i datum: Beograd, Oktobar 2025. god.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta MV2306, 1-arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju objekta, STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Tošin bunar 122-128, KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Beograd

Miloš Vučković, dipl. inž. arh.

I Z J A V LJ U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant : Miloš Vučković, dipl. inž. arh.

Broj licence: 300G79808

Potpis:

Broj dela projekta: MV2306

Mesto i datum: Beograd, Oktobar 2025. god.

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

IDEJNOG REŠENJA STAMBENO-POSLOVNIG OBJEKTA, 4Po+Po/Su+P+6+Ps na formiranoj građevisnkoj parceli GP1 od kat.parceli KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, ul. Tošin bunar 122-128, Novi Beograd, Beograd investitor: TB SQUARE DOO BEOGRAD Tošin bunar 126, Novi Beograd, Beograd

LOKACIJA I REGULACIONI USLOVI

Stambeno - poslovni objekat nalazi se u ulici Tošin bunar 122-128. Projektovan je u svemu prema projektnom zadatku investitora, **Informaciji o Lokaciji**: IX-13 broj 350.1-5490/2021 od 20.09.2021. godine, **Plan Detaljne Regulacije za deo područija zapadno od ulice Tošin bunar (od ulice Arsenija Čarnojevića do ulice Prilaz) do ulice Marije Bursać, gradske opštine Zemun i Novi Beograd** („Sl. List grada Beograda“ br. 69/21) i **Projektu preparcilacije** KP 73, 74, 75, 76, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83 i 413 KO Novi Beograd, opština Novi Beograd u cilju formiranja građevinske parcele GP1**. Potvrda br. IX-13 br.350.15-55/2024 od 26.03.2024 godine,**

Ukupna površina formirane građevisnke parcele GP1 od katastarskih parcela KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd je 6.018 m^2.

Građevisnka parcela GP1 je oivičena ulicom Tošin bunar, ulicom Nova 11, kao katastarskim parcelama broj 84, 85, 412/2, 412/3.

Prema ulicama Tošin bunar i Nova 11 objekat je postavljen na građevinske linije u skladu sa Planom. Objekat je jednostrano uzidan prema parceli 412/2, i zbog toga je pribavljena saglasnost suseda kako bi u skladu sa Planom bilo moguće.

Pešački, kolski i protivpožarni pristup objektu moguć je preko saobraćajnica Tošin bunar kao i ulice Nova 11. Pristup sa zadnje strane parcele iz ulice Nova 11 prema kotama iz Plana, pa je tako postavljena nivelacija objekta, kako ne bi imao veću razliku od 0,2m od dozvoljenog pristupa, a sve zbog konfiguracije planirane ulice. Apsolutna kota ulice Nova 11 u delu predmetne parcele je u desnom kraju +78.10m, relativna +0.40m (što je i usvojena nulta kota objekta), dok je apsolutna kota u levom delu parcele +77.70m, a relativna +0.00m.

Kako ovaj objekat ne spada u visoke objekte preko 30m visine, kao **požarni put** koriste se ulice Tošin bunar i Nova 11, bez posebnih uslova pristupa.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Spratnost objekta je 4Po+Po/Su+Pr+6+Ps. Osnovna namena objekta je stanovanje (od dela 1. sprata do Ps) i poslovanje (deo podruma, suterena, prizemlja, i deo prvog sprata). Nivelaciono rešenje objekta uslovljeno je terenom unutar same katastarske parcele.

S obzirom da je planom propisano da se za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćanicu, <u>nulta kota objekta</u> određena je gledajući višu saobraćajnicu Nova 11 i postavljena je na najvišoj tački pristupa, na koti +0.40m relativna i +78.10m apsolutna. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Objekat je formiran kao jednostrano uzidan tako da je prema kat.parceli broj 412/2 objekat je uzidan na dva mesta dok je sredina objekta udaljena 1/3 visine objekta (20.65m / 3 = 6.8m), a tačno 7m, kako bi nesmetano mogli da se orjentišu stanovi. Prema kat.parceli 85 objekat je kompletno udaljen od granice parcele 1/3 visine (20.65m / 3 = 6.8m), a tačno 7m.

