



ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, КОНСАЛТИНГ, ИНЖЕЊЕРИНГ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ПРОМЕТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ  
ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И  
СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ



Београд  
мај 2026.године

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ  
4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

**ИНВЕСТИТОР:** BHL Consulting d.o.o Beograd  
Ул. Тадије Сондермајера 10  
11070 Нови Београд

**ОБРАЂИВАЧ:** ZAP д.о.о,  
Милутина Миланковића 1к/49  
11070 Нови Београд

**ДИРЕКТОР:** Бојан Забуковец, дипл.инг.арх.



**ОДГОВОРНИ** Желена Стојков, дипл.инж.арх.  
**УРБАНИСТА:**



**ОДГОВОРНИ** Небојша Петковић, диа  
**ПРОЈЕКТАНТ**



Београд, мај 2026.

## САДРЖАЈ

### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из АПР
2. Решење МГСИ за лиценцу „В“ категорије (број лиценце 028В03/25)
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте и Изјава одговорног урбанисте
4. Решење о одређивању одговорног пројектанта и Изјава одговорног пројектанта

### II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ПРАВНИ ОСНОВ
3. ПЛАНСКИ ОСНОВ
4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА
7. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ
8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
9. ТЕХНИЧКИ ОПИС
10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ
11. ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ
12. ЗЕЛЕНИЛО
13. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА
14. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА
15. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
16. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
17. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА
18. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### III. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Извод из Плана детаљне регулације на карти  
*Планирана намена површина* /
2. Катастарско-топографска подлога са границом Р 1:500
3. Ситуација – партерно решење Р 1:500
4. Регулационо новелациони план Р 1:500
5. Синхрон план Р 1:500

### IV. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Катастарско топографска подлога
2. Катастар водова
3. Информаицја о локацији
4. Потврда пројекта препарцелације бр. 350.15-98/2026 од 17.04.2026г.
5. Услови надлежних институција

### V. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000066168661

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07422164

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING,  
GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI  
BEOGRAD)

Скраћено пословно име

Z A P DOO BEOGRAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

Београд-Нови Београд

Место

Београд-Нови Београд

Улица

Милутина Миланковића

Број и слово

1к

Спрат, број стана и слово

8 /

49 /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

office@zapp.eu.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

15. јул 1990

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100028773

**Подаци од значаја за правни промет  
Текући рачуни**

340-0000010000631-40

340-0000011000603-43

105-0533120006523-85

105-0000002156399-53

**Контакт подаци**

Телефон 1

011/3441489

Телефон 2

011/3442768

Интернет адреса

www.zapp.eu.com

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име

Бојан

Презиме

Забуковец

ЈМБГ

1607967710127

Функција

Директор

Ограничење  
супотписом

не постоји ограничење супотписом

**Остали заступници****Физичка лица**

1. Име

Мирјана

Презиме

Забуковец

ЈМБГ

1011967715137

Ограничење  
супотписом

не постоји ограничење супотписом

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Име и презиме

Мирјана Забуковец

ЈМБГ

1011967715137

**Датум о капиталу**

**Новчани**

износ

Уписан: 20.102,80 RSD

датум

износ

Уплаћен: 20.102,80 RSD

датум

11. јануар  
1999

Удео

износ(%)

40,000000000000

**Подаци о члану**

Име и презиме

Бојан Забуковец

ЈМБГ

1607967710127

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

Уписан: 30.154,20 RSD

датум

износ

Уплаћен: 30.154,20 RSD

датум

11. јануар  
1999

Удео

износ(%)

60,000000000000

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

износ

Уписан: 4.282,66 EUR, у противвредности од  
50.257,02 RSD

датум

износ

Уплаћен: 4.282,66 EUR, у противвредности од  
50.257,02 RSD

датум

11. јануар  
1999



Регистратор, Миладин Маглов



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 003783978 2025 14810 006 000 000 001  
Датум: 16.09.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD), из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I „DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)“, из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49, матични број: 07422164, ПИБ:100028773, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)“, из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49, матични број: 07422164, ПИБ:100028773 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 028В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**“, из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49, матични број: 07422164, ПИБ:100028773, поднео је, дана 22.07.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 20.08.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 29.08.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**8 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**8 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **8** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**“, из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 07422164, ПИБ:100028773, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **8 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре), и
  - **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024.

године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“ подносиоцу захтева **„DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING, INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I PROMET Z A P DOO, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)“**, из Београда, улица Милутина Миланковића број 1к/49, матични број: 07422164, ПИБ:100028773.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР



Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу чл. 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр 32/19, 47/25) као:

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За руковођење израдом

**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ**

Одређује се:

**Јелена Стојков, диа, број лиценце ИКС: 200 0041 03**

Пројектант:

Друштво за пројектовање, консалтинг,  
инжењеринг, грађевинарство и промет  
„ЗАП“ доо, Милутина Миланковића 1к,  
Нови Београд

Одговорно лице пројектанта:

Бојан Забуковец, дипл.инг арх



Место и датум: Београд, мај 2026.

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за руковођење израдом УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

Јелена Стојков, диа

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр бр 32/19 и 47/25) и Планом детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, бр. 69/23).

Одговорни урбаниста: Јелена Стојков, диа

Број лиценце: 200 0041 03

Печат:

Потпис:



Место и датум: Београд, мај 2026.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена М. Стојков**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1911970715378

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0041 03**



У Београду,  
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. граф. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-9288

Датум: 19.05.2026. године



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

## ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Јелена (М.) Стојков, дипл. инж. арх., лиценца број

**200004103**

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу чл. 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25) и одредби и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС”, бр. 73/2019) као:

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду Иденог решења које је саставни део

**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ**

Одређује се:

**Небојша Петковић, диа, број лиценце ИКС: 300 J295 10**

Пројектант:

Друштво за пројектовање, консалтинг,  
инжењеринг, грађевинарство и промет  
„ЗАП“доо, Милутина Миланковића 1к,  
Нови Београд

Одговорно лице пројектанта:

Бојан Забуковец, дипл.инг арх



Место и датум: Београд, мај 2026.

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант Идејног решења које је саставни део УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

Небојша Петковић, диа

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр бр 32/19 и 47/25) и Планом детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, бр. 69/23).

Одговорни пројектант: Небојша Петковић, диа

Број лиценце: 300 J295 10

Печат: Потпис:



Место и датум: Београд, мај 2026.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Небојша Д. Петковић**

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 1511975710120

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих  
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 J295 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Д. Шумарац*

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
16. септембра 2010. године

Број: IV-01/1-20/2026-9298

Датум: 19.05.2026. године



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

## ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Небојша (Драгољуб) Петковић, дипл. инж. арх., лиценца број

**300J29510**

Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.09.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изradi Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности 4По+П+4+Пс на углу Виноградске и Сурчинске (Т6) улице приступило се на захтев Инвеститора ради урбанистичко-архитектонске разраде грађевинске парцеле ГП-1 а у складу са условима Плана детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, бр. 69/23).

Грађевинска парцела ГП-1 дефинисана је Пројектом препарцелације кп. 4618/1, 4620, 4621/1, 4621/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2 све КО Нови Београд ради формирања грађевинске парцеле ГП-1 који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове потврдом бр. 350.15-98/2026 од 17.04.2026. године.

### 2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Члан 65. и 66. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25).
- Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр.22/15).

### 3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта садржан је у:

- Плану детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, бр. 69/23).
- Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I. фазу прве линије метро система („Службени лист града Београда”, бр. 102/21).

### 4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница Урбанистичког пројекта обухвата грађевинску парцелу ГП-1 у површини од 4023 м<sup>2</sup> коју чине:

**Целе кп:**

4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624

**Делови кп:**

4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2

Све парцеле припадају КО Нови Београд.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

## 5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### Опис локације

Локација која је предмет урбанистичког пројекта налази се у катастарској општини Нови Београд и излази својим ужим делом на регулацију Виноградске улице док је дужи фронт локације паралелан са постојећом регулацијом Сурчинске улице.

Терен је у изразитом паду према Виноградској улици а коте терена се крећу од ~86мнв на северном делу локације до 78.80мнв на јужном делу уз Виноградску улицу.

Локација је делимично изграђена породичним објектима и сви постојећи објекти су планирани за уклањање.



Слика 1: положај локације у ширем окружењу

### Комунална мрежа – постојеће стање

#### Водовод

Постојећу водоводну мрежу чини:

- водоводна мрежа  $\varnothing 200\text{mm}$  од азбест-цементног материјала дуж Сурчинске улице (до везе са  $A\varnothing 100\text{mm}$  и ЛГ  $\varnothing 350\text{mm}$  у Виноградској/Војвођанској улици) и АЦ  $\varnothing 100\text{mm}$  у Улици Виноградска.

У Ул. нова I не постоји водоводна мрежа.

Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система са пијезометраском котом 125mnm. Кота терена је на око 78mnm-83mnm.

#### Канализација

Предметна локација припада територији Централног канализационог система, делу са сепарационим начином канализације фекалних и атмосферских вода.

У Улици Виноградска налази се фекални канал ФПВЦ  $\varnothing 315\text{mm}$  са везом на поддимензионисани ФПВЦ  $\varnothing 200\text{mm}$ , а у зони кружног тока се налазе атмосферски канал АХДПЕ  $\varnothing 300\text{mm}$  и колектор АЦ  $\varnothing 1200\text{mm}$  у Улици Т6 (Сурчинска улица). Постојећи колектор за атмосферске воде уз Улицу Т6

Бежанијска коса река Сава (АЦ1200)  $\varnothing$ 1200mm је под притиском, и на њега није дозвољено прикључење.

У Ул. Нова 1 не постоји канализациона мрежа.

#### Електроенергетска мрежа

Предметна локација опремљена је електроенергетском мрежом напонског нивоа 1kV и 10kV.

#### ТК мрежа

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземним кабловима, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом

На предметној парцели нема постојећих тк објеката у надлежности "Телеком Србија" а.д.

#### Топловод

На предметном подручју нема постојеће топловодне инфраструктуре.

#### Гасовод

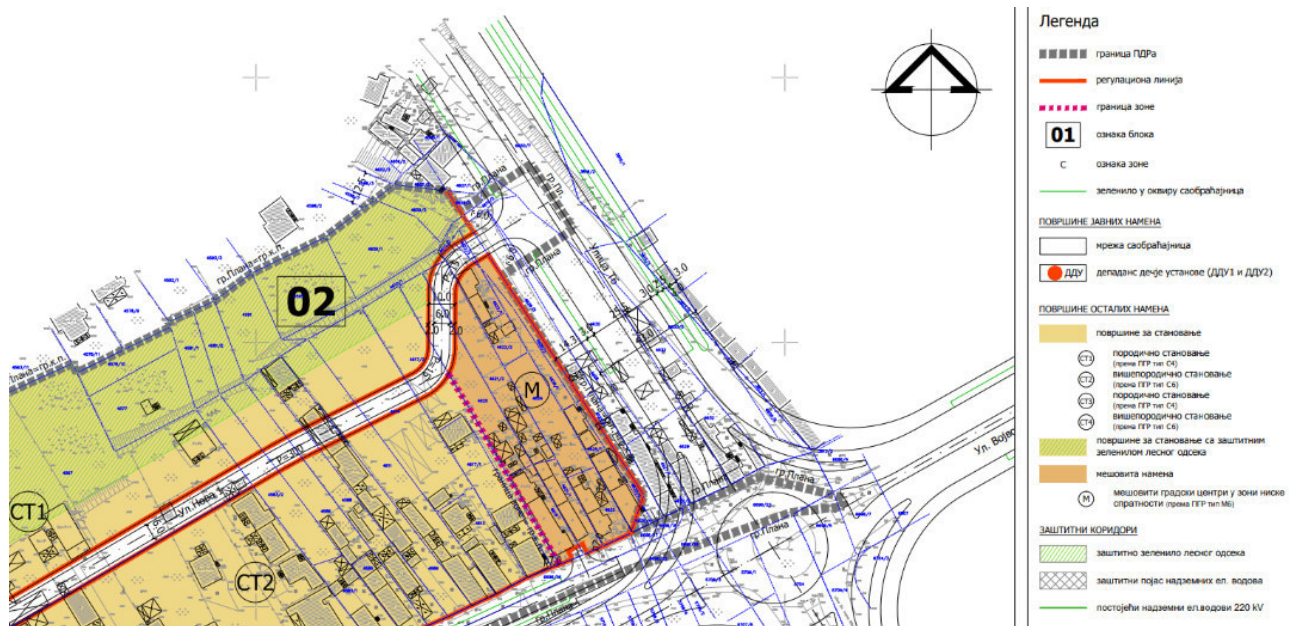
Постојећу гасоводну мрежу чини:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar - у изградњи,
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar - изграђен и у функцији,

## 6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

Извод из Плана детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, бр. 69/23).

Предметна локација припада блоку 1 – зони М, мешовити градски центри у зони ниске спратности.



Слика 2: извод из ПДР – план намене површина

Извод из текстуалног дела Плана детаљне регулације:

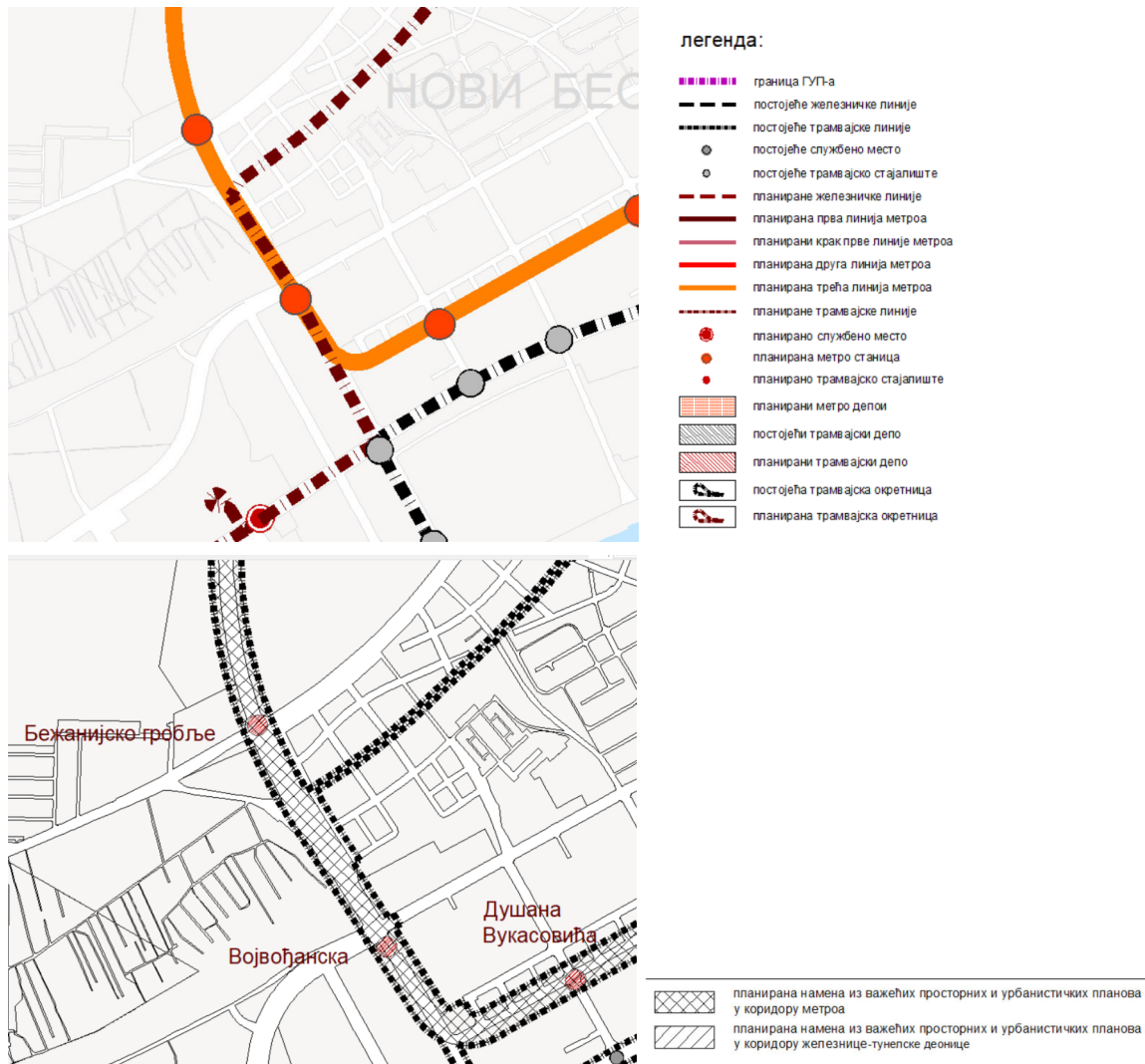
| <b>Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – према ПГР тип М5</b> |   |
|---|---|
| основна намена површина   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мешовити градски центар</li> <li>• Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.</li> <li>• У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>  |
| Компатибилност намене   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.</li> <li>• Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>  |
| Број објеката на парцели  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката.</li> <li>• Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>   |
| Услови за формирање грађевинске парцеле   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољено је формирање максимално две грађевинске парцеле.</li> <li>• Минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Минимална ширина грађевинске парцеле је 17,0 m.</li> </ul>   |
| Изградња нових објеката и положај објекта на парцели  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.</li> <li>• Када се формирају две грађевинске парцеле, објекти су међусобно једнострано узидани.</li> <li>• Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простор дефинисан грађе-винским линијама.</li> <li>• Према положају на парцели, објекат може бити једнострано узидан или слободностојећи. Дозвољено је узићи-вање на међи новоформираних парцела.</li> <li>• Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи дефинисане надземне грађевинске линије</li> </ul>  |
| Индекс заузетости парцеле   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%.</li> </ul>   |
| Висина објекта  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимална висина венца је 16,0 m.</li> <li>• Максимална висина венца објеката са повученим спратом је висина ограде изнад последње пуне етажне, односно висина зиданог надзитака уколико се изнад последње пуне етажне не налази проходан кров.</li> <li>• Максимална висина венца повученог спрата је 19,0 m.</li> <li>• Максимална висина венца и слемена помоћних објеката је 4,0 m.</li> </ul>  |
| Растојање од бочне граница парцеле  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Када се формирају две грађевинске парцеле, објекти су једнострано узидани.</li> </ul>  |
| Растојање објекта од суседног објекта   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Међусобна удаљеност објеката утврђује се у односу на висину венца вишег објекта.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на фасади (парапет отвора 1,6 m ) од фасаде суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</li> <li>• Уколико је нови објекат пословни и мање висине од објеката у околини, минимално растојање фасадног платна на ком нема отвора према суседним постојећим објектима је висина тог новог пословног објекта, а минимално 6,0 m.</li> <li>• Правила за растојање са суседне парцеле</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| Кота приземља   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте.</li> <li>• За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.</li> <li>• Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>   |
| Кота приземља   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте.</li> <li>• За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте</li> <li>• Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>   |
| Услови за слободне и зелене површине                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%.</li> <li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.</li> </ul>  |
| Решење паркирања  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Паркирање решити на парцели изградњом гараже и/или на отвореном паркинг-простору у оквиру парцеле, према нормативима.</li> </ul>   |
| Архитектонско обликовање                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>• Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима-уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>• Последња етажа се мора извести као повучени спрат.</li> <li>• Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.</li> <li>• Повлачење последње етаже односи се на све фасадне равни, осим на страну узиђивања објекта.</li> <li>• Кров је раван или плитак коси кров (до 150) са одговарајућим кровним покривачем, сакривен иза атике.</li> </ul> |
| Услови за оградавање парцеле                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољено је оградавање транспарентном оградом максималне висине 1,4 m.</li> <li>• Зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0,6 m.</li> <li>• Ограда може бити од различитих материјала, а могуће је формирати и живу ограду. За ту сврху потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене. Забрањена је примена врста које имају отровне вегетативне делове и трње.</li> <li>• Ограду поставити унутар грађевинске парцеле.</li> </ul>  |
| Минимални степен опремљености комуналном инфра-структуром | Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, топловод или други алтернативни извор енергије.  |
| Инжењерско-геолошки услови                                | <p>МИКРОРЕЈОН Ц2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекти високоградње могу се фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног и насутог слоја. Ради заштите објеката од могућег неравномерног слегања, неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Евентуално насипање вршити лесом,</li> <li>• лесоидима, лесним песком уз прописно збијање. При</li> </ul>   |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p>оптерећењима већим од 120(130) кН /m<sup>2</sup> и при накнадном провлажавању лес (лесоиди) губи природну чврстоћу, услед чега се нагло слеже. Избор темељне конструкције мора се прилагодити таквим условима. При пројектовању објекта ближе Виноградској улици треба имати у виду да подземне етажне испод коте 74 (75) мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За сваки новопланирани објекат, неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</li> <li>• Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат, односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul> |
| Спровођење | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта за целу зону.</li> </ul>  |

Извод из Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I. фазу прве линије метро система („Службени лист града Београда”, бр. 102/21).

Предметна локација налази се у оквиру зоне заштите 3. линије метро система.



У оквиру коридора метроа на предметној локацији је планирана намена из важећих просторних и урбанистичких планова. Планом је прописана сарадња са ЈКП Београдски метро и воз приликом реализације планираних намена у заштитном појасу метро линије.

## 7. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Приказ урбанистичких параметара условљених планом вишег реда и остварених УП-ом:

|   | ПДР   | ОСТВАРЕНО (УП)  |     |         |                                  |
|---|---|---|-----|---------|----------------------------------|
| ПОВ. ГРАБ. ПАРЦЕЛЕ                            | ГП1 - 4.022,00 m <sup>2</sup>   | ГП1 - 4.022,00 m <sup>2</sup>   |     |         |                                  |
| НАМЕНА  | Мештовити градски центри у зони ниске спратности                                | СТАНОВАЊЕ – 10.083,16 (79,74%)<br>ПОСЛОВАЊЕ – 2.562,63 (20.26%)   |     |         |                                  |
| СПРАТНОСТ                                     | По+Пр+4+Пс  | 4По+Пр+4+Пс   |     |         |                                  |
| МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА                     | Максимална висина венца 16.0м<br>Максимална висина венца повученог спрата 19.0м | Висина венца 16.0м<br>Висина венца повученог спрата 18.50м  |     |         |                                  |
| БРГП НАДЗ. ЕТАЖА                              | /   | ЛАМЕЛА А = 4,678.35 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Б = 3,538.82 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Ц = 4,428.62 m <sup>2</sup><br>Укупно: 12.645,79m <sup>2</sup> |     |         |                                  |
| БРГП ПОДЗ.ЕТАЖА                               | /   | ЛАМЕЛА А = 2,648.10 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Б = 2,193.18 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Ц = 2,392.65 m <sup>2</sup><br>Укупно: 7.233,93m <sup>2</sup>  |     |         |                                  |
| БРОЈ ЛОКАЛА И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА (у приземљу) | /   | ЛАМЕЛА А = 5<br>ЛАМЕЛА Б = 5<br>ЛАМЕЛА Ц = 2<br>Укупно: 12  |     |         |                                  |
| БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА                       |   | ЛАМЕЛА А = 52<br>ЛАМЕЛА Б = 38<br>ЛАМЕЛА Ц = 44<br>Укупно: 134  |     |         |                                  |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)                         | 60%   | 2.413,68m <sup>2</sup> (60%)  |     |         |                                  |
| ЗАУЗЕТОСТ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА (%)                 | maks. 80%   | 2.411,31m <sup>2</sup> (60%)  |     |         |                                  |
| НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ                     | min 15%   | 865,69 m <sup>2</sup> (21.53%)  |     |         |                                  |
| % СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА                          | 40%   | 1.607,32 m <sup>2</sup> (40.00%)  |     |         |                                  |
| ОСТВАРЕНИ БРОЈ ГАРАЖНИХ И ПАРКИНГ МЕСТА       | Становање 1СТ/1.1.ПМ  | У гаражи  | 188 | укупно: | 188<br>Од чега 10 пм за инвалиде |
|   | Пословање 1ПМ/60m <sup>2</sup> нп<br>Продајни пр. 1ПМ/50m <sup>2</sup> нп       | парцели   |     |         |                                  |

ОБРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА:

|   |  |                          |                |                        |
|---|--|--------------------------|----------------|------------------------|
| ПРОДАЈНИ ПРОСТОРИ<br>(На нивоу целог комплекса) | <b>1ПМ/60m<sup>2</sup>ngp</b><br><b>1ПМ/50m<sup>2</sup>ngp</b> | 797,53/60<br>1.236,09/50 | <b>укупно:</b> | <b>13</b><br><b>25</b> |
| СТАНОВИ<br>(На нивоу целог комплекса)           | <b>1.1ПМ по стану</b>  | 134X1.1                  | <b>укупно:</b> | <b>147</b>             |
| <b>укупно</b>                                   |  |                          |                | <b>185</b>             |

ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

|               | БРГП ГАРАЖЕ (M2)             | ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА            |
|---------------|------------------------------|--|
| У ГАРАЖИ      | <b>7.233,93m<sup>2</sup></b> | <b>188 пм од чега 10пм за инвалиде</b> |
| <b>укупно</b> |                              | <b>188 пм од чега 10пм за инвалиде</b> |

\*Тачан број паркинг места у гаражи прецизираће се у даљој разради пројекта

## 8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

*Графички прилог бр. 04 „Регулационо нивелациони план“.*

### Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је на следећи начин:

- **регулационим линијама:**  
планираним регулацијама улица: Т6 (Сурчинска), Виноградска и Нова 1
- **грађевинским линијама:**  
Грађевинске линије су дефинисане Планом детаљне регулације и то на 5м од регулације улице Т6; 2,5м од регулације улице Нова 1; 7м од границе зоне (бочне границе грађевине парцеле) и аналитичко геодетским тачкама према регулацији Виноградске улице.

Хоризонтална и висинаска регулације приказане су на графичким прилозима 03 „План препарцелаије“ и 04 „Регулационо нивелациони план“

### Висинска регулација

Према условима Плана детаљне регулације максималне висине венца у зони „М“ износе:

- висина венца: 16,0 м
- висина венца повученог спрата: 19,0 м.

С обзиром на изразиту денивелацију терена идејним решењем пројектоване су 3 ламеле које каскадно прате нагиб терена и нивелационо се уклапају у планирано решење саобраћајнице Т6.

Нулта коте пројектованих ламела дефинисане су на пресеку линије терена и вертикалне осе сваке ламеле појединачно и на тим позицијама пројектовани су стамбени улази у ламеле.

*Висинска регулација ламеле „А“*

- Нулта кота: ±0,00 (83.50 m<sub>n</sub>v)
- Кота приземља објекта: ±0,00 (83.50 m<sub>n</sub>v)

- Висина венца: +16.00 (99.50 mnv)
- Висина венца повученог спрата: +18.53 (102.03 mnv)

#### *Висинска регулација ламеле „Б“*

- Нулта кота:  $\pm 0,00$  (82.05 mnv)
- Кота приземља објекта:  $\pm 0,00$  (82.05 mnv)
- Висина венца: +16.00 (98.05 mnv)
- Висина венца повученог спрата: +18.53 (100.58 mnv)

#### *Висинска регулација ламеле „Ц“*

- Нулта кота:  $\pm 0,00$  (80.60 mnv)
- Кота приземља објекта:  $\pm 0,00$  (80.60 mnv)
- Висина венца: +16.00 (96.60 mnv)
- Висина венца повученог спрата: +18.53 (99.13 mnv)

### **Нивелација**

Нивелационо решење је условљено нивелетама ободних саобраћајница и котама терена. За потребе пројектовања стамбено пословног објекта обављене су консултације са ЈП Дирекијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда која финансира реализацију саобраћајнице Т6. Нивелационо решење саобраћајнице Т6 као и елементи попречног профила преузети су из идејног решења предметне саобраћајнице и приказани су на графичким прилозима.

## **9. ТЕХНИЧКИ ОПИС**

На грађевинској парцели ГП1 пројектоване су три стамбено-пословне ламеле – А, Б и Ц, у којима је приземље опредељено у комерцијалне сврхе, а први до повученог спрата за функцију становања.

Ламеле су постављене на парцели у границама грађевинских линија, спратности од 4По+Пр+4+Пс. Апсолутна кота приземља је одређена на нивоу сваке од каскадно постављених ламела: А +0.00=83.50, Б +0.00=82.05 и Ц +0.00=80.60. Кота венца свих ламела пројектована је на 16.00м од нулте коте сваке ламеле.

Колски приступ омогућен је из приступне саобраћајнице Виноградске. Из ње се улази и излази из подземне гараже грејаним рампама са две траке. Пешачки приступ омогућен је такође из Виноградске улице.

Стационирање возила решено је подземном гаражом у три нивоа. Од укупно оствареног броја паркинг места 5% резервисано је за особе са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица).

Слободне површине на парцели поплочане су гранитном керамиком или асфалтиране зависно од намене. На поплочаним деловима су местимично постављене жардињере са ниским и жбунастим зеленилом. Зелене површине у контакту са тлом затрављене су селекционисаним травним смешама од врста отпорних на сушу. На тим деловима се сади жбунаста и висока вегетација листопадног и четинарског растиња.

## АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Намена објеката је стамбено-пословна. Приземље ламела А подељено је на пет јединица – два локала и три пословна простора, од којих ће једном опционо бити додељена намена депанџанса вртића. Приземље ламеле Б има пет јединица – два локала и три пословна простора. Приземље ламеле Ц има једну јединицу – локал. Приземљима ламела приступа се преко попличане стазе која иде око целог објекта. Од првог до повученог спрата све ламеле су пројектоване као стамбене. Спратове ламела повезује по једно вертикално комуникацијско језгро (степениште и лифтови који крећу од најниже етаже гараже).

НАПОМЕНА – Како је пројекат још у фази разраде могуће су измене броја локала, пословних простора и станова, као и конкретизација намена простора предвиђених у комерцијалне сврхе. Испод етаже приземља налази се четири етажа гараже дефинисане као посебна целина из које се приступа свим ламелама.

Техничке просторије се углавном налазе на подземним етажама – просторија спринклера, резервоара за спринклер, хидроцила, сепаратора масти, припрема топле воде, дизел агрегата, трафостанице.

### БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:

- |                    |         |
|--------------------|---------|
| - Локали:          | ком 5   |
| - Пословни простор | ком 7   |
| - станови          | ком 134 |
| - гаража           | ком 1   |

Гаража је капацитета 188 гаражних места за путничка возила. Пројектовано је укупно 10 паркинг места за инвалиде, што је 5% од укупног броја паркинг места. У укупан број улази и 36 паркинг места за електрична возила.

## КОНСТРУКТИВНИ КОНЦЕПТ

Конструктивни систем следи архитектонско функционалне захтеве садржаја тако што се у потпуности прилагођава формирању стабилног, јединственог и целовитог система који је у овом случају састављен из три функционално-физичке целине (ламеле).

Конструктивни систем је скелетни, ослоњен на конструктивне стубове, греде и међуспратне таванице, као и армирано бетонска језгра око вертикалних комуникација.

Основни конструктивни растери прилагођени су организацији простора унутар објеката. Растери се крећу од 5.50 до 6.20. У зони вертикалне комуникације из нужних конструкционих захтева реализује се сеизмички „круто“ језгро око лифта.

Систем је у складу са сеизмичким условима и условима геомеханичких карактеристика локације. Конструктивни систем објекта базиран је на АБ носећим стубовима, гредама и таваницама. Фундирање објекта је на темељној плочи и шиповима.

Конструктивни склоп пројектован је у свему према домаћем важећем правилнику БАБ87.

Обезбеђење ископа темељне јаме вршиће се у свему према правилима и прописима струке.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Приликом одабира материјала водило се рачуна да објекат задовољи услове дате Правилником о енергетској ефикасности зграда, важећим противпожарним прописима и захтевима Инвеститора.

Објекат је планиран у енергетском разреду “Ц”.

## СПОЉНА ОБРАДА

Укопани зидови гараже треба да буду предвиђени као АБ зидови хидроизоловани битуменском хидроизолацијом, заштићеном геотекстилом и бобичастом фолијом.

Фасадни зидови – гитер блок  $d=20\text{cm}$ , термоизолација (тврдопресована минерална вунад= $12\text{cm}$ ) и завршна обрада (мрежица, лепак и боја) или АБ зидови, термоизолација (тврдопресована минерална вунад= $12\text{cm}$ ) и завршна обрада.

Завршна обрада фасаде предвиђена је на два начина – завршна обрада од опекарских производа (фасадне листеле) и бојена фасада. На местима излога локала предвиђена фасада као алуминијумска зид завеса CW 50.

Кровна површина ламела решена је као раван кров са минималним нагибом, са завршним слојем од пвц водонепропусне мембране, отпорна на УВ зрачења.

Кишница са крова одводи се преко плувиа система.

Фасадна столарија пројектована је као АЛУ столарија (са завршном обрадом бојена пластифицираном бојом у РАЛ 7016) на спратовима, алуминијумска столарија на улазима, црна браварија на степеништу, подрумима и техничким просторијама, као и оградама тераса, бојена пластифицираном бојом. Фасадна столарија требало би да буде у боји РАЛ 7016. Застори су предвиђени као еслингер алуминијумске ролетне у склопу прозора и балконских врата. Фасадну столарију застаклити термопан свослојним стакло-пакетом.

## УНУТРАШЊИ ОБРАДА

Подови :

У свим собама, трпезаријама, предсобљима и улазима предвиђен је ламелни паркет (Таркет). У кухињама, купатилима, тоалетима и оставама поставља се под од гранитне керамике највише класе, реномираног произвођача са обавезном соклом (италија, шпанија). Подови у улазу, ветробрану и степенишном простору су од гранитне керамике или против-клизне гранитне керамике (плочице ванобјекта противклиност П11, а на терасама П10). Под остава и техничких простора ради се противклизне керамике домаће производње. Хидроизолација у санитарним просторијама подиже се уз зидове до прописане висине. Зидови иза walk-in јединица се изолују. Сви подови на стамбеним спратовима предвиђају се на „пливајућој“ подлози ради звучне изолације.

Подови локала остављају се са завршном обрадом у цементној кошуљици – сива фаза, док се једино тоалети локала обрађују за завршном обрадом од гранитне керамике.

У гаражи завршна обрада подова треба да буде од феобетона, дебљине 8-10cm са кварцним посипом.

Преградни зидови:

Између стамбених јединица пројектован зид  $d=25\text{cm}$  који се састоји од силке 20cm обострано малтерисане са по 2.5cm термомалтера. Зид између стана и ходника је  $d=25\text{cm}$  – са унутрашње стране малтерисан танкослојним малтером од 0.5cm, а са спољне обложен ТП минералном вуном 5cm и гипскартонском плочом на потконструкцији 1.25cm. Преградни зид између просторија гитер блок  $d=10\text{cm}$ , обострано малтерисан са 2.0cm малтера. Зидови купатила од влагоотпорних плоча гипса на потконструкцији. Инсталациони зидови у санитарним чворовима  $d=7,5\text{cm}$  – од Итонга.

Преградни зидови између локала су  $d=25.0\text{cm}$  – силка 20cm обострано малтерисана са по 2.5cm термомалтера.

На дилатацијама пројектовани зидови – АБ зид  $d=20\text{cm}$ , термоизолација  $d=10\text{cm}$  и АБ зид  $d=20\text{cm}$ .

Зидове у стамбеном простору, осим делова обложених керамиком, предвиђени су као глетовани и бојени. У кухињама се постављају гранитне керамичке плочице између елемената  $x=60\text{cm}$ . Зидови улаза, ветробрана и степенишног простора обрађују се трајним материјалима и боје акрилним бојама отпорним на хабање. Посебно се обрађују улазни холови (облога на зидовима од гранитне керамике, плочастих материјала или др.)

#### ПЛАФОНИ

У стамбеним просторима плафони се глетују и боје. На лођама и терасама се поставља спуштен плафон од aqua панела на потконструкцији са испуном од ПИР изолације (која се због специфичне архитектуре наизменично пројектованих отворених и грејаних површина по спратовима, поставља и у подове тераса). Плафони улаза, ветробрана и степенишног раде се као спуштени гипскани монолитни плафони који се боје. Плафони заједничких и техничких просторија боје се два пута. Посебно се обрађују плафони улазних холова – спуштени гипсани монолитни плафони. У просторима локала не предвиђати спуштене плафоне – сива фаза, сем у тоалетима локала где се ради комплетна обрада. У ходницима и евакуационим коридорима, лифтовском простору и тоалетима предвиђају се монолитни гипсани плафон на потконструкцији. У санитарним чворовима (кухињама) локала и станова предвиђају се влагоотпорне гипскартонске плоче. Спуштени плафон испред улазног дела и делова еркера пројектован је од aqua панел на металној потконструкцији, глетован и бојен.

#### УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Унутрасњу столарија ради се у складу са СРПС-ом, од две плоче медијапана са сањастом испуном, завршно бојеним полиуретанском бојом у бело. Улазна врата у станове радити као сигурносна - пуна, термо и звучно изолована (30-34 дБ, Прве класе), тречег степена провалности, опремљена шпијунком, сигурносним ланцем и бројем.

#### БРАВАРИЈА

Врата, прозори, ограде у техничким просторијама и гаражи предвиђају се од црне браварије бојене пластифицираном бојом. Противпожарна врата пројектована према прописима и противпожарном елаборату.

#### ХИДРОИЗОЛАЦИЈА:

Хидроизолација подрумских зидова и темеља ради се битуменском хидроизолацијом, заштићеном геотекстилом и бобичастом фолијом. Хидроизолација крова приземља битуменском хидроизолацијом у два слоја (први на плочи и други на слоју за пад). Хидроизолација купатила и тераса полимерцементном хидроизолацијом. Кровови објеката хидроизоловани пвц мембранама.

#### ТЕРМИЧКА И ЗВУЧНА ЗАШТИТА :

Материјал и начин израде термичке и звучне заштите предвђа се према прописима и важећим нормативима, уз одговарајуће прорачуне термичке и звучне изолације.

