



Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch d.o.o.,
моб: +381 63 88 95 357, Београдска 14, 11000 Београд, ПАК 126203,
office@sevenarch.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на катастарској
парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб



ИНВЕСТИТОРИ:

Иван Миладиновић, Трешњиног цвета 16,
Београд

Бојан Бабић, Булевар уметности 21, Београд

ОБРАЂИВАЧ УП:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни урбаниста:

др Филип Петровић, маст.инж.арх.

Сарадници :

Ђорђе Аранђеловић, маст.инж.арх.

ОБРАЂИВАЧ ИДР:

„Seven Arch“ d.o.o., Београд

Одговорни пројектант:

др Филип Петровић, маст.инж.арх.

Сарадник:

Ђорђе Аранђеловић, маст.инж.арх.

Београд, август 2024. године

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66**

САДРЖАЈ:

Насловна страна

Садржај

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а

Решење о одређивању Одговорног урбанисте и Одговорног пројектанта

Лиценца Одговорног урбанисте

Лиценца Одговорног пројектанта

Изјава Одговорног урбанисте

Изјава Одговорног пројектанта

II. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Повод и циљ израде УП-а
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Услови изградње
5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
6. Технички опис
7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
8. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
9. Услови за евакуацију отпада
10. Услови за озелењавање
11. Инжењерско-геолошки услови
12. Кретање лица са посебним потребама у простору
13. Заштита непокретних културних добара
14. Заштита животне средине
15. Заштита од земљотреса и пожара
16. Смернице за спровођење

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Шира ситуација $P = 1:500$
2. Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта $P=1:200$
3. Синхрон-план инсталација $P = 1:100$
4. Регулационо-нивелационо решење – основа приземља $P=1:100$
5. Регулационо-нивелационо решење – основа крова $P=1:100$

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Технички опис
2. Текстуална документација
3. Нумеричка документација
4. Графичка документација

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66**

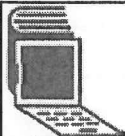
ДОКУМЕНТАЦИЈА

Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план
- Копија плана водова
- Копија плана парцеле

Услови надлежних институција и ЈКП

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000169373255

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

Матични / Регистарски број 21325511

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

Privredno društvo za projektovanje inženjering i konsalting SEVEN ARCH
D.O.O. Beograd-Vračar

Скраћено пословно име

Privredno društvo za projektovanje inženjering i konsalting SEVEN ARCH
D.O.O. Beograd**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

Београд-Врачар

Место

Београд-Врачар

Улица

Београдска

Број и слово

14

Спрат, број стана и слово

2 /

8 /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

sevenarh@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

29.09.2017

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

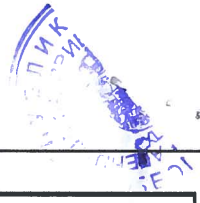
Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

110254195

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**330-0070100119100-29
160-0000000519915-91
285-2291000001420-76
205-0000000260075-34
330-0000004016541-97
285-2291209905025-69**Подаци о статуту / оснивачком акту**

Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

28.09.2017

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Филип Презиме Петровић
ЈМБГ 0707988710101
Функција Директор
Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме Филип Петровић
ЈМБГ 0707988710101

Подаци о капиталу**Новчани**

износ	датум
Уписан: 12.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 12.000,00 RSD	29.09.2017

Сувласништво удела од **100,000000000000** износ(%)

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 12.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 12.000,00 RSD

29.09.2017

Регистратор: Миладин Маглов





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

Филип А. Петровић

мастер инжењер архитектуре

ЛИБ 07088090073

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1642 18



У Београду,
1. новембра 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић

Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00694-1/2021-07

Датум: 22.03.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова израде техничке документације за стручну област архитектура, коју је поднео Филип А. Петровић, из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, на основу члана 162. ст. 1. 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, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Филип А. Петровић, ЈМБГ 0707988710101, мастер инжењер архитектуре из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, положио стручни испит за стручну област архитектура, за обављање стручних послова израде техничке документације.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту за обављање стручних послова израде техничке документације из стручне области архитектура, (ознака лиценце: АП 02), број: 321А03421, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје

лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08. 10. 2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Филип А. Петровић, из Београда-Чукарица, ул. Пожешка бр. 44, дана 01.10.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова израде техничке документације за стручну област архитектура.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: копију личне карте, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена, на студијском програму Архитектура, на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, бр. 2652000 од 04.06.2014. године, копију дипломе о завршеним мастер академским студијама другог степена, на студијском програму Архитектура, на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, бр. 2650100 од 04.06.2014. године, доказ о радном искуству – потврду послодавца: Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch d.o.o. Београд, као и стручни резултат, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 07.12.2020. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, за обављање стручних послова израде техничке документације, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 128. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове израде техничке документације у својству одговорног пројектанта може да обавља лице са професионалним називом лиценцирани инжењер, лиценцирани архитекта и лиценцирани пејзажни архитекта које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Професионални назив лиценцирани архитекта стиче се издавањем лиценце из стручне области архитектура. Лиценцирани инжењер, лиценцирани архитекта, односно лиценцирани пејзажни архитекта може бити лице са стеченим високим образовањем из припадајуће стручне области на академским, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом, стручним искуством у трајању од најмање три године и

стручним резултатима (референце) из припадајуће стручне, односно уже стручне области.

Лиценцирани архитекта обавља стручне послове израде техничке документације у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 6б

На основу члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на грађевинској парцели 3893/6, К.О. Нови Београд“

Инвеститори: Иван Миладиновић, Трешњиног цвета 1б, Београд
Бојан Бабић, Булевар уметности 21, Београд

одређујем:

Одговорног урбанисту
др Филипа Петровића, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

и

Одговорног пројектанта
др Филипа Петровића, маст.инж.арх., лиценца бр. 321 А034 21 ИКС

Чланом 62.став 2. Закона о планирању и изградњи 'Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Филип Петровић, маст.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту и за одговорног пројектанта, донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду, 25.8.2024. За Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг Seven Arch д.о.о.

Директор: Филип Петровић

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

На основу Члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на грађевинској парцели 3893/6, К.О. Нови Београд“

Инвеститори: Иван Миладиновић, Трешњиног цвета 1б, Београд
Бојан Бабић, Булевар уметности 21, Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19) и важећом планском документацијом.

Одговорни урбаниста

Филип Петровић, маст.инж.арх., лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

У Београду, 25.8.2024.. године

др Филип Петровић, маст.инж.арх.
лиценца бр. 200 1642 18 ИКС

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 6б

На основу Члана 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) :

Као Одговорни пројектант на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на грађевинској парцели 3893/6, К.О. Нови Београд“

Инвеститори: Иван Миладиновић, Трешњиног цвета 1б, Београд
Бојан Бабић, Булевар уметности 21, Београд

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Идејно решење као део Урбанистичког пројекта израђено у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардим, нормативима и важећом планском документацијом.

Одговорни пројектант

др Филип Петровић, маст.инж.арх., лиценца бр. 321 А034 21

У Београду, август 2024. године

др Филип Петровић, маст.инж.арх.
лиценца бр. 321 А034 21

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на катастарској парцели 3893/6 К.О. Нови Београд, Ул. Душана Крстића б.б. ,Београд

1. Правни и плански основ

Основ за израду Урбанистичког пројекта је :

- Закон о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- 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 и 62/23)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора Ивана Миладиновића, Трешњиног цвета 1б, Београд, и Бојана Бабића, Булевар уметности 21, Београд,

за израду урбанистичког пројекта ради разраде локације и преузимања урбанистичко-техничких података у циљу изградње.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд, укупне површине 500,00 m².

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб**



Слика бр. 1. Шири приказ локације на ортофото снимку

4. Услови изградње

Према Плану 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 и 62/23) предметна парцела налази се у оквиру површина планираних за мешовите градске центре - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности.

Предметна катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд налази се у подручју које се спроводи **непосредном применом правила грађења – израдом Урбанистичког пројекта – зона 10.М6.1.**

Ова зона се простире дуж Улице Душана Крстића.

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66**



Слика бр. 2 Извод из ПГР-а - типологија

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних саджаја са становањем у односу:

становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%

У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката.

Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100 %.

услови за формирање грађевинске парцеле

- Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 6,0 m' и минималне површине 150 m².
- Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m' и минималну површину од 400 m².
- Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.
- Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
- Саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.

индекс заузетости парцеле

- Максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је 60%.
- Максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је 40%.

висина објекта

- Висина венца објекта је до 13.0 m' (максимална висина слемена је до 16.0 m'), што дефинише максималну планирану спратност П+2+Пк/Пс.

изградња нових објеката и положај објекта на парцели

- Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.
- Објекат, према положају на парцели, може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m'.
- У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0 m'.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.
- Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле.
- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.
- Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората

растојање од бочне границе парцеле

- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је $1/2$ висине објекта.

растојање објекта од бочног суседног објекта

- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.
- Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је $1/3$ висине вишег објекта.
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је $2/3$ висине вишег објекта.

растојање од задње границе парцеле

Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $1/2$ висине објекта.
- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.

кота приземља

- За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

услови за слободне и зелене површине

- Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 15%.

решење паркирања

- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1.1 ПМ по стану; комерцијални садржаји: 1 ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја; 1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора; 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; 1 ПМ на 50 m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета; 1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²,
- Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- 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.

архитектонско обликовање

- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,
- Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.
- Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.
- Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

услови за оградавање парцеле

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m.
- Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде .
- Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

- Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
- До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

инжењерскогеолошки услови

- Простор на лесном платоу, код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада
- Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно финансирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.
- Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.
- 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, 95/18, 40/21- др. Закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник РС", бр. 51/96 и 45/19).

5. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Предметна локација налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – израдом Урбанистичког пројекта – **зона 10.М6.1.**

На предметној грађевинској парцели планира се изградња стамбено–пословног објекта.

Табела упоредних параметара : ПГР - УП

	Задато ПГР- ом	Остварено УП-ом
Површина парцеле	500.00м ²	500.00м ²
Индекс заузетости подземне етаже	425.00м ² макс.85%	310.92м ² 62.18%
Индекс заузетости	300.00м ² макс.60% за објекте спратности до П 200.00м ² макс.40% за објекте спратности преко П	192.87м ² 38.57%
Основна намена површина	становање : пословање = 0-80% : 20%-100%	становање : пословање = 79.56% (613.77 м ²) : 20.44% (157.71 м ²)
Висина венца објекта	макс.13м	10.85м (од Нулте коте)
Висина венца Пс	-	-
Висина слемена	макс.16м	14.14-14.17м (од Нулте коте)
Спратност	макс. П+2+Пк/Пс	По+П+2+Пк
Број станова	-	9
Број пословних апартмана	-	4
Број ПМ	1,1Пм / 1 стан и 1Пм / 60м ² пословног простора (1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м ²) 9 станова x 1,1 = 9.9 = 10 П.М. + по 1 П.М. за сваки од 4 пословна апартмана Укупно потребно 14 П.М. (од	14 П.М. у оквиру подземне гараже (од тога 1 П.М. за особе са инвалидитетом)

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

	тога 1 П.М. за особе са инвалидитетом)	
Број ПМ за бицикле	-	2 П.М.
Укупна БРГП (надземно)	-	771.48м ²
Укупна БРГП (подземно)	-	310.92м ²
Укупно БРГП	-	1,082.40м ²
Слободне површине на парцели укупно	мин.200.00м ² мин.40%	307.13м ² 61.43%
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.75.00м ² мин.15%	76.65м ² 15.33%

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр. 4 – *Регулационо нивелационо решење – основа приземља Р=1:200*

Грађевинска линија утврђена је ПГР-ом и то:

повучена у односу на регулациону линију за минимално 5.00м;

Границе грађења према бочним границама парцеле могу се поклапати са бочним границама парцеле, за објекат без отвора на бочним фасадама, могу бити повучене у односу на бочне границе парцеле за минимално 1/5 висину вишег објекта, уколико објекат према тим границама парцела има само отворе помоћних просторија (висина парапета отвора 1.6м), или могу бити повучене у односу на бочне границе парцеле за минимално 1/2 висину објекта, уколико објекат према тим границама парцеле има отворе стамбених просторија.

Растојање објекта од бочног суседног објекта може бити 0м за објекат без отвора на бочним фасадама, може бити минимално 1/3 висине вишег објекта, уколико објекат према суседу има само отворе помоћних просторија (висина парапета отвора 1.6м), или може бити минимално 2/3 висине вишег објекта, уколико објекат према суседу има отворе стамбених просторија.

Растојање границе грађења према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је спратношћу објеката.

Спратност планираног објекта је По+П+2+Пк.

Висина венца објекта дефинисана је у складу са правилима ПГР-а.

Дозвољена висина венца је максимално до +13.00м.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

Остварена висина венца је +10.85 m (од Нулте коте).

Дозвољена висина слемена је максимално до +16.00m.

Остварена висина слемена је од +14.14 до +14.17 m (од Нулте коте).

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.5 – *Ситуациони план – кровни равни P=1:200*

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно kotaма терена. Коте нивелета улаза у објекте усклађене су са нивелацијом улице око зграде.

6. Технички опис

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

Катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд има укупну површину од 500,00 m².

На катастарској парцели 3893/6 К.О. Нови Београд у Улици Душана Крстића б.б. нема постојећих објеката.

Са северне стране предметна К.П. 3893/6 К.О. Нови Београд излази на Улицу Душана Крстића (на К.П. 3893/10 и К.П. 3894/2) преко које се приступа предметној парцели. Са источне, јужне и западне стране, предметна парцела се граничи са суседним катастарским парцелама и то су 3893/2, 3892/11, 3892/13 и 3893/5, К.О. Нови Београд.

На парцели тренутно не постоје изграђени објекти.

7. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко постојеће улице Душана Крстића која је дефинисана као двосмерна улица са по једном траком у оба смера.

У графичком прилогу бр.4 – *Регулационо нивелационо решење-основа приземља P=1:100* детаљно су дате висинске коте Улице Душана Крстића, као и геодетске тачке које су детаљно снимљене на терену.

Капацитети за смештај возила одређени су према нормативима из ПГР-а.

- Колске приступе могуће је пројектовати из Улице Душана Крстића.
- Колске приступне рампе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.
- Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор тако да возило које чека приступ не омета саобраћај, интерни пут пројектовати са max нагибом 2,5%.
- Све површине на парцели намењене кретању возила морају задовољити услове проходности, ширине, радијусе, нагибе, слободне висине за усвојено меродавно возило. За кретање путничких возила двосмерне интерне саобраћајнице планирати са min 5,5 m' а за теретне возила 7 m'.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- Подлога за кретање возила мора бити адекватна.
- Колске рампе пројектовати иза тротоара на парцели, односно иза регулационе линије, за путничка возила максимум 12% за отворене, односно 15% за затворене, односно отворене грејане рампе, за теретна возила максимум 9% праве рампе мин. ширине 2,75 m'. Уколико се планирају кружне рампе пројектовати одговарајућа проширења у кривинама. За велике гараже препорука је да ширина траке буде 3 m'.
- Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:
 - 1.1 ПМ / 1 стамбеној јединици;
 - 1 ПМ / 60 m² НГП административног или пословног простора;
 - 1 ПМ / 50 m² продајног простора трговинских садржаја;
 - Угоститељство 1 ПМ на 2 стола са 4 столице.
- За стамбено пословне и стамбене објекте са 10 и више стамбених јединица предвидети мин. 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија, за управна ПМ 3,7x4,8 m' односно 5,9x5,0 m' за два спојена ПМ. Уколико су у гаражи лоцирати их близу вертикалних комуникација, не пројектовати их на растер елементима.
- Сав унутрашњи саобраћај обезбедити на парцели, уколико је грађ. линија повучена у односу на регулациону тај простор се може користити за паркирање, маневрисање преко јавне површине није дозвољено.
- Сва паркинг места пројектовати према важећим стандардима, за управна (гаражна) места простор за маневрисање пројектовати са мин. ширином 6 m', а гаражна места:
 - 2.5 x 5
 - Гаражни бокс 2,7 x 5,5.

Код паркирања под углом димензије за путничке аутомобиле су:

Тип возила		А	Б	Ц
Путнички аутомобили	30 ⁰	4,30	2,20	2,60
	45 ⁰	5,00	2,30	3,00
	60 ⁰	5,30	2,30	4,70

Подужна паркинг места пројектовати са димензијама не мањим од 2,0 x 5,5 m' и простором за маневрисање мин. 3,5 m'.

- Када се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему тако да свако возило може у сваком тренутку да приђе или напусти паркинг место, димензије планирати према стандардима произвођача. Одабир механизма одредити минимално да задовољи потребе за паркирањем меродавног возила димензија 4,30 m' x 1,60 m' са висином до 1,50 m'.
- Паркинг места пројектовати у максималном нагибу 5%, док је код места предвиђених за особе са инвалидитетом максимални подужни нагиб 2%.
- Минимална светла висина гараже 2,2 m'.
- 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).

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- Места за смештај и евакуацију отпада пројектовати ван саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени гласник 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).
- Пре почетка на извођењу радова, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), према законској регулативи.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Према условима Секретаријата за саобраћај –
сектор за планирање саобраћаја

8. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

ВОДОВОДНА МРЕЖА

На предметној локацији, у Улици Душана Крстића, не постоји дистрибутивна мрежа у надлежности ЈКП „БВК“ . Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена од око 102mm припада I висинској зони београдског водоводног система. Пијезометарска kota износи 145mm.

Најближа водоводна мрежа приказана је на ситуационом плану постојеће водоводне мреже “ГИС”-а (графички прилог ових Улова, Р 1:1000), и то : цевовод Фи250mm од дуктилно-либеног материјала у Валтровићевој улици.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

-Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- Град Београд-целине I-XIX (“Сл. Лист града Београда” бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)- целина X-Новобеоградски блокови, Бежанијска коса- који предвиђа пројектовање и изградњу дистрибутивне мреже min.fi150mm

Худротехничко решење за подучје које је у најближем контакту са предметном локацијом дефинисано је:

-Планом детаљне регулације (ПДР) за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице- I фаза, од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом “Никола Тесла” („Сл. Лист града Београда” бр. 62/14)-којим је предвиђена комплетна реконструкција улице, па тако и примарне и секундарне водоводне мреже: изградња новог примарног цевовода Fi700mm (уз укидање постојећег) у разделном појасу нове Војвођанске (Сурчинске) улице; стављање бан функције постојећих примарних азбест-цементних цевовода у Сурчинској улици Fi200mm (Fi300mm) уз њихову реконструкцију (по положају и капацитету биће замењени новим цевоводима fi300mm-fi500mm у регулацији нове саобраћајнице-разделном острву)-пречник новог цевовода од почетка саобраћајнице до скретања за аеродром треба да буде Fi500mm, а од скретања за аеродром до краја „насеља Сурчин” Fi400mm; изградња дистрибутивних цевовода минималног пречника Fi150mm обострано

- Планом детаљне регулације (ПДР) подручја између привредне зоне „Аутопут” и аеродрома „Никола Тесла” („ Сл. Лист града Београда” бр. 104/21)- којим је предвиђена изградња дистрибутивне мреже min.Fi250mm у Валтровићевој улици и min.Fi150mm у улицама Тулуза Лотрека и Новој 25 (Улица Душана Крстића је остала ван обухвата овог плана)

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

Уз захтев није достављена Информација о локацији на 3893/6 КО Нови Београд. Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима и потребама објекта. Урбанистичким пројектом је потребно предвидети нову уличну водоводну мрежу минималног пречника минФи150mm у Улици Душана Крстића, све у складу са Планском документацијом. Мрежа одговарајућег пречника исте висинске зоне (са које се може узети веза) је цевовод ДЛФи250mm у Валтровићевој улици. Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Фи150mm је Фи100mm (са максималном димензијом водомера Фи80mm).

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда. Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП „БВК” .

Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадомкат. Парцеле 3893/6 КО Нови Београд, дефинисати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на будућу уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења....

За водомерни шахт потребних димензија мора бити до на 1,5м од линије регулације. Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна потрошња стамбеног дела, санитарна потрошња пословног дела, противпожарна потрошња-хидрантска мрежа, потрошња у топлотној подстанци уколико буде пројектована...).

Уколико се предвиђају различити комерцијални садржаји и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера (“Сл.лист града Београд”, бр 8/1), могуће је предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

Усаглашавање динамике пројектовања, извођења и пуштања у експлоатацију уличне мреже и пројектовања и изградње предметног објекта је ван надлежности ЈКП БВК.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Београд
бр. А-747/2024 од 16.10.2024.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Предметна локација припада Централном канализационом систему са предвиђеним сепаративним начином одвођења кишних и фекалних вода.