Podzemna građevinska linija poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom.

Stambenom delu objekta može se pristupiti preko 4 stambena ulaza. Dva stambena ulaza A i B pristup imaju iz ulice Tošinog bunara i nalaze se na nivou suterena (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m) čija je spratnost u tom delu 4Po+Su+P+6+Ps, a druga dva stambena ulaza C i D iz ulice Nova 11 na nivou prizemlja (apsolutna kota +77.70m, relativna +0.00m) čija je spratnost u tom delu 5Po+P+6+Ps.

Poslonom prostoru kao i poslovnim apartmanima takođe se može pristupiti kako iz ulice Tošin bunar tako i Nove 11. Prvih 7 numerički označenih poslovnih prostora (PP1-PP6) je

pristup omogućen na nivou suterena iz ulice Tošin bunar (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m). Poslovni prostori (PP1-PP4) su dvoetažni, gde je na nivou suterena nalazi poslovni prostor, a na nivou podruma magacin. Obe etaže povezane su unutrašnjim stepenicama u samom poslovnom prostoru. Preostalim poslovni prostorima sa numeracijom od PP7 do PP11 pristup je omogućen iz ulice Nova 11. U delu predmetne parcele, ulica Nova 11 je u padu. Na levom kraju parcele apsolutna kota ulice je +77.70m, a relativne +0.00m, dok je na desnom kraju parcele apsolutna kota ulice +78.10m, a relativne kote +0.40m). Svaki poslovni prostor prati pad ulice kako bi pritup bio ravan. S time u vezi, Veterinarska ordinacija PP11 je na apsolutnoj koti +78.10m, a relativnoj +0.40m, poslovni prostor PP10 je na apsolutnoj koti +78.00m, a relativnoj +0.30m, poslovni prostor PP9 je na apsolutnoj koti +77.80m, a relativnoj +0.10m, poslovni prostor PP8 je na apsolutnoj koti +77.70m, a relativnoj +0.00m. PP7 je dvoetažni poslovni prostor kome se pristupa sa nivoa prizemlja, dok je drugi nivo na nivou podruma u funkciji magacina. Obe etaže povezane su unutrašnjim stepenicama u samom poslovnom prostoru.

Poslovnim apartmanima pristupa se sa nivoa suterena preko ulice Tošin bunar (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m) Obezbeđena su dva stepenišna jezgra A i B odvojena od stambenih koja se nalaze na donjem levom i desnom kraju objekta. Pored stepeništa nalaze se i dva putnička lifta.

Kolski pritup obezbeđen je na dva mesta. Jedan iz ulice Tošin bunar na nivou suterena (apsolutna kota +74.65m, relativna -3.05m), a drugi iz ulice Nova 11 na apsolutnoj koti +77.70m, i relativnoj +0.00m.

PROGRAM SADRŽAJA I NAMENA OBJEKTA

Koncepcija objekta je sledeća:

Na nivou -4 formirana je podzemna garaža sa 128 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -3 spušta u ovu garažu.
Na nivou -3 formirana je podzemna garaža sa 125 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -2 spušta u ovu garažu.
Na nivou -2 formirana je podzemna garaža sa 125 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivoa -1 spušta u ovu garažu.
Na nivou -1 formirana je podzemna garaža sa 98 garažna mesta,
kao i rampa kojom se sa nivao suterena spušta u ovu garažu.
Na nivou podruma/suterena formirana je garaža sa 59 garažna mesta kao i ulaz-izlaz preko rampe koja vodi do ulice Nova 11 i ulaz-izlaz preko interne saobraćajnice do ulice Tošin bunar. Prostor garaže je ukopan usled denivelacije terena, dok je drugi deo suterena koji ima prirodno osvetljenje oformljen kao poslovni prostor.
Od ukupnih 535 PM, 91 su predviđena za poslovanje, dok je 444 za stanovanje, od kojih je 15 su predviđeni za električna vozila, a 27 za osobe sa posebnim potrebama.
Na nivou prizemlja nalazi se poslovni prostor kao i poslovni apartmani.
Poslovni prostor PP11 je predviđen da bude veterinarska ordinacija koja predstavlja specijalizovani prostor namenjen dijagnostici, lečenju i preventivnoj zaštiti životinja. Poslovni prostor će sadržati prostorije za prijem, preglede, ambulantu kao i prostorija za skener s obzirom da je to neophodno radi procene kapaciteta struje. Raspored prostorija će biti definisam po izradi tehnologije istog.