#### ГРЕЈАЊЕ И ХЛАЂЕЊЕ

За станове се предвђа даљинско грејање преко инсталација за напајање објекта гасом или преко топлана уколико се за то стекну услови. За прикључење на гасовод предвидеће се кућни

мерно-регулациони сет (КМРС) и унутрашња гасна инсталација (УГИ) која од КМРС-а води до котларница на крову објекта. За прикључење на топоводну мрежу предвидеће се топлотна подстанциса потребног капацитета са прикључком за воду, струју и канализацију и са несметаним приступом за уношење опреме.

Локали ће се грејати преко ВРВ система. Хлађење станова преко спољних и унутрашњих јединица клима – мултисплит систем – свака просторија има унутрашњу јединицу климе на једну спољашњу.

#### ВЕНТИЛАЦИЈА :

Принудна вентилација је предвиђена у свим просторијама које немају природну вентилацију.

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ :

Пројектовани објекат треба да буде опремљен :

- Инсталацијама водовода и канализације
- Електроинсталацијама јаке струје
- Инсталацијама телефонским, кабловског ТВ пријема и интерфона, као и инсталацијама за сигнализацију пожара
- Машинским инсталацијама
- Лифтом на електрични погон.

Пројекти инсталација биће урађени као посебни Елаборати, према појединачно обрађеним пројектним задацима, условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, као и према условима ЈКП-а, до прикључка на спољну мрежу. У оквиру гараже пројектовано је две топлотне подстанице), као и трафо станица. У оквиру сваког стана предвиђено је место за уградњу расхладног уредјаја (мултисплит систем), са пратећим електроинсталацијама и контролним одводом конденза.

#### ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта, неопходно је да Инвеститор, према условима ЈКП Градска чистоћа, обезбеди тачан број надземних контејнера запремине 1100 литара димензија 1,37x1,20x1,45м. Локација контејнера је приказана у пројектној документацији, где је обезбеђен одговарајући манипулативни простор и налази се у приземљу објекта на парцели.

## 10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Колски приступ грађевинској парцели остварује се преко Виноградске улице док се пешачки приступ остварује преко свих ободних саобраћајница. Елементи попречног профила Виноградске улице испред предметне локације разрадиће се посебним пројектом.

Потребе за паркирањем се решавају на парцели, према следећем нормативу:

- становање: 1.1 паркинг места (ПМ) за сваку стамбену јединицу.
- пословање: 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП;
- трговина: 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> НГП;
- пословне јединице: 1ПМ/50m<sup>2</sup> корисног простора или 1ПМ/1 пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup>;
- угоститељство: 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице;

Колски приступ гаражи пројектован је преко две грејане рампе међусобно раздвојене у ширини од 7м. Ширина сваке рампе је 6,0м а пројектован нагиб је 7-15%.

Димензије паркинг места пројектоване су у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године) и износе 2,5x5,0м за управно паркирање; 5,5x2,2м за подужно и 5,9м x 5,0м за инвалиде (дупла паркинг места).

Простор за маневрисање унутар гараже пројектован је у ширини од 6,0м, без икаквих препрека, што омогућава паркирање ходом уназад.

Прорачун потребног и оствареног броја паркинг места приказан је у табели у поглављу 7. овог Урбанистичког пројекта. Приступ парцели и приступ подземној гаражи приказани су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелациони план”.

#### *Услови ЈКП београдски метро и воз*

Условима ЈКП Београдски метро и воз бр. 885/26 од 02.03.2026г. утврђено је да се граница грађевинске парцеле ГП1 налази на удаљености од око 16 метара од тунела будуће линије 3 београдског метроа. За линију 3 у току је израда Идејног решења за потребе Плана генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде за линију 3, те ће се након тога утврдити тачно растојање.

Будући да се предметна парцела налази у зони заштите метро система потребно је обавити сарадњу са ЈКП "Београдски метро и воз" како би се добили услови за израду техничке документације за изградњу, као и сагласност на исту, да не би долазило до нежељених утицаја на објекте и метро систем.

#### **11. ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ**

*Графички прилог бр. 05 „Синхрон план инсталација”.*

Предментни простор је у потпуности опремљен је инфраструктурном мрежом.

#### **ВОДОВОДНА МРЕЖА**

У планираним саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица) и саобраћајници - Ул. Нова I које тангирају предметну грађевинску парцелу, предвиђена је изградња дистрибутивне водоводне мреже I висинске зоне београдског водоводног система мин.Ø200mm у Т6 и мин. Ø 150 mm у Ул. нова 1 и Виноградска улица.

Пројекат унутрашњих инсталација водовода усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже, пп прописима и стандардима и другим прописима и условима.

Предвидети нову уличну водоводну мрежу минималног пречника Ø 200mm - Ø150mm (испред предметне локације), све у складу са Планском документацијом. Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Ø200 mm је Ø 150mm, са цевовода Ø150mm је Ø100mm (са максималном димензијом водомера Ø80mm.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и пп прописима, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, која ће одредити обухват пројекта саобраћајница и водовода у функцији

предметног објекта. Реализација прикључака, биће могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави Служби техничке документације ЈКП БВК.

За стамбено-пословни објекат на ГП I засебне прикључке за све ламеле А, Б и Ц, предвидети са планиране дистрибутивне водоводне мреже у саобраћајници Т6 и Виноградској улици, у складу са њиховом оријентацијом. Прикључак за ламелу Ц из Виноградске улица а за ламелу А и Б са Т6 (Сурчинска улица). Потребан број прикључака, првенствено за сваку корисничку целину-ламелу посебан, димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, што рационалније у складу са потребама и пројектованим мерама заштите од пожара.

Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера  $\varnothing 125\text{mm}$ ,  $\varnothing 75\text{mm}$ ,  $\varnothing 65\text{mm}$ ,  $\varnothing 30\text{mm}$ , јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК.

Водомере предвидети ван објеката у водомерним шахтовима, на максималном растојању 1,5м од регулационе линије. Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења (колски приступи, рампе, паркинг места, степенице, стубови, саднице... ) и осталим инсталацијама.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене унутрашње инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локали, за пп потрошњу-спољна/унутрашња хидрантска мрежа и спринклер инсталације).

За сваку пословну јединицу-локал пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.

У пројекту приказати комплетне унутрашње инсталације водовода и прикључке до уличне водоводне мреже. Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекат спринклерских инсталација

Унутар границе парцеле на мах 1,5м од регулационе линије поставља се водомерни шахт са потребним водомерима за објекат. За сваку групу потрошача предвиђа се постављање посебног главног водомера. За локале и пословне просторе предвиђа се постављање индивидуалних водомера.

*Подаци о потребној количини воде:*

- санитарна потрошња стамбени део  $Q=6 \text{ l/s}$
- санитарна потрошња пословни део  $Q=1,5 \text{ l/s}$
- унутрашња хидрантска мрежа мрежа (заједно са хидрантима на улици)  $Q=30 \text{ l/s}$
- спринклер  $Q= 19 \text{ l/s}$ .

Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)

- Ламела А - станови  $a= 3,6 \text{ l/s}$
- Ламела Б - станови  $a= 3,2 \text{ l/s}$
- Ламела Ц-станови  $Q= 3,5 \text{ l/s}$
- Локали и пословни простор  $Q= \text{l/s}$ .

## **КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

Прикључење планираних стамбених објеката (ламела А, Б и Ц) на ГП1, предвидети на нову канализацију у планираним саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица), у Ул. Виноградска (само за ламелу Ц, уз реконструкцију подимензионисане фекалне канализације ФПВЦ $\varnothing 200\text{mm}$ , непосредно пре кружног тока) и у Ул. Нова 1. Ради покретања иницијативе за пројектовање и извођење нове канализационе мреже, фекалне мин. $\varnothing 250\text{mm}$  и кишне мин. $\varnothing 300\text{mm}$  у наведеним улицама, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској и пројектној документацији, потребно је обратити се Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК. Усаглашавање динамике пројектовања и (фазне) изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже остаје у обавези Инвеститора.

Синхрон планом инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом грађевинске парцеле ГП1, приказати досадашњи начин одвођења вода који се напушта, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским и пешачким приступом, елементима регулације-грађевинском линијом објекта (надземном и подземном) и регулационом линијом парцеле, свим елементима уређења-паркинзима, степеништем, рампама, садницама и осталим инсталацијама.

За будуће стамбено-пословне објекте (ламеле А, Б и Ц) првенствено предвидети посебне прикључке за сваки од објеката ламела/улаза, у складу са њиховом оријентацијом, са мреже у улицама/саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица), Виноградска и Нова 1.

Прикључке за кишне и фекалне воде димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од  $\varnothing 150\text{mm}$  ни истог пречника као улични канал (максимални пречник прикључка је  $\varnothing 200\text{mm}$ ).

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. 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 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 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 постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК (постојећи прикључци нису евидентирани у РГЗ подацима).

Није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију.

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Напајање нових потрошача вршиће се фазно из постојеће 10 kV мреже након изградње и пуштања под напон будуће ТС 35/10 kV "Ледине", ТС 110/10кВ 'Виноградска".

Планирати изградњу ТС 10/0,4 kV капацитета 1 x 1000 kVA оптимално лоцирану у техничким просторијама дела будућег објекта који се гради у првој фази, или као слободностојећа у склопу предметне катастарске парцеле, у складу са важећим техничким прописима. Прикључење ТС 10/0,4кВ по принципу "улаз-излаз" планирати на постојећу 10 kV мрежу у непосредној близини предметне локације. Планирати трасу за 10 и 1 kV подземне водове за прикључење ТС10/0,4кV. За напајање будућих објеката планирати изградњу укупно 12 подземних 1 kV вода из будуће ТС 10/0,4 kV. Користити проводнике типа и пресека, ХРОО АС 3x150 +70 мм<sup>2</sup>, 1 kV.

Планирати положаје КРК и МРО на будућим објектима у складу са важећим техничким прописима.

### Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката :

Уколико је потребно измештање или заштита електроенергетских објеката угрожених предметном изградњом, потребно је да се Странка обрати Дистрибутеру, за закључивање Уговора о уређењу земљишта, рге израде главног пројекта и пре почетка земљаних радова.

лзвод из важећих техничких прописа и опсте смернице за измештање водова напонског нивоа 10 kV и 1kV:

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV и 1 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника  $\varnothing 100$  мм. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV.
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном водењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.
- Радове у близини каблова врсити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног пласта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.
- Радове у близини кабла врсити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла
- За измештене кабловске деонице 10 и 1kV користити каблове истог типа и пресека или: 3 x ( ХНЕ 49-А 1x150) мм<sup>2</sup>, 10 kV; ХРОО АС 3x150 +70 мм<sup>2</sup>, 1kV
- Приликом измештања 1kV надземних водова, за упоришта користити бетонске стубове прописаних димензија и проводник типа и пресека ХОО/0 - А 3 x 70 + 54,6мм<sup>2</sup> .
- При сводењу надземних кућних прикључака користити проводник типа и пресека ХОО- А 4 x 16 мм<sup>2</sup>.
- Прелазе измештених 1 kV надземних водова преко саобраћајница планирати подземно. Користити проводник типа и пресека ХНЕ 49-А3x150 мм<sup>2</sup> 10 kV, ХРООАС 3x150 +70 мм<sup>2</sup> 1kV.

- Ако се планира укидање 1kV надземног вода и изградња новог 1 kV подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу КРК и успонског вода на свим објектима који се напајају ргеко надземног кућног прикључка.

## **ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (ГАСОВОДНА И ТОПЛОВОДНА МРЕЖА)**

Енергија потребна за рад система за грејање може се обезбедити:

1. Прикључењем на топоводну мрежу, или
2. Прикључењем на гасовод

Коначно опредељење Инвеститора дефинисаће се у фази исходавања Локацијских услова

### Услови прикључења на топоводну мрежу

Према условима ЈКП Београдске електране бр. 74335/25-01 од 04.02.2026 године у окружењу предметне локације нема постојеће топоводне инфраструктуре те нема ни услова за прикључење планираног објекта. Уколико се у наредном периоду стекну услови за изградњу топоводне мреже у ободним саобраћајницама као и услови за прикључење планираних капацитета, инвеститор ће се обратити ЈКП Београдске електране за услове у поступку исходавања Локацијских услова.

### Услови прикључења на гасоводну мрежу

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта постоји изграђена гасоводна мрежа и то:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4bar - у изградњи,
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar - изграђен и у функцији,

Прикључење на постојећу гасоводну мрежу извести у свему према условима Србијасгаса и прописима дефинисаним:

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

Предвиђа се прикључни гасовод, кућни мерно-регулациони сет (КМРС) и унутрашња гасна инсталација (УГИ) која од КМРС-а води до котларница на крову објекта.

## **ТК МРЕЖА**

Прикључење новоформиране грађевинске парцеле извршиће се у складу са условима „Телеком Србија“ а.д.

Стратешко опредељење предузећа "Телеком Србија" а.д. (у даљем тексту "Телеком") је да се за предметне стамбене објекте реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће оптичке инсталације унутар објеката.

Узимајући наведено у обзир у предметним објектима предвидети расположив простор на зиду у подруму или приземљу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација, за монтирање опреме Телекома.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметних објеката потребно је:

- изградити кабловско тк окно X димензија 135x60x120cm (дужина x ширина x дубина(висина)), на граници предметне парцеле уз улицу Виноградска
- од новопроектваног тк окна X изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви ПЕ  $\varnothing 110\text{mm}$  до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви  $\varnothing 110\text{mm}$  полупречник кривине треба да износи  $R \geq 5\text{m}$  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 објекат, обезбедити пролаз кабла кроз ревизиони канал-кутију димензија 20x20x20cm, технички канал или у цеви у зиду, све до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома.- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналом кроз подрумску етажу објеката до места на којима се налазе завршне концентрације инсталација

Тачну трасу приводне тк канализације дефинисати у односу на положај других подземних инсталација, у договору са надзорним органом Телеком Србија.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

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

Узимајући наведено у обзир, приликом реализације унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) узети у обзир препоруке Телекома за изградњу оптичке тк инсталације

## 12. ЗЕЛЕНИЛО

Пројектованим решењем на грађевинској парцели остварено је укупно:

- 40% слободних површина на парцели (1607,30 м<sup>2</sup>)
- 21.50 % зеленила у директном контакту са тлом (1607.30м<sup>2</sup>)
- Заузетост парцеле подземним етажама је 60%

Сви урбанистички параметри приказани су у табели у поглављу 7. Урбанистичког пројекта.

Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 cm за дрвенасту, односно 60 cm за жбунасту вегетацију.

Новопроектване зелене површине у оквиру грађевинске парцеле формирати комбинацијом дрвенастих и жбунастих врста, различите спратности, ниских захтева у односу на услове средине, толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године.

Материјал треба да буде репрезентативан, расаднички однегован, одговарајуће старости (минимално 8-10 година за дрвеће, 3-5 година за шибље), без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења.

Садњу вршити у групама (дрвенасто-жбунасти засади) и у виду солитера у комбинацији са партерним засадима, узимајући у обзир спратност, ритам и колорит.

Садњу биљног материјала предвидети за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хумусне земље и хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.

Припрему новопланираних садних места, извести након изведених радова на чврстим засторима и најмање недељу дана пре садње.

Дендролошки план радити на овереном Синхрон плану. Планирану вегетацију ускладити са подземним инсталацијама према важећим прописима, тако што ће се обезбедити прописано међусобно растојање које износи за:

- водоводну мрежу мин. 1,5m
- канализациону мрежу мин. 2,5m
- електроенергетску мрежу, подземни водови 1 kV, 10 kV и 35 kV мин. 1,0m
- електроенергетску мрежу, подземни водови 110 kV мин. 2,0m
- телекомуникациону мрежу мин. 1,0m
- топоводну мрежу мин. 2,0m
- гасовод мин. 1,5m (уз одговарајућу противкоренску заштиту инсталација)

### **13. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За одлагање комуналног отпада из предвиђене три ламела на поменутом простору, инвеститор је у обавези да набави металне контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине сваке новоизграђене ламеле појединачно.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда" бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити постављени у оквиру граница формиране парцеле намењене изградњи, у непосредној близини ламеле којој припадају, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, до којих је потребно обезбедити несметан прилаз за раднике овог Предузећа. Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати само по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15m од њихових позиција до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке позиције судова реализује асфалтирани саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама возила за одвоз смећа, чије су

габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3,5m, а двосмерна 6,0m, са нагибом до 7%. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом за слободно манипулисање ком. возила, због забране њиховог кретања уназад.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за отпад који не припада поменутој групацији (папир, картон, стакло, храна из ресторана, ПЕТ и МЕТ амбалажа), набављају специјални судови који се празне према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локације и тачан број контејнера треба приказати у Ситуационом плану и пројектној документацији, а, при техничком пријему, услови на терену морају бити у потпуности испоштовани, како би све ламеле биле обухваћене оперативним планом за одношење смећа и системом наплате услуга.

#### **14. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА**

При пројектовању објеката применити решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ свим деловима комплекса/објеката, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

#### **15. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На простору који је обухваћен овим пројектом препарцелације нема евидентираних непокретних културних добара.

У циљу заштите и очувања археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува у на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан, по члану 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

#### **16. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Према Решењу о утврђивању мера и услова заштите животне средине (бр. 501.2-857/2025 д 02.03.2026г.) потребно је:

1. Извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службенигласник РС", бр. 101/15, 95/18 и 40/21) и Правилника о

условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС", бр. 45/19 и 72/21),

2. У циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног стамбено-пословног објекта на чиниоце животне средине, предвидети/обезбедити:

2.1. у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објекта/ламела на комуналну инфраструктуру и, по потреби, реконструкцију постојећих/изградњу нових инфраструктурних инсталација, у складу са планираним повећањем БРГП,
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта/ламела и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са приступних саобраћајних површина, из гараже, из локала намењених припреми хране (уколико се исти планирају) и санитарно-фекалних отпадних вода,
- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,
- изградњу приступних саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом његовог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (кухиње ресторана, кетеринга и сл, уколико се исти планирају) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља,
- квалитет отпадних вода КОЈИ се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

2.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања планираног објекта/ламела прикључењем на систем даљинског грејања,
- размотрити коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта/ламела и припрему топле воде, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub>(RI 71) и CO<sub>2</sub>(R744) у расхладним уређајима/системима,

- у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a,
- формирање дрвореда дуж предметне локације, нарочито ка саобраћајници Сурчинска; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији,
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина на парцели, као и кровних површина подземне гараже, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; с тим у вези, незастрте површине оплеменити садњом лишћарских и зимзелених садница, а предност дати аутохтоним врстама;

### 2.3. у циљу заштите од буке:

- 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”, број 96/21), Уре.п,бом 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, одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда.- („Службени лист града Београда”, број 2/22)
- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука, пре свега у стамбеним просторијама, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству)
- уградњу хидроцила са фреквентном регулацијом;

2.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта/ламела, при њиховом 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;

3. предметни објекат/ламеле планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветравања у свим стамбеним просторијама;
4. на предметној локацији није дозвољена изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
5. у планираним пословним просторима/локалима, могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у објектима;
6. планиране пословне просторе - локале (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);
7. у подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”,
  - уградњу уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију гаража, којим се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане 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), у случају да се прорачуном очекиваних концентрација полутаната у гаражи покаже да је исто неопходно; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух, систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
  - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају истих,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;
8. обезбедити одговарајућу просторију/простор 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,
  - у случају да агрегат као енергент користи течено 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 теченог горива предност дати биодизелу,
  - издувне гасове из агрегата извести ван објеката, у слободну струју ваздуха;
9. обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) 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 каналним системима за принудну вентилацију гараже, 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 ваздуху из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, бр. 5/16 и 10/24);
10. трафостанице 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 РБ", број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40  $\mu$ T,

- одредити 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 трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
  - трафостанице у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
11. уколико се исти планира депаданс дечије установе пројектовати и изградити у складу са одредбама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/19, 16/22 и 6/23); обезбедити најмање 8,00 m<sup>2</sup>/детету уређене озелењене површине у блиском окружењу депаданса;
  12. обезбедити најмање 40% слободних и зелених површина на парцели, односно најмање 15% у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката); обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне- услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте
  13. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
  14. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС", број 109/25) и другим важећим прописима из ове области и то:
    - употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже, органског отпада из депанданса дечије установе, кухиња локала и/или продавница прехранбене робе у типске посуде смештене у посебну/е, за ту сврху намењену/еи, по потреби, климатизовану/е просторију/е,
    - 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 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),

- комуналног и другог неопасног отпада;
15. 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 РЈ 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;
16. 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 опремљеним местима, 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 несрећних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др),
  - возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта;
17. инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања

отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења

## 17. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

### Мере заштите од земљотреса

Ради заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке рејонизације.

### Мере заштите од пожара

- Објекат реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09) и Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 20/2015);
- Објекат мора имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91);
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ бр. 31/2005).

## 18. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025).

Идејно решење је саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијских услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке

документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта. Пројекат за грађевинску дозволу, односно идејни пројекат може одступити од идејног решења и у погледу битних елемената који приказују или наводе податке неопходне за утврђивање локацијских услова, ако се измене врше приликом разраде техничке документације, као и ради усклађивања тог пројекта са условима за пројектовање и прикључење, с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за тај објекат.

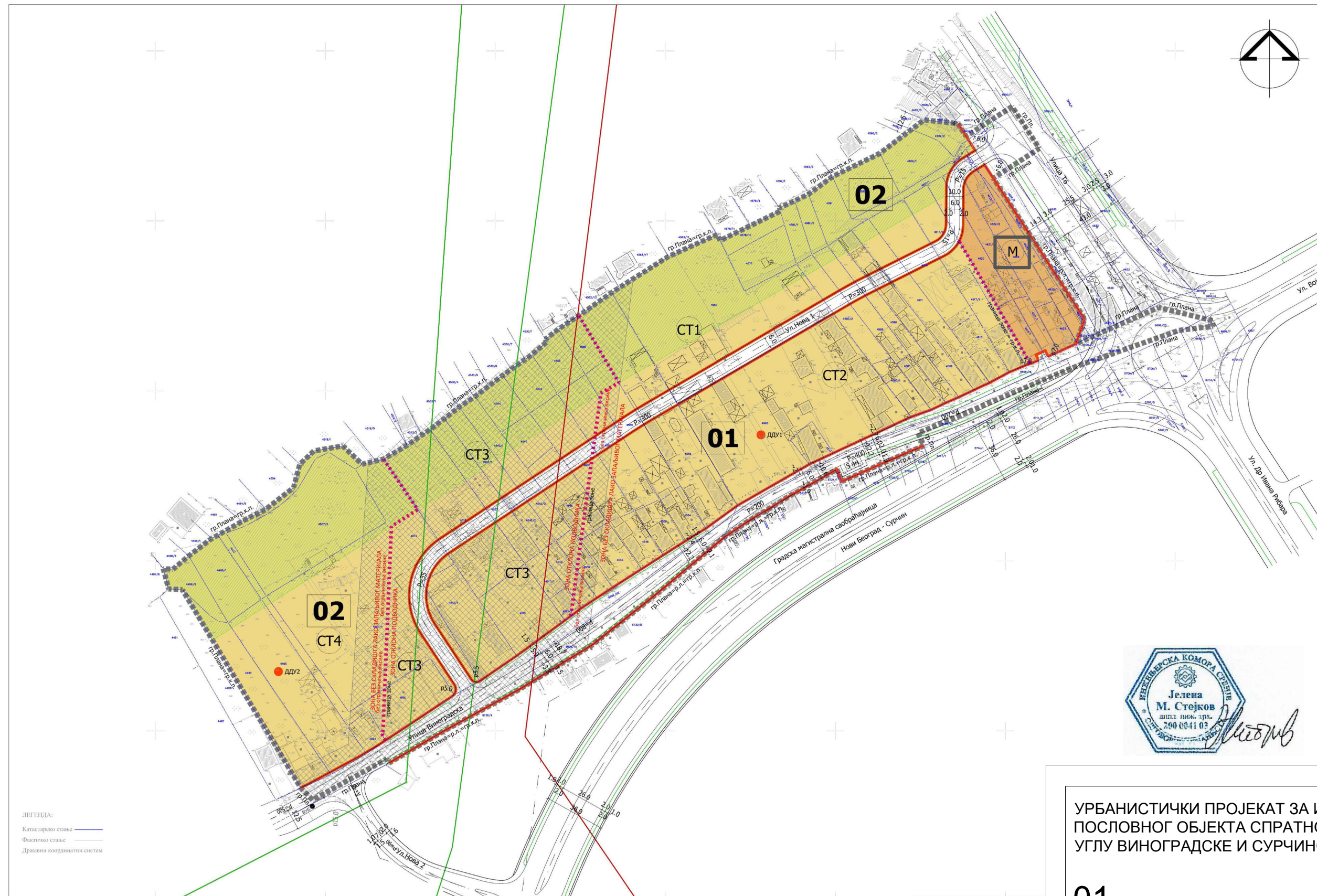
Одговорни урбаниста: Јелена Стојков дипл.инж.арх.



### III. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

---

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Извод из Плана детаљне регулације на карти<br><i>Планирана претежна намена површина</i> | /        |
| 2. Катастарско-топографска подлога са границом   | Р 1:500  |
| 3. Ситуација – партерно решење   | Р 1: 500 |
| 4. Регулационо-нивелациони план  | Р 1: 500 |
| 5. Синхрон план инсталација  | Р 1: 500 |



- Легенда**
- граница ПДР
  - регулациона линија
  - граница зоне
  - 01** ознака блока
  - С ознака зоне
  - зеленило у оквиру саобраћајница
- ПОВРШИНЕ ЗАВНИХ НАМЕНА**
- мрежа саобраћајница
  - ДДУ депаданс деце установе (ДДУ1 и ДДУ2)
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**
- површине за становање
  - СТ1 породично становање (према ПП тип С4)
  - СТ2 вишеспоредично становање (према ПП тип С4)
  - СТ3 породично становање (према ПП тип С4)
  - СТ4 вишеспоредично становање (према ПП тип С4)
  - површине за становање са заштитним зеленилом лесног одсека
  - мешовита намена
  - М мешовити градски центри у зони ниске спратности (према ПП тип М6)
- ЗАШТИТНИ КОРИДОРИ**
- заштитно зеленило лесног одсека
  - заштитни појас надземних ел. водова
  - постојећи надземни ел. водови 220 kV
  - постојећи надземни ел. водови 110 kV

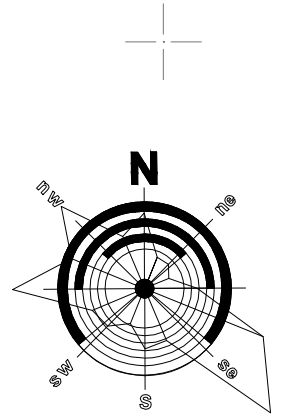
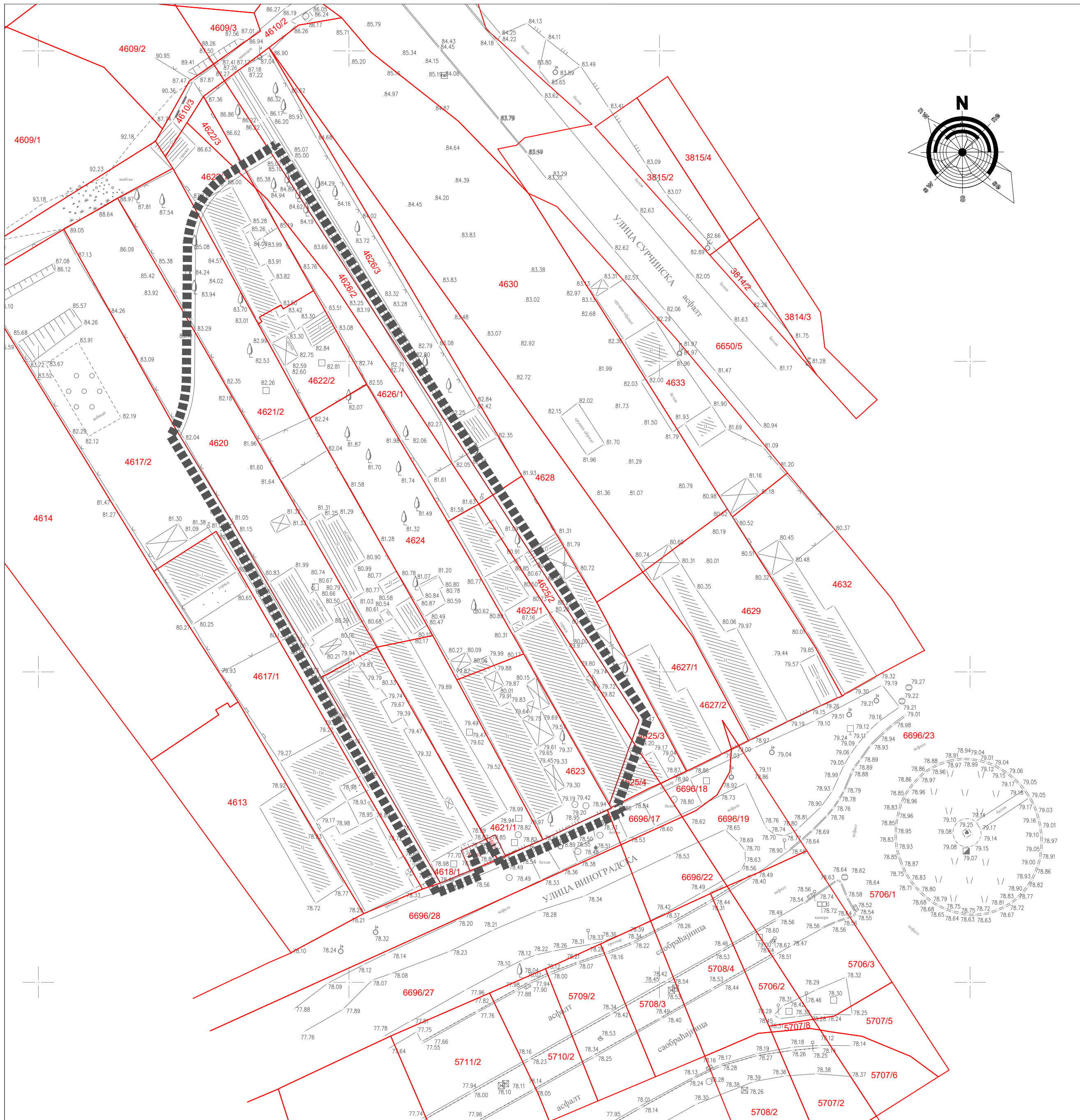
**ЛЕГЕНДА:**  
 Катастарско стање —  
 Фактично стање —  
 Државни координатни систем





**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ**

**01**

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



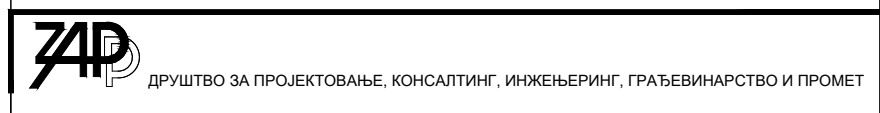
 ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ  
 4622/2 ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

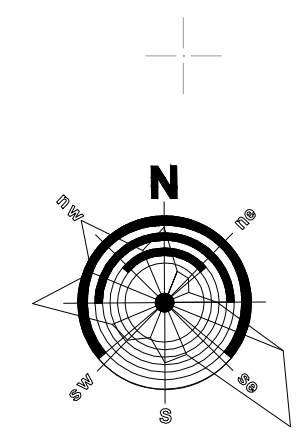
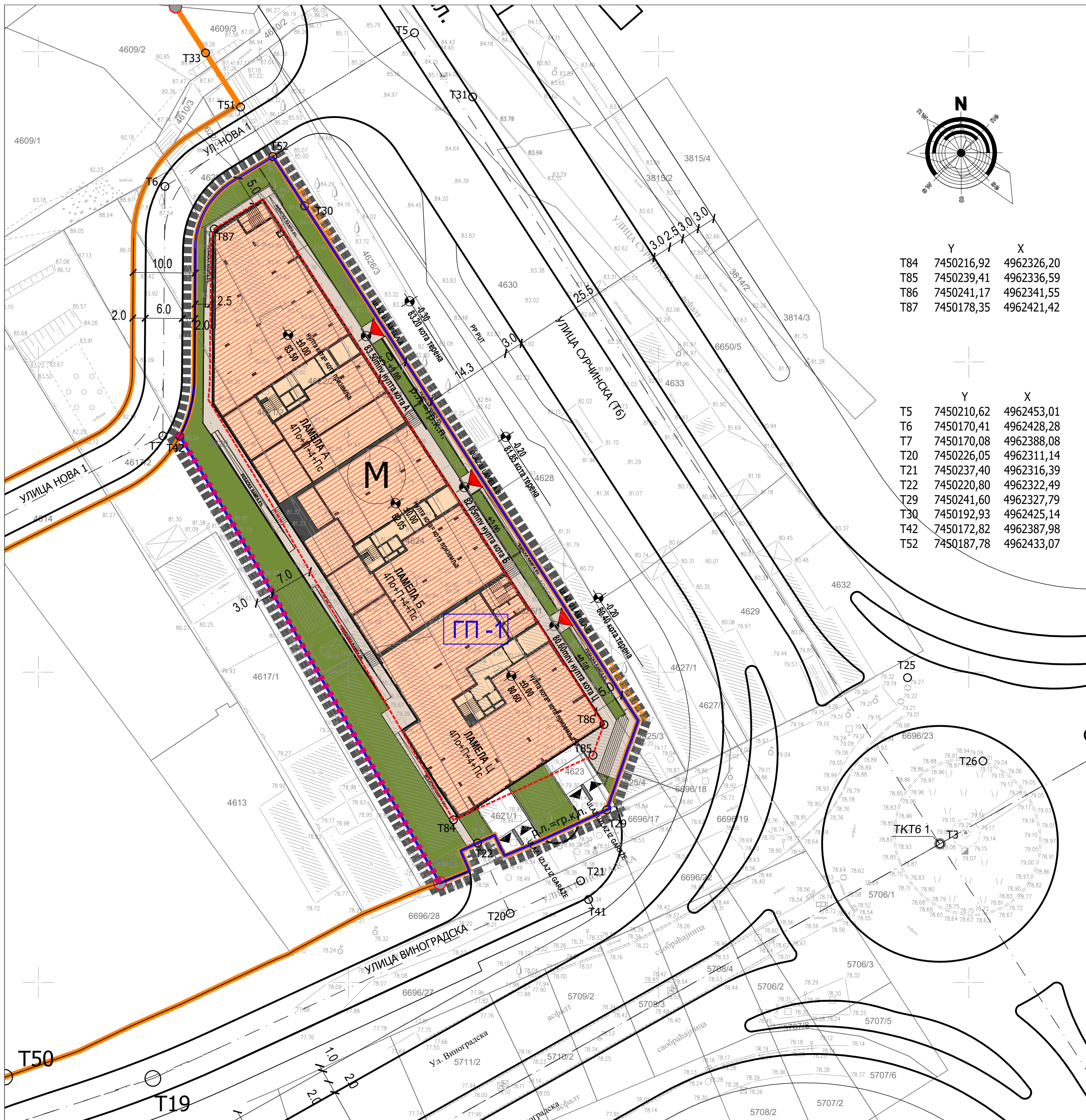


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

02

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УП 1:500





|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T84 | 7450216,92 | 4962326,20 |
| T85 | 7450239,41 | 4962336,59 |
| T86 | 7450241,17 | 4962341,55 |
| T87 | 7450178,35 | 4962421,42 |

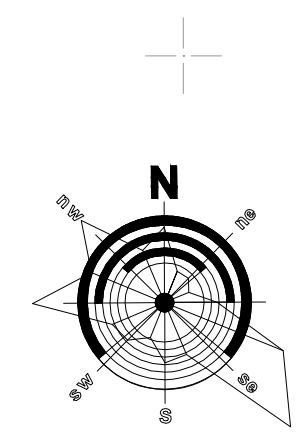
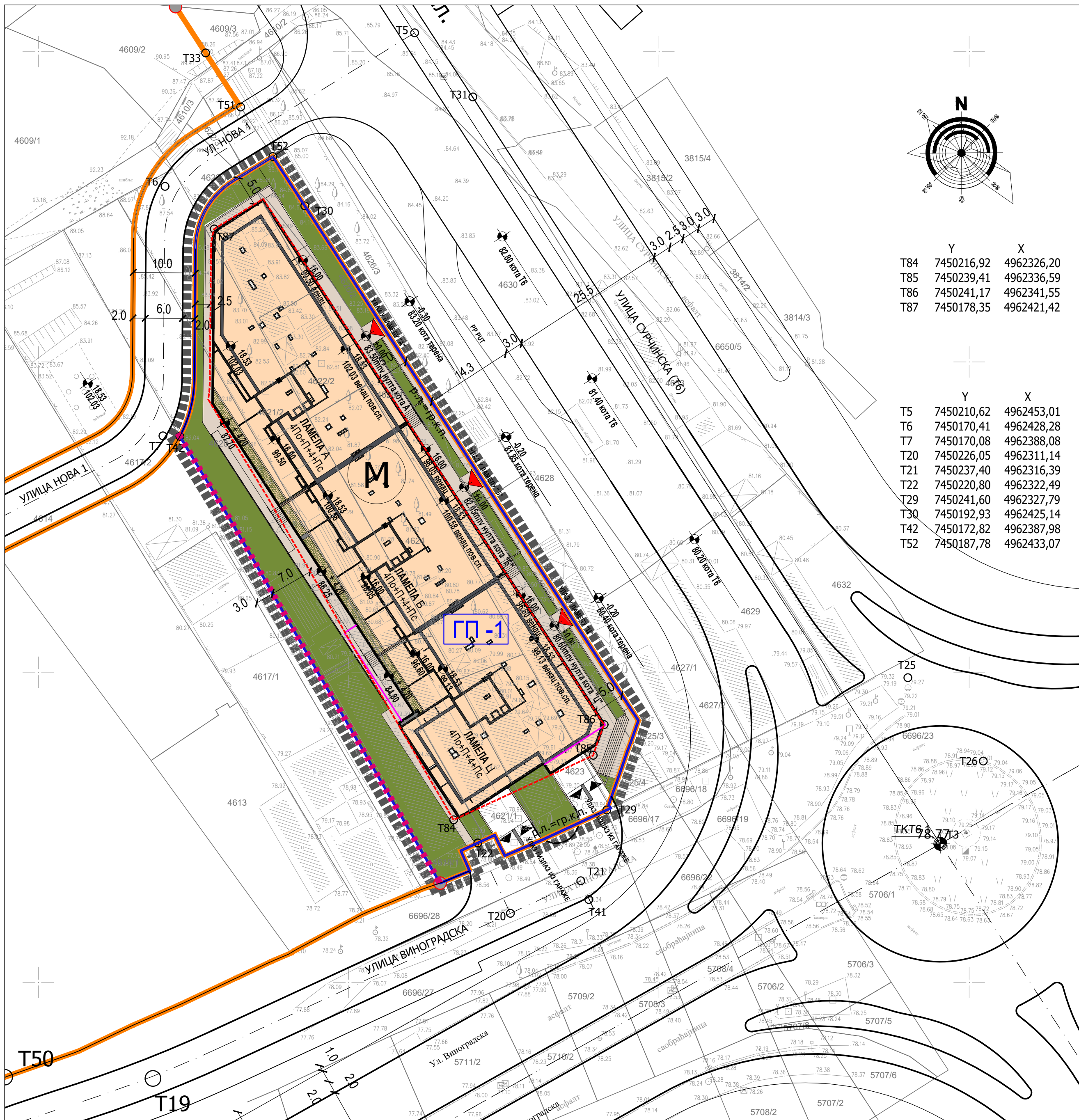
|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T5  | 7450210,62 | 4962453,01 |
| T6  | 7450170,41 | 4962428,28 |
| T7  | 7450170,08 | 4962388,08 |
| T20 | 7450226,05 | 4962311,14 |
| T21 | 7450237,40 | 4962316,39 |
| T22 | 7450220,80 | 4962322,49 |
| T29 | 7450241,60 | 4962327,79 |
| T30 | 7450192,93 | 4962425,14 |
| T42 | 7450172,82 | 4962387,98 |
| T52 | 7450187,78 | 4962433,07 |

- ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- АНАЛИТИЧКА ТАЧКА - ПДР
- ГРАНИЦА ЗОНЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ - ГАРАЖА
- ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ У ПРИЗЕМЉУ









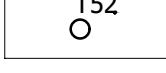

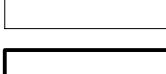
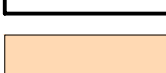
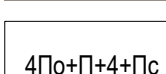
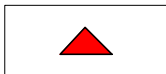





УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

**03**  
СИТУАЦИОНИ ПЛАН - РЕШЕЊЕ ПАРТЕРА 1:500



|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T84 | 7450216,92 | 4962326,20 |
| T85 | 7450239,41 | 4962336,59 |
| T86 | 7450241,17 | 4962341,55 |
| T87 | 7450178,35 | 4962421,42 |

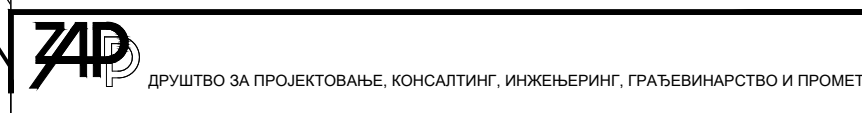
|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T5  | 7450210,62 | 4962453,01 |
| T6  | 7450170,41 | 4962428,28 |
| T7  | 7450170,08 | 4962388,08 |
| T20 | 7450226,05 | 4962311,14 |
| T21 | 7450237,40 | 4962316,39 |
| T22 | 7450220,80 | 4962322,49 |
| T29 | 7450241,60 | 4962327,79 |
| T30 | 7450192,93 | 4962425,14 |
| T42 | 7450172,82 | 4962387,98 |
| T52 | 7450187,78 | 4962433,07 |

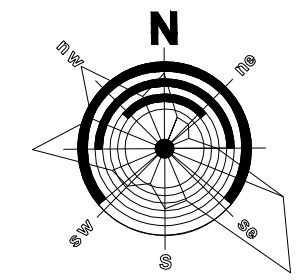
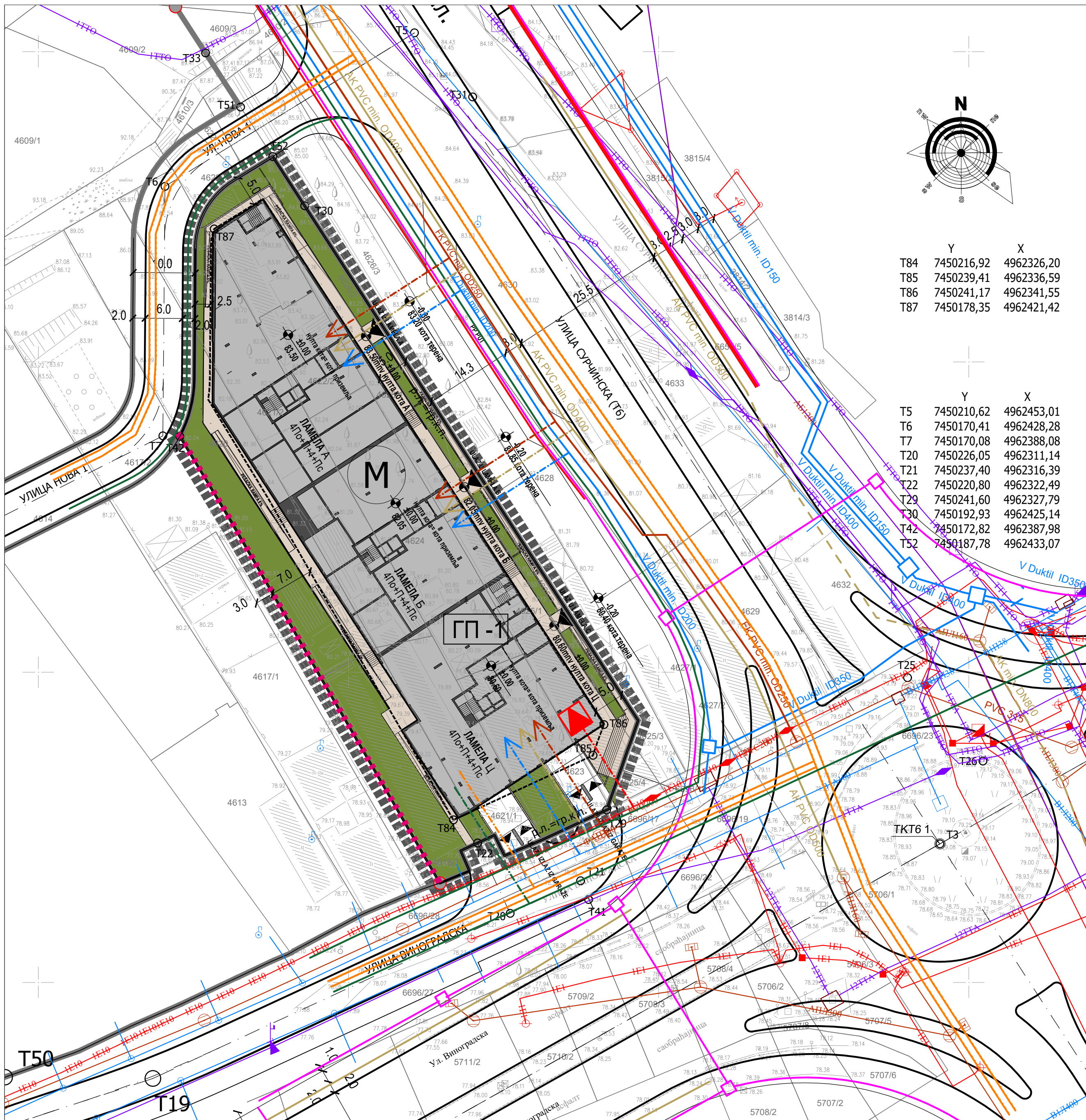
-  ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
-  ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ОЗНАКА ЗОНЕ
-  АНАЛИТИЧКА ТАЧКА - ПДР
-  ГРАНИЦА ЗОНЕ
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
-  СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
-  УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
-  УЛАЗ / ИЗЛАЗ - ГАРАЖА
-  ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
-  ЗЕЛЕНИЛО НА КРОВУ
-  ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4По+П+4+Пс НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

**04**  
РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН 1:500





|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T84 | 7450216,92 | 4962326,20 |
| T85 | 7450239,41 | 4962336,59 |
| T86 | 7450241,17 | 4962341,55 |
| T87 | 7450178,35 | 4962421,42 |

|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T5  | 7450210,62 | 4962453,01 |
| T6  | 7450170,41 | 4962428,28 |
| T7  | 7450170,08 | 4962388,08 |
| T20 | 7450226,05 | 4962311,14 |
| T21 | 7450237,40 | 4962316,39 |
| T22 | 7450220,80 | 4962322,49 |
| T29 | 7450241,60 | 4962327,79 |
| T30 | 7450192,93 | 4962425,14 |
| T42 | 7450172,82 | 4962387,98 |
| T52 | 7450187,78 | 4962433,07 |

- ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- АНАЛИТИЧКА ТАЧКА - ПДР
- ГРАНИЦА ЗОНЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ОБЈЕКТ
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ - ГАРАЖА
- ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ

- постојећи водовод
- постојећа канализациона мрежа
- постојећи тк водови
- постојећа електро mreжа
- планирани водовод
- планирана фекална канализ.
- планирана атмосферска канализ.
- планирани тк водови
- планирана електро mreжа
- планирани топовод
- планирани гасовод
- планирана трафостаница 10/0,4 kV

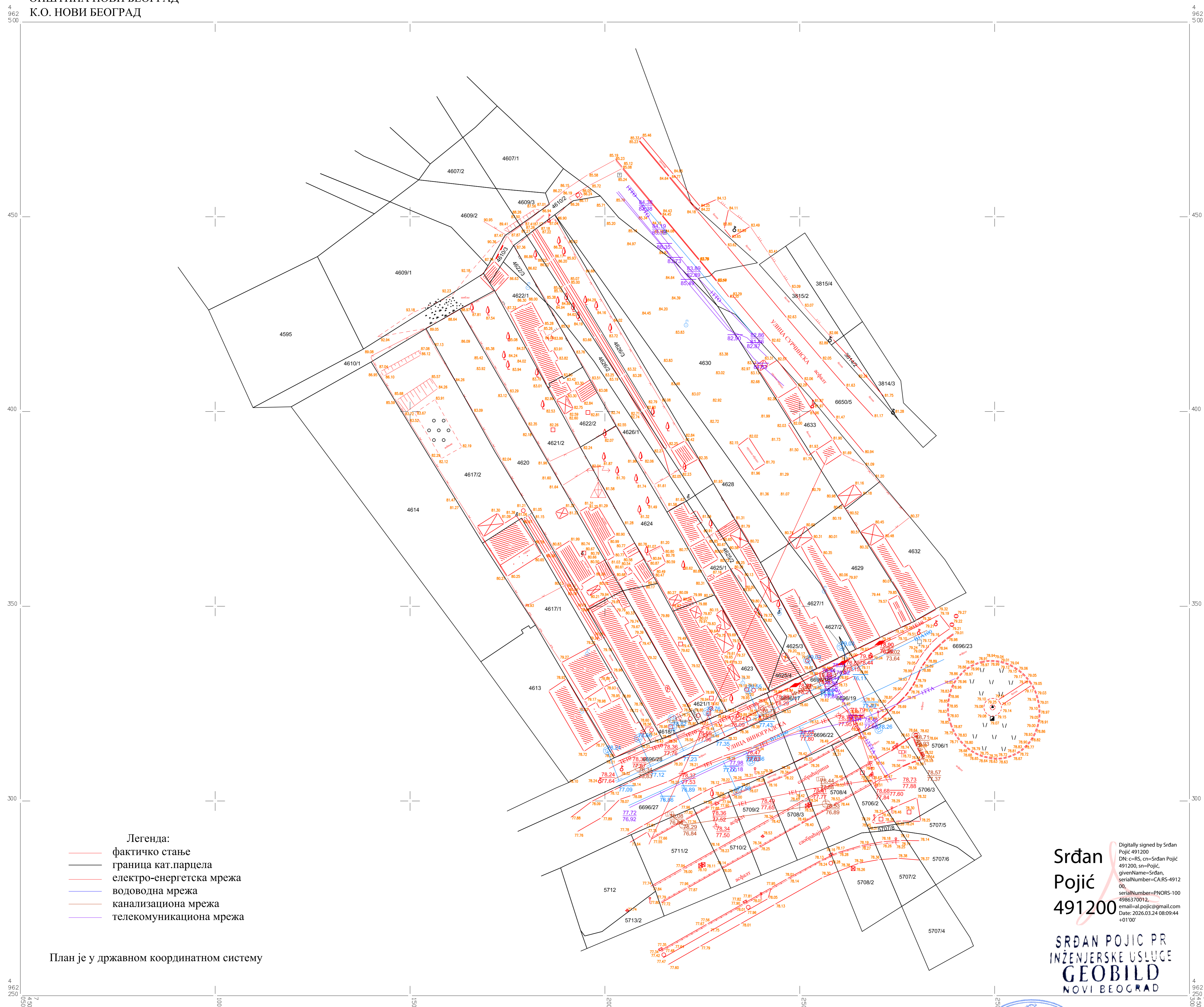
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ 4Po+P+4+Pc НА УГЛУ ВИНОГРАДСКЕ И СУРЧИНСКЕ (Т6) УЛИЦЕ

05

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА 1:500

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
Локација: "део Виноградске улице, К.О.Нови Београд"



- Легенда:
- фактичко стање
  - граница кат.парцела
  - електро-енергетска мрежа
  - водоводна мрежа
  - канализациона мрежа
  - телекомуникациона мрежа

План је у државном координатном систему

Srdan  
Pojić  
491200

SRĐAN POJIĆ PR  
INŽENJERSKE USLUGE  
GEOBILD  
NOVI BEOGRAD

Снимио и изradio:  
ГЕОБИЛД



Digitally signed by Srđan Pojić 491200  
DN: c=RS, cn=Srdan Pojić 491200, sn=Pojić, givenName=Srdan, serialNumber=CA:RS-491200, serialNumber=PNORS-1004986370012,  
email=sal.pojic@gmail.com Date: 2026.03.24 08:09:44 +01'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Одељење за катастар инфраструктуре Београд  
Број: 956-301-35054/2025

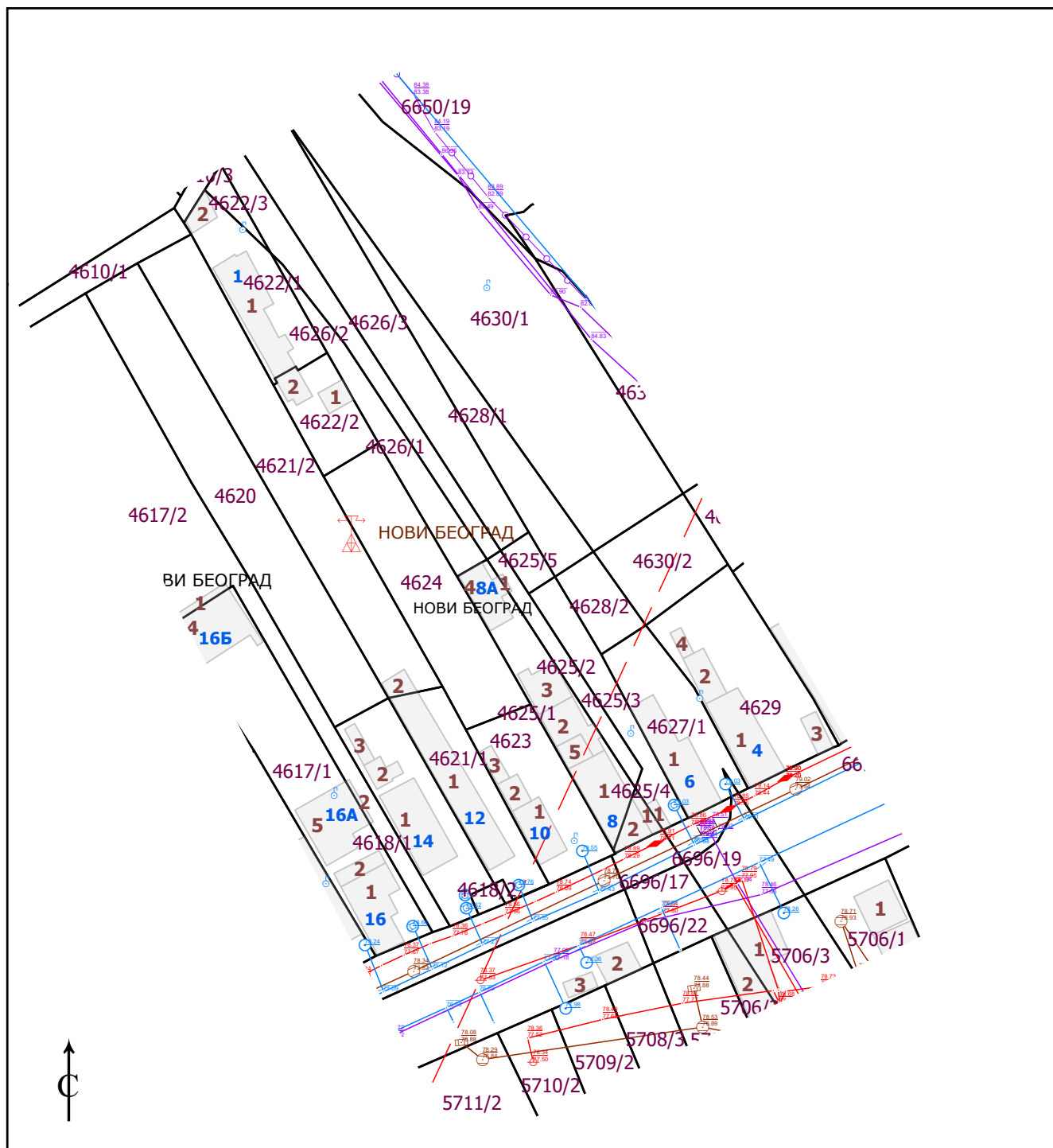


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 12/25/2025 9:59:31 AM

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Београд  
25.12.2025.године  
Страна 1 од 1

Одељење за катастар  
Bojana Marinković  
25.12.2025. 9:52:40

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информације о локацији  
IX-13 број 350.1-1241/2025  
Београд, 06.03.2025. године

Краљице Марије 1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Бригате д.о.о.о, ул. Тадије Сондермајера бр.10, Бежанија, Нови Београд;  
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта; Парцелација/препарцелација, формирање грађевинске парцеле;  
Одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта; Спајање парцела истог власника;

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**

за катастарске парцеле 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4622/3,  
4621/3, 4621/1, 4621/2, 4618/1, 4818/2, 4620 и 4610/1 К.О. Нови Београд

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

План детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови београд („Сл. лист града Београда“ бр. 69/23).  
План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23

**НАМЕНА:**

Катастарске парцеле 4625/2, 4625/1, 4626/1, 4623, 4624, 4622/2, 4621/1 и 4618/1 К.О. Нови Београд, према наведеном Плану детаљне регулације налазе се у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности, блок 01  
Катастарске парцеле 4626/2, 4621/2 и 4620 К.О. Нови Београд, према наведеном Плану детаљне регулације налазе се већим делом у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности, блок 01, делом у површини за становање са заштитним зеленилом лесног одсека блок 02 и преосталим делом у регулацији планиране јавне саобраћајнице.  
Катастарске парцеле 4622/1, 4622/3 К.О. Нови Београд, према наведеном Плану детаљне регулације налазе се већим делом у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности, блок 01 и преосталим делом у регулацији планиране јавне саобраћајнице  
Катастарске парцеле 4621/3 и 4618/3 Нови Београд, према наведеном Плану детаљне регулације налазе се у регулацији планиране јавне саобраћајнице  
Катастарска парцела 4610/1 К.О. Нови Београд, према наведеном Плану детаљне регулације налази се већим делом у површини за становање са заштитним зеленилом лесног одсека блок 02 и преосталим делом у регулацији планиране јавне саобраћајнице.

Обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта за површину намењену мешовитим градским центрима (блок 01) Минимални обухват пројекта је цела зона мешовитих градских центара.

|  | <b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ</b>  |
|--|---|
| <b>основна намена површина</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• мешовити градски центар</li> <li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.</li> <li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>   |
| <b>компатибилност намене</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>   |
| <b>број објекта на парцели</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта,</li> <li>• није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>   |
| <b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољено је формирање максимално две грађевинске парцеле</li> <li>• минимална површина грађевинске парцеле је 1500 m<sup>2</sup></li> <li>• минимална ширина грађевинске парцеле је 17,0 m.</li> </ul>  |
| <b>изградња нових објекта и положај објекта на парцели</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.</li> <li>• У случају када се формирају две грађевинске парцеле објекти су међусобно једнострано узидани.</li> <li>• није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</li> <li>• према положају на парцели објекат може бити једнострано узидан или слободностојећи. Дозвољено је узиђивање на међи новоформираних парцела.</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи дефинисане надземне грађевинске линије</li> </ul>   |
| <b>индекс заузетости парцеле</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%</li> </ul>  |
| <b>висина објекта</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца је 16.0 m</li> <li>• максимална висина венца код објекта са повученим спратом је висина ограде изнад последње пуне етажне, односно висина зиданог назитка уколико се изнад последње пуне етажне не налази проходан кров.</li> <li>• максимална висина венца повученог спрата је 19.0 m</li> <li>• максимална висина венца и слемена помоћних објекта је 4.0 m</li> </ul>   |
| <b>растојање од бочне граница парцеле</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• у случају када се формирају две грађевинске парцеле објекти су једнострано узидани.</li> </ul>   |
| <b>растојање објекта од суседног објекта</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• међусобно удаљење објекта се утврђује у односу на висину венца вишег објекта.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6m ) од фасаде суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</li> <li>• уколико је нови објекат пословни и мање висине од објекта у околини, минимално растојање фасадног платна на коме нема отвора, према суседним постојећим објектима је висина тог новог пословног објекта, а минимално 6.0m</li> <li>• правила за растојање са суседне парцеле.</li> </ul> |
| <b>кота приземља</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља</li> </ul>   |

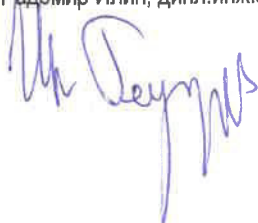
|  |  |
|--|--|
|  | <p>нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>   |
| кота приземља  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>  |
| услови за слободне и зелене површине                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>  |
| решење паркирања   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже и/или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима.</li> </ul>  |
| архитектонско обликовање                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>• Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>• последња етажа се мора извести као повучени спрат.</li> <li>• повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.</li> <li>• повлачење последње етаже односи се на све фасадне равни, осим на страну узиђивања објекта.</li> <li>• кров је раван или плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем, сакривен иза атике.</li> </ul>   |
| услови за оградавање парцеле                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дозвољено је оградавање транспарентном оградом максималне висине 1.4m;</li> <li>▪ зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0.6m;</li> <li>▪ ограда може бити од различитих материјала, а могуће је формирати и живу ограду. За ту сврху потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене. Забрањена је примена врсти које имају отровне вегетативне делове и трње;</li> <li>▪ ограду поставити унутар грађевинске парцеле.</li> </ul>   |
| минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу топловод или други алтернативни извор енергије</li> </ul>  |
| инжењерскогеолошки услови                                | <p>МИКРОРЕОН Ц2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног и насутог слоја. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Евентуално насипање вршити лесом, лесоидима, лесним песком уз прописно збијање. При оптерећењима већим од 120(130)kN/m<sup>2</sup> и при накнадном провлажавању лес (лесоиди) губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. При пројектовању објеката ближе Виноградској улици треба имати у виду да подземне етаже испод коте 74(75)мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.</li> <li>▪ За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).</li> <li>▪ Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану</li> </ul> |

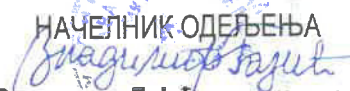
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | интервенцију.   |
| интервенције на постојећим објектима | <ul style="list-style-type: none"> <li>дозвољено је само техничко одржавање постојећих објеката.</li> </ul>           |
| спровођење                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта за целу зону</li> </ul> |

|              |  |
|--------------|--|
| ПРАВНИ ОСНОВ | <p>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, 09/20 и 52/21).</p> <p>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).</p> |
|--------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| СМЕРНИЦЕ | <p>Разраду предметне локације урадити јединственим Урбанистичким пројектом за површину намењену мешовитим градским центрима (блок 01) Минимални обухват пројекта је цела зона мешовитих градских центара, а у складу са одредбама чл. 60-64, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</p> <p><b>Формирати грађевинску парцелу</b> израдом пројекта препарцелације у складу са Планом и чл. 65. Закона о планирању и изградњи, чиме ће се уједно одвојити јавно од осталог грађевинског земљишта, а <b>уколико се ради о парцелама истог власника</b>, потребно је у Републичком геодетском заводу СКН Нови Београд спровести регулацију планираних јавних саобраћајница које се налазе преко наведених катастарских парцела, односно одвојити јавно од осталог грађевинског земљишта, а затим извршити спајање делова наведених парцела у једну катастарску парцелу израдом елабората геодетских радова у складу са Планом и чл. 68. Закона о планирању и изградњи.</p> <p><b>Након потврде Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта у оквиру параметара, услова и правила дефинисаних Планом</b> потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.</p> <p><b>Напомена:</b> 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.</p> <p>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.</p> |
|----------|--|

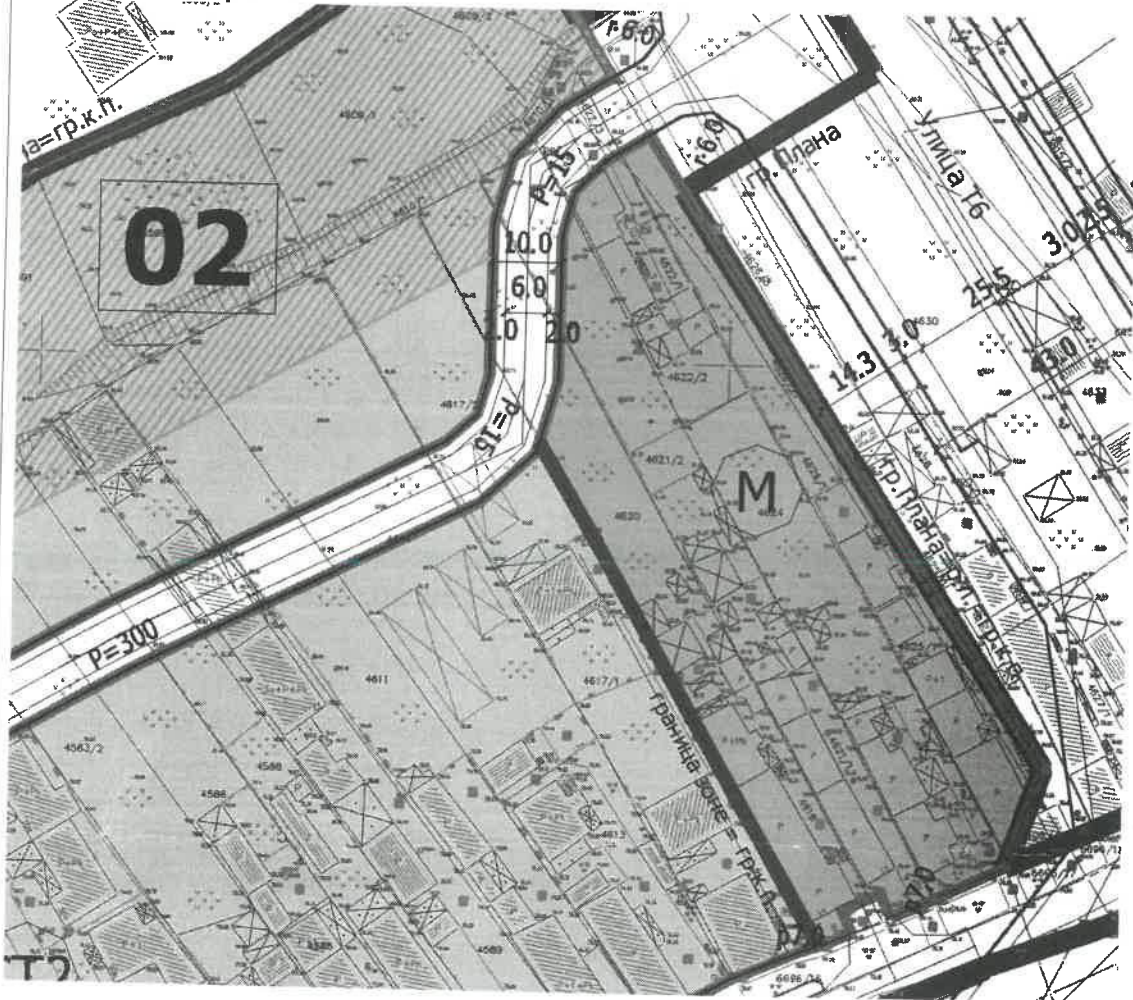
Обрадио:  
Радомир Илић, дипл.инж.арх.



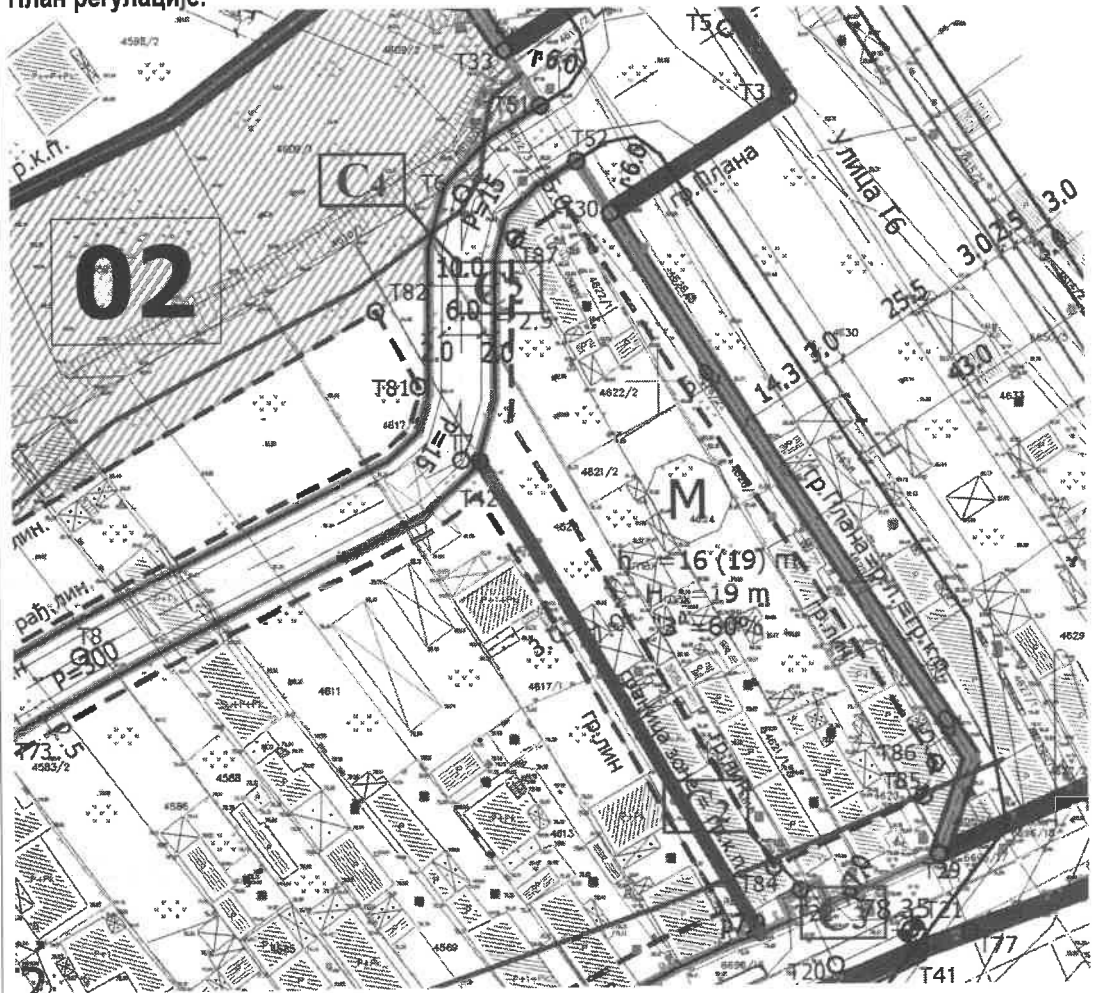
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
  
 Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ  
ПРИКАЗ

План намене површина:



План регулације:





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Градска управа града Београда  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за припрему урбанистичких  
пројеката и локација  
**IX-13 бр.350.15-98/2026**  
**17.04.2026. године**

Поводом захтева „ZAP“ д.о.о., ул. Милутина Миланковића бр.1к/49, 11070 Нови Београд, и поднетог Пројекта препарцелације к.п. 4618/1, 4620, 4621/1, 4621/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2 све КО Нови Београд ради формирања грађевинске парцеле ГП-1, на основу члана 65. Закона о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС“ Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 78, 79, 96. и 97. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр.32/19), члана 41. Одлуке о Градској управи града Београда („Сл. 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, 162/24, 101/25), Плана детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градске општине Нови Београд („Сл. лист Града Београда“ бр. 69/23), као и члана 30. ЗУП-а („Службени Гласник РС“, бр.18/16), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издаје:

#### ПОТВРДУ

Пројекта препарцелације к.п. 4618/1, 4620, 4621/1, 4621/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2  
све КО Нови Београд ради формирања грађевинске парцеле ГП-1,

Пројекат препарцелације к.п. 4618/1, 4620, 4621/1, 4621/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2 све КО Нови Београд ради формирања грађевинске парцеле ГП-1, урађен је у складу са Планом детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градске општине Нови Београд („Сл. лист Града Београда“ бр. 69/23).

Пројекат препарцелације израдио је „ZAP“ д.о.о., ул. Милутина Миланковића бр.1к/49, 11070 Нови Београд. Сагласно члану 65. Закона о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС“ Бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) саставни део пројекта препарцелације је и Пројекат геодетског обележавања, који је израдио „GEOBUILD“, Срђан Појић ПР, ул. Бродарска бр.1, 11070 Нови Београд.

Да би планирано решење из потврђеног пројекта препарцелације могло да се реализује, потребно је завршити провођење промена у катастарском оперативном складу сходно члану 66. и 67. Закона о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Објавила: Лена Бачевић, маг. инж. арх.

Начелник одељења: Марија Перуновић, д.и.а.

Руководилац сектора: Ивана Ђуровић, д.и.а.

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Марко Кулић, дипл. правник

## УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 11011  
е-mail: [servisnicentar@beograd.gov.rs](mailto:servisnicentar@beograd.gov.rs)  
Датум: 26.1.2026.



[www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Служба техничке документације  
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд  
Тел: 2065 018  
Факс: 3612 896  
е-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

број: А-5/2026

ЗАП д.о.о  
Милутина Миланковића бр.1к  
Београд  
за инвеститора:  
BHL Consulting d.o.o Beograd,  
Тадије Сондермајера к.бр.10  
Нови Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности ЗПО+П+4+Пс (грађ.парцела ГП1), на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд, Београд

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ -а под бројем А-5/2026 дана 14.1.2026. године, којим тражите услове водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности ЗПО+П+4+Пс (грађ.парцела ГП1), на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд, Београд, у складу са **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и **Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде** („Сл. лист града Београда“, бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извештавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:1000), приказана је водоводна мрежа Ø200mm од азбест-цементног материјала дуж Сурчинске улице (до везе са АØ100mm и ЛГØ350mm у Виноградској/Војвођанској улици) и АЦØ100mm у Улици виноградска.

У Ул. нова 1 не постоји водоводна мрежа.