На предметној локацији не постоји улична канализациона мрежа која је део београдског канализационог система, тако да не постоји могућност за прикључење послово-стамбеног објекта.

За предметну локацију на снази су плански документи:

- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- Град Београд-целине I-XIX (“Сл. Лист града Београда” бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)-целина X-Новобеоградски блокови, Бежанијска коса-који предвиђа пројектовање и изградњу фекалне канализационе мреже min.fi250mm и кишне канализационе мреже min.fi300mm
- Планом детаљне регулације (ПДР) подручја између привредне зоне „Аутопут” и аеродрома „Никола Тесла” („Сл.лист града Београда” бр. 104/21)-којим је предвиђена изградња канализационе мреже min.fi250mm-феклана и min.fi300mm- кишна у Валтровићевој улици у улицама Тулуза Лотрека и Новој 25 (Улица Душана Крстића је остала ван обухвата овог плана- без разграђеног хидротехничког решења и у непосредној близини:
- Планом детаљне регулације за улице Војвођанску и Сурчинску од Саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице- I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродрома Никола Тесла („Службени лист Града Београда”, број 62/14) - којим се планира изградња фекалног канала минималних димензија fi250mm дуж предметне саобраћајнице Сурчинског пута, до везе на поменуте реципијенте и та веза је је обухваћена границом плана и изградња атмосферске канализације минималних димензија fi300mm у коловозу дуж целе дужине саобраћајнице, како би се гравитациони слив и саобраћајница одводњавали канализационим испустима у локални мелиорациони канал бр, 19, Дудовски канал, односно стари Сурчински канал.

Урбанистичким пројектом је потребно предвидети нову уличну канализациону мрежу фекалну канализацију мин.фи250mm и атмосферску канализацију мин.фи300mm и Улици Душана Крстића, све у складу са планском документацијом.

Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација дефинисати начин и места прикључења будућег објекта, у складу са стандардима и прописима, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинцом линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама, осталим инсталацијама...

Прикључке димензионисати на основу хидрауличког прорачуна и потреба објекта. Предвидети прикључке кишне и фекалне канализације а све у складу са капацитетом будућих уличних канала. Минимални пречник фекалне канализације је Fi250mm, а кишне је Fi300mm. За будући стамбено пословни објекат нове прикључке димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са капацитетом будуће уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од fi 150mm ни истог пречника као улични канал (максимални пречник прикључка је fi200mm), вишак воде ретензирати на парцели објекта.

Прикључење објеката на канализациону мрежу извршити преко прописно пројектованих прикључака, директно на будуће силазе, падом од 2-6%, са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу, до на 1,5m од регулационе линије, тако да буде обезбеђен несметан приступ са одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. Пројектом приказати интерну фекалну и кишну канализациону мрежу. Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови. На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњих инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm.

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 6б

роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

Прикључење гаража, паркинга и других објеката и површина испуштају воде са садржајем уља,масти,бензина итд.,вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

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

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Београд
бр. Д-364/2024 од 16.09.2024.

ГАСОВОДНА МРЕЖА

У релативној близини предметног поручја у надлежности ЈП "Србијагас" је изграђен :
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 бар, у Ул. Сурчинска (к.п. бр. 6650/1 КО Нови Београд).

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера, за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног карактера 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.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП"Србијагас"-а МОР 4 бар: Увидом у документацију коју сте доставили у прилогу захтева и на основу података о постојећем стању гасоводне система, констатовали смо да предметна парцела нема директан приступ поменутом дистрибутивном гасоводу.

За стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу максималног радног притиска (МОР) 4 бар, потребно је да се изгради недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу, у Ул. Сурчинска (к.п. бр. 6650/1 КО Нови Београд), а потом је потребно изградити гасовод од полиетиленских цеви одговарајуће дужине (сва 240 m) и одговарајућег пречника у зависности од потребног капацитета. Гасовод је потребно водити у јавној површини или у регулационом појасу саобраћајница: Ул. Белфортска (к.п. бр. 6636/1 КО Нови Београд) и Ул. Душана Крстића (к.п. бр. 3894/2, 3894/11 и 3893/10 КО Нови Београд) до предметне парцеле к.п. бр. 3893/6 КО Нови Београд , о трошку Инвеститора објекта који је предмет ових услова.

Уколико је инвеститор заинтересован, потребно је да упути ЈП"Србијагасу" Писмо о намерама за закључење Уговора за изградњу недостајуће инфраструктуре којим прихвата финансирање исте и наводи потребан капацитет. Уговором би се дефинисале међусобне обавезе, начин израде пројектно техничке документације и изградње.

Израда пројектно-техничке документације и изградња се изводи у складу са Законом о планирању и изградњи и осталим законима, прописима и стандардима који се односе на ову врсту инсталација.

Коначна траса гасовода се дефинише пројектном документацијом у складу са планском документацијом на предметном подручју (измена планске документације је

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

на терет Инвеститора објекта који је предмет ових услова), након синхронизовања са другим инфраструктурним водовима и решавања имовинско правних односа на траси.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови ЈП „Србијагас“ Нови Сад
бр. 06-07-11/239211 од 13.11.2024.

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Технички услови:

Намена објекта: стамбени

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја радног места:

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

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

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

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 Kv ће се у КПК топлјивим осигурачима, односно аутоматским прекидачима ниског напона у МРО.

Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловањау ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потршача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нулобање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неопходно је да струја струје грешке квара (I k), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или а делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег потрошача (PT) буде већа од Ii (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

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

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

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

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

2.Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: Постојећа нн мрежа испред будућег објекта изворна ТС10/0, 4Кv Сурчинска 70, Нови Београд Рег.Бр.: Z-1803

Место везивања прикључка на систем: проводником типа и пресека Р00-А 4x70mm², 1Кv, од постојеће нн мреже испред предметне катастарске парцеле на којој је предвиђено грађење предметног објекта до кабловске прикључне кутије КПК типа ЕДБ коју треба уградити на фасади објекта који се гради, за прикључење ПП потрошача Лифта и Хидроцил потребно је предвидети засебну кпк коју треба напојити проводником истог типа и пресека из горе поменуте кпк за објекат.

Опис мерног места: МРО – мерно разводни ормани у свему према Интерним стандардима ЕДБ С.Б1.1.330/00 и С.Б1.1.350/00, Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП-13.

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

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

3.Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на макимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10Ка.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се :

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

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

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

5. Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

*исходавања локацијских услова,

*израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта,

*исходавања грађевинске дозволе/ решења о одобрењу за извођење радова,

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи и у друге сврхе се не могу користити.

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

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

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

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

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

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Услови „ЕПС Дистрибуција Београд“ д.о.о.

бр. Е-6297/24

од 06.09.2024

ТК МРЕЖА

Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објекат (9 станова +4 пословна апартмана) припада подручју АТС “Ледине”.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним слободно у земљани ров или надземно по тк и ел стубовима а претплатници су преко спољашњих и унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање самоносивог приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана пословног апартмана.

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

На фасади објекта, планирати место за постављање зидне конзоле. На другој етажи објекта које није унутар стамбене јединице, на сувом и приступачном месту у близини

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

планиране конзоле, уградити еластичну цев капацитета 1хРЕ020(16)mm од места планираног увода планираног самоносивог оптичког кабла у објекат до подрума објекта.

У подруму гаражи, на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор за смештај ZOK-а и телекомуникационе опреме Предузећа Телеком Србија а.д. у близини концентрације тк инсталације, по могућству у сервер соби/техничкој просторији са уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

- У ZOK-у обезбедити завршавање свих унутрашњих тк инсталација.

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T стандарду G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману).

За потребе. Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити по 2 оптичка влакна а до сваког пословног апартамана потребно је обезбедити по 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

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

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, 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"

Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронска Комуникациона Мрежа је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститором.

Општи услови

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова-инвеститора.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

1. Пројекат израде тк инсталације урадити у складу с Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, 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.
2. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
3. Важност издатих услова је 2 године од дана издавања. После тог рока обавезно је подношење захтева за обнову важности истих
4. Пре почетка радова на изградњи тк инсталације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија” а.д. ради вршења стручног надзора, на адресу Ул. Новопазарска бр.37-39, односно на е-mail адресу najava.radova@telekom.rs. или на телефон број 011/2431-220
5. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова
6. Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави копију важећих услова, грађевинску дозволу. документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија” а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерах на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа, Телеком Србија" а д да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија” а д. Рад комисије се не наплаћује.
7. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС. 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).
8. Дати услови се односе само на израду тк инсталације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија" а.д. потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема)

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметни објекат на КП 3893/6 КО Нови Београд, потребно је сарађивати са предузећем за телекомуникације Телеком Србија а.д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције. ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а д. Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, законом о електронским комуникацијама. Законом

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

о безбедности и здрављу на раду. Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности. Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на ТК мрежу за планирани објекат у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

Према условима Телеком Србија број: 491102/1-2024, ИБ 369/2024
од 05.11.2024.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Прегледом достављеног материјала констатовано је да се у границама предметног урбанистичког пројекта не налази постојећа нити планирана топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“, тако да немамо услове из наше надлежности.

Прилог документацији урбанистичког пројекта:

број: RI 65978/24/1 од 12.11.2024. године

УСЛОВИ СА АСПЕКТА ОДРЖАВАЊА ГРАДСКЕ ЧИСТОЋЕ

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања Услови за израду Урбанистичког пројекта са идејним решењем за стамбено-пословну зграду на кат. парцели 3893/6 КО Нови Београд, у Ул. Душана Крстића бб, обавештавамо вас да је, за евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, неопходно набавити један **судо-контејнер** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45 m', у складу са Одлуком о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда," бр. 71/2019, 78/2019 и 26/2021).

Контејнер може бити постављен у зеленом појасу између грађевинске и регулационе линије поменуте улице, са леве стране пешачког приступа парцели. За те потребе може се избетонирати плато, изградити ниша оивичена живом оградом или посебан бокс ограђен лаком полутранспарентном челичном конструкцијом, како би се формирала физичка и визуелна баријера према најближим прозорима.

До локације суда за смеће треба омогућити несметани прилаз за раднике овог Предузећа. Ручно гурање контејнера ком. Радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника. На том путу не смеју бити паркирана бозила која могу ометати процес пражњења.

Позицију контејнера треба приказати у Ситуационом плану, а, при техничком пријему неопходно је присуство представника ЈКП „Градска чистоћа“, који ће утврдити да ли су испоштовани сви услови на терену како би новоизграђени објекта са припадајућим судом био укључен у оперативни план за одношење смећа.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
број: 13173 од 4.9.2024. године

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће стање:

Увидом у расположиве податке, у Улици Душана Крстића, из које се планира приступ парцели, нема постојећег уличног зеленила, као ни просторних могућности за подизање дрвореда у профилу планиране ширине 10m.

На предметној локацији и ширем окружењу нема постојећих ни планираних јавних зелених површина из категорије шума, паркова, скверова и сл., као ни рекреативних површина, а постојећи зелени фонд (првенствено висока вегетација) готово да не постоји.

Услови:

- Пројекат радити на ажурираној катастарско-топографској подлози са снимљеном вегетацијом у граници разраде и појасу минималне ширине 3m у контактної зони.
- За предметну зону, минимално учешће површина у директном контакту са тлом (15% без (делова) подземних објеката и/или етажа које могу заузимати максимално 85%), прописано планским основом у односу на укупну површину парцеле, потребно је прилагодити расположивим просторним могућностима у складу са планираном заузетомшћу објектом (како надземном, тако и подземним деловима), како би се максимално искористиле могућности за формирање припадајућих зелених површина на нивоу парцеле, с обзиром на скромне просторне могућности и доминантну намену (становање), као и евидентан недостатак јавних зелених површина у окружењу које ова намена захтева.
- Поред процентуалне заступљености, посебну пажњу посветити просторној дистрибуцији, уређењу и опремању зелених површина.
- У циљу постизања максималне искоришћености капацитета слободних површина за садњу, искључити или свести на минимум присуство подземних инсталација у њиховим границама.
- Новопроектваном зеленилом побољшати микроклиматске услове И амбијенталне вредности простора. У том смислу ниско растиње и травне површине треба да представљају само основу за формирање засада дрвећа и жбуња, који погодују побољшању услова у стану и услова за боравак на отвореном (за миран одмор, игру деце и сл.).
- Простор између грађевинске и регулационе линије озеленити тако да се компензује одсуство уличног зеленила у контактної зони, вишеспратним засадама дрвећа и жбунасте вегетације. Пожељно је формирање живе ограде.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

- У погледу опстанка и несметаног развоја новопроектваног зеленила, обезбедити одговарајуће количине воде на сваком садном месту и травним површинама у складу са биолошким потребама садног материјала и начином одржавања. Пројектом размотрити могућност прикупљања условно чисте воде (кишнице) са

кровних површина објекта и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, у циљу одржавања зеленила и уштеде воде

- Учешће површина под засторима у склопу слободних површина свести на нужни минимум. Предност дати порозним засторима, где год није условљена примена непорозних. Нивелацијом терена омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију, односно зелене површине где се не очекују негативни утицаји на услове у земљишту, и ефикасно одржавање хигијене застора.

- У погледу неопходног повећања озелењености и порозних површина, смањења коефицијента отицаја атмосферских вода, унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самог објекта, на косом крову објекта препоручује се формирање екстензивног зеленог крова. Слој плодног супстрата мора бити лаган, обезбедити баланс хранљивих материја и добро оцеђивање, а хидроизолациони и дренажни спој уз одговарајући пад, регулисати несметано отицање вишка воде

- Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, површина изнад плоче гараже мора бити уређена у форми кровног врта, са одговарајућим падом, изолационим и дренажним слојем, као и слојем супстрата у складу са биолошким потребама биљака (минимум 120 за дрвенасту, односно 60 см за жбунасту вегетацију).

- Дати табеларни приказ остварених капацитета зелених површина на нивоу парцеле и по стамбеној јединици.

- Пројекат спољног уређења и озелењавања (Свеска 9) треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.

- Озелењавање третирати као саставни део функције и ликовности објекта, у складу са микролокацијом, доминантном наменом и наменама у окружењу, висином и естетиком објекта, природним и створеним условима средине.

- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Ускладити вегетацију са подземним инсталацијама тако да се минимизирају или искључе потенцијални конфликти у погледу садње и несметаног развоја вегетације, као заштите инсталација. У супротном, растојање осе стабала од ивице рова најближе инсталације треба да буде максимално расположиво (минимално 1,5 m уз одговарајућу противкоренску заштиту инсталација).

- Новопроектване засаде формирати комбинацијом дрвенастих и жбунастих врста, различите спратности, ниских захтева у односу на услове средине, толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту, које нису на листи алергених и инвазивних врста. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

-За озелењавање користити репрезентативан садни материјал, расаднички однегован, одговарајуће старости (минимално 8-10 година за дрвеће, шибље 3-5 година), без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења, који ће у што краћем периоду формирати функционалну целину. Дрворедне саднице треба да имају правилне крошње, очуван терминални избојак, висину дебла чистог од грана 2.5 м, обим на висини од 1 м 20-25 см.

- Садњу планирати за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Садне јаме формирати двоструко шире у односу на величину бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.

- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље са површина које се озелењавају, а затим насути плодну хумусну земљу до планиране коте терена и извршити формирање травњака,

Прилог документацији урбанистичког пројекта:
број: 15221/1 од 26.9.2024. године

Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

Предложеним урбанистичким решењем планирана је изградња одговарајућег броја паркинг места за лица са посебним потребама (хендикепирана и инвалидна лица) у склопу подземне гараже. У улазном делу објекта, заједничке површине намењене хоризонталној и вертикалној комуникацији, планиране су са минимално потребним димензијама, којима се осигурава неометано кретање лица са инвалидитетом. Приступни плато испред ветробранског простора је планиран са минималном површином 180 см, док је унутрашњи простор ветробрана планира са минималном ширином 180 см. Простор испред лифтова планира је ширине 160 см. При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површином а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени Гласник РС“, бр. 22/15).

Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС, бр. 61/2011) на основу члана 201. Тачка 1. Закона о планирању и изградњи. Такође у циљу остваривања основних начела ефикасног коришћења енергије на територији Републике, у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

(„Сл. Гласник РС“, бр. 25/2013), као и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012) спроведене су следеће архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: Сунце, ветар и зеленило.

- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминсањем
- топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљене фасаде
- Објекат са виском заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексивном бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту
- Приликом пројектовања и изградње објекта у коме се борави и који се греје, применити савремене техничко-технолошка решења која доприносе смањењу потрошње за грејање и хлађење
- Потстицати коришћење алтернативних извора енергије.

Заштита и унапређење животне средине

Уређење планиране локације пројектовати тако да се функционално и естетски задовољава највиши критеријуми и да се при томе, објекат правилно уклопи у затечено окружење и допринесе унапређењу и квалитету животне средине у њему.

При пројектовању планираног објекта применити посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претераног загревања и губитка топлоте, као и претеране инсолације и буке.

У подземној етажи, намењеној паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмооксида, инсталације ВиК, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору замасти и уља а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Инжењерско геолошки услови

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Плана генералне регулације извршена је категоризација терена. Тако су издвојене четири категорије у оквиру којих су издвојени рејони.

Истражни простор, посматрајући од површине терена, изграђују следеће средине:

- Антропогени седименти (п,) хетероген материјал, састављен углавном од земље, тамно браон боје, у којој се налазе остаци грађевинског шута, шљунка, камена као и распаднути биљни остаци.
- Делувијални седименти (d),прашинасте глине
- Терасни седименти (t1),прашинасто-песковите глине и пескови

2. У погледу категоризације тла,у смислу ископавања темељних јама средина у којој ће се вршити фундарање се може сврстати у II-III категорију по грађевинским нормама "ГН 200".

3. Тло у којме ће бити фундиран објекат представља условно повољну средину за грађење, због склоности прашинасто-глиновитог тла, деформацијама приликом већег провлажавања.

4. У морфолошком погледу терен је у потпуности раван што је последица денивелација које су последица антропогеног утицаја.Поједине зоне терена су вештачки насипане претежно земљаним материјалом са грађевинским шутом. На самој предметној локацији надморска висина се креће од 80 мнв до 79 мнв.

5. Ниво подземне воде приликом извођења истражних бушотине(октобар 2019.год) је на дубини од 0,70 до 6,0 од површине терена (табела бр.2).

Приликом израде темељног ископа ископ ће бити под водом.

6. У току изградње темеља потребно је извести хоризонталну дренажу (испод објекта), како би се спречила деформација тла у зони темеља везане за сезонске промене влажности које изазивају наизменичне промене запремине, због бубрења и сажимања запремине темељно гтла и преношења деформација на конструкцију објекта. Кота укопавања мора бити најмање 50 цм испод коте пода најниже етаже, од шљунковито песковитог материјала. Слојеве збијати од по 20цм до постизања модула стишљивости (Mс) опитом кружне плоче од Mс =30 МПа. Преко слоја тампона поставити пластичну фолију да цементно млеко не би запушило ефективну порозност. На овако формирантам помпон извести темељну конструкцију

7. Укопане делове објекта извести са хидрогеолошким застором.

8. Картом сеизмолошког хазарда Републике Србије за повратни период од 475 година (Републички сеизмолошко завод 2018.год.) истражни простор припада VII-VIII 0по MCS ,коэффициентом сеизмичности Kс = 0,05

9. Прорачун дозвољеног оптерећења темељног тла за темељну плочу изведено је према "Нашим техничким нормативима" (погледати Поглавље 5.2.) Према прелиминарним прорачунима вредност дозвољеног оптерећења на тло по Brinch Hansenu износи $q_a = 328,90 \text{ kN/m}^2$

10. Прорачун консолидационог слегања тла је изведен по методи Steinbrennera Слегање од новосаграђеног објекта, урађено је за вредности 80% од

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Дозвољеног оптерећења, и износи 4,5 цм.