Na etaži prvog sprata nalazi delom poslovni apartmani, a delom stanovi. Ukupan broj poslovnih apartmana od prizemlja do prvog sprata je 47. Poslovni prostorima se pristupna direktno od spolja, dok su za poslovne apartmane obezbedja dva zasebna stepenišna jezgra. Tabela sa površinama poslovnih apartmana data je u specifikacijama posebnih delova objekata kao i u grafičkim prilozima.

Na etažama od drugog do povučenog sprata predviđene su samo stambene jedinice. Na celom objektu ima ukupno 284 stambene jedinice. Tabela sa površinama stanova data je u specifikacijama posebnih delova objekata kao i u grafičkim prilozima.

Žardinjere koje su predviđene projektom na poslednjem, povučenom spratu, održavaju se iz stanova ispred kojih se nalaze.

Kao vertikalna komunikacija, na svakom od ulaza do povučenog sprata, predviđeno je dvokrako stepenište i za svaki ulaz po dva putnička lifta sa električnim pogonskim motorom koji je postavljen na vrhu voznog okna.

Liftovi imaju 12 stanica i nosivost od 630kg.

KONSTRUKCIJA

Objekat je rađen kao klasični skeletni sistem sa nosećim armirano betonskim zidovima i stubovima na koje naleže armirano betonska ploča.

Međuspratne armirano betonske ploče su debljine 20cm sa kojih se opterećenje prenosi na noseće zidove i stubove razlicitih dimenzija. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči dimenzija prema statičkom proračunu. Do kote 0.00 svi betonski elementi su od vodonepropusnog betona.

Krov objekta je urađen pod kosinom od 10-15% sa dvostruko falcovanim limom.

MATERIJLIZACIJA OBJEKTA

Na nivou suterena prizemlja materijalizacija fasade je kombinacija velikh staklenih površina i obloga punih zidova baumit tehnikom otpornim na habanje i ostale spoljne uticaje.

Od prve etaže za sastav fasadnog zida stavlja se giter blok ili armirano betonski zid debljine 20cm na koje se postavljaju tvrde ploče minerlane vune debljine 10cm koje se fiksiraju pvc kišobranima za zid. Završna obrada fasade je delom od plemenitog maltera na silikatnoj bazi granulacije 2mm, bojena u različitim tonovima kao i HPL ploče na podkonstrukciji.

Ograde na fasadi su kombinacija staklene ograde i bravarije vertikala od metlanih kutija i flahova.

Spoljna fasadna stolarija je od aluminijumskih profila sa termo prekidom tipa ALUMIL u RAL-u 7016. Zastakljenje prozora i vrata je termopan staklom 4+16+4 mm. Ulazna vrata u objekat i lokale su od istih profila sa termopan staklom 4+16+6 mm.

Svi pregradni zidovi između stanova su od termo bloka debljine 20cm. Pregradni zidovi unutar stanova su od šuplje opeke debljine 10cm. Obziđivanje oko vertikala i šund kanala su od šuplje opeke debljine 6.5cm. Zidovi su malterisani i završno gletovani i bojeni disperzivnom bojom. Zidovi u kupatilu, toaletu i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama. Visina oblaganja zidova u kupatilu i toaletu je do plafona, a u kuhinji do visine 1.5-1.6m.

Unutrašnja stolarija je drvena, bojena poliuretanskom bojom.

Unutrašnja obrada podova je izvedena u skladu sa namenom prostorija: višeslojni parket na lepku ili keramičke pločice lepljene preko cementne košuljice.

Završni podovi na terasama su keramičke pločice otporne na atmosferske uticaje i klizanje.