Водоводна мрежа на овом подручју припада I висинској зони београдског водоводног система са пијезометраском котом 125mm. Кота терена је на око 78mm-83mm.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- План детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, Градска општина Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 69/23), којим је у улицама Виноградска и Нова 1, планирана нова водоводна мрежа I висинске зоне бвс minØ150mm I висинске зоне бвс са везом на Ø200mm у Сурчинској улици (Т6).
- ПДР-ом подручја уз Виноградску улицу са саобраћајном везом до аутопутске обилазнице, ГО Нови Београд и Сурчин-II фаза ("Сл. лист града Београда", бр. 53/19)-којим је предвиђено да се постојећи цевоводи (сирове воде Ø1300mm и пијаће воде пречника Ø400mm, Ø350mm, Ø200mm, Ø150mm и Ø100mm) у раскрсници Војвођанске и др Ивана Рибара задрже, уз изградњу дистрибутивног цевовода мин.Ø150mm и магистр. Ø400mm дуж Градске магистралне саобраћајнице Нови Београд-Сурчин

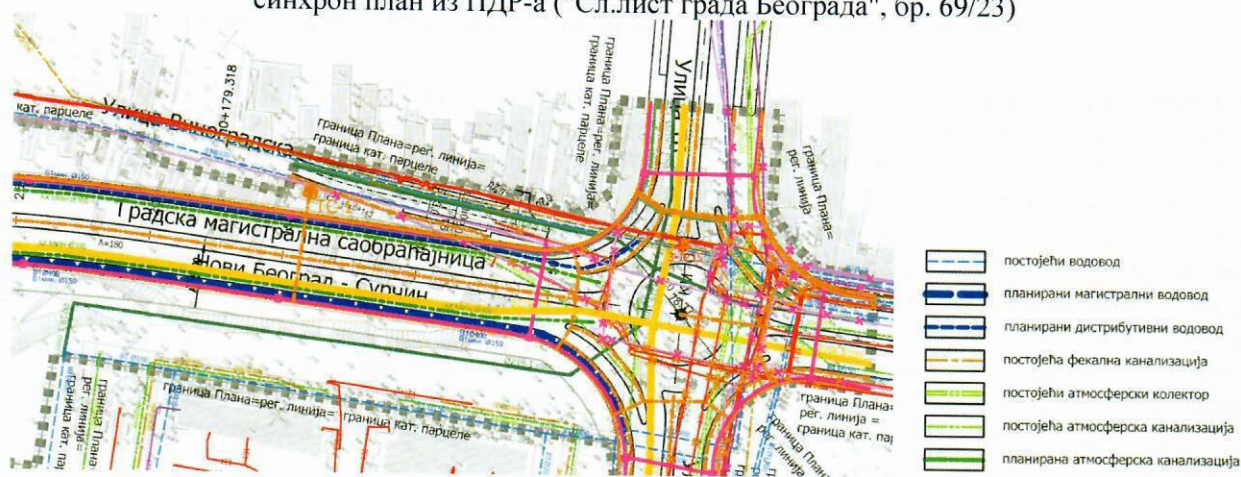
У претходној сарадњи издати су:

- Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу изградњу саобраћајнице Т6 са инфраструктуром од раскрснице Грчка-Сурчинска до Војвођанске улице на ГП С-8.1 коју чине целе к.п. бр. 6650/9, 6649/5, 3831/2, 3704/1 7, 381 7/1 , 3704/16, 6650/7, 4601 п, 4602/2, 4603/3, 4603/4, 3803/2, 3686/2, 4606/3, 3816/3, 381 2/2, на ГП СА-1 коју чине целе к.п. бр. 3686/3, 4606/1, 6650/4, 6650/19, 4607/1, 4609/3, 4610/2, 3816/2, 3816/5, 4626/3, 4628/1, 4630/1, 4633/1, 6650/5, 381 5/2, 3815/4, 4625/5, 3814/2, 3814/6 све КО Нови Београд, у Београду, под бр. В-571/2025 од 22.5.2025. године

ЗА 13200000 010/08



синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 69/23)



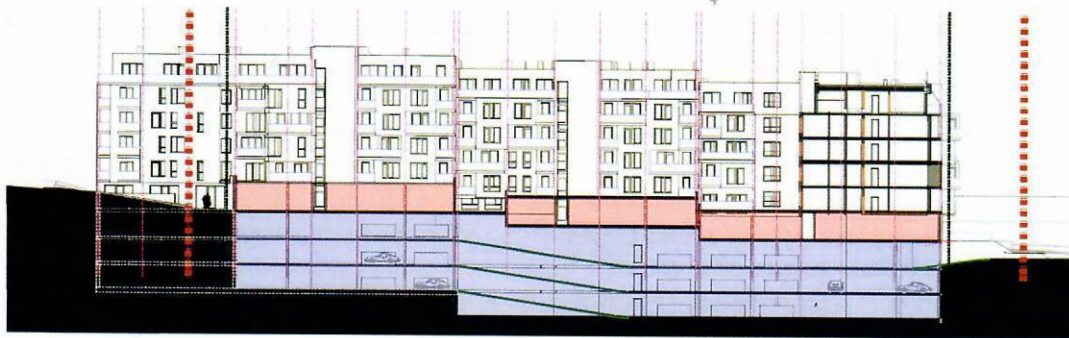
синхрон план из ПДР-а ("Сл.лист града Београда", бр. 53/19)

Урбанистичким пројектом на ГПІ планира се изградња објекта са три стамбено пословне ламеле **А**, **Б** и **Ц**. Објекат је слободностојећи, "Б" категорије, спратности 3П0+П+4+Пс. Укупне површине око **БРГП-19769.13m<sup>2</sup>** (од чега подземна око БРГП износи 7267.54m<sup>2</sup> а БРГП надземних етажа износи око 12501.59m<sup>2</sup>) са укупно 138 стамбених јединица, 28 локала/пословних простора и 191ПМ. Нето површина локала и пословних простора је око **БРГП-1905.29m<sup>2</sup>**. У оквиру **ламеле А** пројектован је 61 стан, 12 локала/пословних простора и 69ПМ, у оквиру **ламеле Б** пројектовано је 40 станова, 8 локала/пословних простора 57ПМ и у оквиру **ламеле Ц** пројектована су 47 стана, 8 локала/пословних простора 66ПМ. ГПІ КО Нови Београд има директан приступ из Виноградске улице и планиране саобраћајнице Т6 (Сурчинска улица). Паркирање је обезбеђено у подземној гаражи са са два колска приступа преко колских рампи нагиба 15%. Колски приступ планиран је из Виноградске улице док су пешачки приступи за све три ламеле обезбеђени са планиране саобраћајнице Т6 (Сурчинска улица). Грађевинска линија ка планираној саобраћајници Т6 (Сурчинска улица) удаљена је од регулационе линије 5m, док је са планиране Ул. нова 1 удаљена од 2.5m до 5m. Површина ГПІ КО Нови Београд је ~ **4021,00m<sup>2</sup>**.

Нису достављени подаци о начину грејања. На ГПІ постоје објекти који ће бити уклоњени пре почетка градње новог објекта.

Нулта кота према Ул. нова 1, **ламеле А** је +1,00/83,50mm и висина венца је +20,50m/102,50mm, нулта кота **ламеле Б** је ±0.00/82,00mm и висина венца +16,50m/101,00mm и нулта кота према Ул. Виноградска, **ламеле Ц** је - 1,50/80,50mm и висина венца је +17,50m/99,50mm.

ЗА 13200000 010/08



Пресек 1-1

У планираним саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица) и саобраћајници - Ул. нова 1 које тангирају обухват предметног објекта, предвиђена је изградња дистрибутивне водоводне мреже I висинске зоне београдског водоводног система мин.Ø200mm у Т6 и мин.Ø150mm у Ул. нова 1 и Виноградска улица.

Пројекат унутрашњих инсталација водовода усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже, пп прописима и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.

Урбанистичким пројектом је потребно предвидети нову уличну водоводну мрежу минималног пречника Ø200mm-Ø150mm (испред предметне локације), све у складу са Планском документацијом. Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Ø200mm је Ø150mm, са цевовода Ø150mm је Ø100mm (са максималном димензијом водомера Ø80mm).

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и пп прописима, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, која ће одредити обухват пројекта саобраћајница и водовода у функцији предметног објекта. Реализација прикључака, биће могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави Служби техничке документације ЈКП БВК.

За стамбено-пословни објекат на ГП1 засебне прикључке за све ламеле А, Б и Ц, предвидети са планиране дистрибутивне водоводне мреже у саобраћајници Т6 и Виноградској улици, у складу са њиховом оријентацијом. Прикључак за ламелу Ц из Виноградске улица а за ламелу А и Б са Т6 (Сурчинска улица). Потребан број прикључака, првенствено за сваку корисничку целину-ламелу посебан, димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, што рационалније у складу са потребама и пројектованим мерама заштите од пожара.

Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК.

Водомере предвидети ван објеката у водомерним шахтовима, на максималном растојању 1,5m од регулационе линије. Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења (колски приступи, рампе, паркинг места, степенице, стубови, саднице... ) и осталим инсталацијама.

За различите категорије потрошње предвидети раздвојене унутрашње инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локали, за пп потрошњу-спољна/унутрашња хидрантска мрежа и спринклер инсталације).

За сваку пословну јединицу-локал пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.

У пројекту приказати комплетне унутрашње инсталације водовода и прикључке до уличне водоводне мреже. Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекат спринклерских инсталација.

## ВОДОВОД

Предметни објекат се прикључује на планирани улични водовод у Виноградској улици. Унутар границе парцеле на мах 1,5m од регулационе линије поставља се водомерни шахт са потребним водомерима за објекат. За сваку групу потрошача предвиђа се постављање посебног главног водомера. За локале и пословне просторе предвиђа се постављање индивидуалних водомера.

Достављени су подаци о потребној количини воде:

- санитарна потрошња стамбени део  $Q=6$  l/s
- санитарна потрошња пословни део  $Q=1.5$  l/s
- унутрашња хидрантска мрежа мрежа (заједно са хидрантима на улици)  $Q=30$  l/s
- спринклер  $Q=19$  l/s.

Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)

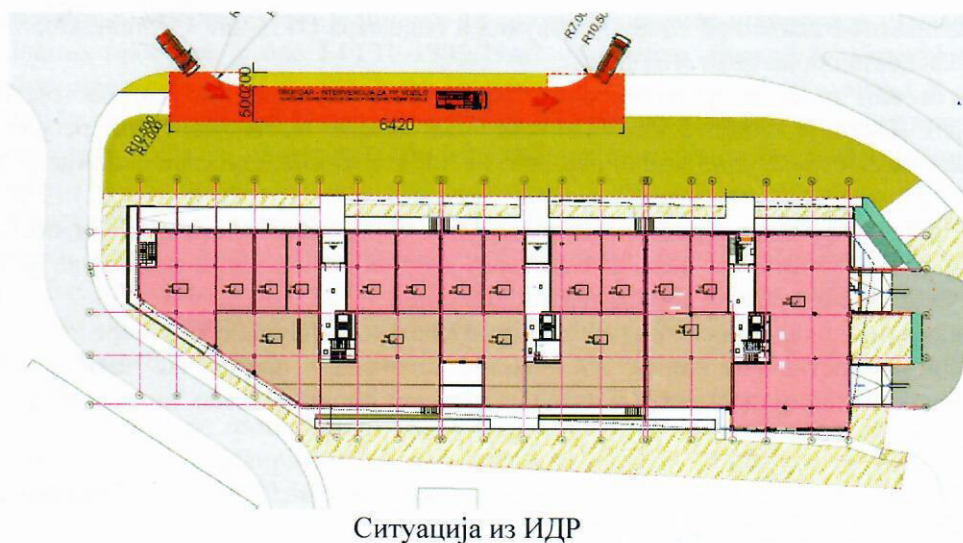
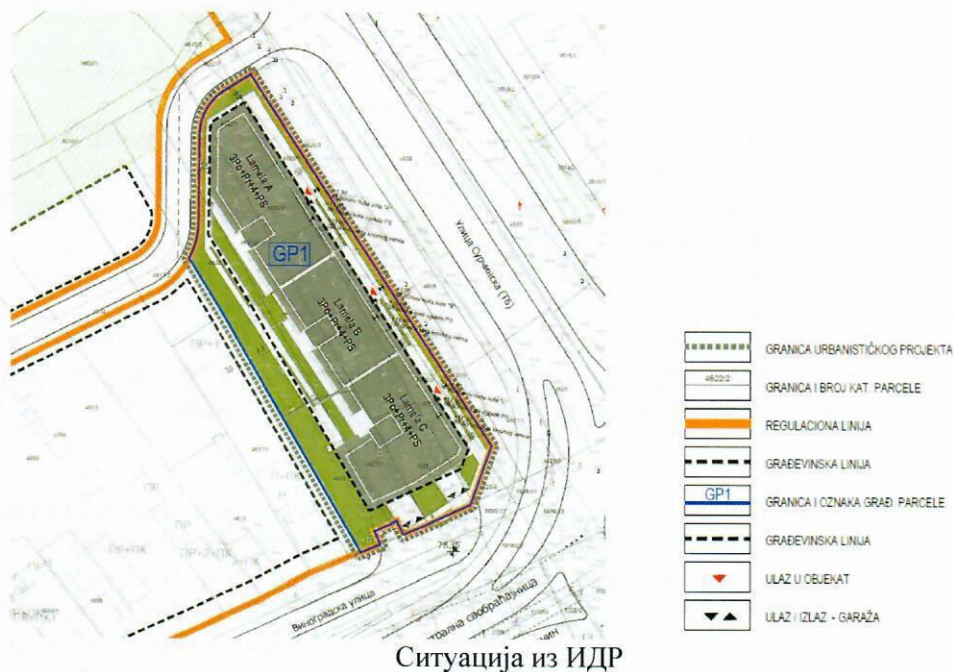
Ламела А - станови  $a = 3,6$  l/s

Ламела Б - станови  $a = 3,2$  l/s

Ламела Ц — станови  $Q= 3,5$  l/s

Локали и пословни процор  $Q=$  l/s.

Уз Захтев није достављена Информација о локацији.



ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", на адреси Улица виноградска

- за бр.8 постоји водоводни прикључак са водомером Ø20mm бр. регистра 56486/0 чији је носилац Ковачевић Драгутин и бр. регистра 56486/1 чији је носилац ЕУРОСКАЛА д.о.о.
- за бр.10 водоводни прикључак са водомером Ø20mm бр. регистра 56487/0 чији је носилац Маринковић Драгоје
- за бр.12 водоводни прикључак са водомером Ø20mm бр. регистра 56489/0 чији је носилац Петковић Никола
- за бр.14 водоводни прикључак са водомером Ø20mm бр. регистра 56491/0 чији је носилац Милојевић Драгомир.

Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка/прикључака, уз надзор ЈКП БВК, а водомер/водомере одјавити уз решене имовинско правне односе у складу са валсништвом.

Услови се издају на захтев предузећа ЗАП д.о.о доо, Ул. Милутина Миланковића бр.1к, Београд, у име инвеститора ВНL Consulting d.o.o Beograd, Тадије Сондермајера к.бр.10 Нови Београд, на основу техничког описа, Ситуационог плана новопроектваног објекта Р 1:500.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу. Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

прилог и напомена:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:1000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрађивач :

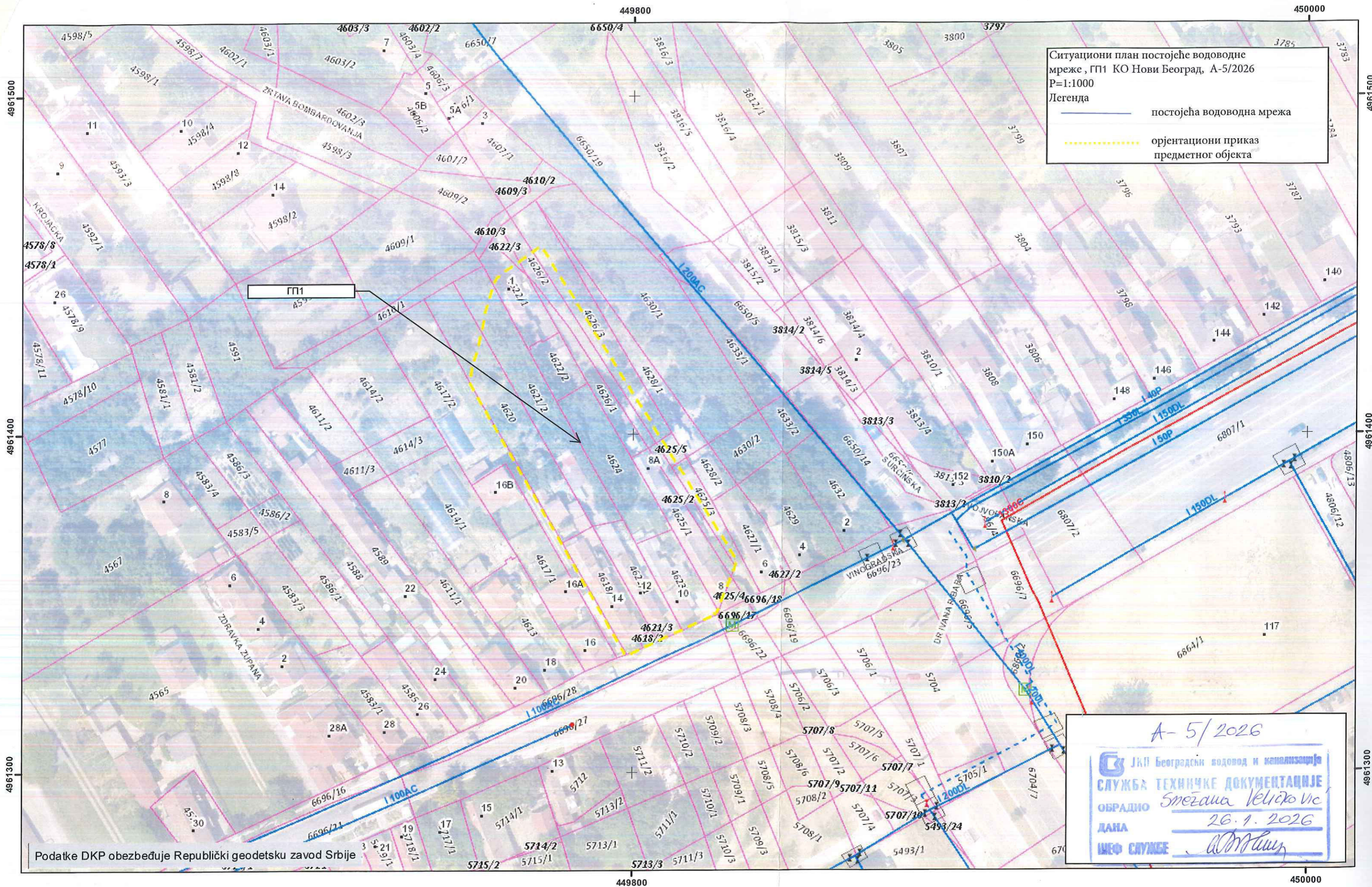
Снежана Величковић, геод. тех.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

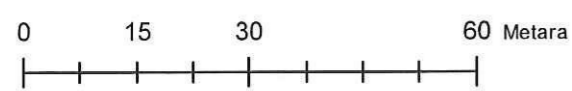
ЗА 13200000 010/08

# КО Нови Београд, ГП1



A-5/2026

ЈКП Београдски водовод и канализација  
 СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ  
 ОБРАДИО *Снежана Великовић*  
 ДАТА *26.1.2026*  
 ШЕФ СЛУЖБЕ *А. Милић*



1:1,000

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](mailto:servisnicentar@beograd.gov.rs)

Датум: 20.01.2026.



[www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

Бр. Д-3/2026

"ZAP" д.о.о.

Милутина Миланковића 1к/49

11000 Београд

Инвеститор:

"BHL Consulting" д.о.о.

Тадије Сондермајера 10

11070 Нови Београд

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП1 коју чине целе к.п. 4622/2, 4625/2, 4623, 4624 и део к.п.4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1 и 4626/2 све КО Нови Београд, угао Виноградске и Сурчинске улице у Београду**

У вези Вашег захтева, заведеног у ЈКП „Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. Д-3/2026 од 14.01.2026.године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП1 коју чине целе к.п. 4622/2, 4625/2, 4623, 4624 и део к.п.4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1 и 4626/2 све КО Нови Београд, угао Виноградске и Сурчинске улице у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 51/2021 и 62/23) и 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 121/2021), обавештавамо вас:

Предметна локација припада територији Централног канализационог система, делу са сепарационим начином канализације фекалних и атмосферских вода.

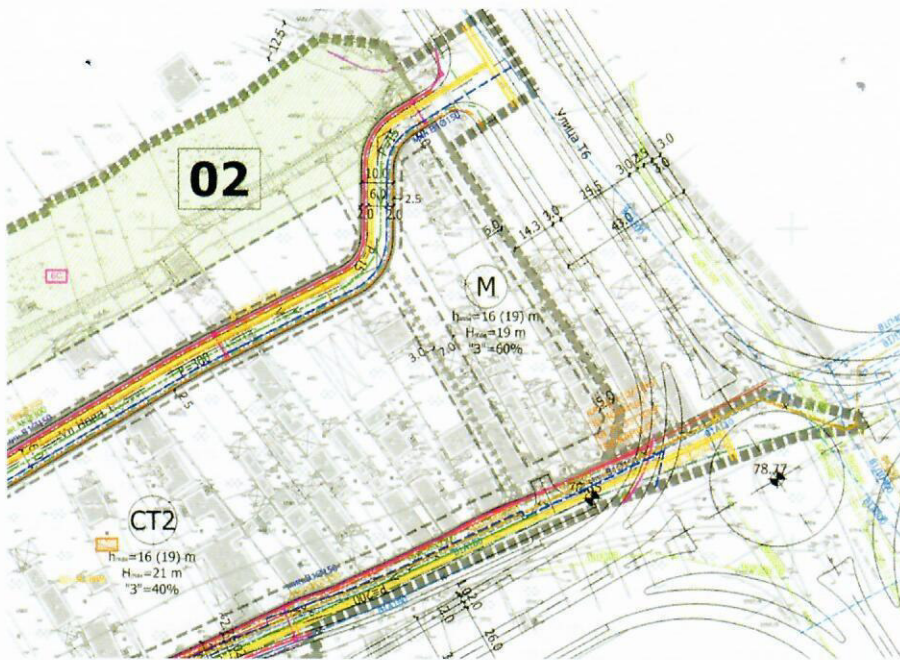
У Улици виноградска налази се фекални канал ФПВЦØ315mm са везом на поддимензионисани ФПВЦØ200mm, а у зони кружног тока се налазе атмосферски канал АХДПЕØ300mm и колектор АЦØ1200mm у Улици Т6 (Сурчинска улица). Постојећи колектор за атмосферске воде уз Улицу Т6 Бежанијска коса река Сава (АЦ1200) Ø1200mm је под притиском, и на њега није дозвољено прикључење. У Ул. Нова 1 не постоји канализациона мрежа.

Предметна парцела обухваћена је:

- План детаљне регулације уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин II фаза ("Сл.лист града Београда", бр. 53/19),
- План детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд ("Сл.лист града Београда", бр. 69/23), којим је у улицама Виноградска и Нова 1 планирана кишна канализациона мрежа мин.Ø300mm и у Новој 1 фекална канализација мин.Ø250mm. За фекалне воде као реципијенти су планирани фекални канали Ø250mm у улицама Виноградској и Новој 1, који су усмерени ка постојећем двојном колектору ФБ70/125-140/160-160/160cm и даље ка КЦС „Ушће“ (чији су капацитети попуњени тако да се планира КЦС „Ушће-Нова“).

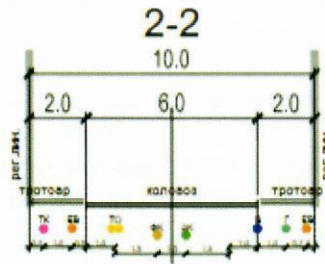
ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

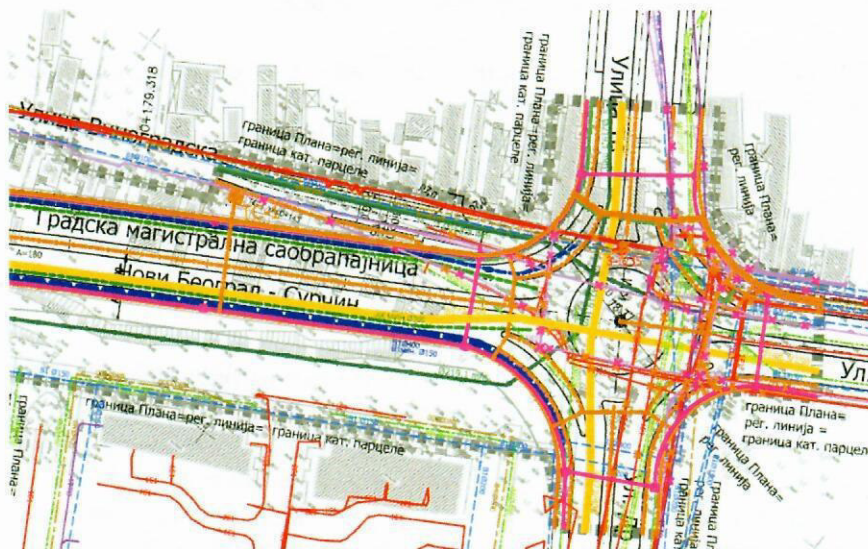


- постојећи водовод
- постојећи водовод - укида се
- планирани водовод
- постојећа фекална канализација
- постојећа фекална канализација - укида се
- постојећи потис фекалне канализације
- планирана фекална канализација
- постојећа атмосферска канализација
- планирана атмосферска канализација

Извод из ПДР-а бр. 69/23



Извод из ПДР-а бр. 69/23 (попречни профили Р=1:250)



- планирани магистрални водовод
- планирани дистрибутивни водовод
- планирана атмосферска канализација

Извод из ПДР-а бр. 53/19

У претходној сарадњи издати су услови канализације за издавање локацијских услова за изградњу саобраћајнице Т6 са инфраструктуром од раскрснице Грчка-Сурчинска до Војвођанске улице на ГП С-8.1 и ГП СА-1 све КО Нови Београд, у Београду, под бројем К-339/2025 дана 22.05.2025. године,

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

којим је предвиђена изградња фекалне канализационе мреже пречника  $\text{Ø}250\text{mm}$  и дужине 678m од ПВЦ цеви у регулацији улице Т6. Целом дужином леве стране будуће саобраћајнице Т6 гледано из правца Војвођанске улице предвиђена је фекална канализација, која је подељена на два слива.

Такође, предвиђена је изградња кишне канализационе пречника  $\text{Ø}315\text{-}\text{Ø}500\text{mm}$  и дужине 1270m од ПВЦ цеви у регулацији улице Т6. Предвиђена атмосферска смештена је у зеленој површини са обе стране канализација будуће саобраћајнице Т6 и подељена је на три слива.

Услови су издати на захтев Града Београда, Секретаријата за комуналне и стамбене послове и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд.

**Достављено кроз захтев:**

Урбанистичким пројектом планира се изградња три стамбено пословне ламеле на грађевинској парцели ГП1 коју чине целе к.п. 4622/2, 4625/2, 4623, 4624 КО Нови Београд и део к.п.4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1 и 4626/2 све КО Нови Београд, укупне површине ГП1=4021,00m<sup>2</sup>, спратности 3По+П+4+Пс, површине БРГП= 19769,00m<sup>2</sup> (од тога надземно 12501,59m<sup>2</sup>, а подземне етажне 7267,54m<sup>2</sup>), са 138 стамбених јединица, 5 пословних простора, 14 локала и 191 паркинг местом.

Колски приступ је планиран из Виноградске улице и пешачким приступима из правца планиране саобраћајнице Т6 (Сурчинска улица).

**Ламела А:** БРГП= 7294,47m<sup>2</sup> (од тога надземно 4651,64m<sup>2</sup>, а подземне етажне 2642,83m<sup>2</sup>), са 51 стамбеном јединицом, 2 пословна простора, 6 локала и 69 паркинг места. Нулта кота +1.50m/83.50m<sup>n</sup>v, кота кровног венца је +20.50m/102.50m<sup>n</sup>v.

**Ламела Б:** БРГП= 5677,36m<sup>2</sup> (од тога надземно 3475,27m<sup>2</sup>, а подземне етажне 2201,09m<sup>2</sup>), са 40 стамбених јединица, 2 пословна простора, 4 локала и 57 паркинг места. Нулта кота ±0.00/82.00m<sup>n</sup>v, кота кровног венца је +19.00m/101.00m<sup>n</sup>v.

**Ламела Ц:** БРГП= 6797,30m<sup>2</sup> (од тога надземно 4373,68m<sup>2</sup>, а подземне етажне 2423,62m<sup>2</sup>), са 47 стамбених јединица, 1 пословним простором, 4 локала и 65 паркинг места. Нулта кота -1.50m/80.50m<sup>n</sup>v, кота кровног венца је +17.50m/99.50m<sup>n</sup>v.

Планирано је прикључење на уличну кишну и фекалну канализацију у Виноградској улици.

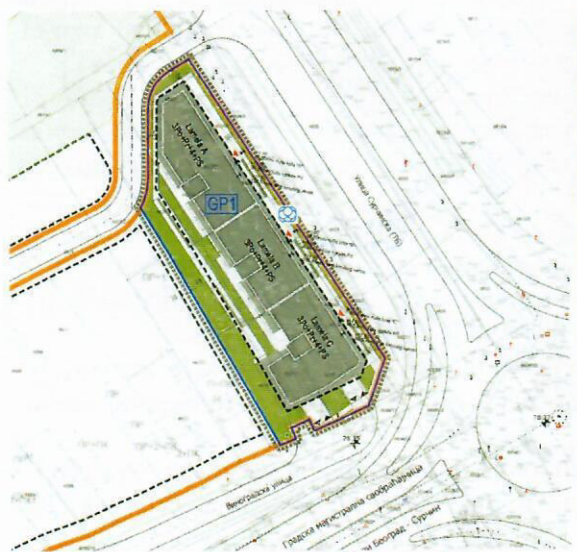
Планиране количине отпадних вода су фекалне воде  $Q_F=16,00 \text{ l/s}$  и кишне воде  $Q_A=59,00 \text{ l/s}$ . Планирани потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима):

Ламела А- фекална канализација  $Q=10,00 \text{ l/s}$

Ламела Б- фекална канализација  $Q=9,00 \text{ l/s}$

Ламела Ц- фекална канализација  $Q=10,00 \text{ l/s}$ .

Није достављен планирани начин грејања. Нису достављене дубинске коте.



Извод из УП



ДКП

**ЗА 13200000 010/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Прикључење планираних стамбених објеката (ламела А, Б и Ц) на будућој ГП1 која се формира од к.п. 4583/1, 4583/3, 4585, 4586/1 све КО Нови Београд 1 у складу са оријентацијом и приступом, предвидети на нову канализацију у планираним саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица), у Ул. Виноградска (само за ламелу Ц, уз реконструкцију подимензионисане фекалне канализације ФПВЦØ200mm, непосредно пре кружног тока) и у Ул. Нова 1. Ради покретања иницијативе за пројектовање и извођење нове канализационе мреже, фекалне мин.Ø250mm и кишне мин.Ø300mm у наведеним улицама, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској и пројектној документацији, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Реализација прикључака са нове мреже ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК. Усаглашавање динамике пројектовања и (фазне) изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже остаје у обавези Инвеститора.

Инвеститор комуналне инфраструктуре на територији града Београда је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према Планској документацији, потребама објекта у складу са изградњом водећи рачуна да хидротехничко решење буде јединствено.

Урбанистичким пројектом и синхрон планом инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом грађевинске парцеле ГП 1 коју чине целе к.п. 4622/2, 4625/2, 4623, 4624 и део к.п.4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1 и 4626/2 све КО Нови Београд, приказати досадашњи начин одвођења вода који се напушта, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским и пешачким приступом, елементима регулације-грађевинском линијом објекта (надземном и подземном) и регулационом линијом парцеле, свим елементима уређења-паркинзима, степеништем, рампама, садницама и осталим инсталацијама.

За будуће стамбено-пословне објекте (ламеле А, Б и Ц) првенствено предвидети посебне прикључке за сваки од објеката ламела/улаза, у складу са њиховом оријентацијом, са мреже у улицама/саобраћајницама Т6 (Сурчинска улица), Виноградска и Нова 1.

Прикључке за кишне и фекалне воде димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом 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 банку 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. 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 инсталацијама у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница 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).

**ЗА 13200000 010/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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 постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК (постојећи прикључци нису евидентирани у РГЗ подацима).

**Напомињемо да није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију.**

Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационе мрежи сносиће Инвеститор.

Услови се издају на основу захтева "ZAP" д.о.о., Ул.Милутина Миланковића 1к/49, 11000 Београд, за инвеститора "BHL Consulting" д.о.о., Ул.Тадије Сондермајера 10, 11070 Нови Београд, на основу захтева, техничког описа, позиција локације у ширем окружењу, (.pdf) КТП са границом УП (.pdf .dwg), Ситуација (.pdf .dwg) Информације о локацији није достављена.

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

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

прилог:

- ситуациони план постојеће канализације, гис, Р 1:1000;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.



ЗА 13200000 010/08

# Угао Виноградске и Сурчинске; ГП1; КО Нови Београд; уз предмет Д-3/2026;

Datum: 20. 1. 2026.

449800

450000



4961400

4961400

4961300

4961300

449800

450000

0 15 30 60 Metara

1:1,000





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

Број: 20910  
Датум: 26.01.2026.

**ZAP doo Beograd**  
Милутина Миланковића 1к/49  
11000 Београд

У прилогу дописа достављамо вам Услове из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс, на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 20910  
Датум: 26.01.2026.

### ZAP doo Beograd

Милутина Миланковића 1к/49  
11000 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс, на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд

### Прилози:

- Технички опис
- графички прилози

### Плански основ

- План детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, број 69/23);
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије Метро система („Сл. лист града Београда“, бр.102/21);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 91/23), у даљем тексту ПГР Београда;
- Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I-XIX, (I фаза - 2. етапа) („Службени лист града Београда“, број 27/22 и 66/23);
- План генералне регулације система зелених површина Београда, („Сл. лист града Београда“, бр.110/19), у дањем тексту ПГР система зелених површина Београда.

Предметна грађевинска парцела ГП1, површине 4021 m<sup>2</sup>, општина Нови Београд, налази се у обухвату ПГР-а Београда – целина XI – Аеродром, зона Аутопут, Сурчин, у оквиру зоне М6 - мешовити градски центри у зони ниске спратности.

Према важећем ПДР-у грађевинска парцела ГП1 се налази у Блоку 1, чији је мањи део планиран за мешовите градске центре са јединственом типологијом. За Блок 1 је обавезна израда УП1 (Урбанистичког пројекта).

За предметну парцелу према ПГР-у и ПДР-у важе правила грађења у зони М6.

Према ПГР-у система зелених површина Београда, површине у оквиру границе плана означене су као блокови, који на одређеним деловима имају заштитни зелени појас. Планским решењем је предвиђено очување и унапређење постојећих, као и подизање нових зелених површина на подручју мешовитих градских центара. У контактної зони, у Виноградској улици је планирано зеленило у регулацији саобраћајнице.



## Постојеће стање

Граница Урбанистичког плана, односно новоформиране грађевинске парцеле ГП1, обухвата катастарске парцеле број: 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4623, 4624, 4622/2, 4622/1, 4625/1, 4625/2, 4626/1 и 4626/2, к.о. Нови Београд.

У оквиру границе УП-а на терену се налазе објекти мањих габарита и капацитета, намењени породичном становању и зелене површине, на којима је заступљена висока дрвенаста вегетација. По Програму одржавања ЈКП „Зеленило-Београд“ на новоформираној ГП1 не постоје јавне зелене површине у надлежности истог.

У контактної зони, у Виноградској улици постоје зелене предбаштице са високом дрвенастом вегетацијом.



## Планирано стање

Концептом идејног решења на грађевинској парцели ГП1, површине 4021 m<sup>2</sup>, предвиђена је изградња три стамбено пословне ламеле са колским приступом из Виноградске улице и пешачким приступима из правца планиране саобраћајнице Т6 (Сурчинска улица).

Планира се изградња стамбено пословног објекта спратности 3По+П+4+Пс (грађ.парцела ГП1), на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд.

Укупна планирана БРГП је 19769,13 m<sup>2</sup>. Број гаражних места је 191. Индекс заузетости је 59,7% (2401,64 m<sup>2</sup>), а планирано зеленило 23,3% (939,83 m<sup>2</sup>) од укупне површине ГП1.



## Услови

- Изради Техничке документације приступити на основу Локацијских услова и Мануала валоризације постојеће вегетације. Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама интервенције и Синхрон плану инсталација.
- У складу са урбанистичким параметрима дефинисаним у важећем ПДР-у за зону М6 минималан проценат слободних површина на парцели је 40%, а минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.
- Уколико се на парцелама постојећих мешовитих градских центара налазе зелене површине у директном контакту са тлом више од минимално прописаног % у процесу реконструкције настојати да се сачувају и унапреде.
- Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
- Површине које се уређују у форми кровног врта у партеру, формирати на одговарајућем изолационом и дренажном слоју, а дебљином супстрата омогућити садњу дрвенасте и жбунасте вегетације, што подразумева минимум 120 см за дрвенасту, односно 60 см за жбунасту вегетацију.
- Зелене површине на подручју мешовитих градских центара примарно треба да буду декоративно уређене зелене површине, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл.
- Новопроектване зелене површине формирати комбинацијом дрвенастих и жбунастих врста, различите спратности, ниских захтева у односу на услове средине, толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године.
- Материјал треба да буде репрезентативан, расаднички однегован, одговарајуће старости (минимално 8-10 година за дрвеће, 3-5 година за шибље), без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења.
- Садњу вршити у групама (дрвенасто-жбунасти засади) и у виду солитера у комбинацији са партерним засадама, узимајући у обзир спратност, ритам и колорит.
- Садњу биљног материјала предвидети за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хумусне земље и хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.
- Припрему новопланираних садних места, извести након изведених радова на чврстим засторима и најмање недељу дана пре садње.
- Дендролошки план радити на овереном Синхрон плану. Планирану вегетацију ускладити са подземним инсталацијама према важећим прописима, тако што ће се обезбедити прописано међусобно растојање које износи за:
  - водоводну мрежу мин. 1,5m
  - канализациону мрежу мин. 2,5m
  - електроенергетску мрежу, подземни водови 1 kV, 10 kV и 35 kV мин. 1,0m
  - електроенергетску мрежу, подземни водови 110 kV мин. 2,0m
  - телекомуникациону мрежу мин. 1,0m
  - топловодну мрежу мин. 2,0m
  - гасовод мин. 1,5m (уз одговарајућу противкоренску заштиту инсталација).



- У циљу постизања максималне искоришћености капацитета слободних површина, присуство подземних инсталација у склопу површина намењених озелењавању искључити или свести на нужни минимум.
- Мобилијар и материјал за застрте површине ускладити са архитектуром објекта, а све у складу са постојећим амбијентом. Предност дати порозним материјалима, безбедним за кориснике у свим временским приликама.
- Планирати систем за наводњавање зелених површина. Обезбедити прикључке и одговарајуће количине воде за опстанак новопроектваног зеленила.
- Нивелационим решењем слободних површина омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију и припадајуће зелене површине (уколико то не утиче негативно на услове у земљишту). С тим у вези, обезбедити дренажне елементе: земљане риголе, риголе-каналете, канале.
- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље са површина које се озелењавају, насути плодну земљу до планиране коте терена и извршити формирање травњака на претходно припремљеној подлози.
- Потенцијално угрожену вегетацију и зелене површине у контактної зони заштитити у току извођења радова од механичких оштећења, проласка механизације, одлагања грађевинског материјала, алата и сл.
- Пројекат спољног уређења и озелењавања слободних површина (Свеска 9) треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник:

Татјана Тошовић, дипл. инж. пејз. арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



Бојана Рогуља, инж. грађ.



# Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

|          |       |          |                |
|----------|-------|----------|----------------|
| Ваш знак |       | Ваш број |                |
| Наш знак | ЈА/ЂР | Наш број | RI 74335/25-01 |

## ZAP d.o.o.

Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet

Милутина Миланковића 1к/49  
11000 Београд

Датум: 04.02.2026. 04-02-2026

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **RI-74335/25** од **30.12.2025.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1, спратности ЗПо+П+4+Пс, на углу улица Виноградске и Сурчинске, општина Нови Београд**, а у складу са *Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/202, 62/2023 и 91/2025)* и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације, обавештавамо Вас следеће:

Прегледом достављеног материјала констатовано је да се у границама предметне грађевинске парцеле ГП1 **не налази** постојећа нити планирана топловодна инфраструктура.

ЈКП „Београдске електране“ тренутно немају техничке могућности за прикључење предметне локације на систем даљинског грејања.

Предлаже се да се за предметну локацију, уколико је могуће, обезбеди алтернативни начин снабдевања топлотном енергијом.

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши'те на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-009/26**.

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

Контакт: телефон: 011/222-4753, 011/222-4634;  
e-mail: [snabdevanje@bgdel.rs](mailto:snabdevanje@bgdel.rs)

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

Доставити:

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

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И  
ИНВЕСТИЦИЈЕ



Дободан Ђунић, дипл.инж.ел.

✍



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"ГРАДСКА ЧИСТОЋА"

Бр. 469

Датум 15 JAN 2026 20   год.

БЕОГРАД Мије Ковачевића

„BHL Consulting“ d.o.o.  
11070 Нови Београд  
ул. Тадије Сондермајера бр.10

наш број: 20434  
датум: 15.01.2026.год.

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1, на углу Виноградске и Сурчинске улице, ГО Нови Београд, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:


За одлагање комуналног отпада из предвиђене три ламела на поменутом простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине сваке новоизграђене ламеле појединачно.

Према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити постављени у **оквиру граница формиране парцеле** намењене изградњи, у непосредној близини ламеле којој припадају, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, до којих је потребно обезбедити несметан прилаз за раднике овог Предузећа. Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати само по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15m од њихових позиција до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке позиције судова реализује асфалтирани саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама возила за одвоз смећа, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3,5m, а двосмерна 6,0m, са нагибом до 7%. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом за слободно манипулисање ком. возила, због забране њиховог кретања уназад.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за отпад који не припада поменутој групацији (папир, картон, стакло, храна из ресторана, ПЕТ и МЕТ амбалажа), набављају специјални судови који се празне према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локације и тачан број контејнера треба приказати у Ситуационом плану и пројектној документацији, а, при техничком пријему, услови на терену морају бити у потпуности испоштовани, како би све ламеле биле обухваћене *оперативним планом* за одношење смећа и *системом наплате* услуга.

Обрадила:   
Вера Јанков



Директор  
кадровских и општинских послова

  
Милан Бањац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
07.8 бр. 217-14/2026  
Дана 24.02.2026. године  
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву „ZAP“ д.о.о., ул. Милутина Миланковића 1к/49 у Београду, издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс, укупне бруто развијене грађевинске површине 19.769,13 м<sup>2</sup> (грађ. парцела ГП1), на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд.

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

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

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

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

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

ЂТ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ  
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
V-04 број: 501.2-857/2025  
02. 03. 2026. године  
Београд  
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23-одлука УС), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 94/24-др. закон) 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, 162/24 и 101/25), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс (грађевинска парцела ГП1) на углу Виноградске и Сурчинске улице, Градска општина Нови Београд, решавајући о захтеву Друштва за пројектовање, консалтинг, инжењеринг, грађевинарство и промет „ZAP“ д.о.о. из Београда-Нови Београд, Милутина Миланковића 1к/49, од 30.12.2025. године, а поднетом у име предузећа „VHL Consulting“ д.о.о. из Београда-Нови Београд, Тадије Сондермајера 10, доноси

**РЕШЕЊЕ**  
**О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА**  
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс (грађевинска парцела ГП1) на углу Виноградске и Сурчинске улице, Градска општина Нови Београд, 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) и Правилника о условима, критеријумима и садржини пројекта за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 45/19 и 72/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног објекта и подземних етажа намењених гаражирању возила;
2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног стамбено-пословног објекта на чиниоце животне средине, предвидети/обезбедити:
  - 2.1. у циљу заштите вода и земљишта:
    - прикључење објекта/ламела на комуналну инфраструктуру и, по потреби, реконструкцију постојећих/изградњу нових инфраструктурних инсталација, у складу са планираним повећањем БРГП,
    - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта/ламела и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са приступних саобраћајних површина, из гараже, из локала намењених припреми хране (уколико се исти планирају) и санитарно-фекалних отпадних вода,

- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,
- изградњу приступних саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом његовог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (кухиње ресторана, кетеринга и сл, уколико се исти планирају) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља,
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

## 2.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања планираног објекта/ламела прикључењем на систем даљинског грејања,
- размотрити коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта/ламела и припрему топле воде, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub>(R171) и CO<sub>2</sub>(R744) у расхладним уређајима/системима,
- у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a,
- формирање дрвореда дуж предметне локације, нарочито ка саобраћајници Сурчинска; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији,
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина на парцели, као и кровних површина подземне гараже, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; с тим у вези, незастрте површине оплеменити садњом лишћарских и зимзелених садница, а предност дати аутохтоним врстама;

## 2.3. у циљу заштите од буке:

- 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“, број 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, одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда“, број 2/22),

- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука, пре свега у стамбеним просторијама, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990,
  - уградњу хидроцила са фреквентном регулацијом;
- 2.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта/ламела, при њиховом 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;
3. предметни објекат/ламеле планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветравања у свим стамбеним просторијама;
4. на предметној локацији није дозвољена изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
5. у планираним пословним просторима/локалима, могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у објектима;
6. планиране пословне просторе - локале (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);
7. у подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“;
  - уградњу уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију гаража, којим се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане 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), у случају да се прорачуном очекиваних концентрација полутаната у гаражи покаже да је исто неопходно; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,
  - систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
  - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају истих,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;
8. обезбедити одговарајућу просторију/простор 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,

- у случају да агрегат као енергент користи течном горивом, 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 течном гориву предност дати биодизелу,
  - издувне гасове из агрегата извести ван објеката, у слободну струју ваздуха;
9. обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) 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 каналним системима за принудну вентилацију гараже, 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);
10. трафостанице 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  $\mu$ T,
  - одредити 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 трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
  - трафостанице у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
11. депаданс дечије установе (уколико се исти планира) пројектовати и изградити у складу са одредбама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 1/19, 16/22 и 6/23); обезбедити најмање 8,00 m<sup>2</sup>/детету уређене озелењене површине у блиском окружењу депаданса;
12. обезбедити најмање 40% слободних и зелених површина на парцели, односно најмање 15% у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката); обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;

13. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
14. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 109/25) и другим важећим прописима из ове области и то:
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже,
  - органског отпада из депанданса дечије установе, 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,
  - 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 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),
  - комуналног и другог неопасног отпада;
15. 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<sup>[1]</sup> донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,

---

[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)

- 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 објеката (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;
16. 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 опремљеним местима, 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 присутних материја и др),
  - возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта;
17. инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

### *Образложење*

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Друштва за пројектовање, консалтинг, инжењеринг, грађевинарство и промет „ZAP“ д.о.о. из Београда-Нови Београд, Милутина Миланковића 1к/49, од 30.12.2025. године, а поднет у име предузећа „VNL Consulting“ д.о.о. из Београда-Нови Београд, Тадије Сондермајера 10, за издавање мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности 3По+П+4+Пс (грађевинска парцела ГП1) на углу Виноградске и Сурчинске улице, Градска општина Нови Београд. Уз захтев је достављен кратак технички опис и графички прилози: „Позиција локације у ширем окружењу“ Р=1:500, „Катастарско-топографски план са границом урбанистичког пројекта“ Р=1:500 и „Ситуациони план“ Р=1:500, у аналогном и дигиталном облику.

Како предметни захтев није садржао податке неопходне за утврђивање мера и услова заштите животне средине, подносиоцу захтева је дана 15.01.2026. године електронском поштом упућен позив за допуну истог, са таксативно наведеним недостацима захтева и

утврђеним роком за њихово отклањање. Подносилац захтева је исти допунио у утврђеном року, дана 04.02.2026. године, достављањем: Копије катастарског плана водова (број 956-301-35054/2025 од 25.12.2025. године), коју је израдио Републички геодетски завод, ИДР Идејног решења (из 2026. године) - технички опис и графички прилози из идејног решења (ситуације, регулационо нивелациона решења основа, пресеци и изгледи) које је израдило Друштво за пројектовање, консалтинг, инжењеринг, грађевинарство и промет „ZAR“ д.о.о. из Београда, Милутина Миланковића 1к/49, Пуномоћја од 04.02.2026. године.

Према Плану детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, број 69/23), предметна локација ГП1 налази се у површинама осталих намена - мешовити градски центри у зони ниске спратности (М), уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

На грађевинској парцели ГП1, коју чине катастарске парцеле 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624 КО Нови Београд и делови катастарских парцела 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2 КО Нови Београд, на углу Виноградске и Сурчинске улице, укупне површине 4.021,00 m<sup>2</sup>, планирана је изградња стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+4+Пс, категорије В, укупне бруто површине 19.769,13 m<sup>2</sup>, са 3 ламеле – А, Б и Ц. Ламеле су због нагнута терена постављене каскадно. Апсолутна кота приземља ламеле А је 85.30 mnnv, ламеле Б је 83.85 mnnv, ламеле Ц је 82.40 mnnv.

Приземље свих ламела је намењено у комерцијалне сврхе при чему је број локала и пословних јединица у идејном решењу дат као максималан, и то: приземље ламеле А подељено је на осам јединица – шест локала и два пословна простора; приземље ламеле Б има шест јединица – четири локала и два пословна простора и приземље ламеле Ц има четири јединице – три локала и један пословни простор. У даљој разради могуће је смањење броја локала и пословних простора, укрупњавањем пројектованих јединица, уз могућност увођења депанданса дечије установе уместо појединих пословних јединица или локала. Први до повученог спрата намењени су становању. Укупан број функционалних јединица износи 14 локала, 5 пословних простора, 138 станова и 1 гаража са укупно 191 ПМ. Од укупно оствареног броја паркинг места 5% резервисано је за особе са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица).

Испод етажне приземља налазе се три етажне гараже дефинисане као посебна целина из које се приступа свим ламелама. Техничке просторије се углавном налазе на подземним етажама – просторија спринклера, резервоара за спринклер, хидроцила, сепаратора масти, припрема топле воде, дизел агрегата, трафостанице.

Колски приступ ГП1 омогућен је из приступне саобраћајнице Виноградске. Из ње се улази и излази из подземне гараже, грејаним рампама са две траке. Пешачки приступ омогућен је такође из Виноградске улице. Приземљима ламела приступа се преко поплочане стазе, која иде око целог објекта. Слободне површине на парцели поплочане су гранитном керамиком или асфалтиране, у зависности од намене. Зелене површине у контакту са тлом биће затрављене селекционисаним травним смешама од врста отпорних на сушу. На тим деловима се сади жбунаста и висока вегетација листопадног и четинарског растиња.

Предвиђено је да новопроектовани објекат буде опремљен инсталацијама водовода и канализације, електроинсталацијама, машинским и телекомуникационим инсталацијама и лифтом на електрични погон. Предвиђа се даљинско грејање за станове са подстаницом у свакој ламели (топлане), а за локале преко VRV система. Хлађење станова биће преко спољних и унутрашњих јединица клима уређаја – мултисплит систем – свака просторија има унутрашњу јединицу климе на једну спољашњу. Предвиђена је и централна припрема топле воде.

На грађевинској парцели има изграђених објеката који су предвиђени за рушење.

Имајући у виду наведено, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности 3По+П+4+Пс (грађевинска парцела ГП1) на углу Виноградске и Сурчинске улице, Градска општина Нови Београд, а применом одредаба члана 34. Закона о заштити животне средине - одлучио је као у диспозитиву овог решења.

За подношење захтева за утврђивање мера и услова заштите животне средине плаћена је прописана републичка административна такса у износу од 420 динара – Тарифни број 1, као и републичка административна такса за издавање решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине у износу од 720 динара – Тарифни број 9, Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/03, 51/03-исправка, ..., 94/24, 55/25 и 109/25).

*Упутство о правном средству:* Против овог решења допуштена је жалба у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу. Жалба се изјављује Министарству заштите животне средине, а подноси се преко првостепеног органа. Републичка административна такса за жалбу у износу од 610 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама, на рачун број: 840-742221843-57, (сврха: републичка административна такса; прималац: буџет РС); шифра плаћања: 153 за готовинске уплате, а 253 за безготовинске уплате; модел 97 са позивом на број 21-018-09399.

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број 501.2-857/2025 дана 02. марта 2026. године.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

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



Ивана Вилотијевић

ЈКП Београдски метро и воз

Београд

датум: 02 MAR 2026

организациона јединица:

број предмета: 885/26

број прилога:

ЗАП доо

Милутина Миланковића 1к/49  
11000 Београд

**Предмет:** Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПО+П+4+Пс, на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд

Примили смо Ваш допис који је у ЈКП „Београдски метро и воз“ заведен под бројем 760/26 од 25.02.2026. године, којим тражите да вам издамо услове, из наше надлежности, за потребе израде Урбанистичког пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПО+П+4+Пс, на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд.

Извршили смо преглед достављене документације и констатовали да се грађевинска парцела ГП1 на којој се налазе будуће ламеле налази на удаљености од око 16 метара од тунела будуће линије 3 београдског метроа. За линију 3 у току је израда Идејног решења за потребе Плана генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде за линију 3, те ће се након тога утврдити тачно растојање.

Будући да се предметна парцела налази у зони заштите метро система Урбанистичким пројектом је неопходно прописати обавезну сарадњу са ЈКП „Београдски метро и воз“ како би се добили услови за израду техничке документације за изградњу, као и сагласност на исту, да не би долазило до нежељених утицаја на објекте и метро систем.

в.д. директора



Andreja Mladenoviћ

ZAP DOO  
Милутина Милаковића бр.1к/49  
11070 Београд – Нови Београд  
ПАК: 191628

Ваш број: \_\_\_\_\_  
Наш број: 06-07-4/2022/1  
Датум: 26. 01. 2022

PH 18/65

**Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на углу улица Виноградске и Сурчинске, општина Нови Београд**

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на углу улица Виноградске и Сурчинске, општина Нови Београд, обавештавамо Вас да је у обухвату предметног Урбанистичког пројекта изграђен и у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar – у изградњи,
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar – изграђен и у функцији,

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода и положај објекта дате у прилогу су информативног карактера и за израду Урбанистичког пројекта користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода (при извођењу објекта за које су издати локацијски услови и грађевинска дозвола на основу Урбанистичког пројекта).

Потребно је при изради Урбанистичког пројекта поштовати сва прописана растојања од изграђених гасних инсталација, а у складу са:

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

## Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

### 1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1 m.

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

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

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

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

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

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

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m.

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

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

|   | Минимално дозвољено растојање (m) |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|
|   | Укрштање                          | Паралелно вођење |
| Гасоводи међусобно  | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до водовода и канализације                    | 0,20                              | 0,40             |
| Од гасовода до вреловода и топловода                      | 0,30                              | 0,50             |
| Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода     | 0,50                              | 1,00             |
| Од гасовода до нисконапонских и висконапонских ел.каблова | 0,20                              | 0,40             |

|  |      |       |
|--|------|-------|
| Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова   | 0,20 | 0,40  |
| Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида   | 0,20 | 0,60  |
| Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | -    | 5,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>  | -    | 3,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>             | -    | 6,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>  | -    | 15,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>   | -    | 5,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>                         | -    | 10,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>   | -    | 15,00 |
| Од гасовода до шахтова и канала.   | 0,20 | 0,30  |
| Од гасовода до високог зеленила  | -    | 1,50  |
| * растојање се мери до габарита резервоара   |      |       |

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

**2. Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 бар од надземне електро мреже и стубова далековода су:**

| Називни напон     | Минимално растојање |                           |
|-------------------|---------------------|---------------------------|
|                   | при укрштању (m)    | при паралелном вођењу (m) |
| 1 kV ≥ U          | 1                   | 1                         |
| 1 kV < U ≤ 20 kV  | 2                   | 2                         |
| 20 kV < U ≤ 35 kV | 5                   | 10                        |
| 35 kV < U         | 10                  | 15                        |

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

"ZAP D.O.O. BEOGRAD"  
Milutina Milankovića 1k/49  
Novi Beograd

Naš znak: 82100 RS

Naš broj: 7329-1/25

Datum : 22.4.2026.g

„Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Beograd - Zemun (u daljem tekstu Distributer) razmotrio je zahtev koji je poslala "ZAP D.O.O. BEOGRAD"

Milutina Milankovića 1k/49 ( u daljem tekstu Stranka ) . Na osnovu članova 140-144. Zakona o energetici ("Sl. glasnik RS" br. 145/14 i 95/2018), člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 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) i Pravila o radu distributivnog sistema ("Sl. glasnik RS" br. 71/17), Odluke direktora „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd o prenosu ovlašćenja i utvrđivanju nadležnosti i odgovornosti br. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 od 25.01.2021 donosi se:

#### Uslovi za projektovanje

za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 3Po+P+4+Ps na uglu ulica Surčinske i Vinogradska k.p. broj: 6902/4 KO Novi Beograd.

#### 1. Postojeće stanje elektrodistributivne mreže:

Situaciju sa ucrtanim postojećim elektroenergetskim objektima za koje posedujemo dokumentaciju dostavljamo vam u prilogu ( priloženi CD ).

#### 2. Energetski podaci iz vašeg zahteva:

| Tip potrošača | broj stanova | broj poslovnih jedinica | broj lokala |
|---------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Lamela A      | 51           | 2                       | 6           |
| Lamela B      | 40           | 2                       | 4           |
| Lamela C      | 47           | 1                       | 4           |

Način zagrevanja objekata:

- poslovni prostor Električna energija (toplotne pumpe);
- stambeni deo toplovodna ili gasovodna mreža.

Ukupna instalisana snaga Pinst 1250kW

Maksimalna jednovremena snaga Pjed 1000kW

Faznost izgradnje : predviđa se 1 faza izgradnje

#### 3. Potrebna izgradnja elektroenergetskih objekata prema energetskim podacima iz tačke 2:

- 3.1 Napajanje novih potrošača vršice se fazno iz postojeće 10 kV mreže nakon izgradnje i puštanja pod napon buduće TS 35/10 kV "Ledine", TS 110/10 kV "Vinogradska".
- 3.2 Planirati izgradnju TS 10/0,4 kV kapaciteta 1 x 1000 kVA optimalno lociranu u tehničkim prostorijama dela budućeg objekta koji se gradi u prvoj fazi , ili kao slobodnostojeća u sklopu predmetne katastarske parcela, u skladu sa važećim tehničkim propisima. Priključenje TS 10/0,4 kV po principu "ulaz-izlaz" planirati na postojeću 10 kV mrežu u neposrednoj blizini predmetne lokacije. Planirati trasu za 10 i 1 kV podzemne vodove za priključenje TS 10/0,4

- 3.3 Za napajanje budućih objekata planirati izgradnju ukupno 12 podzemnih 1 kV voda iz buduće TS 10/0,4 kV .  
Koristiti provodnike tipa i preseka, XP00 AS 3x150 +70 mm<sup>2</sup> , 1 kV..
- 3.4 Planirati položaje KPK i MRO na budućim objektima u skladu sa važećim tehničkim propisima.

#### 4. Izmeštanje i zaštita postojećih elektroenergetskih objekata :

Ukoliko je potrebno izmeštanje ili zaštita elektroenergetskih objekata ugroženih predmetnom izgradnjom, potrebno je da se Stranka obrati Distributeru, za zaključivanje Ugovora o uređenju zemljišta, pre izrade glavnog projekta i pre početka zemljanih radova.

Izvod iz važećih tehničkih propisa i opšte smernice za izmeštanje vodova naponskog nivoa 10 kV i 1 kV:

- Ukoliko se trasa kabla nađe ispod kolovoza za kablovske vodove 10 kV i 1 kV predvideti kablovsku kanalizaciju izrađenu od plastičnih cevi prečnika Ø100 mm. Kablovsko okno koristiti na pravoj deonici kablovske kanalizacije koja je duža od 40 , kao i na mestu promene pravca ili nivoa kablovske kanalizacije.
- Predvideti 100% rezerve u broju otvora kablovske kanalizacije za naponski nivo 10 kV, a 50% za naponski nivo 1 kV.
- Prilikom izmeštavanja vodova voditi računa o potrebnim međusobnim rastojanjima i uglovima savijanja pri paralelnom vođenju i ukrštanju sa drugim elektroenergetskim vodovima i ostalim podzemnim instalacijama koje se mogu naći u novoj trasi vodova.
- Radove u blizini kablova vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje izolacije i olovnog plašta. Pri izvođenju radova zaštititi postojeće kablovske vodove od mehaničkog oštećenja.
- Potrebno je da se u trasi kablovskih vodova ne nalazi nikakav objekat koji bi ugrožavao elektroenergetski vod i onemogućavao pristup kablovskom vodu prilikom kvara.
- Radove u blizini kabla vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje kabla
- Za izmeštene kablovske deonice 10 i 1 kV koristiti kablove istog tipa i preseka ili: 3 x ( XHE 49-A 1x150 ) mm<sup>2</sup> , 10 kV; XP00 AS 3x150 +70 mm<sup>2</sup> , 1 kV
- Prilikom izmeštavanja 1kV nadzemnih vodova, za uporišta koristiti betonske stubove propisanih dimenzija i provodnik tipa i preseka X00/0 - A 3 x 70 + 54,6 mm<sup>2</sup> .
- Pri svođenju nadzemnih kućnih priključaka koristiti provodnik tipa i preseka X00 - A 4 x 16 mm<sup>2</sup>.
- Prelaze izmeštenih 1 kV nadzemnih vodova preko saobraćajnica planirati podzemno. Koristiti provodnik tipa i preseka XHE 49-A 3x150 mm<sup>2</sup> 10 kV, XP00 AS 3x150 +70 mm<sup>2</sup> 1kV.
- Ako se planira ukidanje 1kV nadzemnog voda i izgradnja novog 1 kV podzemnog voda, potrebno je obezbediti saglasnost za ugradnju KPK i usponskog voda na svim objektima koji se napajaju preko nadzemnog kućnog priključka.

#### 5. Ostali uslovi:

- 5.1 Ovi Uslovi ne oslobađaju Stranku pribavljanja Uslova za projektovanje i priključenje budućih objekata za koje je potrebno napajanje električnom energijom. Potrebno je da se Stranka uz idejno rešenje preko nadležnog organa obrati Distributeru za Uslove za projektovanje i priključenje u kojima će biti definisani precizni tehnički uslovi, rok i troškovi priključenja predmetnih objekata na DSEE.
- 5.2 Investitor objekata tj.Stranka zbog čije izgradnje je potrebna zaštita i izmeštanje postojećih EEO, dužan je da reši sve imovinsko-pravne odnose koju su prouzrokovani izmeštanjem, zaštitom postojećih EEO, kao i izgradnjom potrebnih budućih EEO za napajanje objekata.
- 5.3 Ovi Uslovi imaju važnost 12 meseci, i mogu se koristiti samo za potrebe izrade urbanističkog projekta.

Dostaviti:

- Naslovu
- 82110
- arhivi

  
 Direktor Ogranka Zemun

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. 344.5–1366/2025  
06.02.2026. године



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

**„ZAPP d.o.o.“**  
ул. Милутина Миланковића бр.1к/49  
Београд

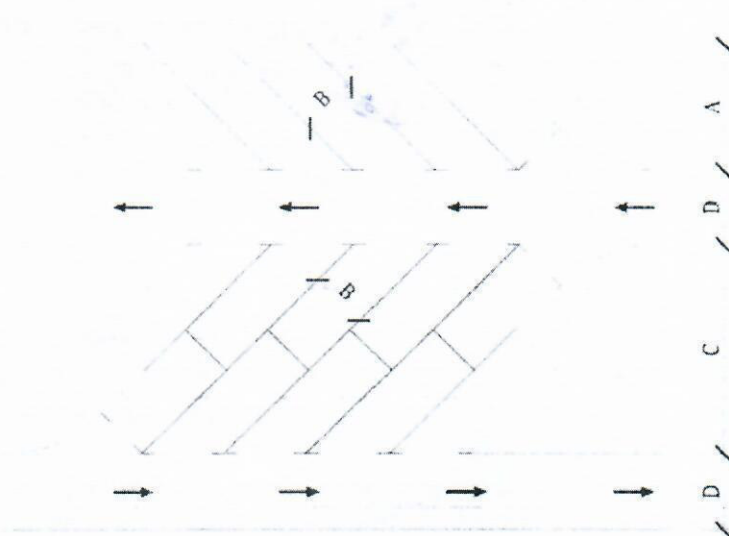
У вези са вашим захтевом за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и припадајућег Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП1, која се формира од целих кат. парцела 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624 и делова кат. парцела 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, све К.О. Нови Београд, у Београду, Секретаријат за саобраћај вам, на основу приложене документације, доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана детаљне регулације дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Сл.лист града Београда“, бр. 69/23).
2. Могуће је пројектовати два колска приступа предметним кат. парцелама, из улице Виноградске.  
Посебним пројектом разрадити расподелу елемената попречног профила у улици Виноградској, тако да се омогуће два колска приступа предметним кат. парцелама.  
Колске приступе међусобно удаљити, како би се смањио број конфликтних тачака приликом приступа на/са парцеле.
3. Колски приступ за путничка возила пројектовати са ширином од 5,5÷6,0m, а уколико се очекује приступ и других возила, поред путничких, колски приступ димензионисати у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила (доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (тако да возило може да уђе/изађе на парцелу ходом унапред без додатног маневрисања на улици).
4. Колски приступ за путничка возила остварити преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету, а уколико се очекује приступ и других возила, поред путничких, колске приступе могуће је пројектовати у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа које секу тротоар, упустити ивичњаке у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету).
5. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2,5%.
6. Уколико се пројектују колске рампе, пројектовати их иза регулационе линије, односно тротоара, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максимално 9%). Рампе у правцу (за кретање путничких возила) планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75m. Уколико се планирају кружне рампе планирати одговарајућа проширења у кривинама. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.  
За приступ средњим гаражама потребно је пројектовати минимално једну колску рампу са две саобраћајне траке, или две колске рампе са по једном саобраћајном траком.

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

7. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
8. 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).
9. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метара, повезане са тротоарима на околним улицама.
10. Уколико се очекује опслуга парцеле доставним возилима, разрадити шему њиховог кретања на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање, уколико је потребно).
11. Број места за смештај путничких возила, одредити према нормативу, минимум за:
  - становање: 1.1 паркинг места (ПМ) за сваку стамбену јединицу.
  - пословање: 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП;
  - трговина: 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> НГП;
  - пословне јединице: 1ПМ/50m<sup>2</sup> корисног простора или 1ПМ/1 пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup>;
  - угоститељство: 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице;
12. Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ), а минимално једно паркинг место.  
У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
13. 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.
14. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).  
Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).  
Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања).  
Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.  
Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,0m x 5,5m и простором за маневрисање минималне ширине 3,5m.  
Димензије паркинг места за косо паркирање:

| Тип возила          | Мере у метрима |     |      |      |     |
|---------------------|----------------|-----|------|------|-----|
|                     | $\alpha$       | A   | B    | C    | D   |
| Путнички аутомобили | 30°            | 3,7 | 2,5  | 6,3  | 2,7 |
|                     | 35°            | 4,0 | 2,5  | 6,9  | 2,7 |
|                     | 40°            | 4,2 | 2,5  | 7,5  | 2,7 |
|                     | 45°            | 4,4 | 2,5  | 8,0  | 2,7 |
|                     | 50°            | 4,6 | 2,5  | 8,5  | 3,1 |
|                     | 55°            | 4,7 | 2,5  | 8,9  | 3,2 |
|                     | 60°            | 4,8 | 2,5  | 9,3  | 3,8 |
|                     | 65°            | 4,9 | 2,5  | 9,6  | 4,5 |
|                     | 70°            | 5,0 | 2,5  | 9,8  | 5,2 |
|                     | 75°            | 5,0 | 2,5  | 10,0 | 5,8 |
|                     | 80°            | 5,0 | 2,5  | 10,0 | 6,4 |
| 85°                 | 5,0            | 2,5 | 10,0 | 7,0  |     |



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

15. Када се планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему паркирања, тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе на/са гаражног места. За одабрани систем приложити техничке карактеристике (димензије система, приступ платформи и сл.) усаглашене са достављеном пројектном документацијом. Одабир механизма за паркирање одредити са минималном димензијом платформе 2,50 x 5,00m.
16. Препорука је да се пројектују и места за смештај возила са електро пуњачима. Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектоване у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).
17. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
18. Гараже за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 m.
19. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П“ профили, чешљеви и сл.).

20. 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).
21. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист Београда” бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17). Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.

Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобр. *JD*

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



**Бојан Бован, дипл. правник**

*Bojan Bovan*

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 7352/21-2026

ДАТУМ: 16.01.2025. 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

ZAP DOO Beograd

Ул. Милутина Миланковића 1к/49  
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд.

ВЕЗА бр.: 595850/1-2025 од 30.12.2025. год. ( 13/2026 Н.И.)

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, за потребе издавања локацијских за изградњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+4+Пс на углу Виноградске и Сурчинске улице, општина Нови Београд, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д.

Планира се изградња три стамбено пословне ламеле површине 12501м<sup>2</sup> надземно и 7267м<sup>2</sup> подземно са укупно 138 станова, 5 пословних јединица, 14 локала и 191. паркинг местом.

❖ Постојеће стање тк објеката

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземним кабловима, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На ситуационом плану који вам достављамо у прилогу су оријентационо уцртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности "Телекома Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције:

- постојећа тк канализација (PE и PVC цеви)
- постојећа тк канализација (ТК окна)
- постојећи подземни бакарни тк каблови
- постојећи тк стубови
- постојећи оптички и бакарни тк наставци
- постојећи оптички и бакарни тк изводи
- постојећи бакарни тк прикључци

На предметној парцели нема постојећих тк објеката у надлежности „Телеком Србија“ а.д.

❖ Технички услови

➤ Прикључење на тк мрежу

Стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметне стамбене објекте реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће оптичке инсталације унутар објеката.

Узимајући наведено у обзир у предметним објектима предвидети расположив простор на зиду у подруму или приземљу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација, за монтирање опреме Телекома.

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

- изградити кабловско тк окно X димензија 135x60x120цм (дужина x ширина x дубина(висина)), на граници предметне парцеле уз улицу Виноградска

- од новопроектваног тк окна X изградити приводну тк канализацију капацитета једне цеви PE Ø110мм до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PE цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110мм полупречник кривине треба да износи  $R \geq 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла кроз ревизиони канал-кутију димензија 20x20x20цм, технички канал или у цеви у зиду, све до места на коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до места где ће бити монтирана опрема Телекома.- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналом кроз подрумску етажу објеката до места на којима се налазе завршне концентрације инсталација.

Тачну трасу приводне тк канализације дефинисати у односу на положај других подземних инсталација, у договору са надзорним органом Телеком Србија.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикалама 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. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча 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. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

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

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичком дистрибутивним орманима 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). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у подруму или приземљу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Ормане обавезно уземљити.

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

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова 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 простору представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:  
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса)
- просторије ширине/дужине 3,7м и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7м непрекинутог зида просторије
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6м
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња; предсобље/улазни ходник стана; гаража; разне помоћне просторије
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре

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

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

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

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је предузећа "Телеком Србија" а.д.. Повезивање предметних стамбених објеката на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д.

❖ Општи услови

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима "Телекома Србије" ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних тк каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката комуналне инфраструктуре од постојећих објеката електронских комуникација.
4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк објеката вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл), уз обавезан надзор овлашћеног лица „Телекома Србије“ а.д.. Том приликом сигналне траке (позор траке) и друге кабловске ознаке вратити у првобитни положај.
5. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузмећу "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).
6. Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих тк објеката и планиране тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).
7. Неопходно је да инвеститор објеката за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања, реконструкције и заштите инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању, реконструкцији и заштити постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.
8. Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, реконструкције и заштите постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове и заштите измештања постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
9. Радови на измештању, реконструкцији и заштити постојећих објеката „Телекома Србија“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србија“ а.д. пре почетка изградње.
10. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
11. Приликом избора извођача радова за измештање, реконструкцију и заштиту угрожених тк објеката и изградњу приводне тк канализације, ангажовати лиценциране извођаче, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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.

12. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, реконструкције и заштите постојећих тк објеката угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

13. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, реконструкцији и заштити постојећих објеката „Телекома Србија“, и изградњи приводне тк канализације, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д., надлежној Служби за планирање и изградњу мреже „Београд“ ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

14. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, реконструкцији и заштити својих објеката, и изградњи приводне тк канализације. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д..

15. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести Службу за планирање и изградњу мреже „Београд“ да су радови, за које су услови тражени, завршени.

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

16. По завршетку радова на измештању, реконструкцији и заштити тк објеката и изградњи приводне тк канализације, потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране „Телекома Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

17. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже „Београд“ потписан Записник.

18. Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметних објеката 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).

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

20. Пројекат измештања, реконструкције и заштите постојећих тк објеката, и израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације предметног стамбеног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да

садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од предузећа „Телеком Србија“ а.д..

21. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на изградњу предметних стамбених објеката на катастарским парцелама, у обавези сте да промене пријавите и затражите измену услова.

22. Приликом израде Пројекта измештања, реконструкције и заштите постојећих тк објеката и изградње приводне тк канализације предметних стамбених објеката сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“ ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д.

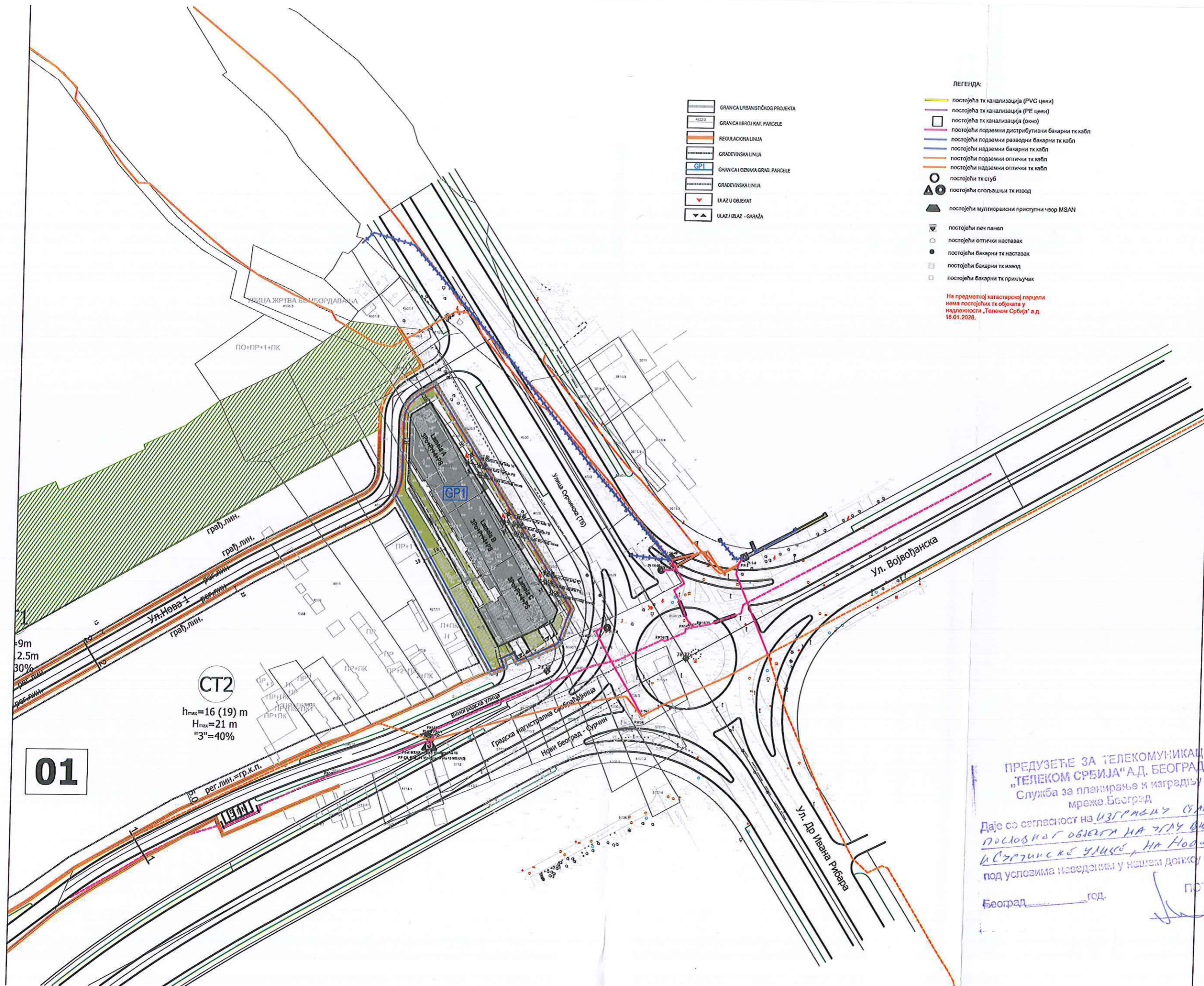
23. Важност горњих услова је две године од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

С поштовањем,

Руководилац одељења  
за оперативну подршку Београд



Горан Матић, дипл. ме



- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA I BROJ KAT. PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVNSKA LINIJA
- GRANICA I OZNAKA GRAD. PARCELE
- GRAĐEVNSKA LINIJA
- ULAZ U OBJEKT
- ULAZ / OLAZ - GARAJA

- ЛЕГЕНДА:
- постојећа тк канализација (PVC цеви)
  - постојећа тк канализација (PE цеви)
  - постојећа тк канализација (око)
  - постојећи подземни дистрибутивни бакарни тк кабл
  - постојећи подземни разводни бакарни тк кабл
  - постојећи надземни бакарни тк кабл
  - постојећи подземни оптички тк кабл
  - постојећи надземни оптички тк кабл
  - постојећи тк стуб
  - постојећи спољашњи тк извод
  - постојећи мултиривни приступни чвор MSAN
  - постојећи печ панел
  - постојећи оптички наставак
  - постојећи бакарни тк наставак
  - постојећи бакарни тк извод
  - постојећи бакарни тк прикључак

На предметној катастарској парцели нема постојећих тк објеката у надлежности „Телеком Србија“ а.д. 18.01.2028.