11. Објекат се својим габаритом укопава у терен до дубине од 7,5м. Овако велика дубина ископа, скучен простор, подземне воде и прашинасте глине, које имају склоност ка клизању и одламању блокова условљавају добру заштиту темељног ископа.
12. Заштита стабилност темељног ископа мора се детаљно пројектантски разрадити.
13. Сви водоводни прикључци морају бити заштићени од процуривања. Прикључци између спољњих и унутрашњих мрежа требало би да буду флексибилни у храницама дозвољеног слегања.
14. Спољње и унутрашње водоводне инсталације треба да буду изван зоне темељења, како би се у случају хаварије избегло директно влажење темељног подтла.
15. Све ископе за инфраструктуру треба затрпавати искључиво материјалом из ископа, шљунак избацити из употребе.
16. Темељни ископ штитити од додатног провлажавања (атмосферских падавина) и инсолације. Ископ изводи уз адекватан стручни надзор.
17. Спровођење ових мера је неопходно, јер концентрисана инфилтрација воде у тло током времена може пореметити природну равнотежу тла, а тиме у некој будућности довести у опасност и сам објекат.
18. Са изградњом започети у сушном периоду уз континуалани брз рад на изградњи објекта у свим фазама. Са ископом започети после изведених мера конструктивне заштите ископа са коте терена.
19. У грађевинском дневнику морају се евидентирати све интервенције изведене у тлу.
20. Изградња стамбено-пословне зграде на предметној парцели уз поштовање наведених геотехничких услова не може бити узрок евентуалној појави савремених инжењерскогеолошких процеса као што је клижење. До нарушавања стабилности тла могу довести крупни и неконтролисани земљани радови.

Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и основ је за издавање локацијских услова.

Београд, август 2024. године

Одговорни урбаниста:

др Филип Петровић, маг.инж.арх.

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб**

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

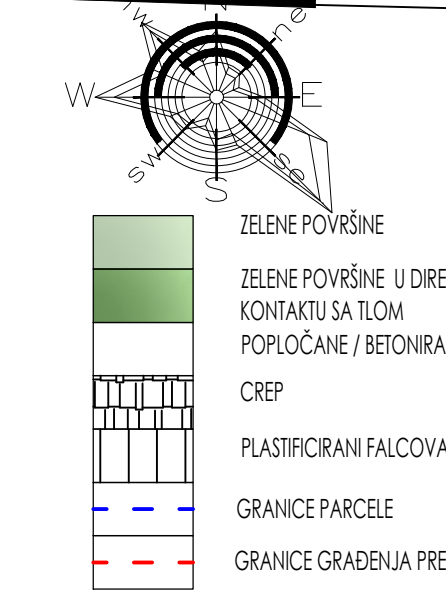
1. ШИРА СИТУАЦИЈА	1:750
2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1:400
3. СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	1:200
4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ основа приземља	1:200
5. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ основа крова	1:200



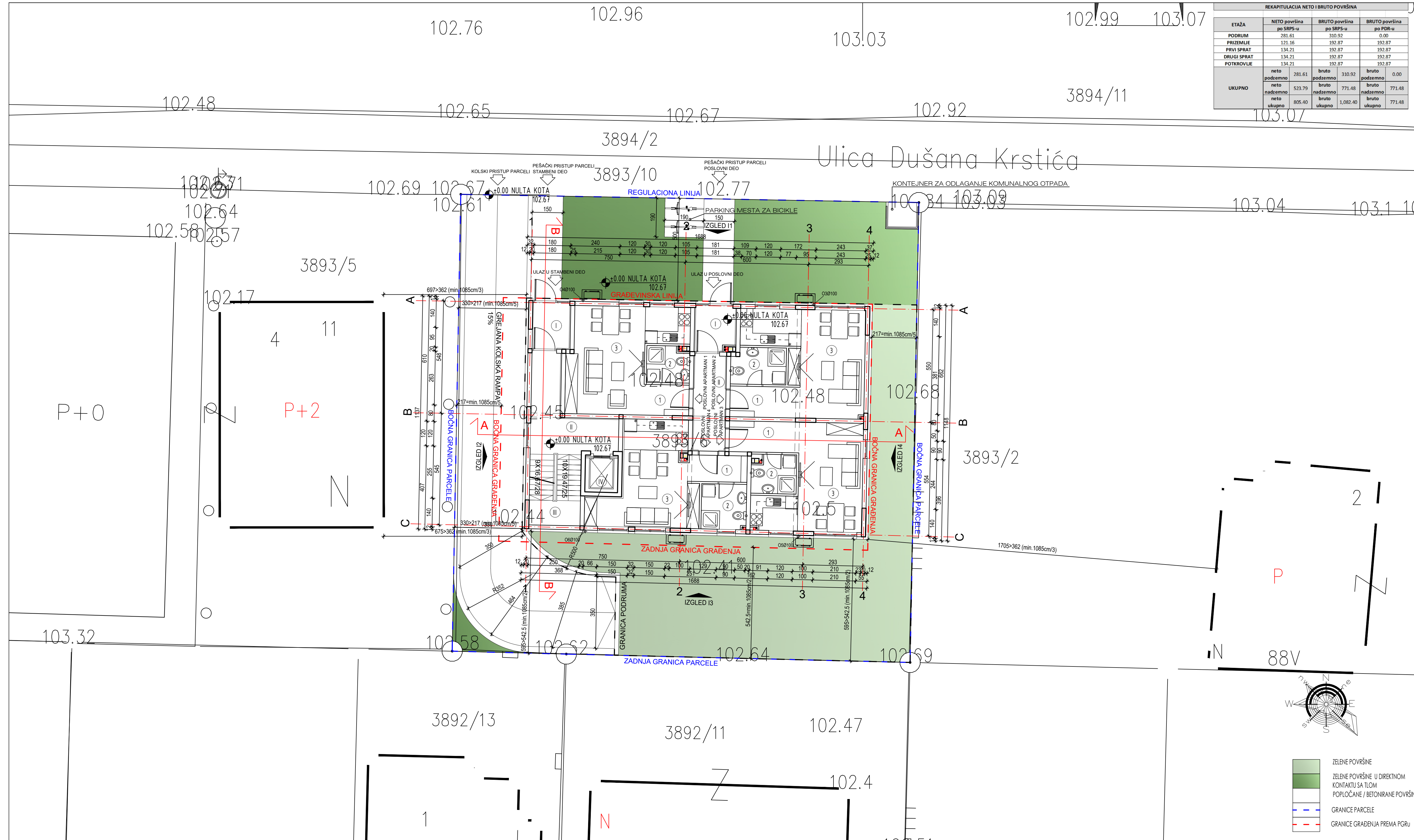
REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA			
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u
PODRUM	281.61	310.92	0.00
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87
PRVI SPRAT	134.21	192.87	192.87
DRUGI SPRAT	134.21	192.87	192.87
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
URBANISTIČKI POKAZATELJI			
r.br.	poказatelj	referentne vrednosti	ostvarene vrednosti
1	SPRATNOST OBJEKTA	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE		500.00
3	NAMENA POVRŠINA	stanovanje-poslovanje= 0-80%;20-100%	stanovanje-poslovanje=79.56%;20.44%
4	ukupna BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	ukupna BRGP po PDR-u		771.48
6	INDIKS IZGRADENOSTI		1.54
7	POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADEZEMNO STEPEN		192.87
8	ZAUZETOSTI	max. 40 %	38.57
9	BROJ STANOVA		9.00
10	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		4.00
11	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min. 10 PM	10.00
		1 PM na 60 m ² NOSP POSLOVANJA (neophodno je za svaku jedinicu između od 50m ² predviđeti min. 1 PM)	
		min. 4 PM	4.00
	UKUPAN BROJ PARKING MESTA	(od toga 1 PM za invalide)	14
12	BROJ PARKING MESTA ZA BICIKLE		2
13	POVRŠINA POD OBJEKTOM - PODZEMNO		310.92
14	STEPEN ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
15	SLOBODNE POVRŠINE PROJEKAT SLOBODNIH POVRŠINA		307.13
16	POVRŠINA POD ZELENE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min. 40 %	61.43
17	ZAUZETOSTI PODZEMNO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM		76.65
18	ZAUZETOSTI PODZEMNO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	min. 15 %	15.33
		max. 13.00 (venac)	10.85 (visina venca od nulte kote)
19	VISINA OBJEKTA	max. 16.00 (sleme)	14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)

20	MULTA KOTA		mzv	102.67
21	KOTA KOLSKOG PRSTUPA		mzv	102.67
22	KOTA PEŠAČKOG PRISTUPA		mzv	102.67
23	KOTA PRIZEMLJA		mzv	102.67
24	KOTA VENCA		mzv	113.52
25	KOTA SLEMENA		mzv	116.81-116.84
26	UDALJENOST GRADJEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupnoj saobraznici)		min. 5.00	5.00
27	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANIČE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)		min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	2.17
28	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANIČE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/3)		min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	3.30
29	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANIČE PARCELE		min. 1/2 visine objekta: 10.85/2=5.425	5.95
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)		min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	17.05
31	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/3)		min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	6.75-6.97
32	ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA		min. 1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine	1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine



<p>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638995357</p>	INVESTITORI:	Ivan Miladinović, Trešnjnjog cveća 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd		
	EV.BR. A-IDR3062024	OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
ODG. PROJEKTANT	FILIP PETROVIĆ mast.inž.arh.	LICENCA BR. 321 A034 21	PROJEKTANT:	DORDE ARANDELOVIĆ, mast.inž.arh.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT				
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.				
CRTEŽ: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI				
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 1

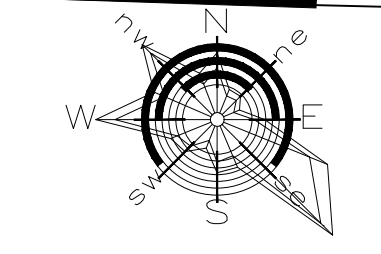


REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA			
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u
PODRUM	281.61	310.92	0.00
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87
PRVI SPRAT	134.21	192.87	192.87
DRUGI SPRAT	134.21	192.87	192.87
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT, ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
r.b.	pokazatelj	referentne vrednosti	URBANISTIČKI POKAZATELJI
			ostvarene vrednosti
1	OPŠTINA	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE	stanovanje:poslovanje=0-80%:20-100%	500.00
3	NAMENA POVRŠINA	stanovanje:poslovanje=79.56%:20.44%	
4	UKUPNA BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	UKUPNA BRGP po PDR-u		771.48
6	INDEKS IZGRADENOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADEZEMNO		1.54
7	STEPEN ZAUZETOSTI		192.87
8	MAKS. BROJ STANOVA	max. 40	38.57
9	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		9.00
10	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min 10 PM	4.00
11	UKUPAN BROJ PARKING MESTA	1 PM na 60 m2 NPP POSLOVANJA (neophodno je za svaku jedinicu manju od 50m2 predvideti min. 1 PM)	4.00
12	BROJ PARKING MESTA ZA BIKLE	min 4 PM (od toga 1 PM za invalide)	14
13	POVRŠINA POD OBJEKTOM - PODZEMNO		310.92
14	STEPEN ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
15	SLOBODNE POVRŠINE PROJEKAT SLOBODNIH POVRŠINA		307.13
16	POVRŠINA POD ZELELOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 40 %	61.43
17	ZAUZEĆE POD ZELELOM u direktnom kontaktu sa tlom		76.65
18	STEPEN ZAUZETOSTI SLOBODNIH POVRŠINA	min. 15 %	15.33
19	VISINA OBJEKTA	max. 13.00 (venac) max. 16.00 (slema)	10.85 (visina venca od nulte kote) 14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)

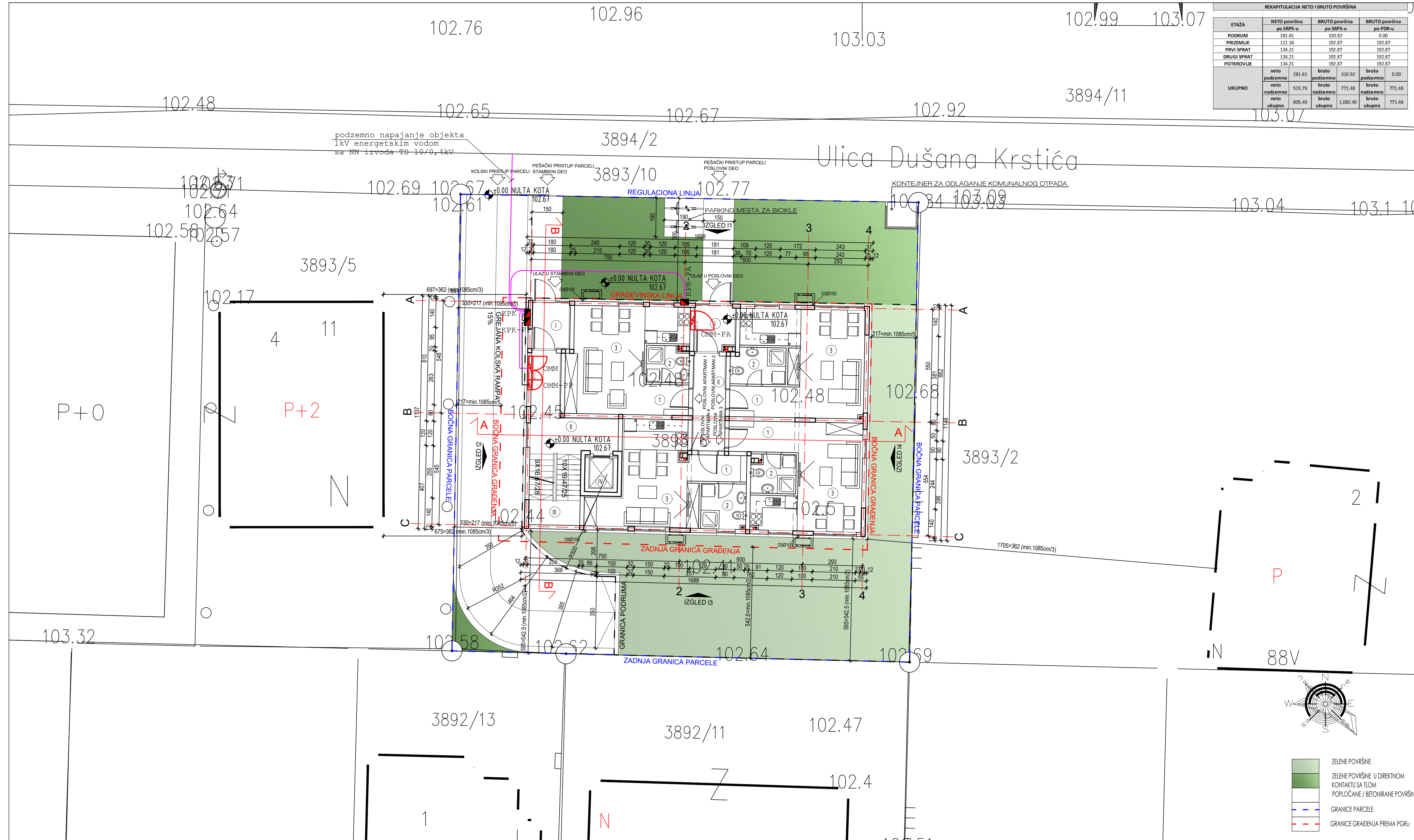
20	NULTA KOTA KOTA KOLSKOG PRISTUPA	mrv	102.67
21	KOTA PEŠAČKOG PRISTUPA	mrv	102.67
22	KOTA PRIZEMLJA	mrv	102.67
23	KOTA VENCA	mrv	113.52
24	KOTA SLEMENA	mrv	116.81-116.84
25	UDALJENOST GRAĐEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupu)	min. 5.00 m	5.00
26	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	2.17
27	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/5)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	3.30
28	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE	min. 1/2 visine objekta: 10.85/2=5.425	5.95
29	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	17.05
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/5)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	6.75-6.97

32	ODLAGAĆE KOMUNALNOG OTPADA	min. 1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine	1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine
----	----------------------------	---	--



ZELENE POVRŠINE	ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	GRANICE PARCELE	GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU
-----------------	--	-----------------	-----------------------------

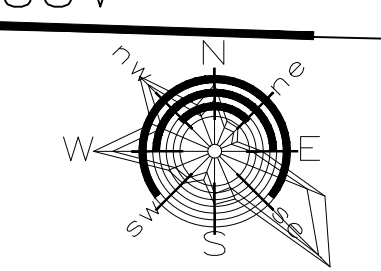
<p>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638995357</p>	<p>INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjijskog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd</p> <p>EV.BR. A-IDR3062024</p>
<p>ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21</p> <p>PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.</p>	<p>OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd</p>
<p>VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT</p>	
<p>PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.</p>	
<p>CRTEŽ: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA</p>	
<p>SVESKA BR. 1</p>	<p>FAZA UP</p>
<p>DATUM avg. 2024. godine</p>	<p>RAZMERA 1 : 100</p>
<p>CRTEŽ BR. 2</p>	



REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA				
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA	
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u	
PODRUM	281.61	310.92	0.00	
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87	
PRVI SPRAT	134.21	192.87	192.87	
DRUGI SPRAT	134.21	192.87	192.87	
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87	
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno	310.92
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno	771.48
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno	1,082.40
			bruto ukupno	771.48

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
URBANISTIČKI POKAZATELJI			
r.br.	poказатељи	referentne vrednosti	ostvarene vrednosti
1	SPRATNOST OBJEKTA	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE		500.00
3	NAMENA POVRŠINA	stanovanje-poslovanje=0.80%-20-100%	stanovanje-poslovanje=79.56%-20.44%
4	ukupna BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	ukupna BRGP po PDR-u		771.48
6	INDIKS IZGRADENOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADZEMNO		1.54
7	STEPEN		192.87
8	ZAUZEOSTI	max. 40 %	38.57
9	BROJ STANOVA		9.00
10	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		4.00
11	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min 10 PM (neophodno je za svaku jedinicu manju od 50m2 predvideti min. 1 PM)	10.00
		min 4 PM	4.00
12	UKUPAN BROJ PARKING MESTA	(od toga 1 PM za invalide)	14
13	BROJ PARKING MESTA ZA BIKLE		2
14	POVRŠINA POD OBJEKTOM - PODZEMNO		310.92
15	STEPEN ZAUZEOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
16	SLOBODNE POVRŠINE PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	min. 40 %	307.13
17	POVRŠINA POD ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom		76.65
18	ZAUZEOSTI ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 15 %	15.33
19	VISINA OBJEKTA	max. 13.00 (venac) max. 16.00 (sleme)	10.85 (visina venca od nulte kote) 14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)

20	NULTA KOTA		102.67
21	KOTA KOLSKOG PRSTUPA		102.67
22	KOTA PEŠAČKOG PRISTUPA		102.67
23	KOTA PRIZEMLJA		102.67
24	KOTA VENCA		113.52
25	KOTA SLEMENA		116.81-116.84
26	UDALJENOST GRAĐEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupno saobraćajnici)	min. 5.00 m	5.00
27	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17 m	2.17
28	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/5)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17 m	3.30
29	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE	min. 1/2 visine objekta: 10.85/2=5.425 m	5.95
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62 m	17.05
31	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/5)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62 m	6.75-6.97
32	ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA	min. 1 kontejner zapremine 1100l (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m2 korisne površine	1 kontejner zapremine 1100l (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m2 korisne površine



ZELENE POVRŠINE	ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	GRANICE PARCELE	GRANICE GRAĐENJA PREMA PGU
-----------------	--	-----------------	----------------------------