Završna obrada poda garaže je fero beton a pod u tehničkim prostorijama je cementna košuljica. Pod u stepeništu i hodnicima je granitna keramika većih dimenzija.

Pod u poslovnim prostorima je granitna keramika lepljena preko cementne košuljice.

ZAŠTITA OD SUNCA I ATMOSFERSKIH POJAVA

U okviru spoljašnje aluminijumske stolarije ugrađeni su aluminijumske roletne koje imaju zastor izrađen od lamela napravljenih od legure aluminijuma i punjenih poliuretanom. Ove roletne su postojane na suncu i lagane su za podizanje. Zahvaljujući poliuretanskom punjenju, ugrađene aluminijumske roletne omogućavaju dobru toplotnu izolaciju. Roletne su u istoj boji kao i spoljašnja stolarija**.**

PRIMENJENIH MERA ZAŠTITE OD POŽARA

Kroz arhitektonsko – građevinski deo projekta predviđene su sve odgovarajuće protivpožarne mere po propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekta.

Visina objekta odn. visina poda poslednje korisne etaže od kote prizemlja iznosi 19.95 m. I ne prelazi 30m čime ne spada u kategoriju viših objekata.

Izmedju etaža objekta, odnosno otvora zasebnih stambenih jedinica (prozora i balkonskih vrata), sprovedena je mera zaštite tako što je rastojanje izmedju otvora veće od 1m (parapeti i terase od materijala vatrootpornosti od 2h).

U objektu je predviđen temeljni uzemljivač.

Predviđena je klasična gromobranska instalacija.

ODLAGANJE OTPADA

Za odlaganje otpada za novoprojektovani objekat predviđeni su metalni kontejneri dimenzija: Dužina 136cm, Širine 105cm Visina 145cm i Zapremina 110 litara. Pozicionirani su na parceli između regulacione i građevinske linije gledjaući iz ulice Nova 11, kao i u prostoriji objekta na nivou podrum/suteren kojoj se pristupa preko interne saobraćajnice iz ulice Tošin bunar. Ostvaren broj kontejnera je 30komada.

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- **Vodovoda i kanalizacije**

Priključak na gradsku vodovodnu mrežu predviđen je iz ulice Tošin bunar. Potrebna priključena cev je DN150 i 4 vodomera dok je predviđena potrošnja 22l/s.

Priključak na feklanu kanalizacionu mrežu predviđen iz ulice Tošin bunar I to na dva mesta. Potrebne su dve priključne cevu DN200, predviđena sanitarna fekalna voda 2x17,510 l/s. Priključak na kišnu kanalizacionu mrežu predviđen iz ulice Tošin bunar sa dve priključne cevi DN200, a predviđene kišne vode 2 x 23,436 l/s.

- **Elektroinstalacije**

Jednovremeno opterećenje objekta, koji se greje na gas, iznosi Pj= 1877,20 kW. Napajanje objekta električnom energijom će se vršiti preko 2 nove trafostanice TS10/04kV snage 2x630kVA sa transformatorima od 630kVA. Lokacija novih trafostanica je na etaži -1 kako je prikazano kroz grafičku dokumentaciju.

10kV priključak i ostala električna instalacija će se izvesti po uslovima Elektrodistribucije Beograd. Dalji razvod električne energije će se vršiti preko kablovskih priključnih , mernih i razvodnih ormana pojedinih funkcionalnih celina.

Na objektu je predviđeno 362 kom. trofaznih brojila, 5 kom. za poluindirekntu mernu grupu i 6 komada za direktno merenje (5-80)A. Grejanje objekta je predviđeno preko prirodnog gasa..

- **Telekomunikacija**

U skladu sa budućim uslovima za priključenje, biće definisano mesto priključenja na TK mrežu. Potrebno je predvideti optički kabl za sledeće korisnike:

- Broj stambenih jedinica i poslovnih apartmana: 331
- Zajednički prostor-teh.prostorija: 6
- Broj poslovnih prostora: 11 kom.