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ  
 „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. БЕОГРАД  
 Служба за планирање и изградњу  
 мреже Београд

Даје се сагласност на изградњу спољашњег  
пословног објекта на углу Београдске  
и Сремске улице, на Новом Београду  
 под условима наведеним у нашем допису бр. 7352/12-2028

Београд \_\_\_\_\_ год.

ПОТПИС:

# ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

## 1/1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **ВНL Consulting д.о.о. Београд**  
Тадије Сондермајера 10  
Нови Београд

Објекат: **Стамбено-пословни објекат 4По+П+4+Пс**  
**Катастарске парцеле** КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1,  
4625/2, 4623, 4624  
**Делови катастарских парцела** КП 4620, 4621/2, 4622/1,  
4622/3, 4625/1, 4626/2

КО Нови Београд

Врста техничке документације: **ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Назив и ознака дела пројекта: **1/1 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

За грађење/извођење радова: нова градња

Потпис : Пројектант:  
Друштво за пројектовање, консалтинг, инжењеринг,  
грађевинарство и промет „ЗАП“ доо,  
Београд, Милутина Миланковића 1К/49  
Бојан Забуковец, диа

ЕЛЕКТРОНСКИ СЕРТИФИКАТИ:

Одговорно лице пројектанта:



Одговорни пројектант: Небојша Петковић, дипл. Инж. Арх.  
Број личне лиценце: 300 J295 10

Потпис:



Одговорни пројектант:

Број техничке документације: 643-IDR 1/26  
Место и датум: Београд, МАЈ 2026.

## САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

|        |  |         |
|--------|--|---------|
| 1/1.1. | Насловна страна Пројекта архитектуре                                   |         |
| 1/1.2. | Садржај Пројекта архитектуре   |         |
| 1/1.3. | Решење о именовану одговорног пројектанта Пројекта архитектуре         |         |
| 1/1.4. | Изјава одговорног пројектанта  |         |
| 1/1.5. | Текстуална документација   |         |
|        | ТЕХНИЧКИ ОПИС  |         |
| 1/1.6. | Нумеричка документација  |         |
|        | ТАБЕЛА БРУТО ПОВРШИНА  |         |
|        | БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА И ПОТРЕБНИ КАПАЦИТЕТИ                      |         |
| 1/1.7. | Графичка документација   |         |
|        | Ситуациони план са основом крова - комплекс                            | 1 : 500 |
|        | Ситуационо-нивелациони план са основом приземља - комплекс             | 1 : 500 |
|        | Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења - комплекс | 1 : 500 |
|        | Основа гараже -4   | 1 : 250 |
|        | Основа гараже -3   | 1 : 250 |
|        | Основа гараже -2   | 1 : 250 |
|        | Основа гараже -1   | 1 : 250 |
|        | Основа приземља  | 1 : 250 |
|        | Основа 1. спрата   | 1 : 250 |
|        | Основа 2. спрата   | 1 : 250 |
|        | Основа 3. спрата   | 1 : 250 |
|        | Основа 4. спрата   | 1 : 250 |
|        | Основа повученог спрата  | 1 : 250 |
|        | Пресек 1-1   | 1 : 200 |
|        | Пресеци 2-2; 3-3; 4-4  | 1 : 200 |
|        | Северна фасада   | 1 : 200 |
|        | Источна и западна фасада   | 1 : 200 |
|        | Јужна фасада   | 1 : 200 |

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

### 1/1.3 РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023), као:, као:

#### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Пројекта архитектуре који је део ИДР-а за нову градњу

#### СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА 4По+П+4+Пс

Који се формира на катастарским парцелама КП 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624 и деловима катастарских парцела КП 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2 КО Нови Београд

Одређује се:

Небојша Петковић, дипл. инж.арх. .... 300 J295 10

Пројектант: Друштво за пројектовање, консалтинг, инжењеринг, грађевинарство и промет „ЗАП“ доо, Београд, Милутина Миланковића 1К/49

Одговорно лице/заступник: Бојан Забуковец, дипл. инж.арх

Потпис:



Број техничке документације: 643-IDR 1/26  
Место и датум: Београд, МАЈ 2026.

## 1/1.4 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА 1 - АРХИТЕКТУРА

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре који је део идејног решења за изградњу  
**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА 4По+П+4+Пс**  
Који се формира на катастарским парцелама КП 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624 и деловима  
катастарских парцела КП 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд  
Небојша Петковић, дипл. инж.арх

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да је пројекат у свему у складу са начинима за обезбеђење испуњења основних захтева за објекат прописаних елаборатима и студијама

Оговорни пројектант ИДР: Небојша Петковић, дипл. инж.арх

Број лиценце: 300 J295 10

Потпис:



Број техничке документације: 643-IDR 1/26  
Место и датум: Београд, МАЈ 2026.

### **1.1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

|                     |   |
|---------------------|---|
| ИНВЕСТИТОР          | <b>VNL Consulting д.о.о. Београд</b><br>Тадије Сондермајера 10, Нови Београд  |
| ОБЈЕКАТ             | <b>СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - 4По+Пр+4+Пс</b>  |
| Локација            | Катастарске парцеле 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1,<br>4625/2, 4623, 4624<br>Делови катастарских парцела 4620, 4621/2, 4622/1,<br>4622/3, 4625/1, 4626/2<br>КО Нови Београд |
| Пројектант          | <b>ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, КОНСАЛТИНГ,<br/>ИНЖЕЊЕРИНГ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ПРОМЕТ<br/>"ЗАП" доо Београд</b><br>Милутина Миланковића 1К/49, Београд                            |
| Година пројектовања | 2026.   |
| ФАЗА                | ИДР   |

## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### 1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ

Пројектовани стамбени-пословни објекат налази се на катастарским парцелама бр. 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624 КО Нови Београд и деловима катастарских парцела 4618, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2 КО Нови Београд и обухвата грађевинску парцелу ГП1, на углу Виноградске и Сурчинске улице. На грађевинској парцеи ГП1 налази се вишепородични стамбени објекат са пословним просторима у приземљу.

#### ГП1

Грађевинска парцела ГП1 намењена је стамбено-пословном објекату, које чине три ламеле – А, Б и Ц, спратности 4По+Пр+4+Пс. Све ламеле пројектоване су као стамбенеод првог до повученог спрата, док је приземље пројектовано као комерцијални садржај и пословни простор.

Лемеле су због нагинба терена постављене каскадно. Апсолутна кота приземља ламеле А 0.00 је 83.50мнв. Апсолутна кота приземља ламеле Б 0.00 је 82.05мнв. Апсолутна кота приземља ламеле Ц 0.00 је 80.60мнв. Прземље објекта Спратна висина приземља је 3.20м. Спратна висина типског спрата објекта је 2.90м.

**ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ:**

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <b>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b> дела блока северно од Виноградске улице, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.69/23) – <b>блок 01, зона М – мештовити градски центри у зони ниске спратности</b> , за коју је прописана даља разрада израдом Урбанистичког пројекта | <b>ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ</b>  |
| ПОВ. ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ                            | <b>ГП1 - 4.022,00 m<sup>2</sup></b>   | <b>ГП1 - 4.022,00 m<sup>2</sup></b>   |
| НАМЕНА  | Мештовити градски центри у зони ниске спратности  | <b>STANOVANJE – 10.083,16(79,74%)<br/>POSLOVANJE – 2.562,63 (20.26%)</b>  |
| СПРАТНОСТ                                     | По+Пр+4+Пс  | <b>4По+Пр+4+Пс</b>  |
| МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА                     | Максимална висина венца 16.0м<br>Максимална висина венца повученог спрата 19.0м   | <b>Висина венца 16.0m<br/>Висина венца повученог спрата 18.50m</b>  |
| БРГП НАДЗ. СПРАТОВА                           | /   | ЛАМЕЛА А = 4,678.35 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Б = 3,538.82 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Ц = 4,428.62 m <sup>2</sup><br><b>Укупно: 12.645,79m<sup>2</sup></b> |
| BRGP PODZ. ETAŽA                              | /   | ЛАМЕЛА А = 2,648.10 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Б = 2,193.18 m <sup>2</sup><br>ЛАМЕЛА Ц = 2,392.65 m <sup>2</sup><br><b>Укупно: 7.233,93m<sup>2</sup></b>  |
| БРОЈ ЛОКАЛА И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА (у приземљу) | /   | ЛАМЕЛА А = 5<br>ЛАМЕЛА Б = 5<br>ЛАМЕЛА Ц = 2<br><b>Укупно: 12</b>   |
| БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА                       |   | ЛАМЕЛА А = 52<br>ЛАМЕЛА Б = 38<br>ЛАМЕЛА Ц = 44<br><b>Укупно: 134</b>   |

|   |   |  |            |                |            |
|---|---|--|------------|----------------|------------|
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)                   | 60%   | 2.413,68m <sup>2</sup> <b>60%</b>                                      |            |                |            |
| ЗАУЗЕТОСТ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА (%)           | maks. 80%   | <b>4.022,00 m<sup>2</sup></b><br>2.411,31m <sup>2</sup> <b>59,97%</b>  |            |                |            |
| НЕЗАСТРТЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ               | min 15%   | <b>4.022,00 m<sup>2</sup></b><br>865,69 m <sup>2</sup> <b>21.53%</b>   |            |                |            |
| % СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА                    | 40%   | <b>4.022,00 m<sup>2</sup></b><br>1.607,32 m <sup>2</sup> <b>40.00%</b> |            |                |            |
| ОСТВАРЕНИ БРОЈ ГАРАЖНИХ И ПАРКИНГ МЕСТА | Становање 1СТ/1.1.ПМ  | <b>У гаражи</b>  | <b>188</b> | <b>ukupno:</b> | <b>188</b> |
|   | Пословање 1ПМ/60m <sup>2</sup> нп<br>Продјни Пр.<br>1ПМ/50m <sup>2</sup> нп | <b>На парцели</b>  | <b>/</b>   |                |            |

#### ОБРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА:

|   |  |                          |                |                        |
|---|--|--------------------------|----------------|------------------------|
| ПРОДАЈНИ ПРОСТОРИ<br>(На нивоу целог комплекса) | <b>1ПМ/60m<sup>2</sup>нп</b><br><b>1ПМ/50m<sup>2</sup>нп</b> | 797,53/60<br>1.236,09/50 | <b>ukupno:</b> | <b>13</b><br><b>25</b> |
| СТАНОВИ<br>(На нивоу целог комплекса)           | <b>1.1ПМ ПО СТАНУ</b>  | 134X1.1                  | <b>ukupno:</b> | <b>147</b>             |
| <b>УКУПНО</b>                                   |  |                          |                | <b>185</b>             |

## СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НА ГП1 2. ПРОСТОРНО ОБЛИКОВНИ КОНЦЕПТ

На грађевинској парцели ГП1 пројектоване су три стамбено-пословне ламеле – А, Б и Ц, у којима је приземље опредељено у комерцијалне сврхе, а први до повученог спрата за функцију становања.

Ламеле су постављене на парцели у границама грађевинских линија, спратности од 4По+Пр+4+По. Апсолутна кота приземља је одређена на нивоу сваке од каскадно постављених ламела: А +0.00=83.50, Б +0.00=82.05 и Ц +0.00=80.60. Кота венца свих ламела пројектована је на 16.00м од нулте коте сваке ламеле.

Колски приступ омогућен је из приступне саобраћајнице Виноградске. Из ње се улази и излази из подземне гараже грејаним рампама са две траке. Пешачки приступ омогућен је такође из Виноградске улице.

Стационирање возила решено је подземном гаражом у четири нивоа. Од укупно оствареног броја паркинг места 5% резервисано је за особе са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица).

Слободне површине на парцели поплочане су гранитном керамиком или асфалтиране зависно од намене. На поплочаним деловима су местимично постављене жардињере са ниским и жбунастим зеленилом. Зелене површине у контакту са тлом затрављене су селекционисаним травним смешама од врста отпорних на сушу. На тим деловима се сади жбунаста и висока вегетација листопадног и четинарског растиња.

---

### 3. АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Намена објеката је стамбено-пословна. Приземље ламела А подељено је на пет јединица – два локала и три пословна простора, **од којих ће једном опционо бити додељена намена депанданса вртића**. Приземље ламеле Б има пет јединица – два локала и три пословна простора. Приземље ламеле Ц има једну јединицу – локал. Приземљима ламела приступа се преко поплочане стазе која иде око целог објекта. Од првог до повученог спрата све ламеле су пројектоване као стамбене. Спратове ламела повезује по једно вертикално комуникацијско језгро (степениште и лифтови који крећу од најниже етаже гараже).

- **НАПОМЕНА – Како је пројекат још у фази разраде могуће су измене броја локала, пословних простора и станова, као и конкретизација намена простора предвиђених у комерцијалне сврхе.**

Испод етаже приземља налази се четири етажа гараже дефинисане као посебна целина из које се приступа свим ламелама.

Техничке просторије се углавном налазе на подземним етажама – просторија спринклера, резервоара за спринклер, хидроцила, сепаратора масти, припрема топле воде, дизел агрегата, трафостанице.

#### БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:

|                  |         |
|------------------|---------|
| ЛОКАЛИ           | ком 5   |
| ПОСЛОВНИ ПРОСТОР | ком 7   |
| СТАНОВИ          | ком 134 |
| ГАРАЖА           | 1       |

Гаража је капацитета 188 гаражних места за путничка возила. Пројектовано је укупно 10 паркинг места за инвалиде, што је 5% од укупног броја паркинг места. У укупан број улази и 36 паркинг места за електрична возила.

### 4. КОНСТРУКТИВНИ КОНЦЕПТ

Конструктивни систем следи архитектонско функционалне захтеве садржаја тако што се у потпуности прилагођава формирању стабилног, јединственог и целовитог система који је у овом случају састављен из три функционално-физичке целине (ламеле).

Конструктивни систем је скелетни, ослоњен на конструктивне стубове, греде и међуспратне таванице, као и армирано бетонска језгра око вертикалних комуникација.

Основни конструктивни растери прилагођени су организацији простора унутар објекта. Растери се крећу од 5.50 до 6.20. У зони вертикалне комуникације из нужних конструкционих захтева реализује се сеизмички „круто” језгро око лифта.

Систем је у складу са сеизмичким условима и условима геомеханичких карактеристика локације.

Конструктивни систем објекта базиран је на АБ носећим стубовима, гредама и таваницама. Фундирање објекта је на темељној плочи и шиповима.

---

---

Конструктивни склоп пројектован је у свему према домаћем важећем правилнику БАБ87.

Обезбеђење ископа темељне јаме вршиће се у свему према правилима И прописима струке.

## **5. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Приликом одабира материјала водило се рачуна да објекат задовољи услове дате Правилником о енергетској ефикасности зграда, важећим противпожарним прописима и захтевима Инвеститора.

Објекат је планиран у енергетском разреду “Ц”.

### **5.1 СПОЉНА ОБРАДА**

Укопани зидови гараже треба да буду предвиђени као АБ зидови хидроизоловани битуменском хидроизолацијом, заштићеном геотекстилом и бобичастом фолијом.

Фасадни зидови – гитер блок д=20цм, термоизолација (тврдопресована минерална вунад=12цм) и завршна обрада (мрежица, лепак и боја) или АБ зидови, термоизолација (тврдопресована минерална вунад=12цм) и завршна обрада.

Завршна обрада фасаде предвиђена је на два начина – завршна обрада од опекарских производа (фасадне листеле) и бојена фасада. На местима излога локала предвиђена фасада као алуминијумска зид завеса CW 50.

Кровна површина ламела решена је као раван кров са минималним нагибом, са завршним слојем од пвц водонепропусне мембране, отпорна на УВ зрачења.

Кишница са крова одводи се преко плувиа система.

Фасадна столарија пројектована је као АЛУ столарија (са завршном обрадом бојена пластифицираном бојом у РАЛ 7016) на спратовима, алуминијумска столарија на улазима, црна браварија на степеништу, подрумима и техничким просторијама, као и оградама тераса, бојена пластифицираном бојом. Фасадна столарија требало би да буде у боји РАЛ 7016. Застори су предвиђени као еслингер алуминијумске ролетне у склопу прозора и балконских врата. Фасадну столарију застаклити термопан свослојним стакло-пакетом.

### **5.2 УНУТРАШЊИ ОБРАДА**

#### **1. Подови :**

У свим собама, трпезаријама, предсобљима и улазима предвиђен је ламелни паркет (Таркет). У кухињама, купатилима, тоалетима и оставама поставља се под од гранитне керамике највише класе, реномираног произвођача са обавезном соклом (италија, шпанија). Подови у улазу, ветробрану и степенишном простору су од гранитне керамике или против-клизне гранитне керамике (плочице ванобјекта противклиност П11, а на терасама П10). Под остава и техничких простора ради се противклизне керамике домаће производње. Хидроизолација у санитарним просторијама подиже се уз зидове до прописане висине. Зидови иза walk-in јединица се изолују. Сви подови на стамбеним спратовима предвиђају се на „пливајућој“ подлози ради звучне изолације.

---

---

Подови локала остављају се са завршном обрадом у цементној кошуљици – сива фаза, док се једино тоалети локала обрађују за завршном обрадом од гранитне керамике.

У гаражи завршна обрада подова треба да буде од феобетона, дебљине 8-10цм са кварцним посипом.

## **2. Преградни зидови:**

Између стамбених јединица пројектован зид  $d=25\text{цм}$  који се састоји од силке 20цм обострано малтерисане са по 2.5цм термомалтера. Зид између стана и ходника је  $d=25\text{цм}$  – са унутрашње стране малтерисан танкослојним малтером од 0.5цм, а са спољне обложен ТП минералном вуном 5цм и гипскартонском плочом на потконструкцији 1.25цм. Преградни зид између просторија гитер блок  $d=10\text{цм}$ , обострано малтерисан са 2.0цм малтера. Зидови купатила од влагоотпорних плоча гипса на потконструкцији. Инсталациони зидови у санитарним чворовима  $d=7,5\text{цм}$  – од Итонга.

Преградни зидови између локала су  $d=25.0\text{цм}$  – силка 20цм обострано малтерисана са по 2.5цм термомалтера.

На дилатацијама пројектовани зидови – АБ зид  $d=20\text{цм}$ , термоизолација  $d=10\text{цм}$  и АБ зид  $d=20\text{цм}$ .

Зидове у стамбеном простору, осим делова обложених керамиком, предвиђени су као глетовани и бојени. У кухињама се постављају гранитне керамичке плочице између елемената  $x=60\text{цм}$ . Зидови улаза, ветробрана и степенишног простора обрађују се трајним материјалима и боје акрилним бојама отпорним на хабање. Посебно се обрађују улазни холови (облога на зидовима од гранитне керамике, плочастих материјала или др.)

## **5.3 ПЛАФОНИ**

У стамбеним просторима плафони се глетују и боје. На лођама и терасама се поставља спуштен плафон од аџа панела на потконструкцији са испуном од ПИР изолације (која се због специфичне архитектуре наизменично пројектованих отворених и грејаних површина по спратовима, поставља и у подове тераса). Плафони улаза, ветробрана и степенишног раде се као спуштени гипскани монолитни плафони који се боје. Плафони заједничких и техничких просторија боје се два пута. Посебно се обрађују плафони улазних холова – спуштени гипсани монолитни плафони. У просторима локала не предвиђати спуштене плафоне – сива фаза, сем у тоалетима локала где се ради комплетна обрада. У ходницима и евакуационим коридорима, лифтовском простору и тоалетима предвиђају се монолитни гипсани плафон на потконструкцији. У санитарним чворовима (кухињама) локала и станова предвиђају се влагоотпорне гипскартонске плоче. Спуштени плафон испред улазног дела и делова еркера пројектован је од аџа панел на металној потконструкцији, глетован и бојен.

## **5.4 УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА**

Унутрасњу столарија ради се у складу са СРПС-ом, од две плоче медијапана са саћастом испуном, завршно бојеним полиуретанском бојом у бело. Улазна врата у станове радити као сигурносна - пуна, термо и звучно изолована (30-34 дБ, Прве класе), тречег степена провалности, опремљена шпијунком, сигурносним ланцем и бројем.

---

---

## **5.5 БРАВАРИЈА**

Врата, прозори, ограде у техничким просторијама и гаражи предвиђају се од црне браварије бојене пластифицираном бојом. Противпожарна врата пројектована према прописима и противпожарном елаборату.

## **5.6 ХИДРОИЗОЛАЦИЈА:**

Хидроизолација подрумских зидова и темеља ради се битуменском хидроизолацијом, заштићеном геотекстилом и бобичастом фолијом. Хидроизолација крова приземља битуменском хидроизолацијом у два слоја (први на плочи и други на слоју за пад). Хидроизолација купатила и тераса полимерцементном хидроизолацијом. Кровови објеката хидроизоловани пвц мембранама.

## **5.7 ТЕРМИЧКА И ЗВУЧНА ЗАШТИТА :**

Материјал и начин израде термичке и звучне заштите предвђа се према прописима и важећим нормативима, уз одговарајуће прорачуне термичке и звучне изолације.

## **5.8 ГРЕЈАЊЕ И ХЛАЂЕЊЕ**

За станове се предвиђа даљинско грејање преко инсталација за напајање објекта гасом (како за грејање преко топлана тренутно нема услова), Предвиђа се прикључни гасовод, кућни мерно-регулациони сет (КМРС) и унутрашња гасна инсталација (УГИ) која од КМРС-а води до котларница на крову објекта. Локали ће се грејати преко врв система. Хлађење станова преко спољних и унутрашњих јединица клима – мултисплит систем – свака просторија има унутрашњу јединицу климе на једну спољашњу.

## **5.9 ВЕНТИЛАЦИЈА :**

Принудна вентилација је предвиђена у свим просторијама које немају природну вентилацију.

- Инсталације :
- Пројектовани објекат треба да буде опремљен :
- Инсталацијама водовода и канализације
  - Електроинсталацијама јаке струје
  - Инсталацијама телефонским, кабловског ТВ пријема и интерфона, као и инсталацијама за сигнализацију пожара
  - Машинским инсталацијама
  - Лифтом на електрични погон.

Пројекти инсталација биће урађени као посебни Елаборати, према појединачно обрађеним пројектним задацима, условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, као и према условима ЈКП-а, до прикључка на спољну мрежу. У оквиру гараже пројектовано је две топлотне подстанице), као и трафо станица. У оквиру сваког стана предвиђено је место за уградњу расхладног уредјаја (мултисплит систем), са пратећим електроинсталацијама и контролним одводом конденза.

---

---

## 6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта, неопходно је да Инвеститор, према условима ЈКП Градска чистоћа, обезбеди тачан број надземних контејнера запремине 1100 литара димензија 1,37x1,20x1,45м. Локација контејнера је приказана у пројектној документацији, где је обезбеђен одговарајући манипулативни простор и налази се у приземљу објекта на парцели.

У Београду,  
2026. године

Одговорни пројектант



Небојша Петковић  
дипл.инж.арх.

#### **1.1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ПРИКАЗ БРУТО РАЗВИЈЕНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА (БРГП)**

УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објекат:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Ро+Pr+4+Ps  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **ВНL Consulting д.о.о. Београд**  
Тадије Сондермајера 10  
Нови Београд

| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ                  | 750.04          |
| 4. СПРАТ                        | 760.13          |
| 3. СПРАТ                        | 760.13          |
| 2. СПРАТ                        | 760.13          |
| 1. СПРАТ                        | 757.63          |
| ПРИЗЕМЉЕ                        | 890.29          |
| <b>УКУПНО НАДЗЕМНО БРГП(м2)</b> | <b>4,678.35</b> |

| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ГАРАЖА -4                   | 0.00        |
| ГАРАЖА -3                   | 0.00        |
| ГАРАЖА -2                   | 0.00        |
| ГАРАЖА -1                   | 0.00        |
| <b>УКУПНО ПОДЗЕМНО (м2)</b> | <b>0.00</b> |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>БРУТО ПОВРШИНА (м2):</b> | <b>4,678.35</b> |
|-----------------------------|-----------------|

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)\* – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, паралетима и оградама)

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

**ПРИКАЗ БРУТО РАЗВИЈЕНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА (БРГП)**

УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објекат:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Ро+Pr+4+Ps  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **ВНЛ Consulting д.о.о. Београд**

Тадије Сондермајера 10

Нови Београд

| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ                  | 554.64          |
| 4. СПРАТ                        | 566.63          |
| 3. СПРАТ                        | 566.63          |
| 2. СПРАТ                        | 566.63          |
| 1. СПРАТ                        | 561.32          |
| ПРИЗЕМЉЕ                        | 722.97          |
| <b>УКУПНО НАДЗЕМНО БРГП(м2)</b> | <b>3,538.82</b> |

| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ГАРАЖА -1                   | 0.00        |
| <b>УКУПНО ПОДЗЕМНО (м2)</b> | <b>0.00</b> |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>БРУТО ПОВРШИНА (м2):</b> | <b>3,538.82</b> |
|-----------------------------|-----------------|

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)\* – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, паралетима и оградама)

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

**ПРИКАЗ БРУТО РАЗВИЈЕНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА (БРГП)**

УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објекат:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Ро+Pr+4+Ps  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **ВНЛ Consulting д.о.о. Београд**

Тадије Сондермајера 10

Нови Београд

| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ                  | 728.82          |
| 4. СПРАТ                        | 730.62          |
| 3. СПРАТ                        | 730.62          |
| 2. СПРАТ                        | 733.57          |
| 1. СПРАТ                        | 730.62          |
| ПРИЗЕМЉЕ                        | 774.37          |
| <b>УКУПНО НАДЗЕМНО БРГП(м2)</b> | <b>4,428.62</b> |

| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ГАРАЖА -1                   | 0.00        |
| <b>УКУПНО ПОДЗЕМНО (м2)</b> | <b>0.00</b> |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>БРУТО ПОВРШИНА (м2):</b> | <b>4,428.62</b> |
|-----------------------------|-----------------|

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)\* – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, паралетима и оградама)

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

**ПРИКАЗ БРУТО ПОВРШИНА**  
УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објект:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Ро+Рг+4+Ps  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **ВНL Consulting д.о.о. Београд**  
Тадије Сондермајера 10  
Нови Београд

| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРУТО ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|------------------------|
|----------------|------------------------|

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| ГАРАЖА -4                   | 1,528.61        |
| ГАРАЖА -3                   | 2,411.31        |
| ГАРАЖА -2                   | 2,411.31        |
| ГАРАЖА -1                   | 882.70          |
| <b>УКУПНО ПОДЗЕМНО (м2)</b> | <b>7,233.93</b> |

\*Прорачун површина је урађен у складу са СРПС У.Ц2.100.2002.  
(Сл. Лист СРЈ бр.32/02).

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

## ПРИКАЗ БРУТО ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА (БРУТО)

УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објект:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Ро+Рг+4+Рs  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **ВНL Consulting д.о.о. Београд**  
Тадије Сондермајера 10  
Нови Београд

| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРГП ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|-----------------------|
|----------------|-----------------------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| ПОВУЧЕНИ СПРАТ                 | 2,033.50         |
| 4. СПРАТ                       | 2,057.38         |
| 3. СПРАТ                       | 2,057.38         |
| 2. СПРАТ                       | 2,060.33         |
| 1. СПРАТ                       | 2,049.57         |
| ПРИЗЕМЉЕ                       | 2,387.63         |
| <b>УКУПНО НАДЗЕМНОБРГП(м2)</b> | <b>12,645.79</b> |

| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ | БРУТО ПОВРШИНА<br>/м2/ |
|----------------|------------------------|
|----------------|------------------------|

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| ГАРАЖА                      | 7,233.93        |
| <b>УКУПНО ПОДЗЕМНО (м2)</b> | <b>7,233.93</b> |

\*Прорачун површина је урађен у складу са СРПС У.Ц2.100.2002.  
(Сл. Лист СРЈ бр.32/02).

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

**ПРИКАЗ ПОВРШИНА И БРОЈА ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА**

УЗ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

**Објекат:** **СТАМБЕНИ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- ЛАМЕЛА А**  
4Po+Pr+4+Ps  
Улица Виноградска  
КП 4618/1, 4621/1, 4622/2, 4626/1, 4625/2, 4623, 4624  
Делови КП 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2  
КО Нови Београд

**Инвеститор:** **VNL Consulting д.о.о. Београд**  
Тадије Сондермајера 10  
Нови Београд

| БРУТО ПОВРШИНЕ     |                  |
|--------------------|------------------|
| НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ     | 12,645.79        |
| ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ     | 7,233.93         |
| <b>УКУПНО (м2)</b> | <b>19,879.72</b> |

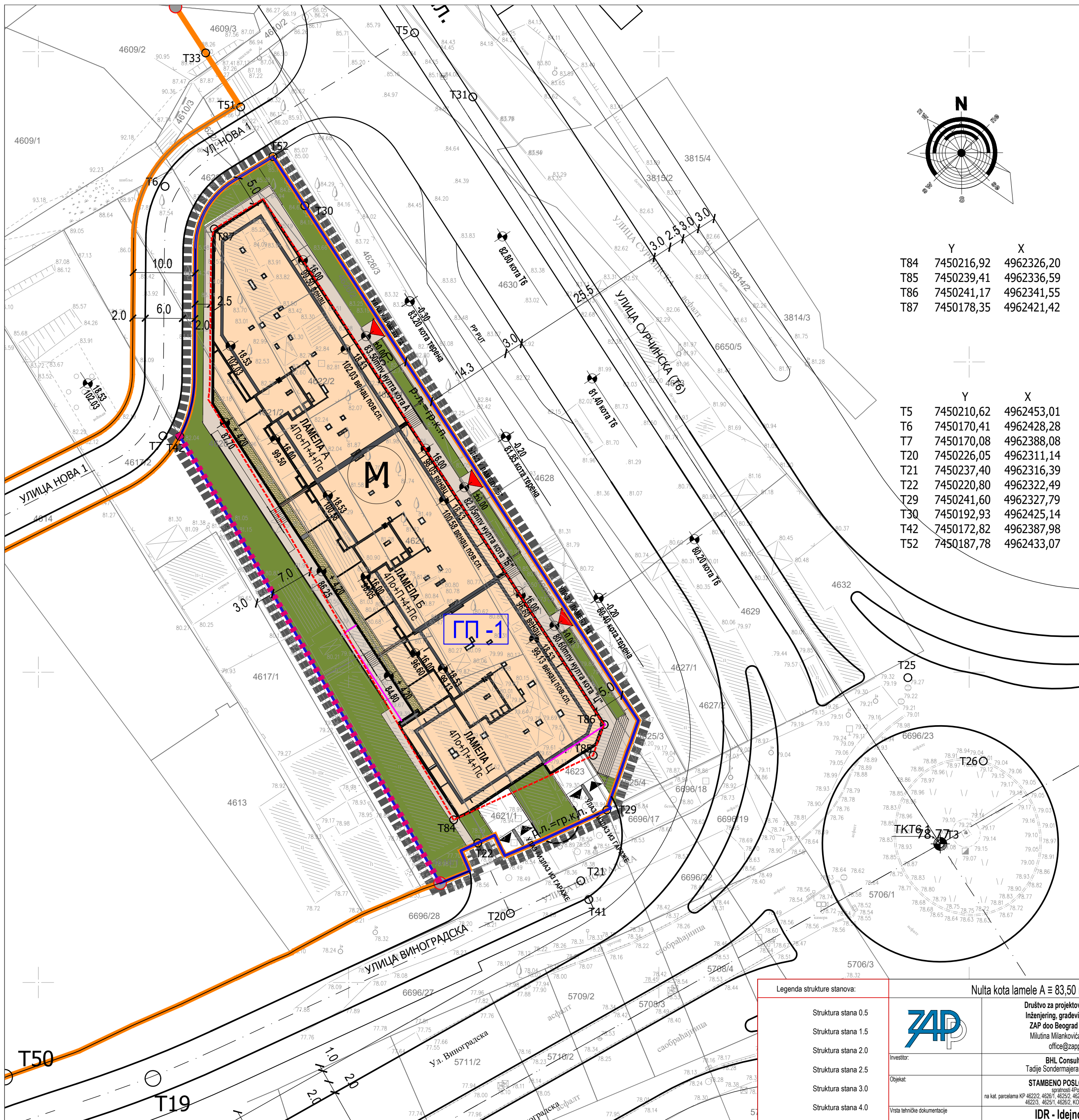
| БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА |  |
|-----------------------------|--|
| БЕОЈ СТАНОВА: 134           |  |
| БРОЈ ЛОКАЛА: 12             |  |
| ГАРАЖА: 1                   |  |

Одговорни пројектант:



Небојша Петковић, дипл.инж.арх.

### **1.1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T84 | 7450216,92 | 4962326,20 |
| T85 | 7450239,41 | 4962336,59 |
| T86 | 7450241,17 | 4962341,55 |
| T87 | 7450178,35 | 4962421,42 |

|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T5  | 7450210,62 | 4962453,01 |
| T6  | 7450170,41 | 4962428,28 |
| T7  | 7450170,08 | 4962388,08 |
| T20 | 7450226,05 | 4962311,14 |
| T21 | 7450237,40 | 4962316,39 |
| T22 | 7450220,80 | 4962322,49 |
| T29 | 7450241,60 | 4962327,79 |
| T30 | 7450192,93 | 4962425,14 |
| T42 | 7450172,82 | 4962387,98 |
| T52 | 7450187,78 | 4962433,07 |

- ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ЗОНЕ
- АНАЛИТИЧКА ТАЧКА - ПДР
- ГРАНИЦА ЗОНЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ - ГАРАЖА
- ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ЗЕЛЕНИЛО НА КРОВУ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ

| Parametri                             | Urbanistički parametri PDR -                            | Urbanistički parametri Ostvareno projektom                                    |
|---------------------------------------|---|---|
| Površina građevinske parcele          | 4022.00 m <sup>2</sup>                                  | 4022.00 m <sup>2</sup>  |
| BRGP                                  | /   | 12645.79 m <sup>2</sup>   |
| BGP Podzemnih etaža                   | /   | 7233.93 m <sup>2</sup>  |
| BGP                                   | /   | 19879.72 m <sup>2</sup>   |
| Spratnost                             | Пр+4+Пс   | 3По+Пр+4+Пс   |
| Visina venca                          | 16.0m   | 16.0m   |
| Visina venca povučenog sprata         | 19.0m   | 18.5m   |
| Stepen zauzetosti nadzemnih et.       | 60%   | 2413.68m <sup>2</sup> - 60%   |
| Stepen zauzetosti podzemnih et.       | 60%   | 2411.31m <sup>2</sup> - 59.97%  |
| Procenat slobodnih i zelenih površina | slobodne površine 40%<br>nezastirte zelene površine 15% | 1607.32m <sup>2</sup> - 40%<br>865.69m <sup>2</sup> 21.537%                   |
| Osnovna namena površina               | stanovanje - max 80%<br>poslovanje - min 20%            | stanovanje - 10093.16m <sup>2</sup> (79.74%)<br>poslovanje - 2562.63 (20.26%) |
| Broj funkcionalnih jedinica           | /   | lolali - 5<br>poslovni prostor - 7<br>srarnivi - 134                          |
| Garažna m. - Stanovanje               | 1.1 GM / 1 stanu  | 133x1.1=147   |
| Garažna m. - Lokali                   | 1 GM / 50 m <sup>2</sup> NGP                            | 1236.09/50=25   |
| Garažna m. - Poslovni apartmani       | 1 GM / 60 m <sup>2</sup> NGP                            | 797.53/60=13  |
| Ukupno potrebno GM                    | 185 GM  | ukupno ostvareno 188 GM   |
| Ukupno potrebno GM Invalidi           | 5 % od ostvarenog br. GM                                | 10 GM   |

- Legenda strukture stanova:
- Struktura stana 0.5
  - Struktura stana 1.5
  - Struktura stana 2.0
  - Struktura stana 2.5
  - Struktura stana 3.0
  - Struktura stana 4.0

**ZAP**

Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet  
ZAP doo Beograd (Novi Beograd)  
Milutina Milankovića 1k/49 Beograd  
office@zapp.eu.com

BHL Consulting d.o.o  
Tadije Sondernemajera 10 Novi Beograd

|                               |                           |  |
|-------------------------------|---------------------------|--|
| Investitor:                   | STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT |  |
| Objekat:                      | spratnost 4По+П+4+Пс      |  |
| Vrsta tehnicke dokumentacije: | IDR - Idejno resenje      |  |

Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03

Odgovorni projektant: Nebojsa Petković, dia; br. licence 300 J295 10

Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15  
Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10

Reg. broj: 643 - IDR 01/26

Revizija: Rev 00

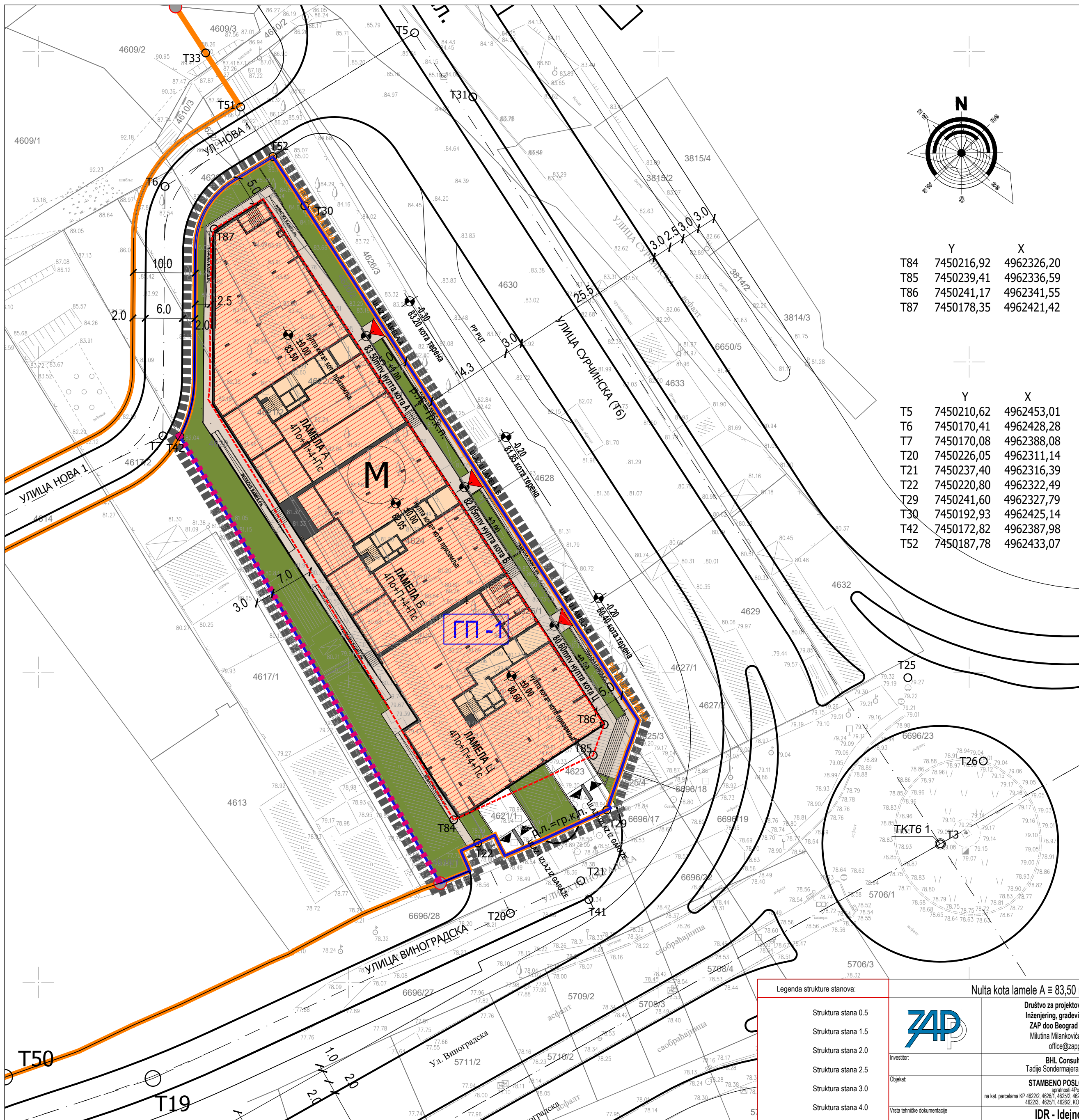
Datum: Maj 2026.

