

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД
К.П. 3464 и 3465 КО НОВИ БЕОГРАД

Носилац израде пројекта:

Предузеће за грађевину, производњу,
промет и услуге д.о.о.

"ДАЛМАК" Београд

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор:

Горан Мицевски

Наручилац:

GRAFIN NBG INVEST d.o.o.
Београд

Радни тим:

Руководилац радног тима:

одговорни урбаниста

Александра Станојевић, диа
лиценца бр. 200 0502 03

одговорни пројектант идејног решења Наташа Жугић, диа

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A. ОПШТИ ДЕО

1. Увод
2. Правни и плански основ
3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а
- 5.2 Регулациона и грађевинска линија
- 5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

6. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- 6.1 Услови за саобраћајне површине
- 6.2 Паркирање
- 6.3 Зелене и слободне површине

7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- 7.1 Водоводна мрежа
- 7.2 Канализациона мрежа
- 7.3 Електроенергетска и ТТ мрежа
- 7.4 Грејање објекта
- 7.5 Евакуација отпадака

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 8.1. Заштита културних добара
- 8.2. Заштита животне средине
- 8.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
- 8.4 Услови за неометано кретање инвалидних лица
- 8.5 Урбанистичке мере заштите од пожара
- 8.6. Урбанистичке мере енергетске ефикасности изградње

9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 Ши́ра ситуација са обухватом урбанистичког пројекта.....P=1:1000
- 2 Предлог препарцелације.....P=1:500
2. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.....P=1:500
3. Регулационо-нивелациони план са основом кроваP=1:250
4. Синхрон план инсталација.....P=1:500

В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Копија водова
- Услови водовода број Е/772 од 17.08.2021.
- Услови канализације број 3/321 од 17.08.2021.
- Услови ЈКП Београдске електране STEDP-870/2 25.08.2021.
- Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА бр. 4048/21 од 03.09.2021.
- Услови Телеком Србија бр. 348464/3-2021 од 16.08.2021.
- Услови МУП-а бр. 217-474/2020 од 10.08.2021.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај 344.6-166/2021

А. ОПШТИ ДЕО

1. УВОД-повод и циљ

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора GRAFIN NBG INVEST d.o.o. из Београда, за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд.

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу стамбено-пословног објекта и привођење земљишта намени.

2. Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12,42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/15);

3. Граница Урбанистичког пројекта и опис локације

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су целе К.П. 3464 и 3465 К.О. Нови Београд.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) катастарске парцеле 3464 и 3465 К.О. Нови Београд налазе се у површинама мешовитих градских центара 10.М5.1., у зони средње спратности, које се спроводе израдом урбанистичког пројекта.

Граница УП-а приказана је на свим графичким прилозима.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4. Подаци о локацији

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе Град Београд, целине I-IX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) катастарске парцеле 3464 и 3465 К.О. Нови Београд налази се у површинама мешовитих градских центара, који се разрађују израдом Урбанистичког пројекта.

Локација се налази у окружењу формираног градског ткива, по типологији претежно отворени блок, спратности од П+1 до П+17+Пк. Локација је се са две стране граничи са суседним парцелама, а са преостале две стране јавним саобраћајним површинама и то улицама Војвођанском и Пере Сегединца.

Предметна локација је у окружењу формираних градских блокова на којима су заступљени различити типови изградње - од породичног становања до колективног становања у отвореном блоку. У предметном блоку је потврђен

Урбанистички пројекат за стамбено-пословни објект на К.П. 3448 К.О. Нови Београд.

Са северозападне стране предметне локације је блок који је по типологији отворени блок оивичен саобраћајницом Пере Сегединца и приступним саобраћајницама.

Са југозападне стране, са друге стране Војвођанске улице се налазе површине предвиђене за јавне установе као и блок који припада зони 10 М4.1, оријентационе спратности П+8+Пс.

Уколико се потврди да је урбанистичко – архитектонска разрада локације у Урбанистичком пројекту урађена у складу са наведеном планском документацијом, могу се издати локацијски услови.