- **Grejanja – radijatori**

Mašinskim projektom termotehničkih instalacija su predviđeni sledeći sistemi:
Vodeni sistemi - Sistem podnog grejanja
Vazdušne sisteme - Sistemi lokalnog izvlačenja vazduha
Multi split sistemi za hlađenja prostorija
Ostale sisteme: -Gasni generatori -Toplotna podstanica
Predviđeno priključenje na gas:
Potreban protok gasa 258Nm3/h, toplotni kapacitet 2160kW

- **Ventilacija stepenišnog prostora, garaže.**

Oktobar 2025. god.

GLAVNI PROJEKTANT:

Miloš Vučković, dipl.inž.arh.
lic. br. 300G79808

URBANISTIČKI PARAMETRI

	Planski po PDRu	Ostvareno
Površina parcele	6.018 m^2	6.018 m^2
Indeks zauzetosti Površina pod objektom	60% 3610.80 m^2	59.96% 3.608,59 m^2
Slobodne i zelene površine	40% 2407.20 m^2	40.04% 2409,41 m^2
Zelene površine u direktnom kontaktu	15% 902.70 m^2	15.01% 902,71 m^2
Maks. zauzetost podzemnom etažom	75% 4513.50 m^2	74.99% 4513.23 m^2
Odnos stanovanje : poslovanje	0%-80% : 100%-20%	76,75% : 23,25%
Spratnost objekta	/	4Po+Po/Su+P+6+Ps Ulaz A i B - 4Po+Su+P+6+Ps Ulaz C i D - 5Po+P+6+Ps
Visina venca objekta	21m (visina venca) 25.5m (visina slemena)	20.65m (visina venca) 25.50m (visina slemena)
Položaj objekta na parceli	Slobodnostojeći / jednostrano i dvostrano uzidan	Jednostrano uzidan
Građevinska linija - prednja	min 3m u odnosu na regulacionu liniju	3m u odnosu na regulacionu liniju
Građevinska linija - bočne	0,0m, 1/5 ili 1/3 visine objekta	0,0m i 1/3 visine objekta
Građevinska linija - zadnja	min 5m u odnosu na regulacionu liniju	5m u odnosu na regulacionu liniju
Kota prizemlja maksimalna od pristupa	Poslovanje 0.20m	Poslovanje 0.00m
Normativ za parking	- Poslovanje: 1PM na 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora - Stanovanje: 1.1PM/1 stanu	**potrebno** 5448,12 m2 PP/60 = 91 PM, 284 stana x 1.1= 312.4 PM ukupno 404 PM **ostvareno**: 128 PM na nivou -4 125 PM na nivou -3 125 PM na nivou -2 98 PM na nivou -1 59 PM na nivou podrum/suterena ukupno **535 PM**
BRGP objekta	-	**51.315,55 m^2**

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TABELA NETO POVRŠINA

po SRPS.U.C2.100:2002.

kat.parc. KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Tošin bunar 122-128			
ETAŽE	NETO STANOVA	POSLOVNI PROSTOR	NETO OBJEKTA
NIVO -4	/	/	4346,96 m^2
NIVO -3	/	/	4345,84 m^2
NIVO -2	/	/	4343,26 m^2
NIVO -1	/	521,01 m^2	4332,18 m^2
PODRUM/SUTEREN	/	1233,37 m^2	4101,76 m^2
PRIZEMLJE	/	2560,92 m^2	3201,03 m^2
PRVI SPRAT	1412,13 m^2	1132,84 m^2	3116,48 m^2
DRUGI SPRAT	2625,08 m^2	/	3124,17 m^2
TREČI SPRAT	2631,29 m^2	/	3132,74 m^2
ČETVRTI SPRAT	2631,12 m^2	/	3132,57 m^2
PETI SPRAT	2631,89 m^2	/	3133,33 m^2
ŠESTI SPRAT	2632,33 m^2	/	3133,77 m^2
POVUČEN SPRAT	2418,64 m^2	/	2914,30 m^2
UKUPNO	**16982,48 m^2**	**5448,14 m^2**	**46357,83 m^2**

TABELA BRUTO POVRŠINA

po SRPS.U.C2.100:2002.