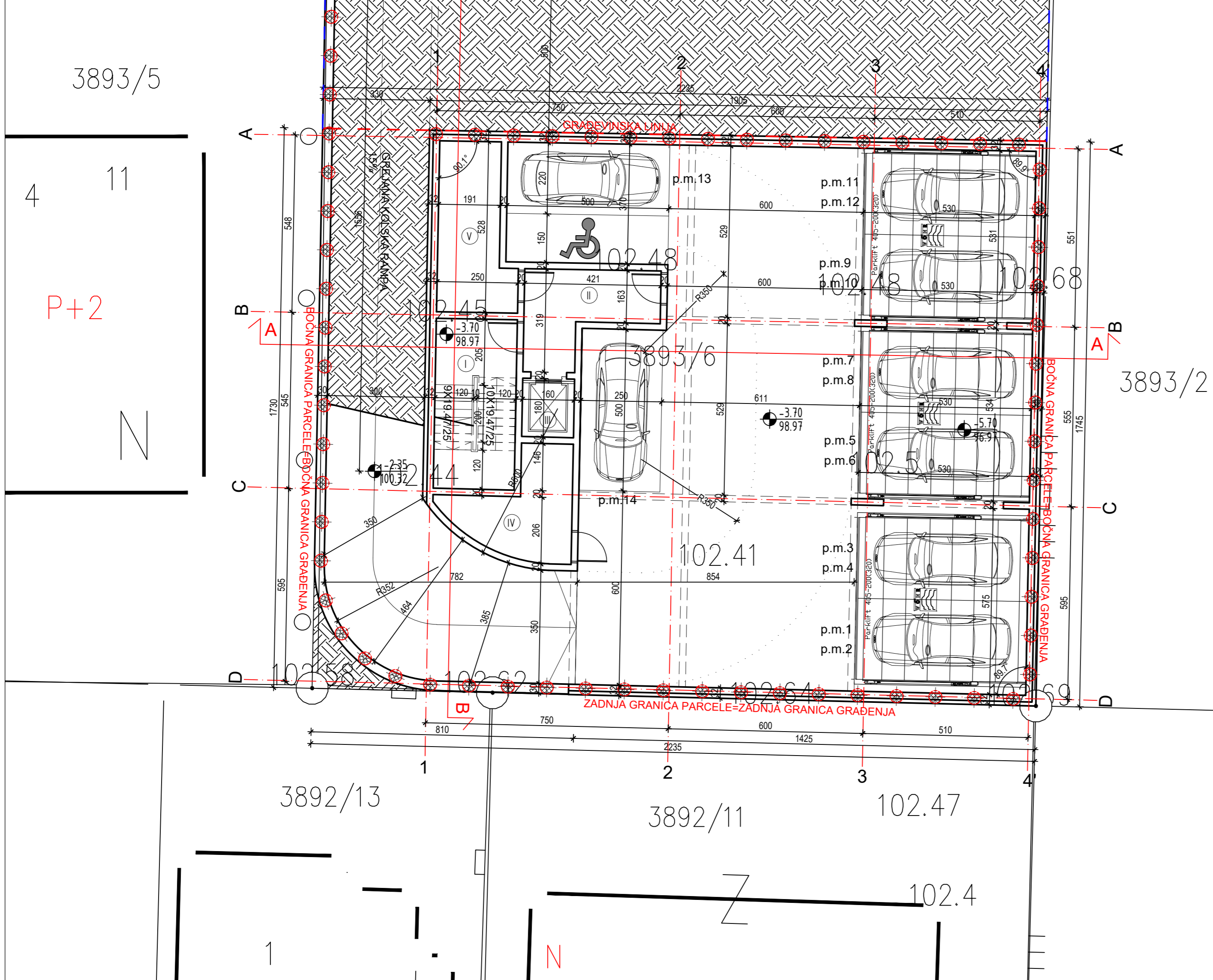
<p>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357</p>	<p>INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjiinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd</p> <p>EV.BR. A-IDR3062024</p>			
<p>ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21</p> <p>PROJEKTANT: Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.</p>	<p>OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd</p>			
<p>VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT</p>				
<p>PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.</p>				
<p>CRTEŽ: SITUACIONI PLAN SA SINHRON-PLANOM NAPAJANJA OBJEKTA</p>				
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 3

102.76 102.96 103.03 102.99 103.07 103.0

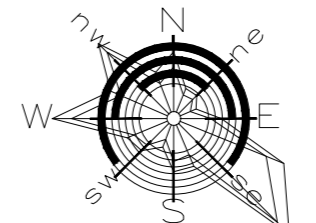
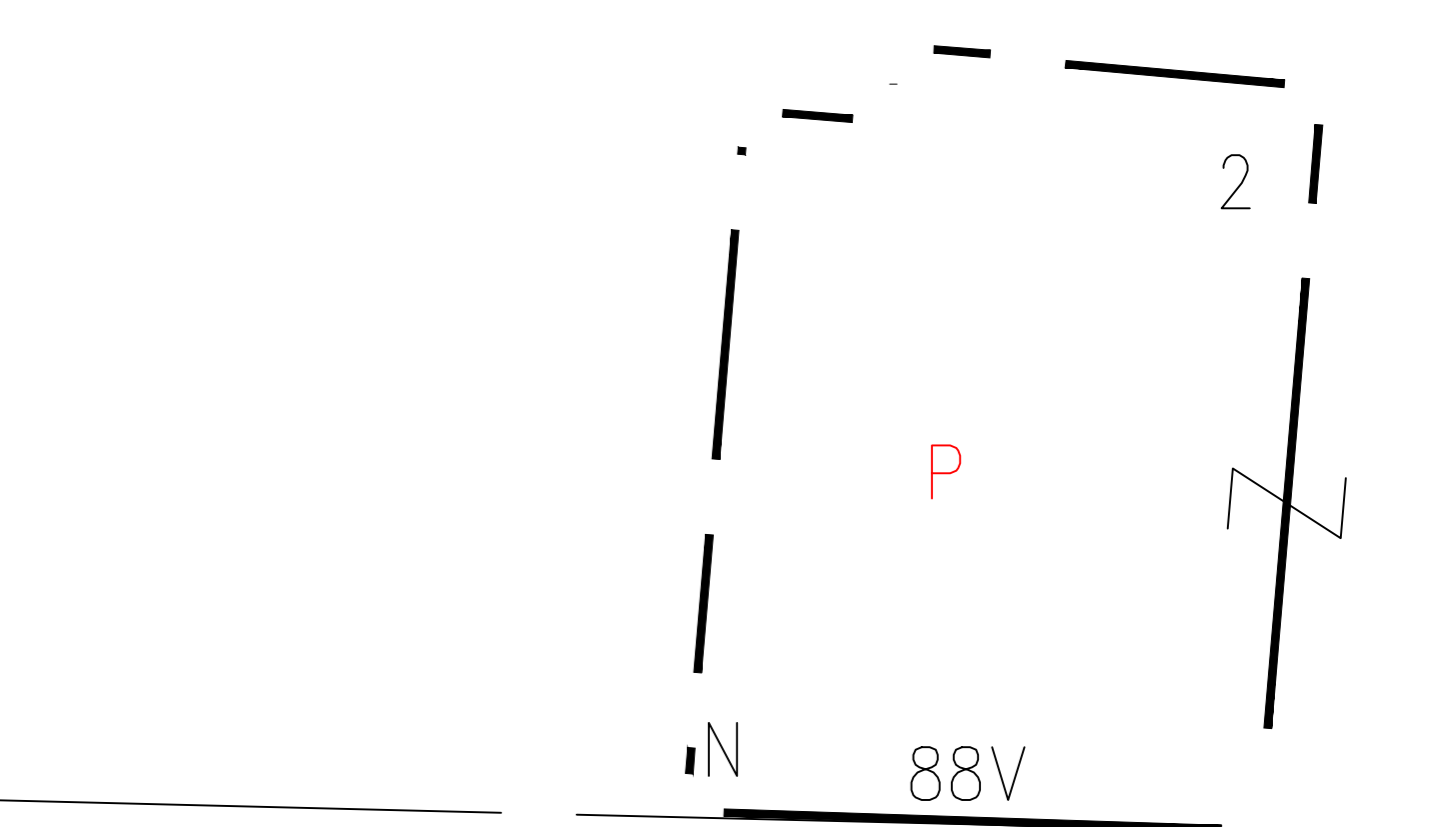
102.65 102.67 102.92 3894/11 103.07

3894/2 Ulica Dušana Krstića

102.69 102.67 3893/10 102.77 103.04 103.09 103.11

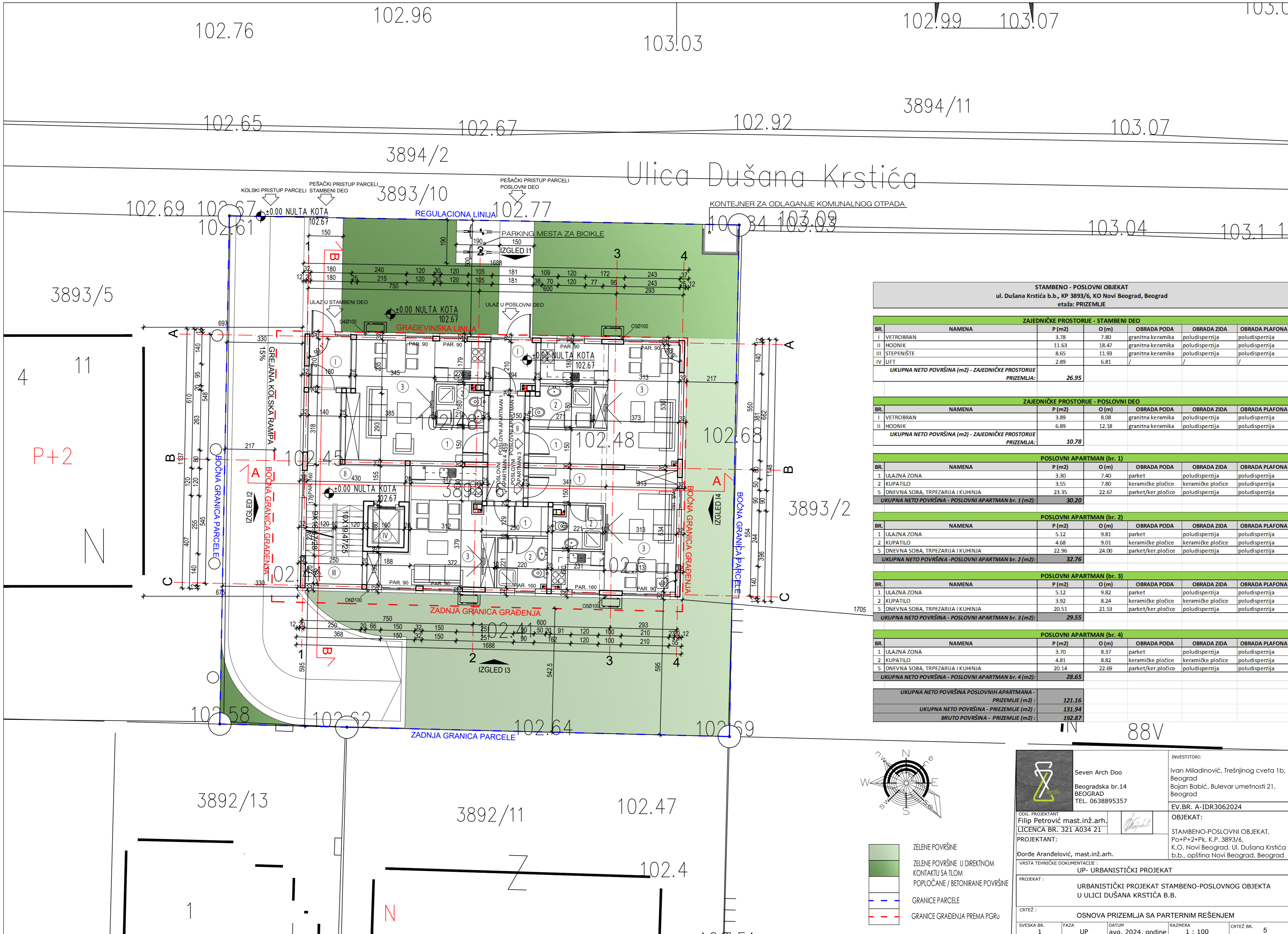


STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT						
ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd						
etžaža: PODRUM						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PODRUM						
BR.	NAMENA	P (m2)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	STEPENIŠTE - HODNIK	13.14	15.51	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	TAMPON ZONA - NADPRITISAK	9.33	14.81	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
III	LIFT	2.88	6.81			
IV	TEHNIČKA PROSTORIJA	9.39	14.77	cem. košuljica	higijensko krećenje	higijensko krećenje
V	TEHNIČKA PROSTORIJA	10.90	15.56	cem. košuljica	higijensko krećenje	higijensko krećenje
UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PODRUM (m2):		45.64				
GARAŽNA MESTA - PODRUM						
	MANIPULATIVNI PROSTOR GARAŽE	120.67	/	epoksi pod	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 1 - 2	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 3 - 4	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 5 - 6	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 7 - 8	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 9 - 10	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 11 - 12	14.05	15.90	/	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO ZA INVALIDE 13	18.50	17.40	epoksi pod	higijensko krećenje	higijensko krećenje
	GARAŽNO MESTO 14	12.50	15.00	epoksi pod	higijensko krećenje	higijensko krećenje
UKUPNO GARAŽA - PODRUM (m2):		235.97				
UKUPNA NETO POVRŠINA - PODRUM (m2):		281.61				
BRUTO POVRŠINA - PODRUM (m2):		310.92				

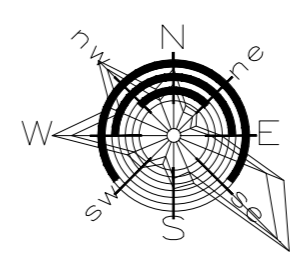


- SAMONIKLO TLO
- GRANICE PARCELE
- GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU

<p>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357</p>	<p>INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd</p>
	<p>EV.BR. A-IDR3062024</p>
<p>ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21</p>	<p>OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd</p>
<p>PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.</p>	<p>VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT</p>
<p>PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.</p>	
<p>CRTEŽ : OSNOVA PODRUMA</p>	
<p>SVESKA BR. 1</p>	<p>FAZA UP</p>
<p>DATUM avg. 2024. godine</p>	<p>RAZMERA 1 : 100</p>
<p>CRTEŽ BR. 4</p>	



STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT						
ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd						
etaža: PRIZEMLJE						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - STAMBENI DEO						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	VETROBRAN	3.78	7.80	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	HODNIK	11.63	18.47	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
III	STEPENIŠTE	8.65	11.93	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
IV	LIFT	2.89	6.81			
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE PRIZEMLJA:		26.95				
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - POSLOVNI DEO						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	VETROBRAN	3.89	8.08	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	HODNIK	6.89	12.18	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²) - ZAJEDNIČKE PROSTORIJE PRIZEMLJA:		10.78				
POSLOVNI APARTMAN (br. 1)						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	3.30	7.40	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	3.55	7.80	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
5	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	23.35	22.67	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNA NETO POVRŠINA - POSLOVNI APARTMAN br. 1 (m ²):		30.20				
POSLOVNI APARTMAN (br. 2)						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	5.12	9.81	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.68	9.01	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
5	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	22.96	24.00	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNA NETO POVRŠINA - POSLOVNI APARTMAN br. 2 (m ²):		32.76				
POSLOVNI APARTMAN (br. 3)						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	5.12	9.82	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	3.92	8.24	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
5	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	20.51	21.53	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNA NETO POVRŠINA - POSLOVNI APARTMAN br. 3 (m ²):		29.55				
POSLOVNI APARTMAN (br. 4)						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	3.70	8.37	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.81	8.82	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
5	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	20.14	22.69	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNA NETO POVRŠINA - POSLOVNI APARTMAN br. 4 (m ²):		28.65				
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNIH APARTMANA - PRIZEMLJE (m ²):		121.16				
UKUPNA NETO POVRŠINA - PRIZEMLJE (m ²):		131.94				
BRUTO POVRŠINA - PRIZEMLJE (m ²):		192.87				



- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- POPLOČANE / BETONIRANE POVRŠINE
- GRANICE PARCELE
- GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITORI:	Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd
	EV.BR. A-IDR3062024	OBJEKAT:
ODG. PROJEKTANT: Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21	PROJEKTANT:	Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.		
CRTEŽ: OSNOVA PRIZEMLJA SA PARTERNIM REŠENJEM		
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine
RAZMERA 1 : 100		CRTEŽ BR. 5

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, на катастарској парцели
3893/6 К.О. Нови Београд,
Ул. Душана Крстића бб, Београд

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПЛАНСКИ ОСНОВ: 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 и 62/23).

1.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РАГУЛАЦИЈЕ:

1.1.1. Намена:

Основна намена површине катастарске парцеле 3893/6 К.О. Нови Београд је мешовити градски центар у зони ниске спратности 10.М6.1. на којој се планира изградња стамбено - пословног објекта.

1.1.2. Начин спровођења:

Непосредна примена правила грађења израдом урбанистичког пројекта.

1.1.3. Основна намена површина:

Мешовити градски центар, мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%, у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

1.1.4. Компатибилност намене:

Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене становање, комерцијала, инфраструктурне површине, верски објекти,...у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. Мешовити градски центри су компатибилни са површинама за становање. Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

1.1.5. Број објеката на парцели:

На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

1.1.6. Услови за формирање грађевинске парцеле:

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 6,0 m' и минималне површине 150 m².

нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m' и минималну површину од 400 m².

Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.

Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.

Саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.

1.1.7. Предметна катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд се налази у Улици Душана Крстића бб и испуњава услове за грађевинску парцелу.

1.1.8. У зони мешовитог градског центра у зони ниске спратности 10.М6.1. примењују се следећи параметри:

Максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је 60%.

Максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је 40%.

Висина венца објекта је до 13.0 m' (максимална висина слемена је до 16.0 m'), што дефинише максималну планирану спратност П+2+Пк/Пс.

1.1.9. Изградња нових објеката и положај објекта на парцели:

Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.

Објекат, према положају на парцели, може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m'.

У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 5.0 m'.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле.

Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m.

Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората

1.1.10. Растојање од бочне границе парцеле

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

Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта.

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/2 висине објекта.

1.1.11. Растојање од бочног суседног објекта

Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.

Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта.

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 2/3 висине вишег објекта.

1.1.12. Растојање од задње границе парцеле:

Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално: растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.

За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.

1.1.13. Кота приземља

За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

1.1.14. Услови за слободне и зелене површине

Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.

1.1.15. Решење паркирања:

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1.1 ПМ по стану; комерцијални садржаји: 1 ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора; 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; 1 ПМ на 50 m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета; 1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

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.

1.1.16. Архитектонско обликовање

Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,

Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.

Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.

Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.

Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

1.1.17. Услови за ограђивање парцеле:

Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m.

Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

1.1.18. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром:

Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.

1.1.19. Инжењерскогеолошки услови:

Простор на лесном платоу, код новопроектованих објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање.

Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада.

Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.

Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.

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, 95/18, 40/21- др. Закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник РС", бр. 51/96 и 45/19).

1.1.20. Правни основ:

Основ за израду Урбанистичког пројекта је:

Закон о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

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 и 62/23)

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/19).

1.1.21. Смернице:

За изградњу објекта на грађевинској парцели, потребно је урадити Урбанистички пројекат сходно члану 60-64 Закона о планирању и изградњи, а на основу напред наведених услова.

По окончању претходног поступка потребно је прибавити Локацијске услове сходно чл. 53а Закона о планирању и изградњи.

2. КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:

- 2.1. Катастарска парцела 3893/6, К.О. Нови Београд у Улици Душана Крстића бб има површину 500.00 m².
- 2.2. Катастарска парцела 3893/6, К.О. Нови Београд чини грађевинску парцелу.
- 2.3. Предметна парцела 3893/6, К.О. Нови Београд се налази у Улици Душана Крстића бб у површинама осталих намена у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – 10.М6.1..

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

- 3.1. На катастарској парцели 3893/6, К.О. Нови Београд у Улици Душана Крстића бб нема постојећих објеката.

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА:

На кат.пар. 3893/6, К.О. Нови Београд у Улици Душана Крстића бб у Београду предвиђа се изградња новог слободностојећег, стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк. Пешачки, као и колски приступ објекту је предвиђен из Улице Душана Крстића, преко К.П. 3893/10 и 3894/2.

Објекат је благо трапезасте основе и компактног габарита.

У оквиру подземне етаже предвиђена је подземна гаража са укупно 14 паркинг места за потребе пословних апартмана у приземљу и станова на спратовима (од којих је 12 паркинг места предвиђено у оквиру паркинг система типа parklift, и једно је предвиђено за особе са отежаним кретањем), као и техничке просторије. У партеру уз регулациону линију предвиђена су 2 паркинг места за бицикле, уз једну од пешачких стаза за приступ објекту.

Нулта кота дефинисана је планским документом као тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници, тако да је нулта кота на 102.67мнв.

Кота приземља је на висини од 102.67мнв, у висини Нулте коте и коте приступа.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Предметни објекат је пројектован у границама грађења које су дефинисане грађевинским линијама према важећем планском документу.

Грађевинска линија повучена је у односу на регулациону линију за минимално 5.00м; остварено 5.00м. Границе грађења према бочним границама парцеле (према К.П. 3893/2 и 3893/5) повучене су у односу на границе парцеле за минимално 1/5 висину вишег објекта, уколико објекат према тим границама парцела има само отворе помоћних просторија (висина парапета отвора 1.6м); остварено: $10.85/5=2.17\text{м}$. Граница грађења према задњој граници парцеле (према К.П. 3892/11 и 3892/13) повучена је у односу на задњу границу парцеле за минимално 1/2 висине објекта; остварено: $10.85/2=5.425\text{м}$.

Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (висина парапета отвора 1.6м) од бочног суседног објекта је 1/3 висине вишег објекта; остварено мин. $10.85/3=3.62\text{м}$.

Објекат се налази на грађевинској линији, повученој за 5.00м од регулационе линије. Растојање објекта од бочне границе парцеле, према К.П. 3893/2 је 2.17м, док је растојање објекта од бочне границе парцеле, према К.П. 3893/5 3.30м. Растојање објекта од задње границе парцеле, према К.П. 3892/11 и 3892/13 је 5.95м.

Растојање објекта од бочног суседног објекта на К.П. 3893/2 је 17.05м, док је растојање објекта од бочног суседног објекта на К.П. 3893/5 6.75-6.97м.

Објекат је спратности По+П+2+Пк, као што је и дозвољено планом (П+2+Пк/Пс), док пројектована висина објекта од нулте коте до венца (113.52 мнв) износи 10.85м и од нулте коте до слемена (116.81-116.84мнв) је 14.14-14.17м.

Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели износи 40%- за објекте спратности преко П (остварено је $192.87\text{м}^2 = 38.57\%$).

Минимални дозвољени проценат слободних површина на парцели износи 40% (остварено је $307.13\text{м}^2=61.43\%$).

Минимални дозвољени проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом износи 15% (остварено је $77.24\text{м}^2 = 15.45\%$).

Максимална дозвољена заузетост парцеле подземном гаражом износи 85% (остварено је $310.92\text{м}^2=62.18\%$)

Кровна конструкција изнад поткровља пројектована је као кос дрвени кров нагиба 30° (15° на делу кровних баца), са завршном облогом у виду црепа (или фалцованог пластифицираног лима на делу кровних баца).

Новопроектовани стамбено-пословни објекат спратности По+П+2+Пк, је нивелационо уклопљен у профил терена као слободностојећи објекат. У објекту се налазе укупно 9 стамбених јединица (по 3 стамбене јединице на свакој етажи од првог спрата до поткровља) и 4 пословна апартмана у приземљу. У приземљу постоји по један одвојени улаз за стамбени и пословни део.

У приземљу објекта је смештено 4 пословна апартмана различитих величина и оријентација. На спратовима смештено је по три стана различитих величина и оријентација. Према намени, објекат је стамбени 79.56% и пословни 20.44% Улаз у објекат је предвиђен из Ул. Душана Крстића.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

Кота приземља поклапа се са Нултом котом и котом приступног терена, и налази се на апсолутној коти 102.67мнв.

Веза објекта са јавном саобраћајницом (стамбени и пословни део) остварена је преко пешачке стазе ширине 1.5м. Подземној гаражи приступа се преко грејане колске рампе нагиба 15% и ширине 3м (ширина 3.5м на месту скретања рампе) и унутрашњег радијуса скретања пречника 5м.

У оквиру подземне етаже предвиђена је подземна гаража са укупно 14 паркинг места за потребе пословних апартмана у приземљу и станова на спратовима (од којих је 12 паркинг места предвиђено у оквиру паркинг система типа parklift, једно регуларно димензија 2.5х5м, и једно предвиђено за особе са отежаним кретањем димензија 2.2+1.5х5м), као и техничке просторије.

Спецификација паркинг система- Wöhr Parklift 405-200 (320):

- Механички систем паркирања;
- Висина плафона смањена за 5 cm;
- Дубина јаме и растојања платформе у корацима од 5 cm;
- Могуће висине возила од 150-220 cm;
- Могућа ширина платформе до 300 cm за single системе од 2,6 t;
- Ширина платформе до 270 cm за single системе;
- Ширина платформе до 540 cm за дупле системе;
- 2.000 kg и 2.600 kg оптерећење платформе;
- КЛАСИЧНИ ПРОФИЛ од трапезног лима, доступне су и верзије (СМАРТ ПРОФИЛ 2.0);
- 1 простор за паркинг = 2 нивоа паркирања = уштеда;
- Независтан паркинг;
- Ниски трошкови одржавања;
- Висока оперативна и функционална сигурност (немачки TUV тестиран, CE усклађен).

На отвореној површини парцеле, формиране су озелењене површине.

У приземљу су смештена 4 пословна апартмана, којима се приступа преко засебног ветробрана и ходника. Такође, у приземљу се налазе одвојени ветробран и ходник који воде до степенишног и лифтовског простора, којим се приступа како надземним етажама где се налазе станови, тако и подземној гаражи.

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

У оквиру надземних етажа предвиђено је укупно 9 станова, којима се приступа преко заједничког степенишног и лифтовског простора: по један једноипособан оријентисан према улици, један двоипособан оријентисан и према улици и према задњем дворишту, и по један једноипособан оријентисан према задњем дворишту.

На свакој етажи на степенишном простору налази се отвор, који омогућава природно осветљење и проветравање степенишног простора.

Сви станови, пословни апартмани и заједничке просторије пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда и другим правилницима, стандардима и нормативима који уређују област стамбене изградње.

Предвиђено је опремање објекта свим неопходним инсталацијама за његово функционисање: електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације водовода и канализације, и то санитарна и хидрантска инсталација, као и машинске инсталације грејања, хлађења и вентилације.

У целом објекту су пројектном документацијом предвиђене све неопходне мере заштите од пожара.

Предвиђено је попљочавање пешачког приступа објекту бетонским плочама. Колске комуникације и прилази планирани су са завршном облогом од асфалта, и уређење слободних површина парцеле партерним зеленилом, у површини 77.24 м² (15.45% површине парцеле) у директном контакту са тлом.

КОНЦЕПТ ОБЈЕКТА:

Посматрајући постојећу изграђену физичку структуру блока, може се уочити намера да се формира јасан улични фронт са изграђеном структуром зграда ниског интензитета линијског фронта. По Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17, 97/17, 72/21 и 27/22), предметна катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд, се налази у површинама планираних за мешовите градске центре - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности.

Предметна катастарска парцела 3893/6 К.О. Нови Београд налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – изразом Урбанистичког пројекта – зона 10.М6.1. Као резултат поменутог дисконтинуитета (време/реализација) добијамо недовршену идеју о формирању стамбеног пословног блока са јасно дефинисаном изграђеном структуром.

План генералне регулације као плански документ пружа прецизне инструкције у погледу позиционирања објекта на парцели са једне стране, док са друге стране оставља простора урбанисти/архитекти да објекат на адекватан начин постави у контекст и окружење.

Да би се остварила веза прошлости/будућности, изграђене/планиране физичке структуре, кроз адекватан архитектонски израз, урађена је анализа постојеће физичке структуре, кроз анализу уграђених материјала и бонитета истих, као и намера да се

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб

оформи фреквентна улица са јасним изграђеним континуалним уличним фронтом ниске спратности.

Као резултат претходне анализе, новопројектовани објекат је постављен на 5м у односу на регулациону линију, као слободностојећи објекат. Визуелно на фасади опека добија улогу доминантног, а контактна фасада секундарног материјала, кроз демит фасаду у виду акцената у волумену, а исте беле боје. Стаклене површине дају лепршавост згради формирајући ритам, који се уоквирује белим линијама контактне фасаде, наспрам јачине црвене опеке.

Растер новопројектоване зграде омогућава адекватну стамбену структуру, не намећући максималне капацитете изградње, већ јасну визију квалитета и еколошке свести ка средини и будућим корисницима објекта.

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66**

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА:

РЕКАПИТУЛАЦИЈА НЕТО I БРУТО ПОВРШИНА

ЕТАЖА	НЕТО површина		БРУТО површина		БРУТО површина	
	по SRPS-u		по SRPS-u		по PDR-u	
ПОДРУМ	281.61		310.92		0.00	
ПРИЗЕМЉЕ	121.16		192.87		192.87	
ПРВИ СПРАТ	134.21		192.87		192.87	
ДРУГИ СПРАТ	134.21		192.87		192.87	
ПОТКРОВЉЕ	134.21		192.87		192.87	
УКУПНО	neto podzemno	281.61	bruto podzemno	310.92	bruto podzemno	0.00
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno	771.48	bruto nadzemno	771.48
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno	1,082.40	bruto ukupno	771.48

**ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ
ПОКАЗАТЕЉА:**

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	-	остварен: 1.54x 500.00 m ² =771.48 m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Надземне етаже: 40% x 500.00 m ² = 200.00 m ² заузетост подземне етаже: 85% x 500.00 m ² = 425.00 m ²	остварена заузетост парцеле: 38.57% x 500.00 m ² =192.87 m ² заузетост подземне етаже: 62.18%x500=310.92m ²

- сви остварени урбанистички параметри су мањи од дозвољених

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66

НАМЕНА, БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА СА ПОТРЕБНИМ КОМУНАЛНИМ КАПАЦИТЕТИМА:

ЕТАЖА	намена	напомена
ПРИЗЕМЉЕ	Ветробран и ходник пословног дела, 4 пословна апартмана, ветробран и ходник стамбеног дела који воде до степенишног и лифтовског простора.	У приземљу су пројектована 4 пословна апартмана.
ПРВИ СПРАТ	На првом спрату су пројектована 3 стана, и вертикалне и хоризонталне комуникације стамбеног дела (ходник, степениште и лифт).	На првом спрату су пројектована 3 стана.
ДРУГИ СПРАТ	На другом спрату су пројектована 3 стана, и вертикалне и хоризонталне комуникације стамбеног дела (ходник, степениште и лифт).	На другом спрату су пројектована 3 стана.
ПОТКРОВЉЕ	У поткровљу су пројектована 3 стана, и вертикалне и хоризонталне комуникације стамбеног дела (ходник, степениште и лифт).	У поткровљу су пројектована 3 стана.
УКУПНО СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	Девет стамбених јединица	
УКУПНО ПОСЛОВНИХ АПАРТМАНА	Четири пословна апартмана	

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића 66**

ОСТВАРЕНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПАРЦЕЛЕ:

НИВО	минимални степен озелењавања	остварени степен озелењавања
ПАРТЕР	<p>дато Планом генералне регулације:</p> <p>мин. проценат слободних површина је 40%: $500.00 \text{ м}^2 \times 40\% = 200.00 \text{ м}^2$</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15% : $500.00 \text{ м}^2 \times 15\% = 75.00 \text{ м}^2$</p>	<p>остварено:</p> <p>мин. проценат слободних површина је: $500.00 \text{ м}^2 \times 61.43\% = 307.13 \text{ м}^2$</p> <p>мин. проценат зелених површина у директном контакту са тлом: $500 \text{ м}^2 \times 15.33\% = 76.65 \text{ м}^2$</p>

Одговорни пројектант:

др Филип Петровић, маст.инж.арх.

Број лиценце: 321 А034 21

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб**

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Размера 1:500

Катастарско-топографски план

Размера 1:100

1. Ситуациони план са основом кровних равни
2. Ситуациони план са основом приземља
3. Ситуациони план са синхрон-планом напајања објекта
4. Основа подрума
5. Основа приземља са партерним решењем
6. Основа првог спрата
7. Основа другог спрата
8. Основа поткровља
9. Основа кровних равни
10. Подужни пресек А-А
11. Попречни пресек Б-Б
12. Северни изглед И1
13. Западни изглед И2
14. Јужни изглед И3
15. Источни изглед И4

**Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели
К.П. 3893/6, К.О. Нови Београд, Улица Душана Крстића бб**

Подлоге за израду Урбанистичког пројекта и Идејног решења

- Катастарско – топографски план
- Копија плана водова
- Копија плана парцеле

Услови надлежних институција и ЈКП

	Назив	Бр. услова	Достављено
1.	ЈКП БВК – водовод	А-747/2024	16.10.2024.
2.	ЈКП БВК - канализација	Д-364/2024	16.09.2024.
3.	ЕПС – дистрибуција	82110, СФ, Е-6297/24	9.9.2024.
4.	Телеком Србија	491102/2-2024	29.11.2024.
5.	ЈП Београдске електране	RI 65978/24/1	19.11.2024.
6.	Секретаријат за саобраћај – сектор за планирање саобраћаја	IV-08 344.6-167/2024	25.12.2024.
7.	Србијагас	06-07-11/239211	14.11.2024.
8.	ЈКП Градске чистоће	13173/2	4.9.2024.
9.	ЈКП Зеленило - Београд	15221/1	26.9.2024.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

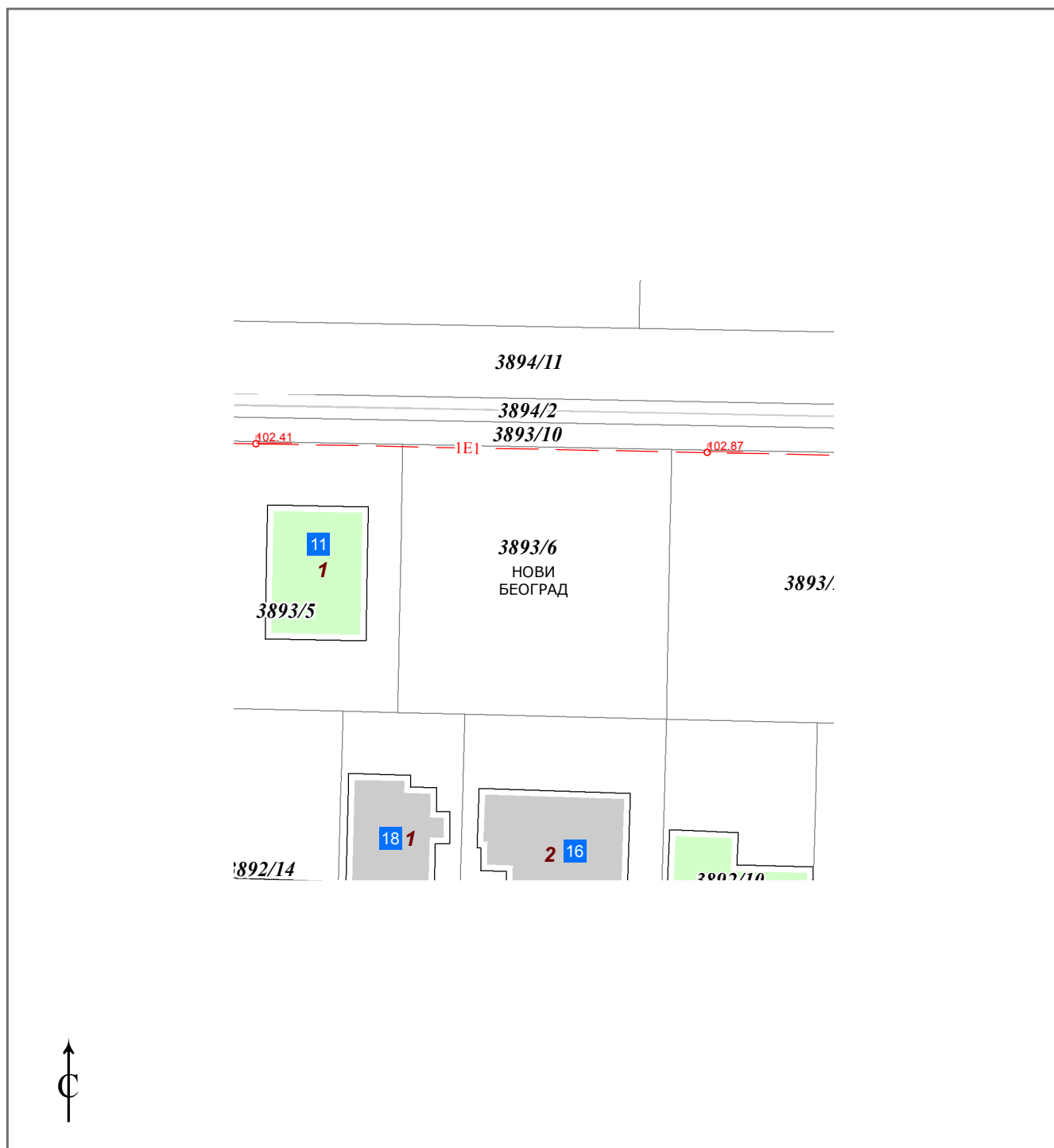
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-34077/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

27.12.2024.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Београд

Нови Београд

Број: 953-225-52394/2024

КО: Нови Београд

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

3893/6

Размера штампе: 1:250

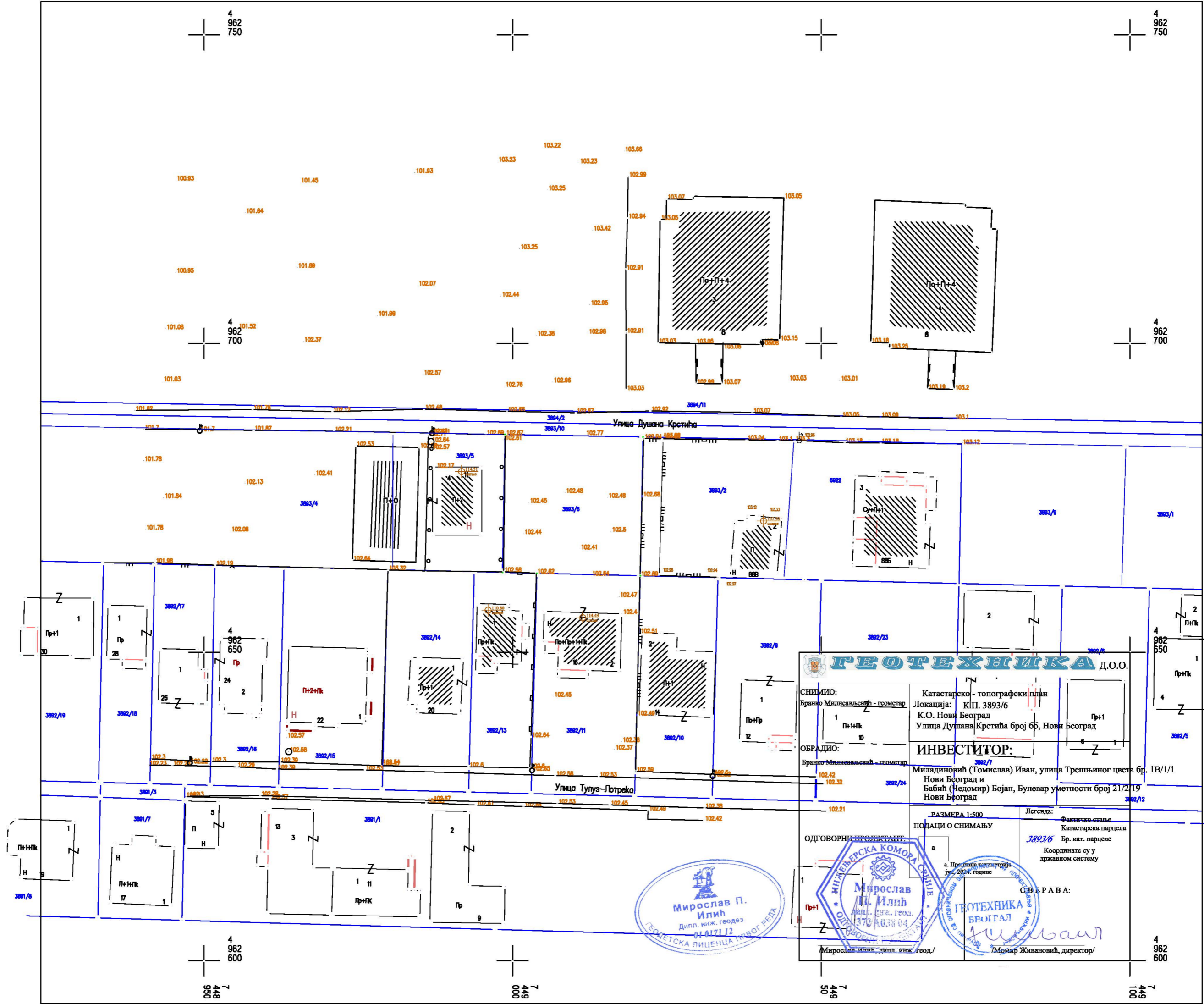


Датум и време издавања:

27.12.2024 године у 13:41

Овлашћено лице:

М.П. _____



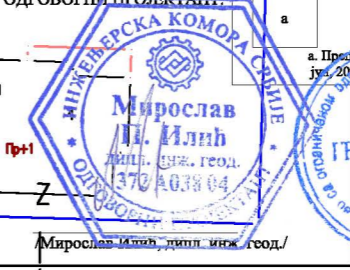
ГЕОТЕХНИКА Д.О.О.