За предметну зону предвиђени су следећи услови парцелације и изградње:

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора

- нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0м и минималну површину 1000м²
- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Регулационе линије

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

- 1) сабирне улице – 10,00 м;
- 2) стамбене улице – 8,00 м;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима – 7,00 м;
- 4) колски пролази – 5,00 м;
- 5) приватни пролазе – 2,50 м.

Јавне саобраћајне површине

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

Минимални степен опремљености инфраструктуром

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Грађевинске линије

- 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 границом парцеле.
- објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан
- у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији.
- у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације
- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
- У овој зони меродавно је растојање између објекта, а минимално растојање
- објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
- 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 објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0м.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) 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 ½ висине вишег објекта,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (индекс изграђености или индекс заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

5. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата катастарске парцеле бр. 3464 и 3465 К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ двома јавним саобраћајним површинама – Улици Војвођанској, са југоисточне стране и Улици Пере Сегединца, са северозападне стране парцеле. Парцела је приближно правоугаоног облика, на равном терену.

На грађевинској парцели се пројектује стамбено пословни објекат, 2По+П+4+Пс. Објекат је постављен на грађевинске линије и у оквиру зоне грађења. Није предвиђена фазна изградња.

5.1 Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

1. максимална зона грађења је простор у оквиру кога је могућа изградња објекта
2. површине за колски и пешачки приступ
3. зелене површине

**Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а,
ГП1 која се формира од К.П. бр. 3464 и 3465 К.О. Нови Београд**

Урбанистички показатељи	планирано ПГР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	1000 m ²	1036 m ²	
Број објеката на парцели	/	Један објекат	
оријентациона спратност	П+3+Пс	По+П+4+Пс	
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан	
Намена објекта	становање:пословање 20-80%:0%-20%	становање:пословање 78.58 %:21.42% (2276.99:620.70 m ²)	
Индекс заузетости	макс. 60% (967.20 m ²)	59.33 % 614.10 m ²	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1370.20 m ²)	804.50 m ² = 77.73%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40.68 % 15.23% (157.78 m ²)	
Кота приземља		0.1 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.	
Број стамбених и пословних јединица	-	32 стана, 2 локала	
Висина венца и слемена (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слемене)	15 м венац 18 м слемене	
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора	0 м без отвора	
Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта	Остварено минимум 33.56м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора 1.1 ПМ на 1 стан	локали 620.70m ² /60 m ² = 10 ПМ 32 стана = 35 ПМ	Потребно 45 ПМ Остварено 45 ПМ Од тога 2 ПМ за инвалиде

БРГП	/	Надземно 3670.50 m ² Подземно 1609.00 m ² Укупно 5270.50 m ²
------	---	---

5.2 Регулациона и грађевинска линија

Објекат је постављен је на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Војвођанске улице и на грађевинску линију која је удаљена 5.0м од улице Пере Сегединца. Објекат је узидан је на бочну границу катастарске парцеле бр. 3466 и 3463 К.О. Нови Београд.

5.3 Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор за изградњу је дефинисан грађевинским линијама, односно минималним растојањем према регулационој линији, као и границама грађења.

Максимална зона грађења је одређена грађевинским линијама и границама грађења које су приказане на графичком прилогу бр.1 „Обухват пројекта са приказом зоне грађења“ 1:1000.

6. Саобраћајне површине

6.1 Услови за саобраћајне површине

Колски приступ је из улице Пере Сегединца. Пешачки приступ је из улице Војвођанске и улице Пере Сегединца.

Место за смештај контејнера за евакуацију смећа предвиђено је на парцели ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист Београда" бр.27/02 и 11/05)

6.2 Паркирање

Потребе за паркирањем су решене оквиру припадајуће парцеле.

На грађевинској парцели која је предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 3464 и 3465 К.О. Нови Београд, број паркинг места за смештај путничких возила је одређен према нормативима:

- стан: 1.1ПМ/1 стан (35 ПМ)
- комерцијалне делатности: 1ПМ/60м² НГП административног или пословног простора (10 ПМ)

Укупно је остварено 45 ПМ, од којих 2 ПМ за инвалиде.