Deo projekta: 1 - Arhitektura

Crtaj: Situacija sa osnovom krova

Razmera: List broj: IDR.2

Nulta kota lamele A = 83,50 mnv | Nulta kota lamele B = 82,05 mnv | Nulta kota lamele C = 80,60 mnv



|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T84 | 7450216,92 | 4962326,20 |
| T85 | 7450239,41 | 4962336,59 |
| T86 | 7450241,17 | 4962341,55 |
| T87 | 7450178,35 | 4962421,42 |

|     | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| T5  | 7450210,62 | 4962453,01 |
| T6  | 7450170,41 | 4962428,28 |
| T7  | 7450170,08 | 4962388,08 |
| T20 | 7450226,05 | 4962311,14 |
| T21 | 7450237,40 | 4962316,39 |
| T22 | 7450220,80 | 4962322,49 |
| T29 | 7450241,60 | 4962327,79 |
| T30 | 7450192,93 | 4962425,14 |
| T42 | 7450172,82 | 4962387,98 |
| T52 | 7450187,78 | 4962433,07 |

- ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА И БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ЗОНЕ
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- АНАЛИТИЧКА ТАЧКА - ПДР
- ГРАНИЦА ЗОНЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- УЛАЗ / ИЗЛАЗ - ГАРАЖА
- ЗЕЛЕНИЛО У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ У ПРИЗЕМЉУ

| Parametri                             | Urbanistički parametri PDR -                            | Urbanistički parametri Ostvareno projektom                                    |
|---------------------------------------|---|---|
| Površina građevinske parcele          | 4022.00 m <sup>2</sup>                                  | 4022.00 m <sup>2</sup>  |
| BRGP                                  | /   | 12645.79 m <sup>2</sup>   |
| BGP Podzemnih etaža                   | /   | 7233.93 m <sup>2</sup>  |
| BGP                                   | /   | 19879.72 m <sup>2</sup>   |
| Spratnost                             | Пр+4+Пс   | 3По+Пр+4+Пс   |
| Visina венца                          | 16.0m   | 16.0m   |
| Visina венца повученог спрата         | 19.0m   | 18.5m   |
| Stepen zauzetosti nadzemnih et.       | 60%   | 2413.68m <sup>2</sup> - 60%   |
| Stepen zauzetosti podzemnih et.       | 60%   | 2411.31m <sup>2</sup> - 59.97%  |
| Procenat slobodnih i zelenih površina | slobodne površine 40%<br>nezastrite zelene površine 15% | 1607.32m <sup>2</sup> - 40%<br>865.69m <sup>2</sup> 21.537%                   |
| Osnovna namena površina               | stanovanje - max 80%<br>poslovanje - min 20%            | stanovanje - 10093.16m <sup>2</sup> (79.74%)<br>poslovanje - 2562.63 (20.26%) |
| Broj funkcionalnih jedinica           | /   | lolali - 5<br>poslovni prostor - 7  |
| Garažna m. - Stanovanje               | 1.1 GM / 1 stanu  | srani - 134   |
| Garažna m. - Lokali                   | 1 GM / 50 m <sup>2</sup> NGP                            | 1236.09/50=25   |
| Garažna m. - Poslovni apartmani       | 1 GM / 60 m <sup>2</sup> NGP                            | 797.53/60=13  |
| Ukupno potrebno GM                    | 185 GM  | ukupno ostvareno 188 GM   |
| Ukupno potrebno GM Invalidi           | 5 % od ostvarenog br. GM                                | 10 GM   |

- Legenda strukture stanova:
- Struktura stana 0.5
  - Struktura stana 1.5
  - Struktura stana 2.0
  - Struktura stana 2.5
  - Struktura stana 3.0
  - Struktura stana 4.0

**ZAP**

Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet  
ZAP doo Beograd (Novi Beograd)  
Milutina Milankovića 1k/49 Beograd  
office@zapp.eu.com

BHL Consulting d.o.o  
Tadije Sondernemajera 10 Novi Beograd

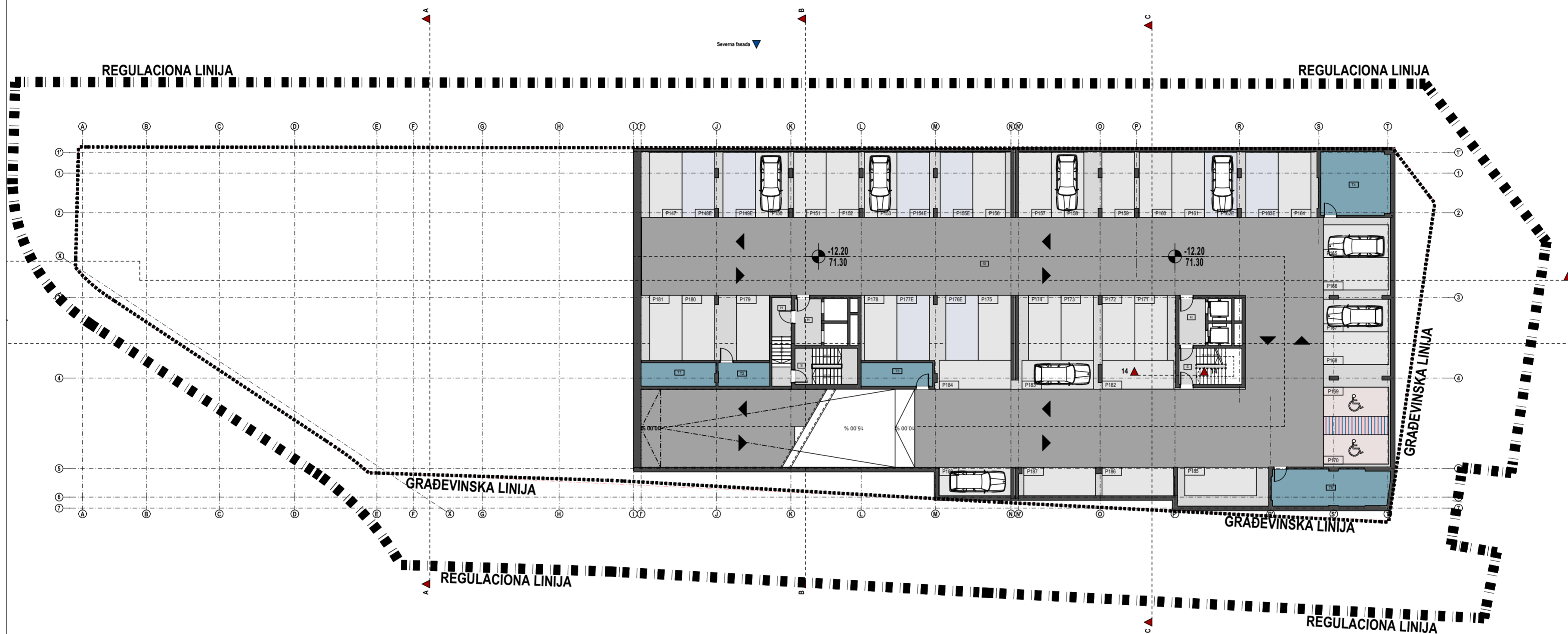
Investitor: BHL Consulting d.o.o  
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT  
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Reg. broj: 643 - IDR 01/26  
Revizija: Rev 00  
Datum: Maj 2026.

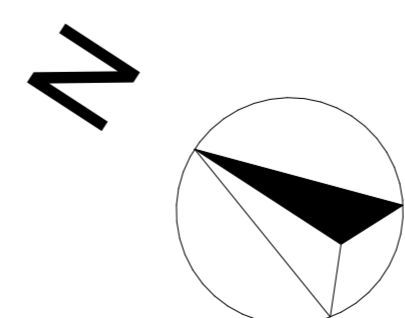
Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03  
Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10  
Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15  
Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10

Deo projekta: **1 - Arhitektura**  
Crtič: Situacija sa osnovom prizemlja  
List broj: IDR.1

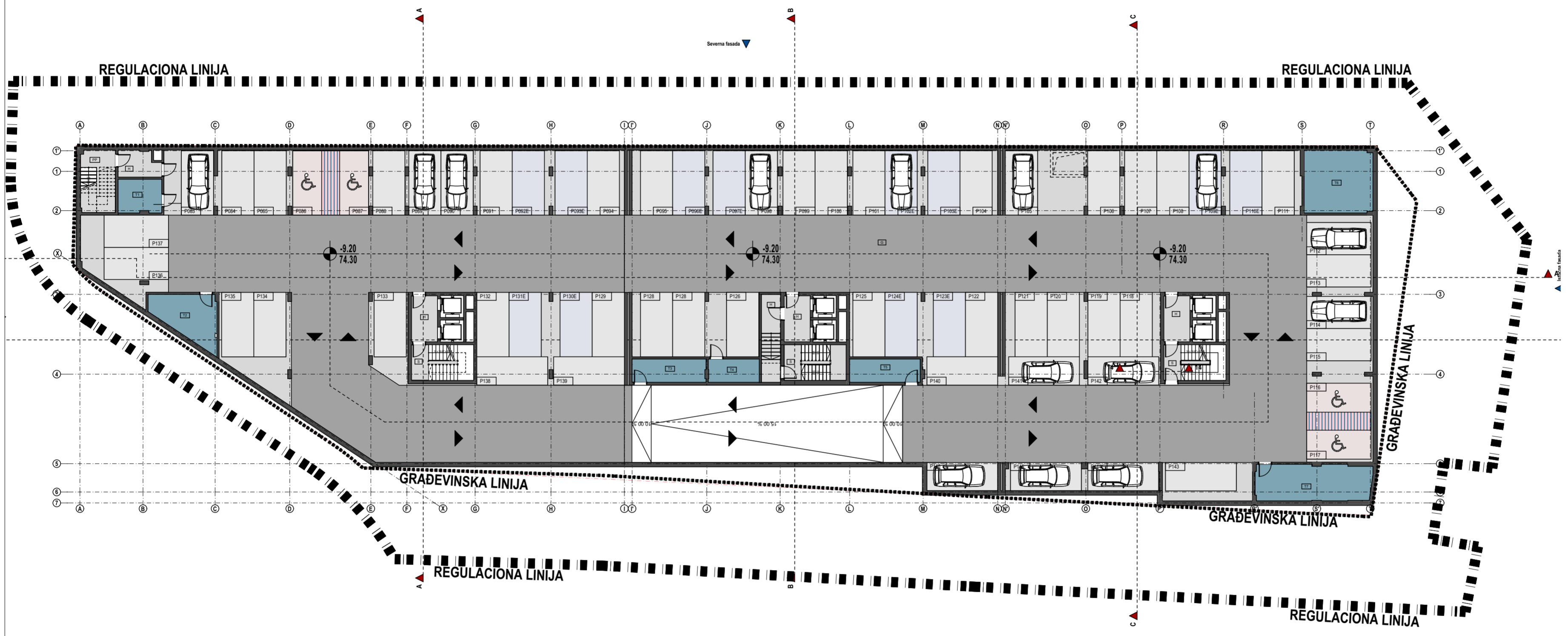
Nulta kota lamele A = 83,50 mnv | Nulta kota lamele B = 82,05 mnv | Nulta kota lamele C = 80,60 mnv



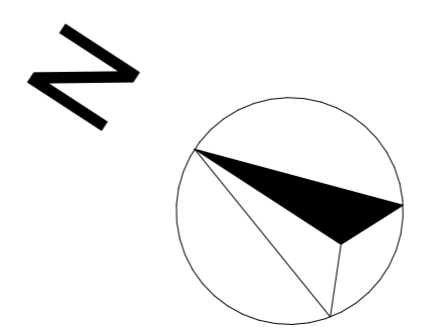
| BGP - Bruto Građevinska Površina |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Srtaf                            | Površina         |
| B                                | Podrum -4 731.06 |
| C                                | Podrum -4 797.55 |



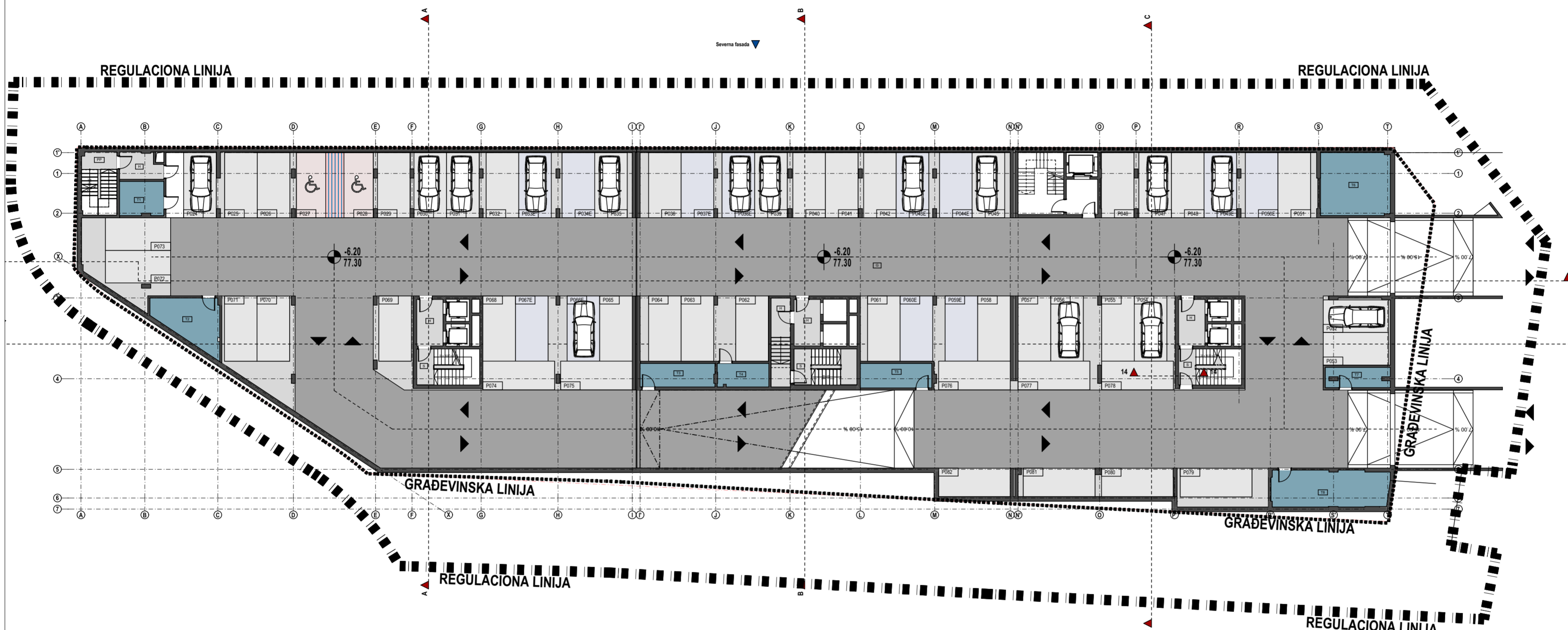
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>   |  |
| <p><b>ZAPP</b></p> <p>Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br/>ZAP doo Beograd (Novi Beograd)<br/>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>office@zapp.eu.com</p>  |  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p> <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> |  |
| <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>Tadije Sondermajera 10 Novi Beograd</p>  |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26</p> <p>Deo projekta: 1 - Arhitektura</p>   |  |
| <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4623, 4624<br/>i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p>  |  | <p>Revizija: Rev_00</p> <p>Osnova podruma -4</p>   |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje</p>  |  | <p>Datum: Maj, 2026.</p> <p>Razmera: List broj: IDR.3</p>  |  |



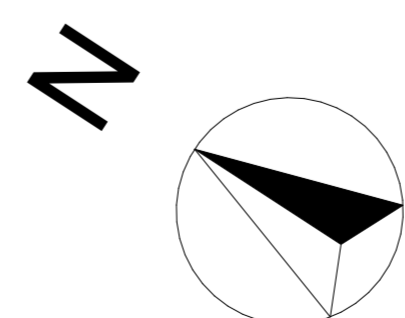
| BCP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sort                             | Površina |
| A                                |          |
| Podrum -3                        | 882.70   |
| B                                |          |
| Podrum -3                        | 731.06   |
| C                                |          |
| Podrum -3                        | 797.55   |



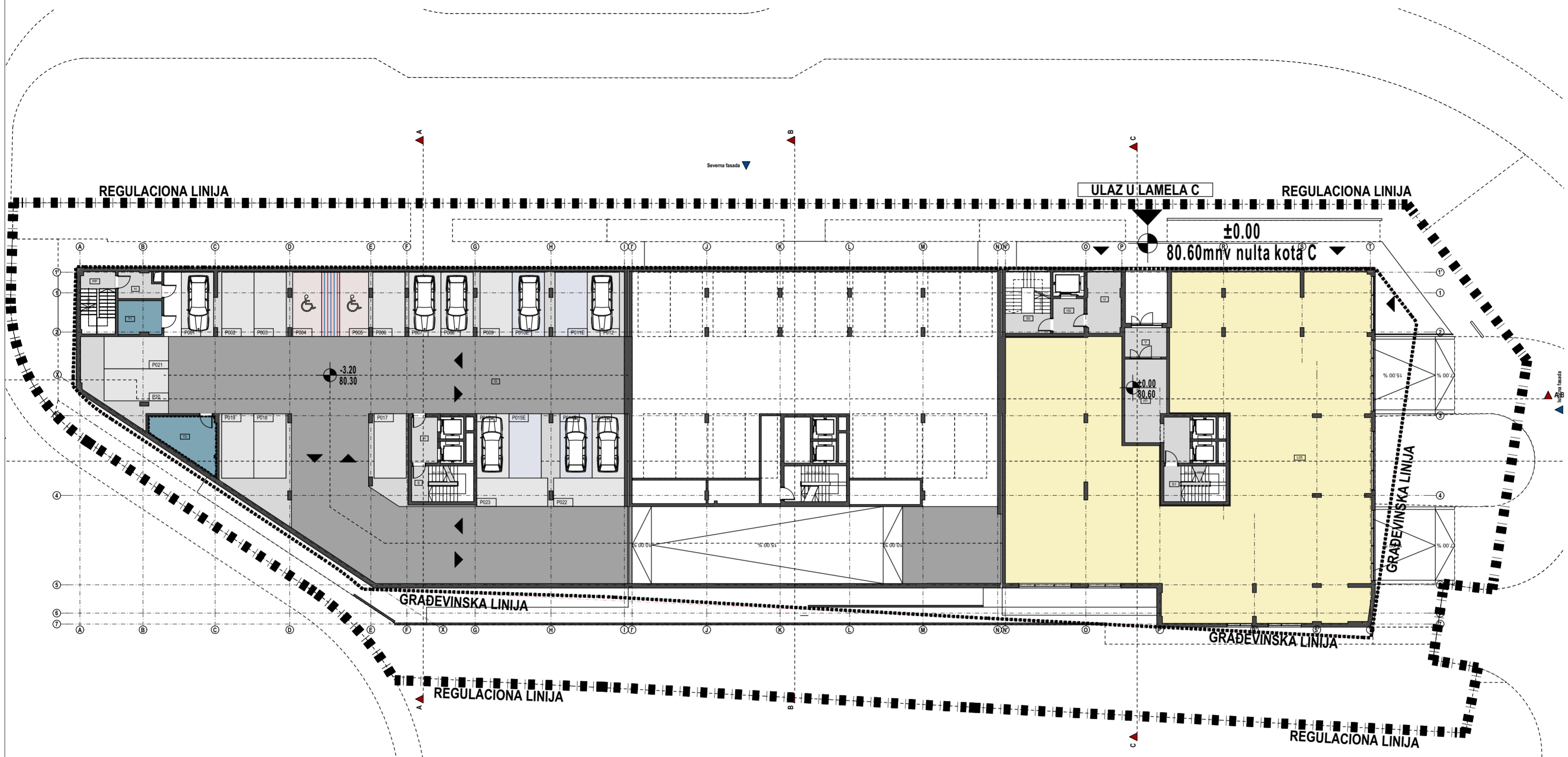
|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>Legenda strukture stanova:</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #B3E5FC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv  |  |
|    |  | Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAPP doo Beograd (Novi Beograd)</b><br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com |  |
| Investitor:<br><b>BHL Consulting d.o.o</b><br>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd   |  | Autor:<br><b>Bojan Zabukovec</b> , dia; br. licence 300 0285 03  |  |
| Objekat:<br><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br><small>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</small>  |  | Odgovorni projektant:<br><b>Nebojša Petković</b> , dia; br. licence 300 J295 10  |  |
| Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDR - Idejno rešenje</b>  |  | Projektant:<br><b>Uroš Maksimović</b> , dia; br. licence 300 0485 15<br><b>Ana Šikić</b> , dia; br. licence 300 1960 10  |  |
| Datum:  |  | Reg. broj: <b>643 - IDR 01/26</b><br>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b>  |  |
| Revizija: <b>Rev_00</b>   |  | Crtež: <b>Osnova podruma -3</b>  |  |
| Razmera:  |  | List broj:   |  |
| Datum: <b>Maj, 2026.</b>  |  | List broj:   |  |



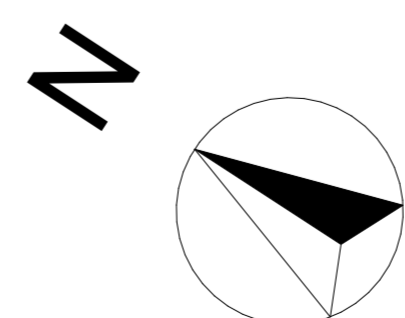
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| Podrum -2                        | 882.70   |
| B                                |          |
| Podrum -2                        | 731.06   |
| C                                |          |
| Podrum -2                        | 797.55   |



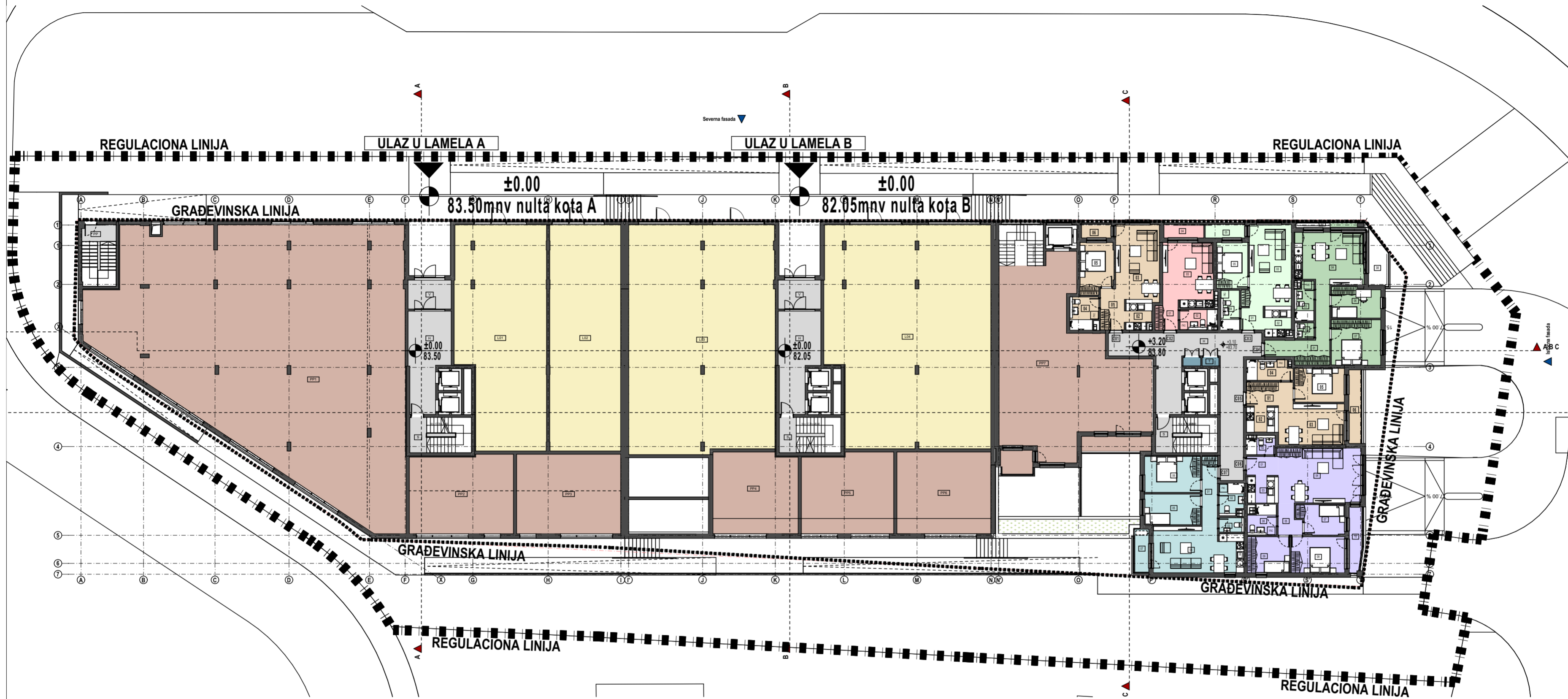
|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>Legenda strukture stanova:</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #B2DFDB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv  |  |
|    |  | Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAPP</b> doo Beograd (Novi Beograd)<br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com |  |
| Investitor:<br><b>BHL Consulting d.o.o.</b><br>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd  |  | Autor:<br><b>Bojan Zabukovec</b> , dia; br. licence 300 0285 03  |  |
| Objekat:<br><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br><small>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</small>  |  | Odgovorni projektant:<br><b>Nebojša Petković</b> , dia; br. licence 300 J295 10  |  |
| Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDR - Idejno rešenje</b>  |  | Projektant:<br><b>Uroš Maksimović</b> , dia; br. licence 300 0485 15<br><b>Ana Šikić</b> , dia; br. licence 300 1960 10  |  |
| Datum:  |  | Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b>   |  |
| Revizija:   |  | Crtež: <b>Osnova podruma -2</b>  |  |
| Datum:  |  | Razmera:   |  |
| Datum:  |  | List broj:   |  |
| Datum:  |  | List broj:   |  |



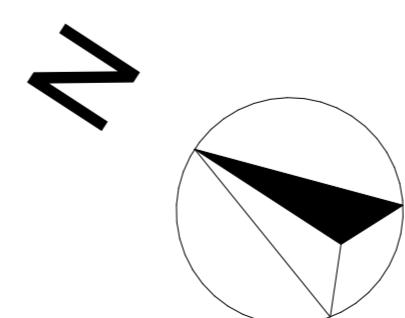
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| Podrum -1                        | 882.70   |
| C                                |          |
| Podrum -1                        | 774.37   |



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #bee5eb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>  |  |
|   |  | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br/> <b>ZAPP doo Beograd (Novi Beograd)</b><br/>         Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>         office@zapp.eu.com</p> |  |
| <p>Investitor:<br/> <b>BHL Consulting d.o.o.</b><br/>         Tadije Sondermajera 10 Novi Beograd</p>  |  | <p>Odgovorni projektant:<br/> <b>Bojan Zabukovec</b>, dia; br. licence 300 0285 03</p>  |  |
| <p>Objekat:<br/> <b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br/>         spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p>   |  | <p>Projektant:<br/> <b>Uroš Maksimović</b>, dia; br. licence 300 0485 15<br/> <b>Ana Šikić</b>, dia; br. licence 300 1960 10</p>  |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije<br/> <b>IDR - Idejno rešenje</b></p>   |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br/>         Datum: Maj, 2026.<br/>         Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b><br/>         Osnova podruma - 1<br/>         List broj: 1.250<br/>         Razmera: IDR.6</p>  |  |



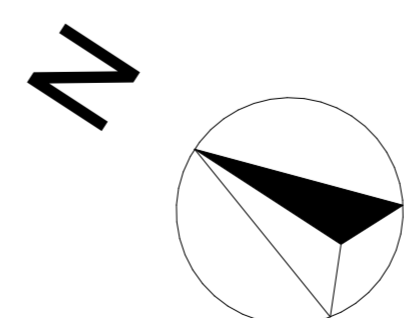
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| Prizemlje                        | 890.29   |
| B                                |          |
| Prizemlje                        | 722.97   |
| C                                |          |
| Prizemlje                        | 730.62   |



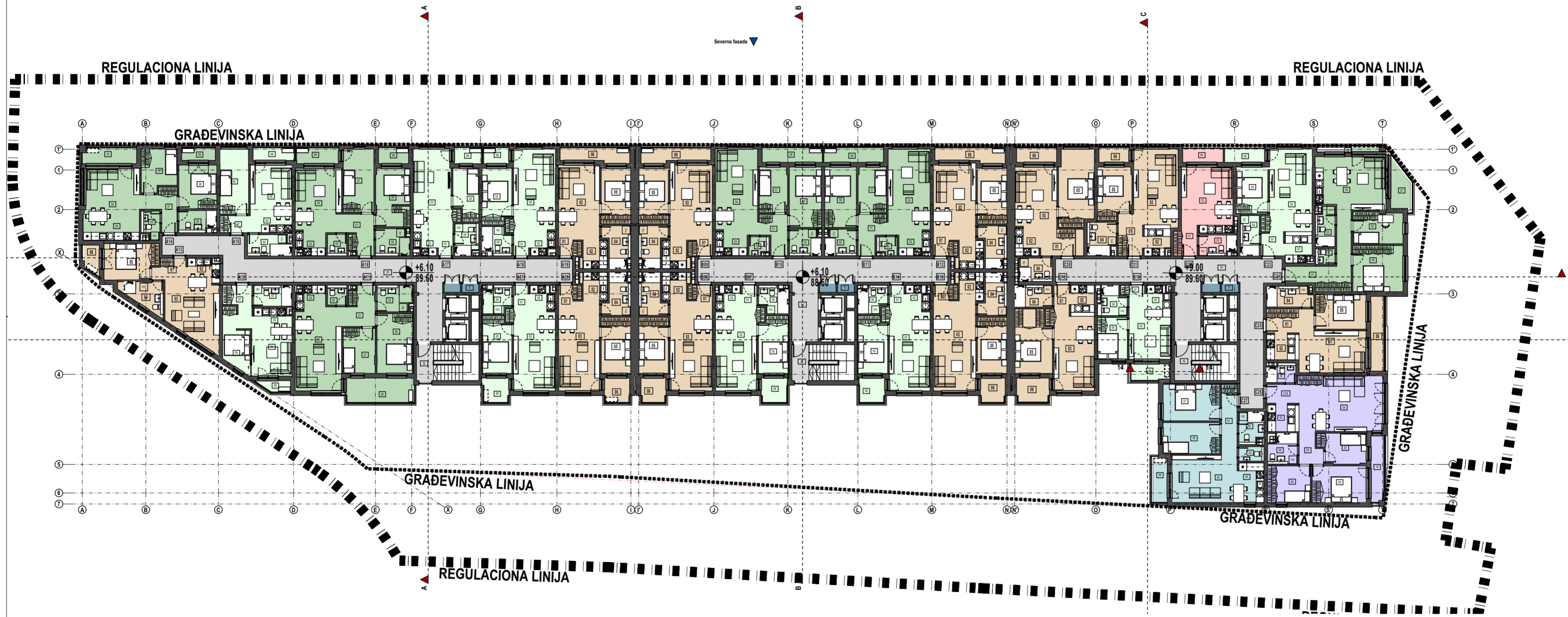
| Legenda strukture stanova:   |                     | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv   |                       |  |
|--|---------------------|---|-----------------------|--|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>  | Struktura stana 0.5 | <br>Društvo za projektovanje, konsalting,<br>Inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAPP</b> doo Beograd (Novi Beograd)<br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com  | Autor:                | Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>  | Struktura stana 1.5 |   | Odgovorni projektant: | Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> | Struktura stana 2.0 |   | Projektant:           | Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>  | Struktura stana 2.5 |   | Reg. broj:            | 643 - IDR 01/26  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>   | Struktura stana 3.0 |   | Revizija:             | Rev 00   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>  | Struktura stana 4.0 |   | Datum:                | Maj, 2026.   |
| Vrsta tehničke dokumentacije   |                     | Investitor: <b>BHL Consulting d.o.o.</b><br>Tadije Sondermajera 10, Novi Beograd<br>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br>spratnost 4P+P+4+P+P<br>na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br>i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.<br><b>IDR - Idejno rešenje</b> |                       |  |
|  |                     | Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b><br>Osnova prizemlja<br>List broj:  |                       |  |
|  |                     | Razmera: 1:250<br>List broj:  |                       |  |



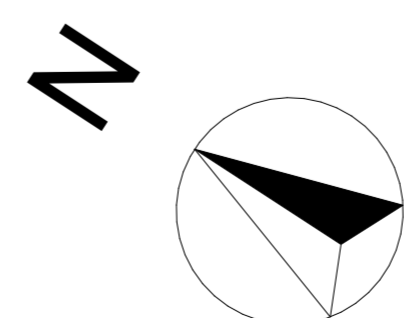
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| 1. Sprat                         | 757.63   |
| B                                |          |
| 1. Sprat                         | 561.32   |
| C                                |          |
| 1. Sprat                         | 733.57   |