СНИМИО: Бранко Милићевскић - геомтар
 Катастарско - топографски план
 Локација: КП. 3893/6
 К.О. Нови Београд
 Улица Душана Крстића број 66, Нови Београд

ОБРАДИО: Бранко Милићевскић - геомтар
 ИНВЕСТИТОР: Миладиновић (Томислав) Иван, улица Трешњиног цвета бр. 1В/1/1
 Нови Београд и Бабић (Недомир) Бојан, Булевар уметности број 21/2/19
 Нови Београд

РАЗМЕРА 1:500
 ПОДАЦИ О СНИМАЊУ
 а. Прогласио за државно
 Јул, 2024. Године

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Мирослав П. Илић
 Дипл. инж. геодез.
 01-017112
 С.В.Е.Р.А.В.А.: Момчиљ Живановић, директор/



4
962
750

4
962
750

4
962
700

4
962
700

4
962
600

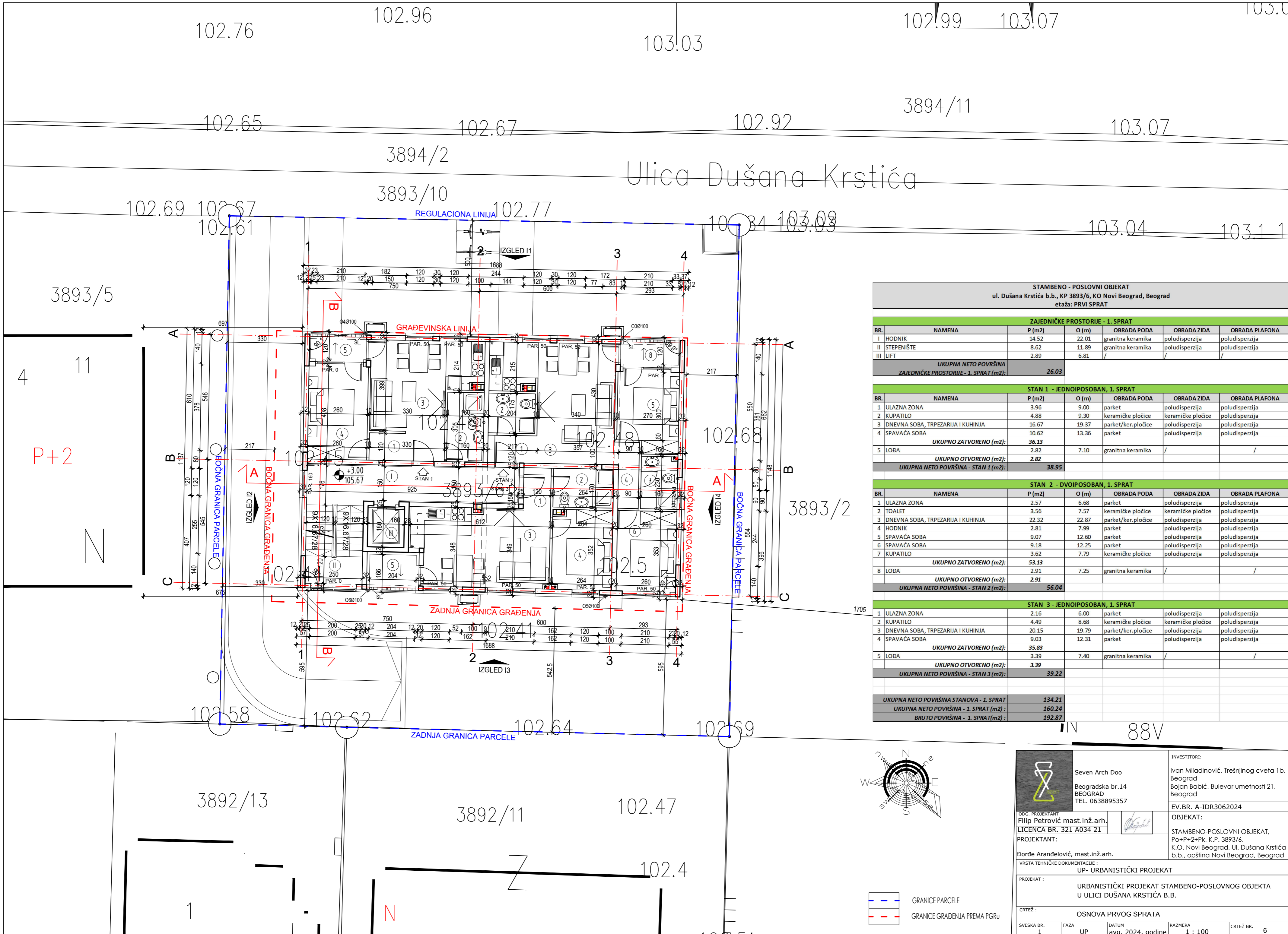
4
962
600

7
448
950

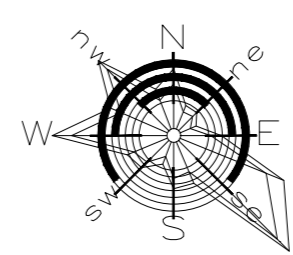
7
449
000

7
449
50

7
449
100

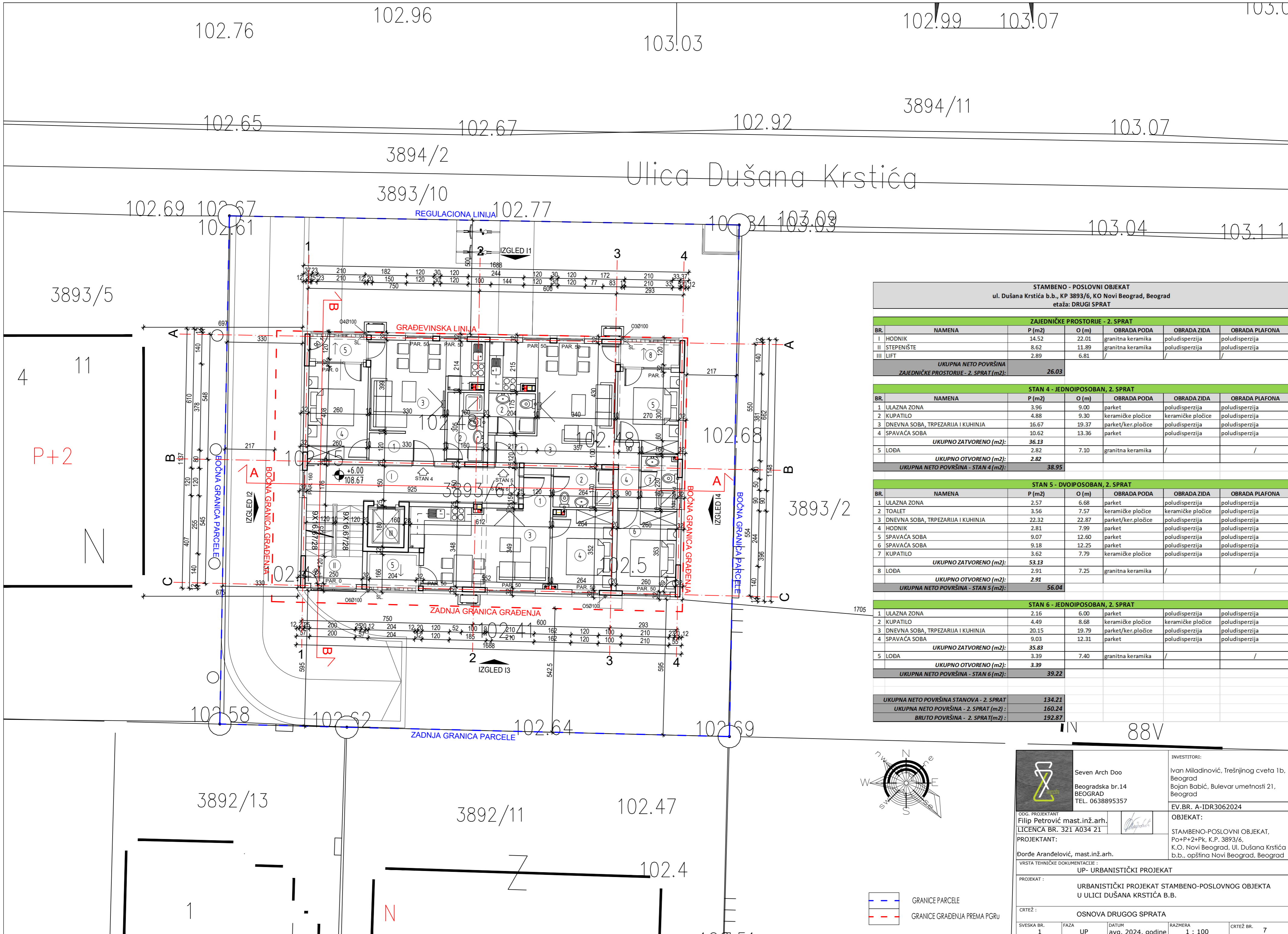


STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT						
ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd						
etaža: PRVI SPRAT						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - 1. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	HODNIK	14.52	22.01	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	STEPENIŠTE	8.62	11.89	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
III	LIFT	2.89	6.81	/	/	/
UKUPNA NETO PLOVRSINA ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - 1. SPRAT (m ²):		26.03				
STAN 1 - JEDNOIPOSOBAN, 1. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	3.96	9.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.88	9.30	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	16.67	19.37	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAČA SOBA	10.62	13.36	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		36.13				
5	LODA	2.82	7.10	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.82				
UKUPNA NETO PLOVRSINA - STAN 1 (m ²):		38.95				
STAN 2 - DVOIPOSOBAN, 1. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.57	6.68	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	TOALET	3.56	7.57	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	22.32	22.87	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	HODNIK	2.81	7.99	parket	poludisperzija	poludisperzija
5	SPAVAČA SOBA	9.07	12.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
6	SPAVAČA SOBA	9.18	12.25	parket	poludisperzija	poludisperzija
7	KUPATILO	3.62	7.79	keramičke pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		53.13				
8	LODA	2.91	7.25	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.91				
UKUPNA NETO PLOVRSINA - STAN 2 (m ²):		56.04				
STAN 3 - JEDNOIPOSOBAN, 1. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.16	6.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.49	8.68	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	20.15	19.79	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAČA SOBA	9.03	12.31	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		35.83				
5	LODA	3.39	7.40	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		3.39				
UKUPNA NETO PLOVRSINA - STAN 3 (m ²):		39.22				
UKUPNA NETO PLOVRSINA STANOVA - 1. SPRAT		134.21				
UKUPNA NETO PLOVRSINA - 1. SPRAT (m ²):		160.24				
BRUTO PLOVRSINA - 1. SPRAT (m ²):		192.87				

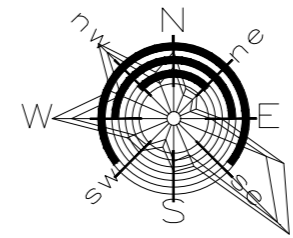


GRANIČNE PARCELE
 GRANIČNE GRAĐENJA PREMA PGRU

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd EV.BR. A-IDR3062024
	OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21	
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT	
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.	
CRTEŽ: OSNOVA PRVOG SPRATA	
SVESKA BR. 1	FAZA UP
DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
CRTEŽ BR. 6	

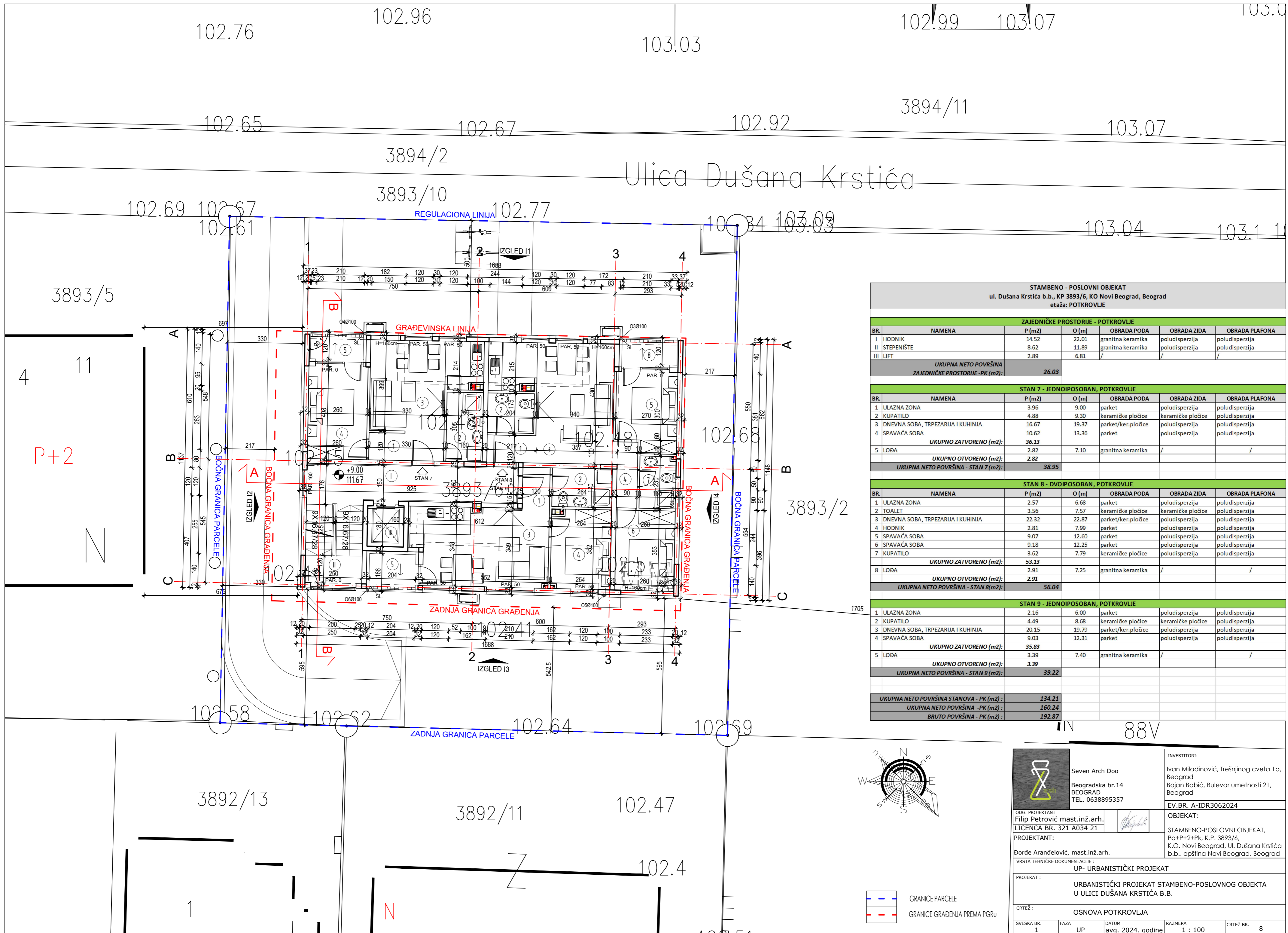


STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT						
ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd						
etaža: DRUGI SPRAT						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - 2. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	HODNIK	14.52	22.01	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	STEPENIŠTE	8.62	11.89	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
III	LIFT	2.89	6.81	/	/	/
UKUPNA NETO PLOŠTINA						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - 2. SPRAT (m ²):		26.03				
STAN 4 - JEDNOIPOSOBAN, 2. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	3.96	9.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.88	9.30	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	16.67	19.37	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAĆA SOBA	10.62	13.36	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		36.13				
5	LODA	2.82	7.10	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.82				
UKUPNA NETO PLOŠTINA - STAN 4 (m ²):		38.95				
STAN 5 - DVOIPOSOBAN, 2. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.57	6.68	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	TOALET	3.56	7.57	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	22.32	22.87	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	HODNIK	2.81	7.99	parket	poludisperzija	poludisperzija
5	SPAVAĆA SOBA	9.07	12.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	9.18	12.25	parket	poludisperzija	poludisperzija
7	KUPATILO	3.62	7.79	keramičke pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		53.13				
8	LODA	2.91	7.25	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.91				
UKUPNA NETO PLOŠTINA - STAN 5 (m ²):		56.04				
STAN 6 - JEDNOIPOSOBAN, 2. SPRAT						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.16	6.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.49	8.68	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	20.15	19.79	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAĆA SOBA	9.03	12.31	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		35.83				
5	LODA	3.39	7.40	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		3.39				
UKUPNA NETO PLOŠTINA - STAN 6 (m ²):		39.22				
UKUPNA NETO PLOŠTINA STANOVA - 2. SPRAT		134.21				
UKUPNA NETO PLOŠTINA - 2. SPRAT (m ²):		160.24				
BRUTO PLOŠTINA - 2. SPRAT (m ²):		192.87				

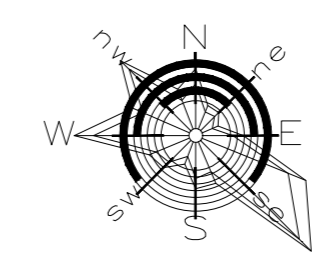


GRANIČE PARCELE
 GRANIČE GRAĐENJA PREMA PGRU

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd
	EV.BR. A-IDR3062024
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21	OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT	
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.	
CRTEŽ: OSNOVA DRUGOG SPRATA	
SVESKA BR. 1	FAZA UP
DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
CRTEŽ BR. 7	

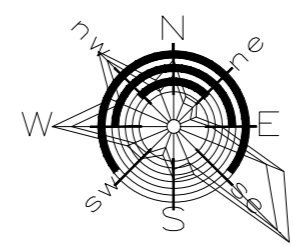






STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT						
ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd						
etaža: POTKROVLJE						
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - POTKROVLJE						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
I	HODNIK	14.52	22.01	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
II	STEPENIŠTE	8.62	11.89	granitna keramika	poludisperzija	poludisperzija
III	LIFT	2.89	6.81	/	/	/
UKUPNA NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKE PROSTORIJE -PK (m ²):		26.03				
STAN 7 - JEDNOIPOSOBAN, POTKROVLJE						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	3.96	9.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.88	9.30	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	16.67	19.37	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAĆA SOBA	10.62	13.36	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		36.13				
5	LODA	2.82	7.10	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.82				
UKUPNA NETO POVRŠINA - STAN 7 (m ²):		38.95				
STAN 8 - DVOIPOSOBAN, POTKROVLJE						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.57	6.68	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	TOALET	3.56	7.57	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	22.32	22.87	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	HODNIK	2.81	7.99	parket	poludisperzija	poludisperzija
5	SPAVAĆA SOBA	9.07	12.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
6	SPAVAĆA SOBA	9.18	12.25	parket	poludisperzija	poludisperzija
7	KUPATILO	3.62	7.79	keramičke pločice	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		53.13				
8	LODA	2.91	7.25	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		2.91				
UKUPNA NETO POVRŠINA - STAN 8 (m ²):		56.04				
STAN 9 - JEDNOIPOSOBAN, POTKROVLJE						
BR.	NAMENA	P (m ²)	O (m)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA
1	ULAZNA ZONA	2.16	6.00	parket	poludisperzija	poludisperzija
2	KUPATILO	4.49	8.68	keramičke pločice	keramičke pločice	poludisperzija
3	DNEVNA SOBA, TRPEZARIJA I KUHINJA	20.15	19.79	parket/ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4	SPAVAĆA SOBA	9.03	12.31	parket	poludisperzija	poludisperzija
UKUPNO ZATVORENO (m ²):		35.83				
5	LODA	3.39	7.40	granitna keramika	/	/
UKUPNO OTVORENO (m ²):		3.39				
UKUPNA NETO POVRŠINA - STAN 9 (m ²):		39.22				
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - PK (m ²):		134.21				
UKUPNA NETO POVRŠINA -PK (m ²):		160.24				
BRUTO POVRŠINA - PK (m ²):		192.87				