kat.parc. KP 413/1, 73/2, 74, 75/1, 79/2, 80, 78/1, 81/2, 82/1, KO Novi Beograd, Tošin bunar 122-128

ETAŽE	BRUTO OBJEKTA
PODZEMNE ETAŽE	
NIVO -4	4513,23 m^2
NIVO -3	4513,23 m^2
NIVO -2	4513,23 m^2
NIVO -1	4513,23 m^2
PODRUM/SUTEREN	2731,94 m^2
UKUPNO PODZEMNE ETAŽE	20784,86 m^2
NADZEMNE ETAŽE	
PODRUM/SUTEREN	1677,31 m^2
PRIZEMLJE	3593,25 m^2
PRVI SPRAT	3608,59 m^2
DRUGI SPRAT	3608,59 m^2
TREĆI SPRAT	3608,59 m^2
ČETVRTI SPRAT	3608,59 m^2
PETI SPRAT	3608,59 m^2
ŠESTI SPRAT	3608,59 m^2
POVUČEN SPRAT	3608,59 m^2
UKUPNO NADZEMNIH ETAŽA	30530,69 m^2
UKUPNO	**51315,55 m^2**

ENERGETSKI ZAHTEVI

Predviđene su sledeće energetske potrebe prema nameni i planiranoj potrošnji:

ОБЈЕКАТ TB SQUARE Тошин бунар 126 Нови Београд
Објекат се прикључује на постојећу електроенергетску мрежу у складу са условима које ће издати надлежн Електродистрибуција.

Прикључење објекта извршити изградњом **две** трафостанице 10/04kV, 2x1000kVA, на нивоу -1, са трансформаторима снаге 630kVA. Трафостанице прикључити на 10kV мрежу по условима Електродистрибуције.
Укупно једновремено оптерећење објекта износи **$P_{ЈЕД}$=1877,20 kW** како је приказано у прорачуну у прилогу.
Од трафостанице положити потребан број НН каблова преко потребног броја КПК и мерних ормана .

Потрошачи који се напајају са трафостаница преко КПК и мерних ормана

- 284 стамбених јединица
- 47 пословних апартмана
- 16 пословна простора
- 2 заједничке потрошње стамбеног 2507,25м^2 и пословног 452,82 дела простора
- 1 Гаражни простор на више етажа укупне површине 18107,39м^2
- 1 Машинске инсталације (грејање на природни гас) Pj = 48kW
- 15 локалних пуњача електричних аутомобила 15x Pj = 17,25кW

Потрошачи који се напајају са трафостаница преко КПК-ПП ормана (пожарни) и дизел агрегата (по жељи Инвеститора)

- 10 путничких лифтова чија ће се потрошња ел. енергије мерити преко 5 мерних места (бројила)
- 1 сигурносни потрошачи преко дизел агрегата (гараже- инсталације за одимљавање и надпритиса хидроцил, спринклер, напајање инсталација слабе струје…).

Табеларни приказ података који су потребни за издавање Услова:

подаци о мерном месту/ структура – намена објекта	број комада уређаја	врста уређаја за мерење	врста прикључка	називна струја (преносни однос мерне групе)	максимална једновремена снага по уређају (вршна снага)
Потрошачи који се напајају са трафостанице преко КПК ормана					
Станови : (1.5 и 2) собни (6+188)	194	бројило	трофазно	3x16A, Ц	11.03kW
Станови : трособни	68	бројило	трофазно	3x25A, Ц	17.25kW
Станови : четворособни	22	бројило	трофазно	3x32A, Ц	22,17kW
Пословни апартмани 2 собни	37	бројило	трофазно	3x16A, Ц	11.03kW
Пословни апартмани 3 собни	10	бројило	трофазно	3x25A, Ц	17.25kW
Пословни простор ПП1, ПП1.1, ПП3.1,ПП4.1	4	бројило	трофазно	3x25A, Ц	17.25kW
Пословни простор ПП3,ПП4 ПП6, ПП7 и ПП10	5	бројило	трофазно	3x32A, Ц	22.08kW
Пословни простор ПП2.1, ПП7.1 , ПП9	3	Директно мерење(5-80)А	трофазно	3x40A, Ц	22.08kW
Пословни простор ПП5,ПП8	2	Директно мерење(5-80)А	трофазно	3x50A, Ц	34.5kW
Пословни простор П2	1	Директно мерење(5-80)А	трофазно	3x63A, Ц	43 kW
Пословни простор ПП11	1	Полуиндиректна мерна група	трофазно	Струјни траф. 150/5A	90 kW
Заједничка потрошња стамбеног дела 2507,25м^2	1	Полуиндиректна мерна група	трофазно	Струјни траф. 75/5A	50,145 kW
Заједничка потрошња пословног дела 452,82м^2	1	бројило	трофазно	3x25A, Ц	17.25kW