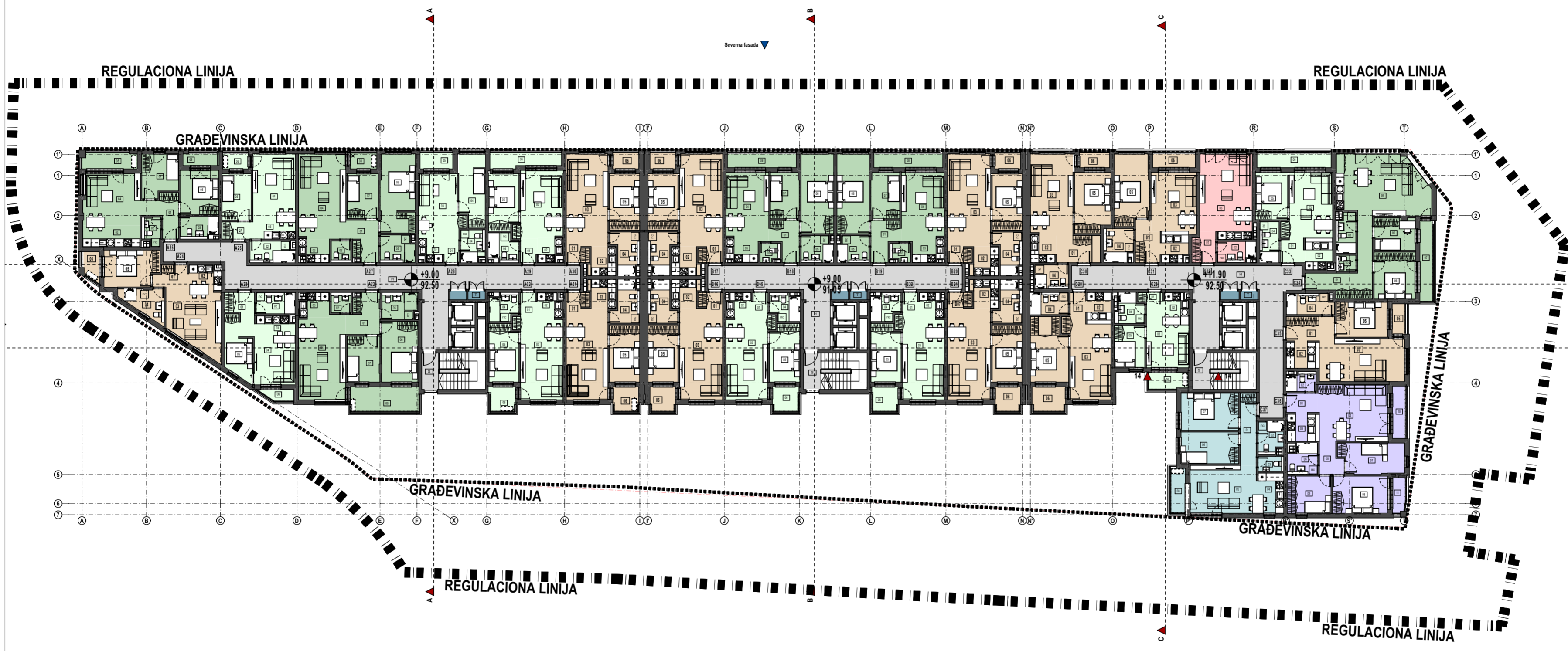
|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>Legenda strukture stanova:</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv     |   |
|    | Društvo za projektovanje, konsalting,<br>Inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAP doo Beograd</b> (Novi Beograd)<br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com   |   | Autor:<br>Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03                           |
| Investitor:<br>BHL Consulting d.o.o.<br>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd   | STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br>spratnost 4P+P+4+P+P<br>na kat. parcelama KP46/19/1, 46/21/1, 46/22/2, 46/23/1, 46/25/2, 46/23, 46/24<br>i delovima kat. parcela KP 46/0, 46/21/2, 46/22/1, 46/23/3, 46/25/1, 46/26/2, KO Novi Beograd. |   | Odgovorni projektant:<br>Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10           |
| Objekat:<br>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT   | Revizija:<br>Rev_00  | Projektant:<br>Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10 | Reg. broj:<br>643 - IDR 01/26   |
| Vrsta tehničke dokumentacije<br><b>IDR - Idejno rešenje</b>   | Datum:<br>Maj, 2026.   | Razmera:<br>1:250   | Deo projekta<br><b>1 - Arhitektura</b><br>Osnova 1. sprata<br>List broj:<br>IDR.8 |



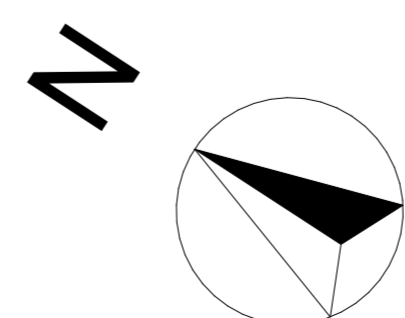
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| 2. Sprat                         | 760.13   |
| B                                |          |
| 2. Sprat                         | 566.63   |
| C                                |          |
| 2. Sprat                         | 730.62   |



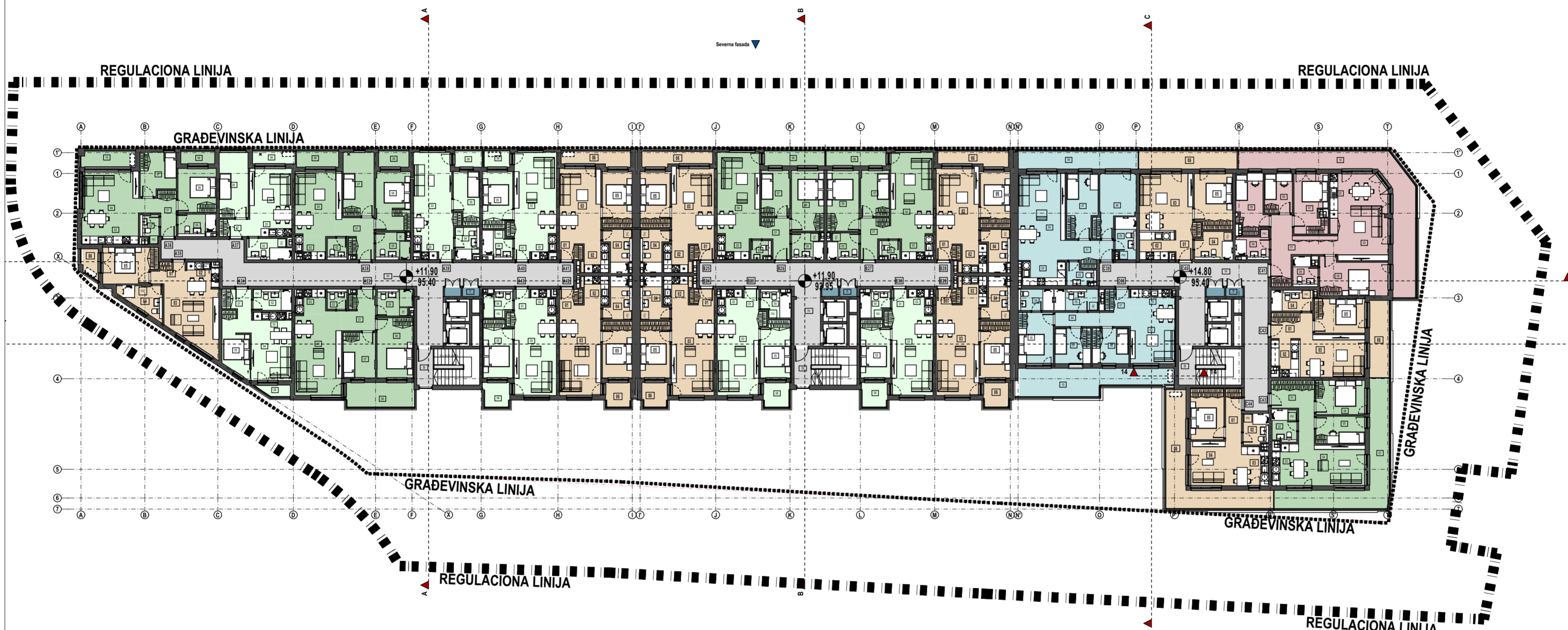
|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p> |   |
|   | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br/> <b>ZAP doo Beograd</b> (Novi Beograd)<br/>         Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>         office@zapp.eu.com</p>   |  | <p>Autor:<br/>Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p>   |
| Investitor:  | <p>BHL Consulting d.o.o<br/>         Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd</p>   |  | <p>Odgovorni projektant:<br/> <br/>         Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> |
| Objekat:   | <p><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br/>         spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p> |  | <p>Projektant:<br/>         Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>         Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p>  |
| Vrsta tehničke dokumentacije   | <p><b>IDR - Idejno rešenje</b></p>   |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br/>         Revizija: Rev_00<br/>         Datum: Maj, 2026.</p>  |
|  |  | <p>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b><br/>         Osnova 2. sprata</p>                                  | <p>Crtež:<br/>         Razmera:<br/>         List broj:</p>   |



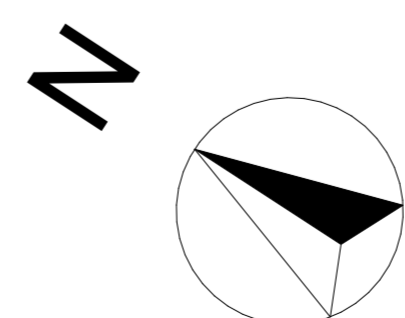
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| 3. Sprat                         | 760.13   |
| B                                |          |
| 3. Sprat                         | 566.63   |
| C                                |          |
| 3. Sprat                         | 730.62   |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Legenda strukture stanova:</b><br>■ Struktura stana 0.5<br>■ Struktura stana 1.5<br>■ Struktura stana 2.0<br>■ Struktura stana 2.5<br>■ Struktura stana 3.0<br>■ Struktura stana 4.0  |  | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv  |  |
|  |  | Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAPP doo Beograd (Novi Beograd)</b><br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com |  |
| Investitor:<br><b>BHL Consulting d.o.o</b><br>Tadije Sondermajera 10 Novi Beograd  |  | Autor:<br><b>Bojan Zabukovec</b> , dia; br. licence 300 0285 03  |  |
| Objekat:<br><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br><small>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</small> |  | Odgovorni projektant:<br>  |  |
| Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDR - Idejno rešenje</b>   |  | Projektant:<br><b>Uroš Maksimović</b> , dia; br. licence 300 0485 15<br><b>Ana Šikić</b> , dia; br. licence 300 1960 10  |  |
|  |  | Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br>Datum: Maj, 2026.  |  |
|  |  | Deo projekta:<br><b>1 - Arhitektura</b><br>Osnova 3. sprata<br>List broj:  |  |



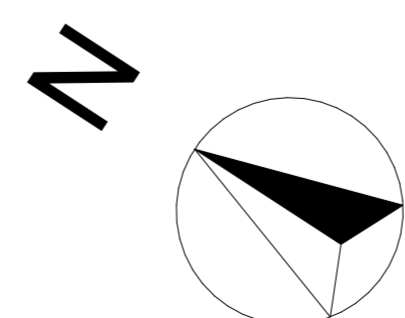
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| 4. Sprat                         | 760.13   |
| B                                |          |
| 4. Sprat                         | 566.63   |
| C                                |          |
| 4. Sprat                         | 728.82   |



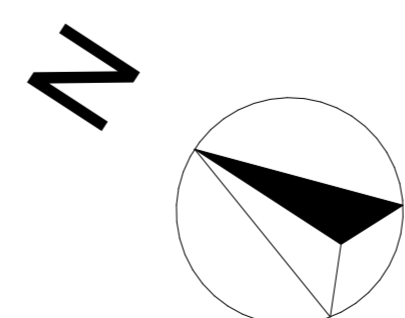
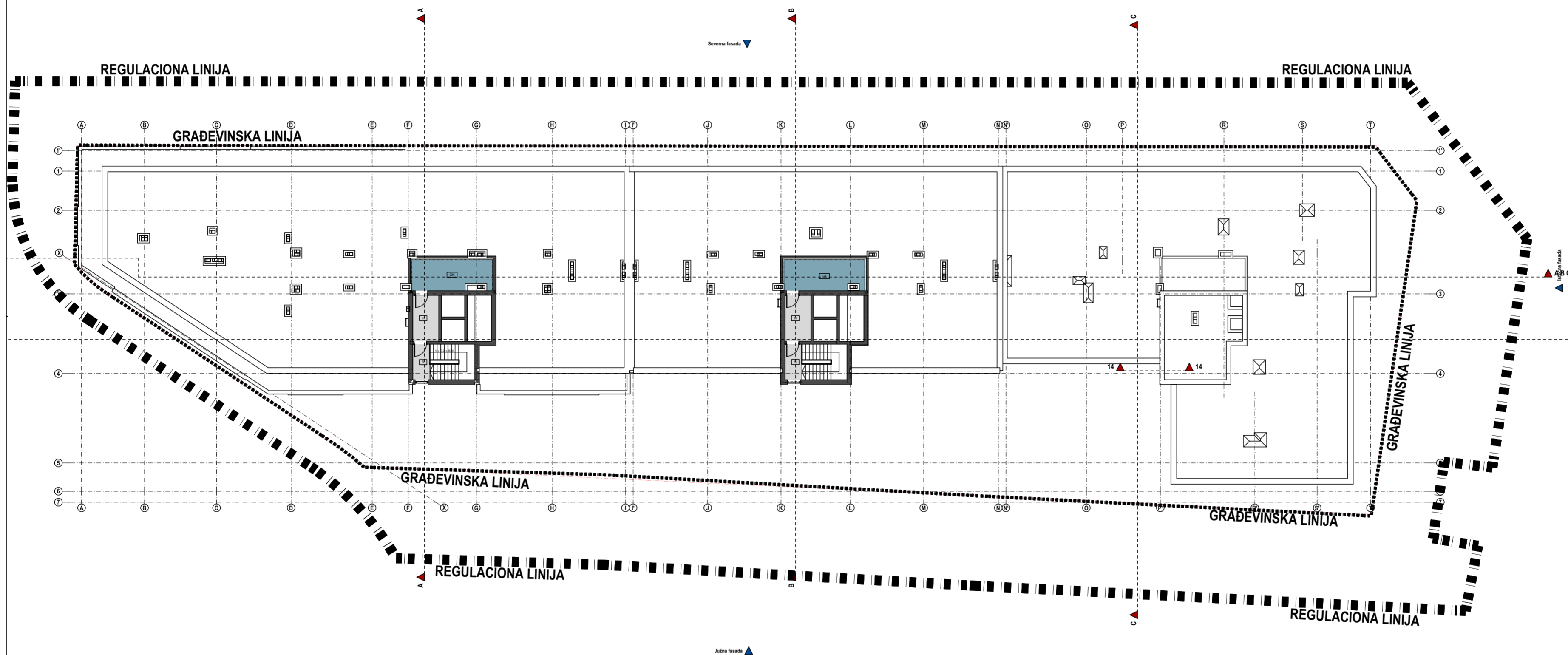
|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>  |  |
|   |  | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br/> <b>ZAPP doo Beograd</b> (Novi Beograd)<br/>         Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>         office@zapp.eu.com</p> |  |
| <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>         Tadije Sondermajera 10 Novi Beograd</p>   |  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p>   |  |
| <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>         spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4615/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p>   |  | <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p>   |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje</p>  |  | <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>         Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p>   |  |
| <p>Datum: Maj, 2026.</p>   |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br/>         Revizija: Rev_00<br/>         Razmera: Osnova 4. sprata</p>  |  |
| <p>1 - Arhitektura</p>   |  | <p>1 - Arhitektura</p>  |  |
| <p>11</p>  |  | <p>11</p>   |  |



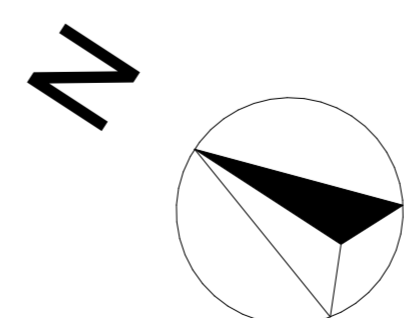
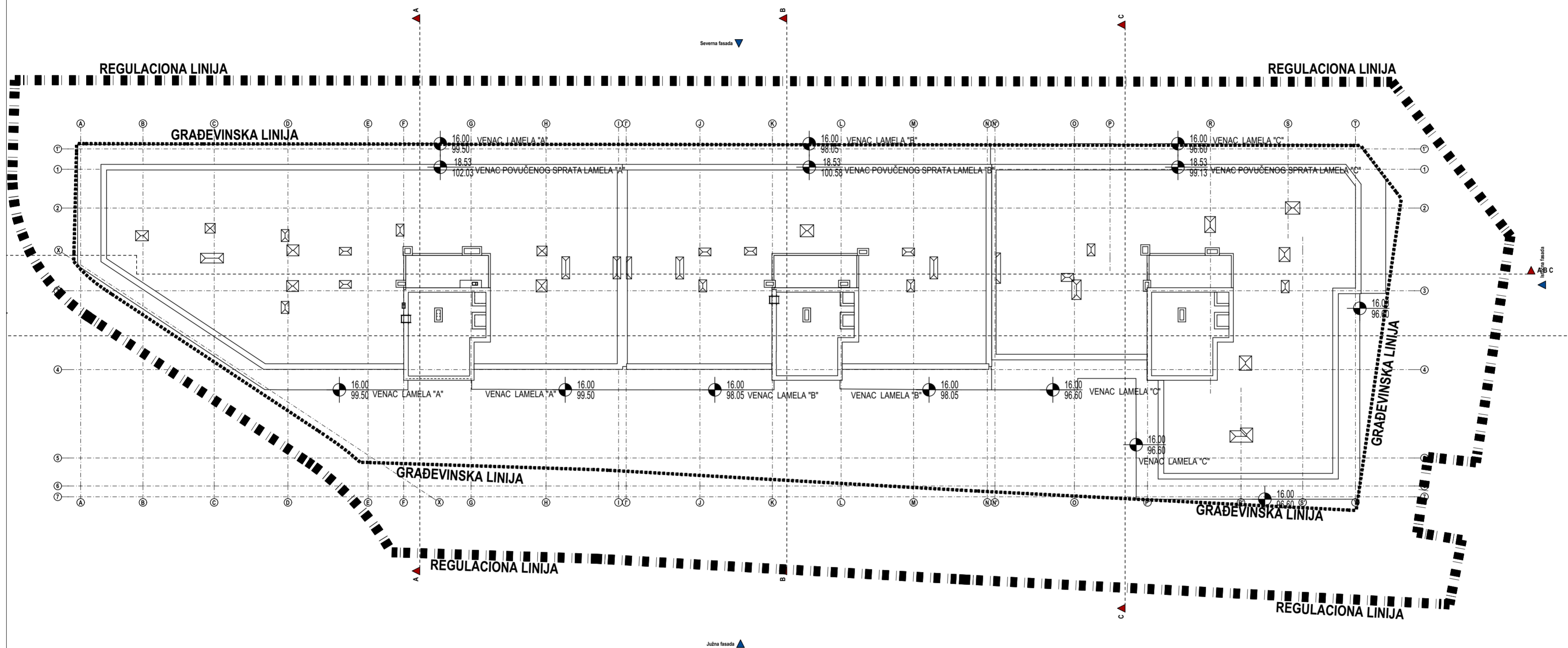
| BGP - Bruto Građevinska Površina |          |
|----------------------------------|----------|
| Sprat                            | Površina |
| A                                |          |
| P. Sprat                         | 750.04   |
| B                                |          |
| P. Sprat                         | 554.64   |



|   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <b>Legenda strukture stanova:</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv   |  |  |
|    |  | Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br><b>ZAP doo Beograd (Novi Beograd)</b><br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com |  |  |
| Investitor:<br><b>BHL Consulting d.o.o</b><br>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd   |  | Autor:<br>Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03   |  |  |
| Objekat:<br><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br><small>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4618/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</small>  |  | Odgovorni projektant:<br><br>Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10                |  |  |
| Vrsta tehničke dokumentacije<br><b>IDR - Idejno rešenje</b>   |  | Projektant:<br>Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10   |  |  |
|   |  | Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b>  |  |  |
|   |  | Revizija: Rev_00<br>Osnova povučenog sprata   |  |  |
|   |  | Datum: Maj, 2026.<br>Razmera: List broj:  |  |  |
|   |  | IDR.12  |  |  |



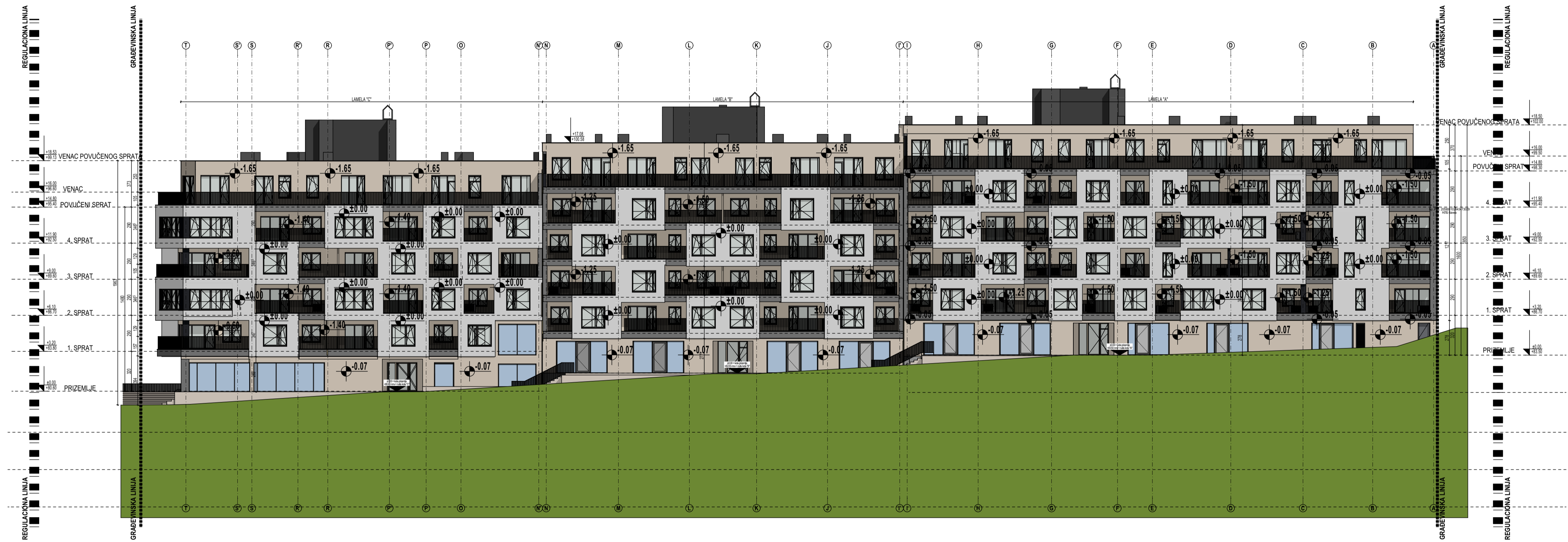
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #28a745; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffc107; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #28a745; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #17a2b8; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>   |  |  |
| <p><b>ZAP</b></p> <p>Društvo za projektovanje, konsalting,<br/>Inženjering, građevinarstvo i promet<br/>ZAP doo Beograd (Novi Beograd)<br/>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>office@zappp.eu.com</p>  |  | <p>Autor:<br/>Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p> <p>Odgovorni projektant:<br/>Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> <p>Projektant:<br/>Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> |  |  |
| <p>Investitor:<br/>BHL Consulting d.o.o<br/>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd</p>  |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26</p> <p>Deo projekta: 1 - Arhitektura</p>   |  |  |
| <p>Objekat:<br/>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>spratnost 4P+P+4P+P<br/>na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p>   |  | <p>Revizija: Rev_00</p> <p>Osnova tehničke etaže</p>   |  |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije:<br/>IDR - Idejno rešenje</p>  |  | <p>Datum: Maj, 2026.</p> <p>Razmera: List broj: IDR.13</p>   |  |  |



|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCC80; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #B3E5FC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>   |  |   |  |
|   |  | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br/> <b>ZAPP doo Beograd (Novi Beograd)</b><br/>         Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>         office@zapp.eu.com</p>  |  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03<br/>         Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10<br/>         Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>         Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> |  |
| <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>         Tadije Sandermačera 10 Novi Beograd</p>   |  | <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>         spratnost 4P+P+4+P+P<br/>         na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>         i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p> |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26<br/>         Revizija: Rev_00<br/>         Datum: Maj, 2026.</p>  |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR - Idejno rešenje</b></p>   |  | <p>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b><br/>         Osnova krova</p>  |  | <p>Razmera: Osnova krova<br/>         List broj: IDR.14</p>   |  |







IDR -

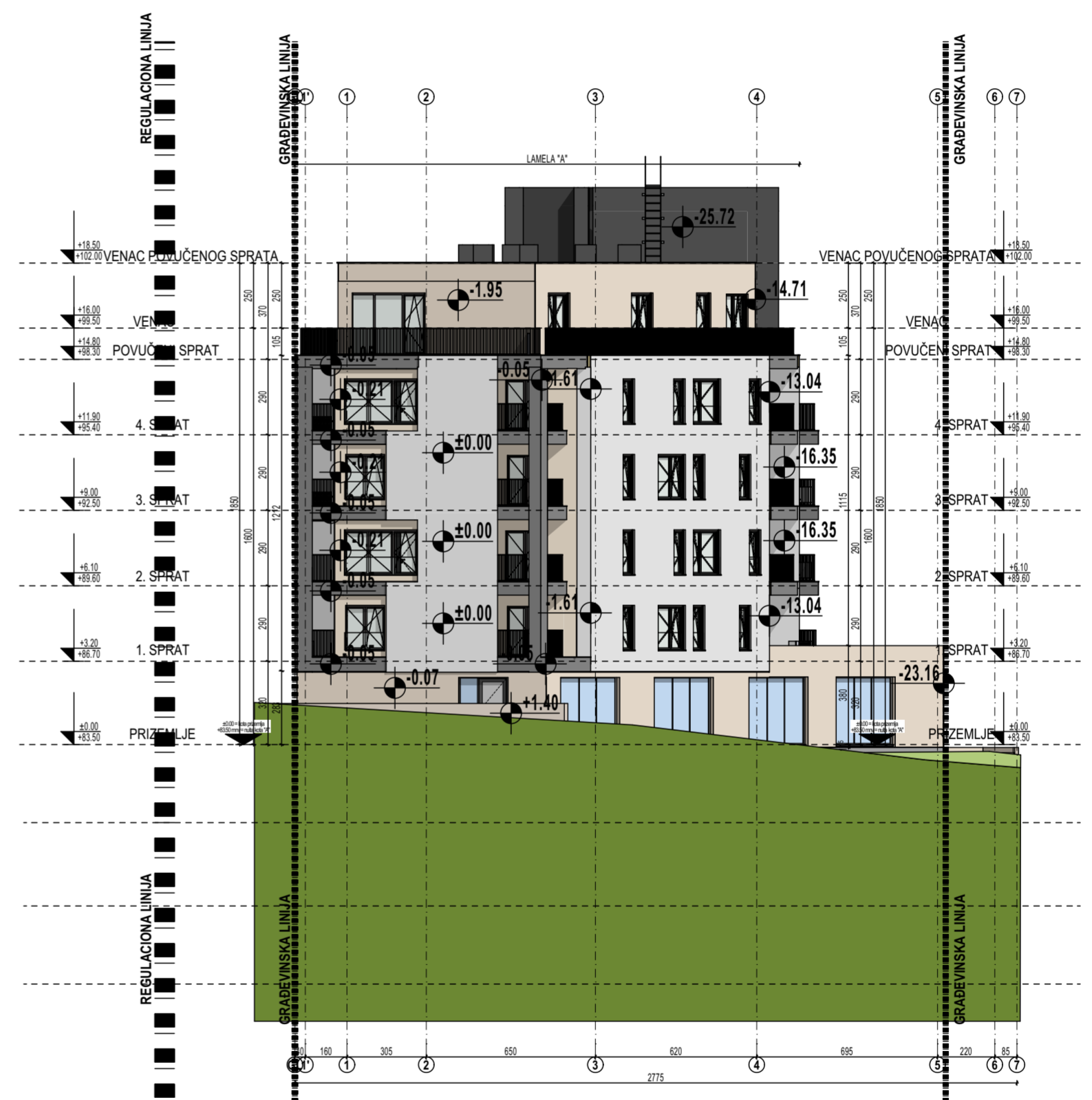
Severna fasada

1:200

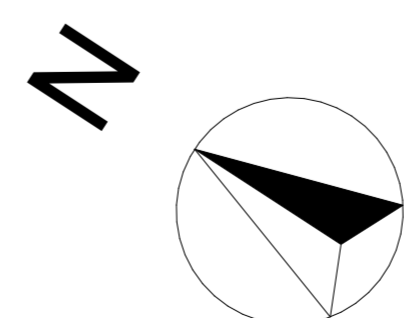
|                              |                     |   |   |  |  |
|------------------------------|---------------------|---|---|--|--|
| Legenda strukture stanova:   |                     | Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv   |   |  |  |
|                              | Struktura stana 0.5 | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, gradevinarstvo i promet<br/>ZAP d.o.o Beograd (Novi Beograd)<br/>Mihailina Mikanovića 16/49 Beograd<br/>office@zapp.eu.com</p>  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p>   |  |  |
|                              | Struktura stana 1.5 |   | <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 1285 10</p>                                 |  |  |
|                              | Struktura stana 2.0 | <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd</p>   | <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0465 15<br/>Ana Škic, dia; br. licence 300 1660 10</p> |  |  |
|                              | Struktura stana 2.5 |   | <p>Revizija: Rev. 01</p>  |  |  |
|                              | Struktura stana 3.0 | <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>na kat. parcelama KP461/181, 462/11, 462/21, 462/31, 462/51, 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 462/8, 462/9, 462/10, 462/11, 462/12, 462/13, 462/14, 462/15, 462/16, 462/17, 462/18, 462/19, 462/20, 462/21, 462/22, 462/23, 462/24, 462/25, 462/26, 462/27, 462/28, 462/29, 462/30, 462/31, 462/32, 462/33, 462/34, 462/35, 462/36, 462/37, 462/38, 462/39, 462/40, 462/41, 462/42, 462/43, 462/44, 462/45, 462/46, 462/47, 462/48, 462/49, 462/50, 462/51, 462/52, 462/53, 462/54, 462/55, 462/56, 462/57, 462/58, 462/59, 462/60, 462/61, 462/62, 462/63, 462/64, 462/65, 462/66, 462/67, 462/68, 462/69, 462/70, 462/71, 462/72, 462/73, 462/74, 462/75, 462/76, 462/77, 462/78, 462/79, 462/80, 462/81, 462/82, 462/83, 462/84, 462/85, 462/86, 462/87, 462/88, 462/89, 462/90, 462/91, 462/92, 462/93, 462/94, 462/95, 462/96, 462/97, 462/98, 462/99, 462/100</p> | <p>Revizija: Rev. 01</p>  |  |  |
|                              | Struktura stana 4.0 | <p>Revizija: Rev. 01</p>  | <p>Revizija: Rev. 01</p>  |  |  |
| Vrsta tehničke dokumentacije |                     | IDR - Idejno rešenje  | <p>Datum: Maj, 2026.   Razmera: 1:200   List broj: 17</p>   |  |  |



IDR - Istočna fasada 1:200

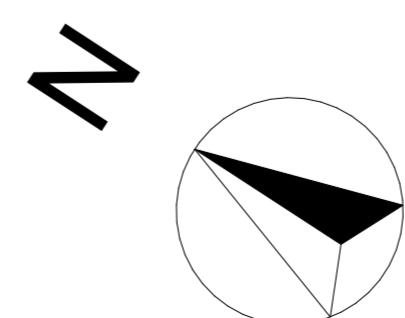


IDR - Zapadna fasada 1:200

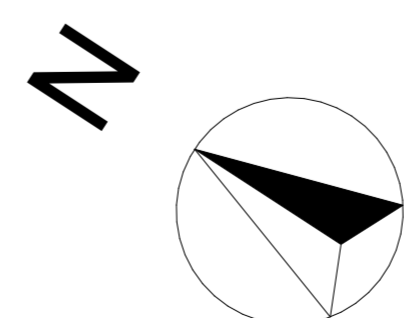


|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C0FFC0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C0FF80; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #80C0FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A = 85,30 mnv   Nulta kota lamele B = 83,85 mnv   Nulta kota lamele C = 82,40 mnv</p>   |  |  |
| <p><b>ZAPP</b></p> <p>Društvo za projektovanje, konsalting, inženjering, građevinarstvo i promet<br/>ZAP doo Beograd (Novi Beograd)<br/>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>office@zapp.eu.com</p>  |  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p> <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> |  |  |
| <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>Tadije Sandermačera 10 Novi Beograd</p> <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>spratnost 4P+P+4+P+P<br/>na kat. parcelama KP46/19/1, 46/21/1, 46/22/2, 46/23/1, 46/25/2, 46/23, 46/24<br/>i delovima kat. parcela KP 46/0, 46/21/2, 46/22/1, 46/23/3, 46/25/1, 46/26/2, KO Novi Beograd.</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje</p>  |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26</p> <p>Revizija: Rev_00</p> <p>Datum: Maj, 2026.</p> <p>Razmera: 1:200</p> <p>Ime projekta: 1 - Arhitektura</p> <p>Ime objekta: Istočna i zapadna fasada</p> <p>Ime lista: List broj: IDR.18</p>                       |  |  |

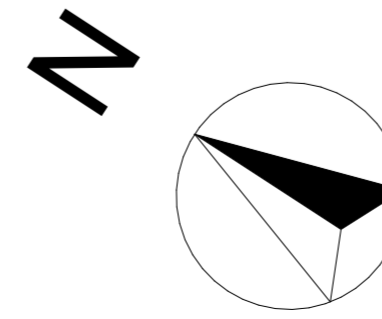




|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #28a745; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffc107; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #28a745; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #17a2b8; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |   | <p>Nulta kota lamele A ≈ 85,30 mnv   Nulta kota lamele B ≈ 83,85 mnv   Nulta kota lamele C ≈ 82,40 mnv</p> |   |  |
| <p><b>ZAPP</b></p> <p>Investitor:</p> <p>Objekat:</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije</p>  | <p>Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet ZAP doo Beograd (Novi Beograd) Milutina Milankovića 14/49 Beograd office@zapp.eu.com</p> <p>BHL Consulting d.o.o Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd</p> <p><b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</b><br/> <small>izvršnost 4P+P+4+P+P na kat. parcelama KP46/19/1, 462/11, 462/12, 462/14, 462/15, 462/16, 462/17, 462/18, 462/19, 462/20, 462/21, 462/22, 462/23, 462/24, 462/25, 462/26, 462/27, 462/28, 462/29, 462/30, 462/31, 462/32, 462/33, 462/34, 462/35, 462/36, 462/37, 462/38, 462/39, 462/40, 462/41, 462/42, 462/43, 462/44, 462/45, 462/46, 462/47, 462/48, 462/49, 462/50, 462/51, 462/52, 462/53, 462/54, 462/55, 462/56, 462/57, 462/58, 462/59, 462/60, 462/61, 462/62, 462/63, 462/64, 462/65, 462/66, 462/67, 462/68, 462/69, 462/70, 462/71, 462/72, 462/73, 462/74, 462/75, 462/76, 462/77, 462/78, 462/79, 462/80, 462/81, 462/82, 462/83, 462/84, 462/85, 462/86, 462/87, 462/88, 462/89, 462/90, 462/91, 462/92, 462/93, 462/94, 462/95, 462/96, 462/97, 462/98, 462/99, 462/100</small></p> <p><b>IDR - Idejno rešenje</b></p> | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26</p> <p>Revizija: Rev_00</p> <p>Datum: Maj, 2026.</p>                         | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p> <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> <p>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b></p> <p>Crtič: 3D model 1</p> <p>Razmera: List broj: IDR.20</p> |  |



|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <p>Legenda strukture stanova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 0.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 1.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 2.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 2.5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 3.0</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Struktura stana 4.0</li> </ul> |  | <p>Nulta kota lamele A <math>\approx</math> 85,30 mnv   Nulta kota lamele B <math>\approx</math> 83,85 mnv   Nulta kota lamele C <math>\approx</math> 82,40 mnv</p>  |  |  |
| <p><b>ZAPP</b></p> <p>Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br/>ZAP d.o.o Beograd (Novi Beograd)<br/>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br/>office@zapp.eu.com</p>  |  | <p>Autor: Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03</p> <p>Odgovorni projektant: Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10</p> <p>Projektant: Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br/>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10</p> |  |  |
| <p>Investitor: BHL Consulting d.o.o<br/>Tadije Sandermajera 10 Novi Beograd</p>  |  | <p>Reg. broj: 643 - IDR 01/26</p> <p>Deo projekta: <b>1 - Arhitektura</b></p>  |  |  |
| <p>Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br/>na kat. parcelama KP4619/1, 4621/1, 4622/2, 4623/1, 4625/2, 4622, 4624<br/>i delovima kat. parcela KP 4620, 4621/2, 4622/1, 4622/3, 4625/1, 4626/2, KO Novi Beograd.</p>   |  | <p>Revizija: Rev_00</p> <p>Crtež: 3D model 2</p>   |  |  |
| <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje</p>  |  | <p>Datum: Maj, 2026.</p> <p>Razmera: List broj: IDR.21</p>   |  |  |



|                            |                     |   |  |                       |  |
|----------------------------|---------------------|---|--|-----------------------|--|
| Legenda strukture stanova: |                     | Nulta kota lamele A $\approx$ 85,30 mnv   Nulta kota lamele B $\approx$ 83,85 mnv   Nulta kota lamele C $\approx$ 82,40 mnv |  |                       |  |
|                            | Struktura stana 0.5 |   | Društvo za projektovanje, konsalting, Inženjering, građevinarstvo i promet<br>ZAP doo Beograd (Novi Beograd)<br>Milutina Milankovića 14/49 Beograd<br>office@zapp.eu.com | Autor:                | Bojan Zabukovec, dia; br. licence 300 0285 03  |
|                            | Struktura stana 1.5 |   |  | Odgovorni projektant: | Nebojša Petković, dia; br. licence 300 J295 10   |
|                            | Struktura stana 2.0 | Investitor:   | BHL Consulting d.o.o<br>Tadije Sondermajera 10 Novi Beograd  | Projektant:           | Uroš Maksimović, dia; br. licence 300 0485 15<br>Ana Šikić, dia; br. licence 300 1960 10 |
|                            | Struktura stana 2.5 | Objekat:  | STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT<br>Izgradnja 4P+P+4+P+P<br>na kat. parcelama KP46/19/1, 46/21/1, 46/22/1, 46/23/1, 46/25/2, 46/23, 46/24, 46/25/1, 46/26/2, KO Novi Beograd.   | Reg. broj:            | 643 - IDR 01/26  |
|                            | Struktura stana 3.0 | Vrsta tehničke dokumentacije  | IDR - Idejno rešenje   | Revizija:             | Rev 00   |
|                            | Struktura stana 4.0 |   |  | Datum:                | Maj, 2026.   |
|                            |                     |   |  | Ime projekta:         | 1 - Arhitektura  |
|                            |                     |   |  | Crtež:                | 3D model 3   |
|                            |                     |   |  | Razmera:              | 1:100  |
|                            |                     |   |  | List broj:            | IDR.22   |