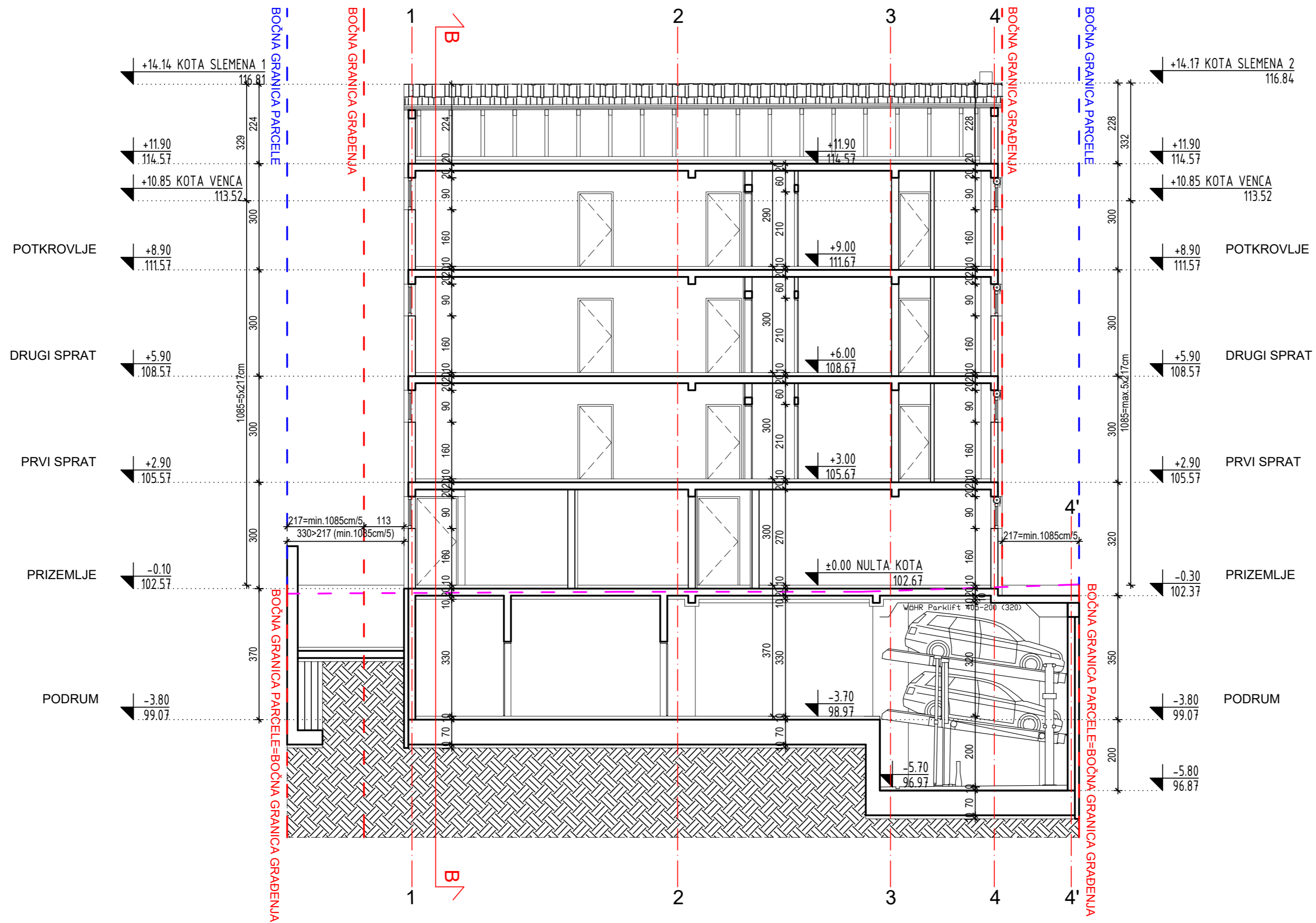
GRANICE PARCELE
 GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU

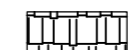
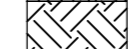

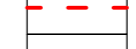

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd EV.BR. A-IDR3062024
	OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21	
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.	VRSNA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.	
CRTEŽ: OSNOVA POTKROVLJA	
SVESKA BR. 1	FAZA UP
DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
CRTEŽ BR. 8	



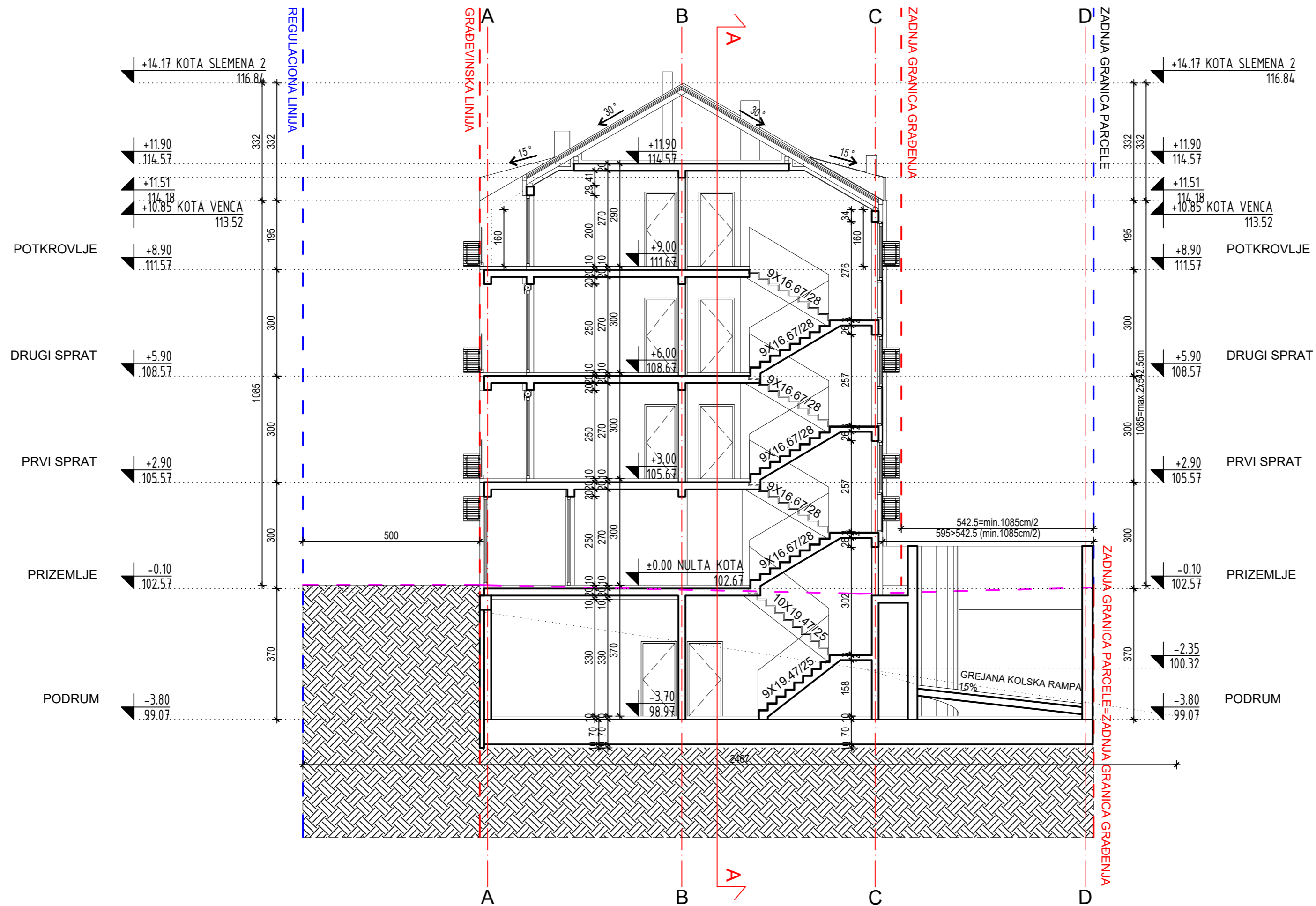
-  CREP
-  PLASTIFICIRANI FALCOVANI LIM
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU





 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI:	
		Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR3062024	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.			
CRTEŽ : OSNOVA KROVNIH RAVNI			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
			CRTEŽ BR. 9



-  CREP
-  SAMONIKLO TLO
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRADENJA PREMA PGRu
-  LINIJA POSTOJEĆEG TERENA

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.		
CRTEŽ : PODUŽNI PRESEK A-A		
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine
RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 10	



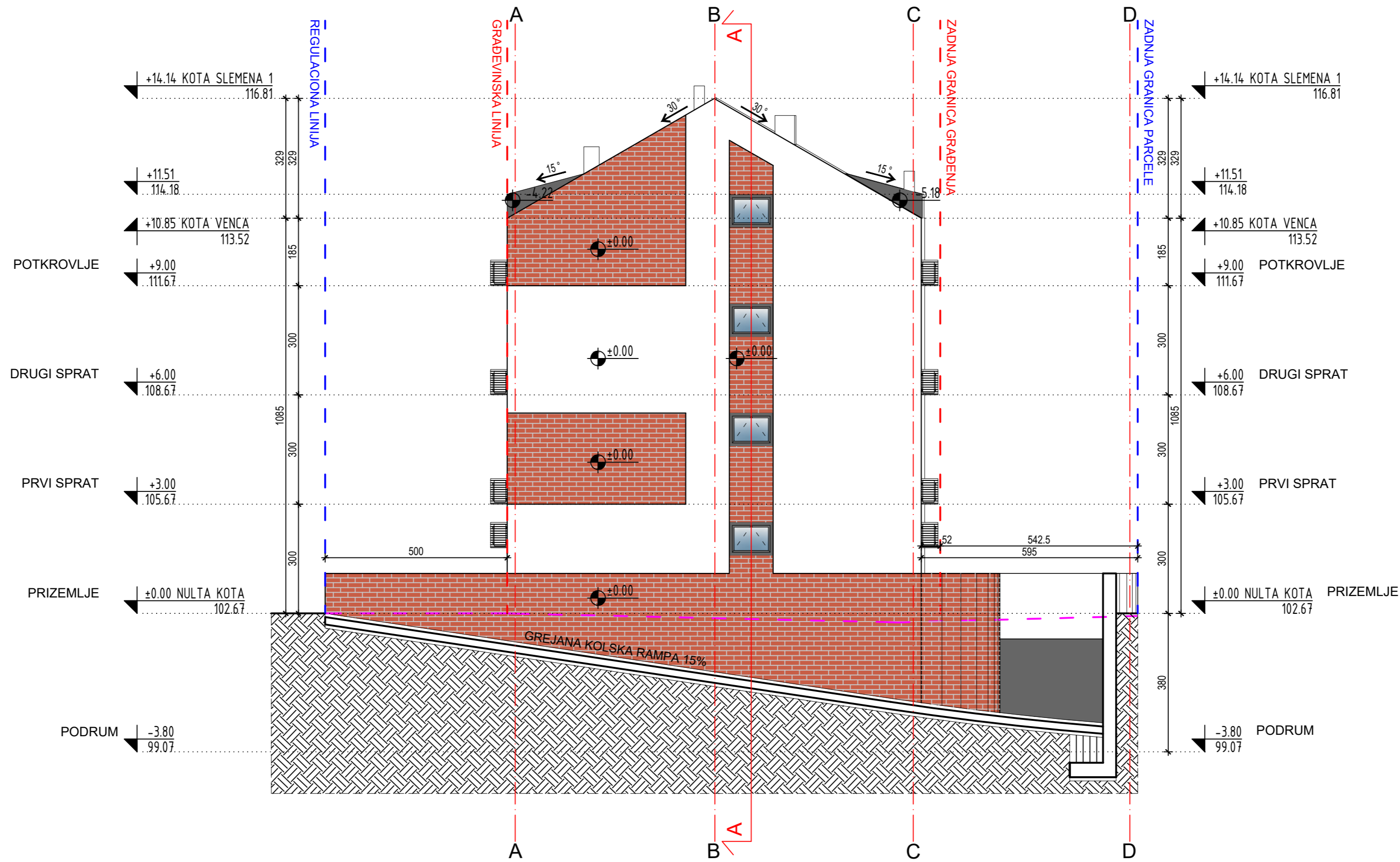
-  SAMONIKLO TLO
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRADENJA PREMA PGRU
-  LINIJA POSTOJEĆEG TERENA



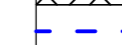
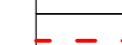
 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd	
		EV.BR. A-IDR3062024	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21			
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.			
CRTEŽ : POPREČNI PRESEK B-B			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
			CRTEŽ BR. 11



- TANKOLSOJNI MALTER U BELOJ BOJI
- TANKOLSOJNI MALTER U ANTRACIT SIVOJ BOJI
- FASADNA LISTELA U DEZENU OPEKE
- CREP
- PLASTIFICIRANI FALCOVANI LIM
- SAMONIKLO TLO
- GRANICE PARCELE
- GRANICE GRADENJA PREMA PGRu
- LINIJA POSTOJEĆEG TERENA

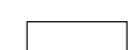






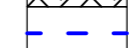

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd EV.BR. A-IDR3062024		
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd		
PROJEKTANT: Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.				
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT				
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.				
CRTEŽ : SEVERNI IZGLED I1				
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100	CRTEŽ BR. 12



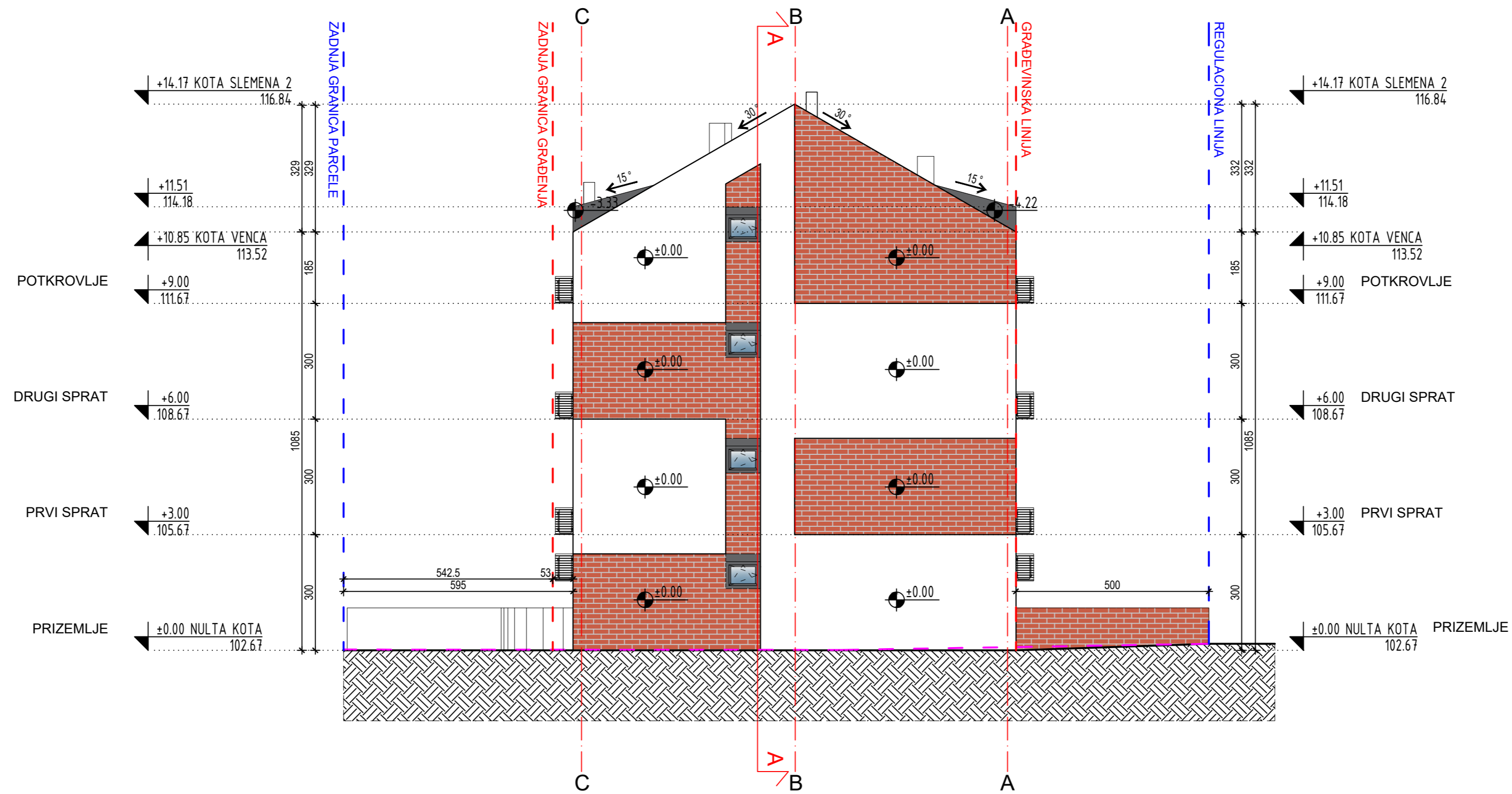
-  TANKOLSOJNI MALTER U BELOJ BOJI
-  TANKOLSOJNI MALTER U ANTRACIT SIVOJ BOJI
-  FASADNA LISTELA U DEZENU OPEKE
-  SAMONIKLO TLO
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRADENJA PREMA PGRu
-  LINIJA POSTOJEĆEG TERENA







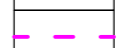
 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357	INVESTITORI:	Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd
	BOJAN BABIĆ, Bulevar umetnosti 21, Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21	OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
PROJEKTANT: Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.	EV.BR. A-IDR3062024	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.		
CRTEŽ : ZAPADNI IZGLED I2		
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine
RAZMERA 1 : 100		CRTEŽ BR. 13



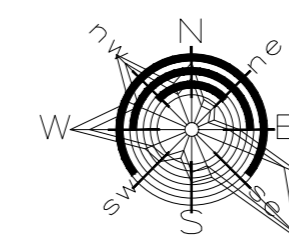
-  TANKOLSOJNI MALTER U BELOJ BOJI
-  TANKOLSOJNI MALTER U ANTRACIT SIVOJ BOJI
-  FASADNA LISTELA U DEZENU OPEKE
-  CREP
-  PLASTIFICIRANI FALCOVANI LIM
-  SAMONIKLO TLO
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRADENJA PREMA PGRu
-  LINIJA POSTOJEĆEG TERENA

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI:
		Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd
ODG. PROJEKTANT		EV.BR. A-IDR3062024
Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT:
PROJEKTANT:		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.		
CRTEŽ : JUŽNI IZGLED I3		
SVESKA BR.	FAZA	DATUM
1	UP	avg. 2024. godine
RAZMERA		CRTEŽ BR.
1 : 100		14



-  TANKOLSOJNI MALTER U BELOJ BOJI
-  TANKOLSOJNI MALTER U ANTRACIT SIVOJ BOJI
-  FASADNA LISTELA U DEZENU OPEKE
-  SAMONIKLO TLO
-  GRANICE PARCELE
-  GRANICE GRADENJA PREMA PGRu
-  LINIJA POSTOJEĆEG TERENA

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI:	
		Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd EV.BR. A-IDR3062024	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21			
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.			
CRTEŽ : ISTOČNI IZGLED I4			
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine	RAZMERA 1 : 100
			CRTEŽ BR. 15

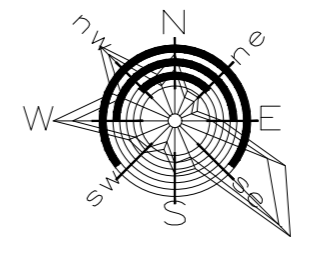


GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

		INVESTITORE: Ivan Miladinović, Trešnjiog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd	
ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd	
PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.		EV.BR. A-IDR3062024	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT			
PROJEKAT : URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.			
CRTEŽ : ŠIRA SITUACIJA			
SVESKA BR.	FAZA	DATUM	RAZMERA
1	UP	avg. 2024. godine	1 : 500
			CRTEŽ BR. 1