Гаражни простор 18107,39м^2	1	Полуиндиректна мерна група	трофазно	Струјни траф. 600/5А	362,2 kW
Машин. инсталације-подстаница (грејање на природни гас)	1	Полуиндиректна мерна група	трофазно	Струјни траф. 75/5А	48 kW
Локални пуњачи електричних аутомобила	15	бројило	трофазно	3x25A, Ц	17.25kW
Потрошачи који се напајају са трафостанице преко КПК-ПП ормана (пожарни) и дизел агрегат					
Стамбени путнички лифт - 2ком лифта на једно броило	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Стамбени путнички лифт - 2ком	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Стамбени путнички лифт - 2ком	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Стамбени путнички лифт - 2ком	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Пословни путнички лифт - 2ком	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Пословни путнички лифт - 2ком	1	бројило	трофазно	3x63A, ЕЗ	17.25kW
Нужна потрошња (одимљавање, надпритисак ,хидроцил, шпринклер	1	Полуиндиректна мерна група	трофазно	Струјни траф. 500/5А	300 kW
Број мерних места:	**373**				

Препоручена је набавка дизел агрегата за предметни објекат јединичних снага 360kVA/330kVA .

Напомена:
У сигурносне системе спада разводни орман гараже - део осветљења, одимљавање гараже , шпринклер и инсталација за стварање надпритисака у лифтовским окнима и предпростору око окана, одабрани путнички лифтови.

ПРОРАЧУН ПОТРЕБНИХ КАПАЦИТЕТА ЗА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ГП1 ТОШИН БУНАР 126 НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД

Електроенергетска мрежа

Прорачун напојне кабловске мреже

Према **Правилнику о раду дистрибутивног система,** ако се за грејање станова у стамбеном објекту делимично или у потпуности користи електрична енергија, максимално једновремено оптерећење на нивоу прикључка стамбеног објекта износи :

$$P_{1e} = n \cdot 8 \cdot \left(k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}} \right) + P_{1c} \cdot n$$

где је:

P_{1e} - максимално једновремено оптерећење стамбеног објекта
P_{1c} - просечно оптерећење по стану када се користи централно грејање
n - број станова и локала
$k_{eg} = 0{,}6$ ако највише 75% станова користе електрично грејање
$k_{eg} = 0{,}9$ ако сви станови користе електрично грејање

Просечно учешће једног стана у максималном оптерећењу стамбеног објекта може се прорачунати према следећим изразима:

- Ако се за загревање станова и локала у стамбеном објекту користи претежно електрична енергија :

$$P_{1c} = 8{,}5 \cdot \left(0{,}25 + \frac{0{,}75}{\sqrt{n}} \right) \quad \text{za} \quad n \le 20;$$

$$P_{1c} = \frac{1}{n} \cdot 5{,}1 \cdot n^{0{,}88} \quad \text{za} \quad n > 20;$$

Учешће једног стана (или апартмана) у целини ГП1 са бројем станова (или апартмана) упросечне величине до 65м^2 износи n=394 , где је грејање објекта на природни гас:

$$P_{1c} = \frac{1}{n} \cdot 5.1 \cdot n^{0.88} = \frac{1}{394} \cdot 5.1 \cdot 394^{\ 0.88} = 2.49kW$$

а на нивоу стамбено-пословне зграде са 394 упросечена стана (локала) упросечене површине од 65м^2 износи:

$$P_{1c} = P_{1c} \cdot n = 2.49 \cdot 394 = 981kW$$

Појединачни потрошачи су приказани у табели која следи.