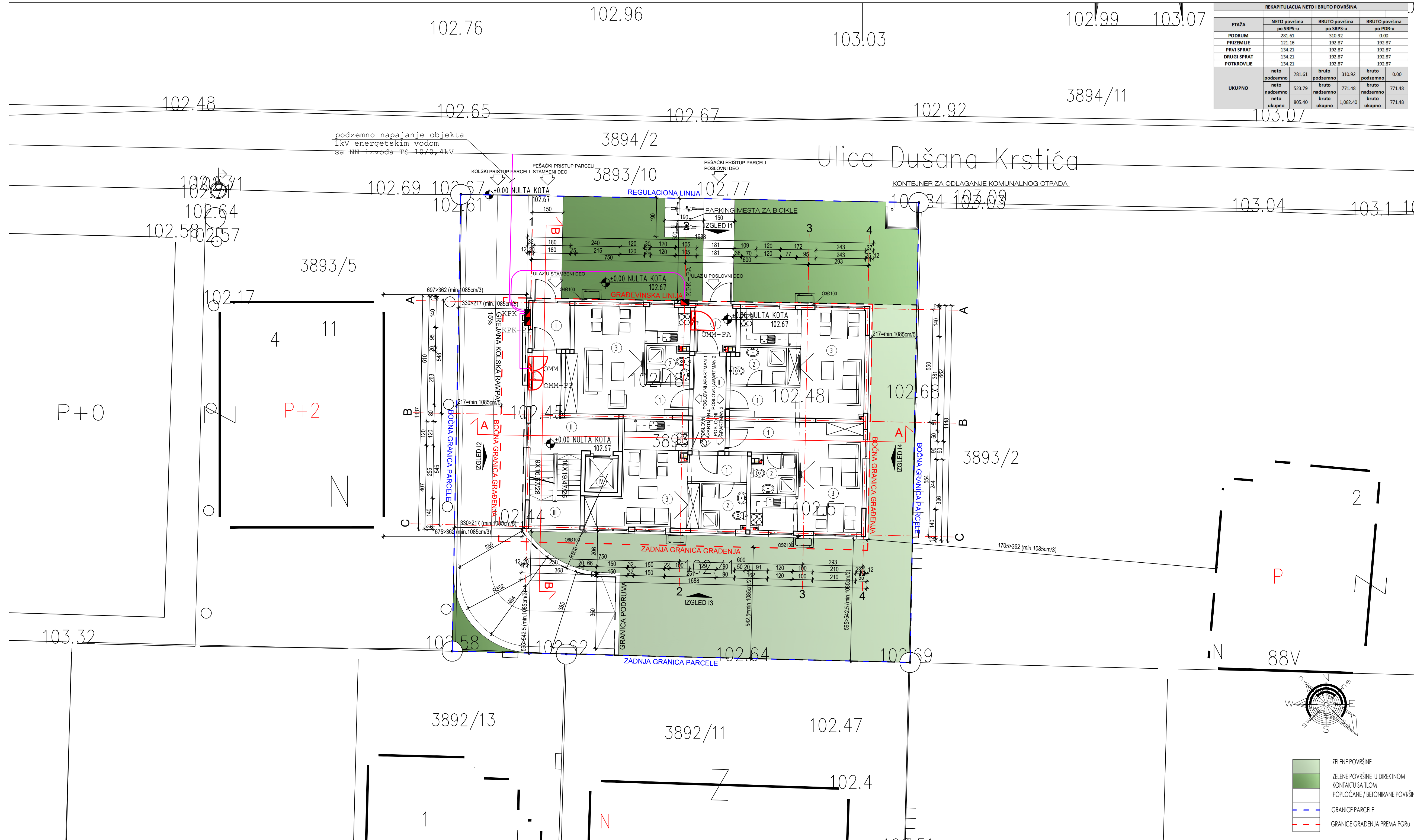


Ulica Dušana Krstića



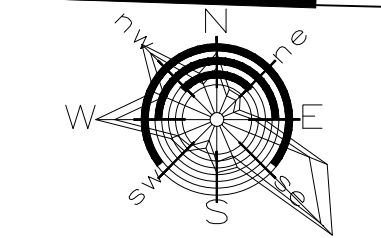
GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

 Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638895357		INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd EV.BR. A-IDR3062024
ODG. PROJEKTANT: Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21		OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.		
CRTEŽ : KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM URBANISTIČKOG PROJEKTA		
SVESKA BR. 1	FAZA UP	DATUM avg. 2024. godine
RAZMERA 1 : 200		CRTEŽ BR. 2



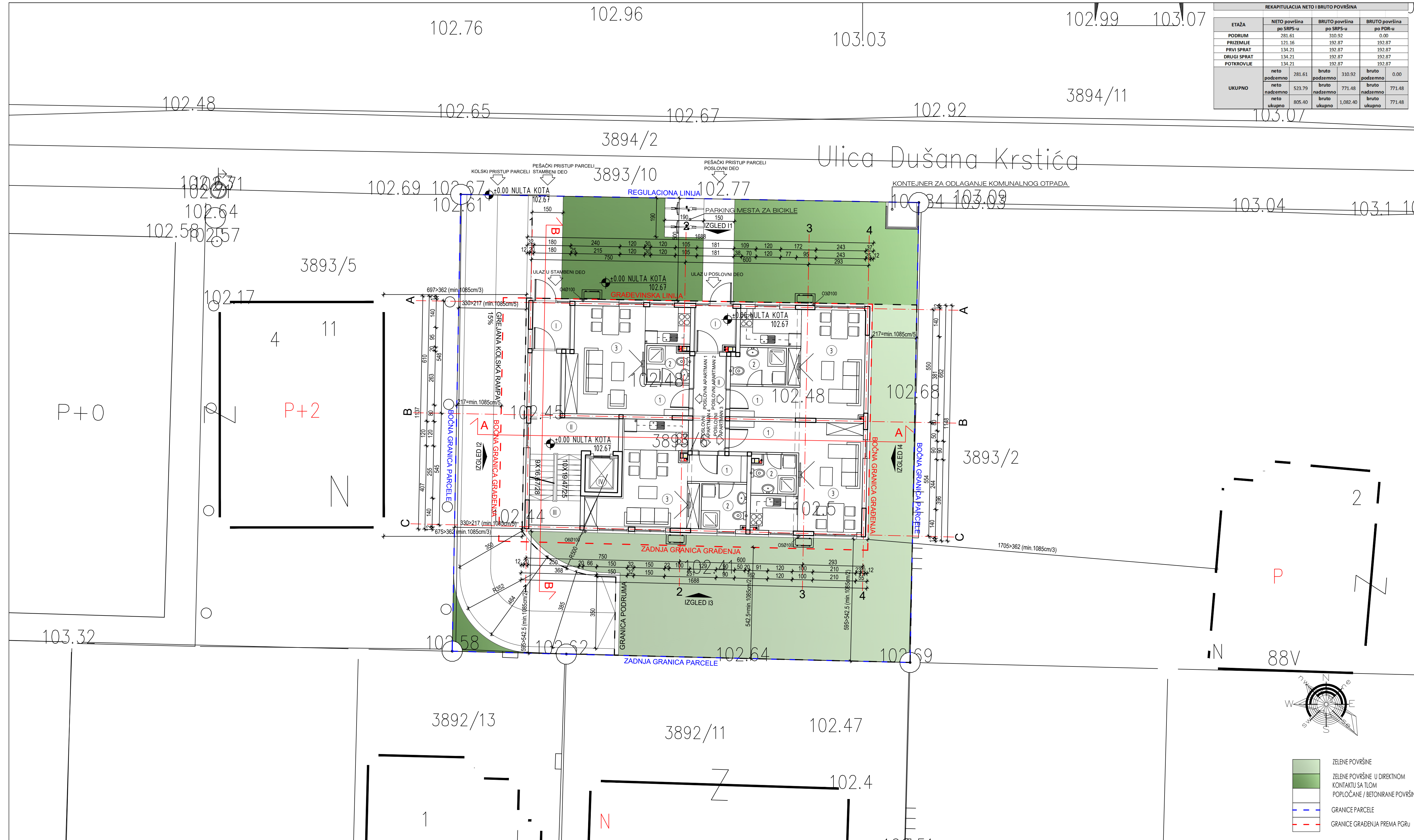
REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA			
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u
PODRUM	281.61	310.92	0.00
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87
PRVI SPRAT	134.21	192.87	192.87
DRUGI SPRAT	134.21	192.87	192.87
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno
	neto nadzemno	529.79	bruto nadzemno
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
r.b.	pokazatelj	URBANISTIČKI POKAZATELJI	
		referentne vrednosti	ostvarene vrednosti
1	OPREMNOST	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE	stanovanje:poslovanje=0-80%:20-100%	stanovanje:poslovanje=79.56%:20.44%
3	NAMENA POVRŠINA		
4	UKUPNA BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	UKUPNA BRGP po PDR-u		771.48
6	INDEKS IZGRADENOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADEZEMNO		1.54
7	STEPEN ZAUZETOSTI	max. 40 %	38.57
8	BROJ STANOVA		9.00
9	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		4.00
10	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min 10 PM	10.00
11	UKUPAN BROJ PARKING MESTA	1 PM na 60 m2 NPP POSLOVANJA (neophodno je za svaku jedinicu manju od 50m2 predviđeti min. 1 PM) min 4 PM	4.00
12	BROJ PARKING MESTA ZA BICIKLE	(od toga 1 PM za invalide)	14
13	POVRŠINA POD OBJEKTOM - PODZEMNO		310.92
14	STEPEN ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
15	SLOBODNE POVRŠINE PROJEKAT SLOBODNIH POVRŠINA		307.13
16	POVRŠINA POD ZELELOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 40 %	61.43
17	ZAUZEĆE POD ZELELOM u direktnom kontaktu sa tlom		76.65
18	VISINA OBJEKTA	max. 13.00 (venac) max. 16.00 (slema)	10.85 (visina venca od nulte kote) 14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)
20	NULTA KOTA KOTA KOLSKOG PRSTUPA		102.67
21	KOTA PEŠAČKOG PRISTUPA		102.67
22	KOTA PRIZEMLJA		102.67
23	KOTA VENCA		113.52
24	KOTA SLEMENA		116.81-116.84
25	UDALJENOST GRAĐEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupu)		
26	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	2.17
27	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/5)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17	3.30
28	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE	min. 1/2 visine objekta: 10.85/2=5.425	5.95
29	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	17.05
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/5)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62	6.75-6.97
31	ODLAGAЊE KOMUNALNOG OTPADA	min. 1 kontejner zapremine 1100l (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m2 korisne površine	1 kontejner zapremine 1100l (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m2 korisne površine



ZELENE POVRŠINE	
ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	
POPLOČANE / BETONIRANE POVRŠINE	
GRANICE PARCELE	
GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU	

<p>Seven Arch Doo Beogradska br.14 BEOGRAD TEL. 0638995357</p>	<p>INVESTITORI: Ivan Miladinović, Trešnjijskog cveća 1b, Beograd Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd</p>
	<p>EV.BR. A-IDR3062024</p>
<p>ODG. PROJEKTANT Filip Petrović mast.inž.arh. LICENCA BR. 321 A034 21</p>	<p>OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd</p>
<p>PROJEKTANT: Đorđe Arandelović, mast.inž.arh.</p>	<p>VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: UP - URBANISTIČKI PROJEKAT</p>
<p>PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.</p>	<p>CRTEŽ: SINHRON-PPLAN INSTALACIJA</p>
<p>SVESKA BR. 1 FAZA UP DATUM avg. 2024. godine RAZMERA 1 : 100 CRTEŽ BR. 3</p>	

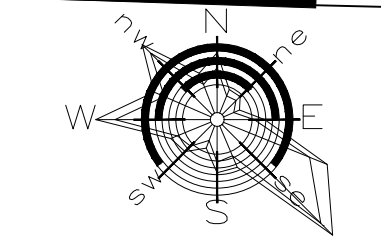


REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA				
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA	
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u	
PODRUM	281.61	310.92	0.00	
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87	
P+1	134.21	192.87	192.87	
P+2	134.21	192.87	192.87	
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87	
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno	310.92
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno	771.48
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno	1,082.40
			bruto ukupno	771.48

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, ul. Dušana Krstića b.b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
URBANISTIČKI POKAZATELJI			
r.b.	poказатељи	referentne vrednosti	ostvarene vrednosti
1	SPRATNOST	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE		500.00
3	NAMENA PARCELE	stanovanje-poslovanje=0-80%:20-100%	stanovanje-poslovanje=79.56%:20.44%
4	ukupna BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	ukupna BRGP po PDR-u		771.48
6	INDEKS IZGRADENOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADEZEMNO STEPEN		1.54
7	STEPEN ZAUIZETOSTI	max. 40 %	38.57
8	BROJ STANOVA		9.00
9	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		4.00
10	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min 10 PM	10.00
11	UKUPAN BROJ PARKING MESTA	1 PM na 60 m2 NPP POSLOVANJA (neophodno je za svaku jedinicu manju od 50m2 predvideti min. 1 PM) min 4 PM	4.00
12	BROJ PARKING MESTA ZA BICIKLE	(od toga 1 PM za invalide)	14
13	POVRŠINA POD OBJEKTOM - PODZEMNO		310.92
14	STEPEN ZAUIZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
15	SLOBODNE POVRŠINE PROJEKAT SLOBODNIH POVRŠINA		307.13
16	POVRŠINA POD ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 40 %	61.43
17	ZAUIZEĆE POD ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 15 %	15.33
18	VISINA OBJEKTA	max. 13.00 (venac) max. 16.00 (slema)	10.85 (visina venca od nulte kote) 14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)

20	NULTA KOTA KOTA KOLSKOG PRSTUPA	mrv	102.67
21	KOTA PEŠAČKOG PRISTUPA	mrv	102.67
22	KOTA PRIZEMLJA	mrv	102.67
23	KOTA VENCA	mrv	113.52
24	KOTA SLEMENA	mrv	116.81-116.84
25	UDALJENOST GRAĐEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupnoj saobraznici)	min. 5.00 m	5.00
26	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANICE PARCELE (igledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17 m	2.17
27	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANICE PARCELE (igledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/5)	min. 1/5 visine višeg objekta: 10.85/5=2.17 m	3.30
28	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE	min. 1/2 visine objekta: 10.85/2=5.425 m	5.95
29	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62 m	17.05
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/5)	min. 1/3 visine višeg objekta: 10.85/3=3.62 m	6.75-6.97

32	ODLAGAЊE KOMUNALNOG OTPADA	min. 1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine	1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine
----	----------------------------	---	--



ZELENE POVRŠINE	ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	POPLOČANE / BETONIRANE POVRŠINE	GRANICE PARCELE	GRANICE GRAĐENJA PREMA PGRU
-----------------	--	---------------------------------	-----------------	-----------------------------

SEVEN ARCH DOO
Beogradska br.14 BEOGRAD
TEL. 0638995357

INVESTITORI:
Ivan Miladinović, Trešnjinog cveta 1b, Beograd
Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd

EV.BR. A-IDR3062024

ODG. PROJEKTANT:
Filip Petrović mast.inž.arh.
LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.

OBJEKAT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
UP - URBANISTIČKI PROJEKAT

PROJEKAT:
URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.

CRTEŽ:
REGULACIONI-NIVELACIONO REŠENJE- OSNOVA PRIZEMLJA

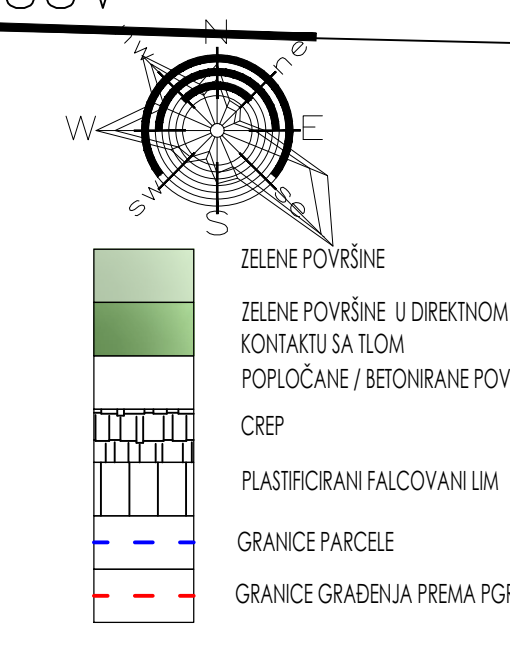
SVESKA BR.	FAZA	DATUM	RAZMERA	CRTEŽ BR.
1	UP	avg. 2024. godine	1 : 100	4



REKAPITULACIJA NETO I BRUTO PLOŠTINA			
ETAŽA	NETO PLOŠTINA		BRUTO PLOŠTINA
	po SRPS-u	po SRPS-u	po PDR-u
PODRUM	281.61	310.92	0.00
PRIZEMLJE	121.16	192.87	192.87
PRVI SPRAT	134.21	192.87	192.87
DRUGI SPRAT	134.21	192.87	192.87
POTKROVLJE	134.21	192.87	192.87
UKUPNO	neto podzemno	281.61	bruto podzemno
	neto nadzemno	523.79	bruto nadzemno
	neto ukupno	805.40	bruto ukupno

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, ul. Dušana Krstića b., KP 3893/6, KO Novi Beograd, Beograd			
URBANISTIČKI POKAZATELJI			
r.b.	pokazatelj	referentne vrednosti	ostvarene vrednosti
1	SPRATNOST	max P+2+Pk/Ps	Po+P+2+Pk
2	POVRŠINA PARCELE		500.00
3	NAMENA POVRŠINA	stanovanje+poslovanje=0-80%:20-100%	stanovanje+poslovanje=79.56%:20.44%
4	ukupna BRUTO POVRŠINA po SRPS-u		1082.40
5	ukupna BRGP po PDR-u		771.48
6	INDEKS IZGRADENOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM - NADEZEMNO		1.54
7	STEPEN		192.87
8	ZAUZETOSTI	max. 40 %	38.57
9	BROJ STANOVA		9.00
10	BROJ POSLOVNIH APARTMANA		4.00
11	BROJ PARKING MESTA	1.1 PM po stanu: min 10 PM (neophodno je za svaku jedinicu manju od 50m2 predvideti min. 1 PM)	10.00
		min 4 PM (od toga 1 PM za invalide)	4.00
12	UKUPAN BROJ PARKING MESTA		14
			2
13	BROJ PARKING MESTA ZA BICIKLE		310.92
14	STEPEN ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	max. 85 %	62.18
15	SLOBODNE POVRŠINE PROJEKAT SLOBODNIH POVRŠINA		307.13
16	POVRŠINA POD ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 40 %	61.43
17	ZAUZEĆE POD ZELENILOM u direktnom kontaktu sa tlom	min. 15 %	15.33
18		max. 13.00 (venac)	10.85 (visina venca od nulte kote)
19	VISINA OBJEKTA	max. 16.00 (sleme)	14.14-14.17 (vis. slemena od nulte kote)

20	MULTA KOTA KOTA KOLSKOG PRSTUPA	mnv	102.67
21	KOTA PEŠAKILOG PRISTUPA	mnv	102.67
22	KOTA PRIZEMLJA	mnv	102.67
23	KOTA VENCA	mnv	113.52
24	KOTA SLEMENA	mnv	116.81-116.84
25	UDALJENOST GRADJEVINSKE LINIJE OD REGULACIONE LINIJE (prema pristupnoj saobraznici)	min. 5.00 m	5.00
26	UDALJENOST OBJEKTA OD LEVE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/2)	min. 1/5 visine višeg objekta:	2.17
27	UDALJENOST OBJEKTA OD DESNE BOČNE GRANICE PARCELE (gledano iz pravca pristupa - fronta, prema K.P. 3893/5)	min. 1/5 visine višeg objekta:	3.30
28	UDALJENOST OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE (prema K.P. 3893/2)	min. 1/2 visine objekta:	5.95
29	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/2)	min. 1/3 visine višeg objekta:	17.05
30	UDALJENOST OBJEKTA OD BOČNOG SUSEDNOG OBJEKTA (prema K.P. 3893/5)	min. 1/3 visine višeg objekta:	6.75-6.97
31	ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA	min. 1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine	1 kontejner zapremine 1100m ³ (dim. 1,37x1,20x1,45m) / 800m ² korisne površine
32			



SEVEN ARCH DOO
Beogradska br. 14
BEOGRAD
TEL. 0638995357

INVESTITORI:
Ivan Miladinović, Trešnjnog cveta 1b, Beograd
Bojan Babić, Bulevar umetnosti 21, Beograd

EV.BR. A-IDR3062024

ODG. PROJEKTANT:
Filip Petrović mast.inž.arh.
LICENCA BR. 321 A034 21

PROJEKTANT:
Dorđe Arandelović, mast.inž.arh.

OBJEKAT:
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+Pk, K.P. 3893/6, K.O. Novi Beograd, Ul. Dušana Krstića b.b., opština Novi Beograd, Beograd

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
UP- URBANISTIČKI PROJEKAT

PROJEKAT:
URBANISTIČKI PROJEKAT STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA U ULICI DUŠANA KRSTIĆA B.B.

CRTEŽ:
REGULACIONI-NIVELACIONO REŠENJE- OSNOVA KROVA

SVESKA BR.	FAZA	DATUM	RAZMERA	CRTEŽ BR.
1	UP	avg. 2024. godine	1 : 100	5