За гаражни простор усваја се јединично оптерећење 20W/ m²
За пословни простор усваја се јединично оптерећење 120W/ m²
За заједнички простор усваја се јединично оптерећење 20W/ m²

Табела 1 – Потребне нове једновремене електричне снаге на нивоу ГП1 Тошин Бунар 126 ако се за загревање станова и локала у објекту користи **природни гас** износи:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ГП	Новоизграђена БРГП (бруто развијена површина	Број нових Станова	P1e-једновремено оптерећење на нивоу блока од нових станова	Једновремено оптерећење (W/м²) или по формули	Ново P1e Једновремено оптерећење на нивоу урбанистичке целине
	(m²)	(1)	(kW)	(W/ m²)	(kW)
	Становање и посло апартмани (284+47)	331		-	981
	Пословни простор	2842.42m²		120 (W/m²)	341,1
	Заједнички просто	2960,07m²		20 (W/m²)	59,2
	Гаражни простор	18107,39m²		20 (W/m²)	362,2
	Машинске инсталац (грејање на приро, гас).				48
	Технологија за ветеринарску станицу (локал ПП11)				90
	Сигурносни систем				300
	Локални пуњачи електрич.аутомобил 15x11кW				165
					2346,5kW

Укупно на нивоу стамбено-пословног објекта ГП1 ТОШИН БУНАР 126 КО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД потребно је обезбедити једновремено оптерећење :

$P_{инс}$ = **2346,5kW**

$P_{ЈЕД}$ = **к x $P_{инст}$ = 0.8 x 2346,5 = 1877,2kW**

Како би обезбедили ово једновремено оптерећење, од 1877,2kW, потребно је у оквиру објекта на нивоу -1 изградити две нове трафостанице 10/04кV снаге 2x1000кVA са трансформаторима од по 630кVA по условима Електродистрибуције. При избору трансформатора узета је у обзир Препорука да се приликом пуштања у рад трафостаница узима снага трансформатора у износу од 80% номиналне снаге.

ZAHTEVI ZA VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu proračuna planirane potrošnje, predviđene su sledeće potrebne količine:

Vodovod:
Q sanitarna voda za stambeni deo – 9,014 l/s
Q sanitarna voda za poslovni lokali – 1,199 l/s
Q sanitarna voda za poslovni apartmani – 3,750 l/s
Q sanitarna voda za podstanicu – 0,250 l/s
Q unutrašnja hidrantska mreža – 7,50 l/s
Q spoljna hidrantska mreža – nije predviđena
Q sprinkler – 22 l/s

Predviđeni vodomeri 4 komada u šahti (za sanitarnu vodu, za poslovne lokale, za poslovne apartmane, i za hidrantsku mrežu), plus kontrolni vodomeri za poslovne lokale i apartmane.
Potrebna priključna cev ø150.

Kanalizacija:
Q sanitarne fekalne vode – 35,021 l/s – 2 priključka (2 x 17,510 l/s)
Q kišne vode(sa objekta i pripadajućih površina)– 46,872 l/s – 2 priključka (2 x 23,436 l/s)
Q tehnološke vode sa posebnim tretmanom – nije predviđena
Q drenažne vode – nije predviđena
Q vode posle termotehničkog tretmana – nije predviđena

Potrebne su dve priključne cev ø200 za fekalnu, dok za atmosfresku dve priključne cevi od po ø200.

ZAHTEVI ZA TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Mašinskim projektom termotehničkih instalacija su predviđeni sledeći sistemi:
Vodeni sistemi:
-sistem podnog grejanja
Vazdušne sisteme:
-Sistemi lokalnog izvlačenja vazduha
Multi split sistemi za hlađenja prostorija
Ostale sisteme:
-Gasni generatori
-Toplotna podstanica

Predviđeno priključenje na gas:
Potreban protok gasa 258Nm^3/h, toplotni kapacitet 2160kW