6.3 Зелене и слободне површине

У оквиру парцеле је обезбеђено 15.23% незастртих зелених површина (минимум 15%). Проценат слободних површина на парцели је 40.67% (минимум 40%).

На пешачким површинама (прилазним стазама) планирати засторе са

савременим грађевинским материјалима, безбедним за коришћење у свим временским условима.

На слободним зеленим површинама предвидети педолошку рекултивацију земљишта мелиоративним радовима. Предвидети замену земљишног супстрата у слоју од 20 цм.

На слободној зеленој површини предвидети подизање травњака и на њој хидрант / хидрантску мрежу да би се исти заливао.

Избор садног материјала усагласити са микрокалитетом у окружењу, а садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно рано пролеће или касна јесен.

Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења.

Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати хранљиве материје у одговарајућој количини за различите категорије садног материјала.

Места предвиђена за садњу високе и средње вегетације усагласити са подземним и надземним инсталацијама по прописаним одстојањима за њихово међусобно одстојање

-од водовода	1.5 м
-од канализације	2.5-3.0 м
-од гасовода	2.0-2.5 м
-од ПТТ-а	1.50 м
-од електроинсталације	1.5 м
-од топловода	2.0-2.5 м

Растојања рачунамо од стабла до ивице рова сваке инсталације.

Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.

Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.

Правилном нивелацијом пешачких површина обезбедити сливање атмосферских вода ка зеленим површинама или кишним одводима.

Нивелационим решењем биће обезбеђено правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка зеленим површинама.

7. Комунална инфраструктура

7.1 Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом пројекта припада I висинској зони.

На предметној локацији у улици Војвођанској постоји водоводна мрежа од ливеногвозденог материјала Ø350мм и цевовод Ø100мм од ливеногвозденог материјала а у улици Пере Сегединца.

До реализације планиране дистрибутивне мреже у Војвођанској улици, предвиђа се прикључење стамбено-пословног објекта на цевовод Ø350мм у Војвођанској улици и на Ø100 у Улици Пере Сегединца.

За сваку ламелу предвидети посебне прикључке, при чему је за потребе ПП мреже и спринклерских инсталација могуће предвидети заједничко хидротехничко решење.

Шахт са водомерима за комплекс предвидети на 1.5 м од саобраћајнице.

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број А/896.

Начин прикључења, као и положај планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“*.

7.2 Канализациона мрежа

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони принцип одвођења кишних и употребљених вода. У Улици Пере Сегединца, налази се кишни канал ААЦ Ø400мм и фекални канал ФАЦ Ø250мм, док се у Војвођанској улици налази кишни канал АПП Ø250мм.

Урбанистичким пројектом потребно је предвидети потребан број прикључака по објектима/ламелама, димензионисаних на основу хидрауличног прорачуна и потреба објеката.

Прилог: Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" Сектор за развој и пројектовање, број Г/466.

Начин прикључења, као и положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“*.

7.3 Електроенергетска мрежа

Напајање објекта ће се вршити из постојеће ТС 10/0.4 кВ Нови Београд-Пере Сегединца 10. Планирати изградњу два 1кВ подземна вода за прикључење на ТС 10/0,4 кВ и електричне инсталације будућих објеката.

Начин прикључења, као и положај планиране електродистрибутивне мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“*.

ТТ мрежа

Начин прикључења, као и положај планиране ТТ мреже приказан је на графичком прилогу *бр.04 „Синхрон план“*.

7.4 Грејање објекта

Објекат ће се грејати на даљински систем грејања, у складу са издатим условима ЈКП Београдске електране STEDP-18/2.

Унутар граница катастарских парцела 3461, 3462, 3463, КО Нови Београд, не налази се изграђења тополоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Дуж улице Пере Сегединца изведен је дистрибутивни топловод пречника Ø108.0/3.6 постављен у армирано-бетонси канал тип V. Постојећи топловод уцртан је у катастар подземних водова Нови Београд 2/55. За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са комора КО4 или КО5 на постојећем дистрибутивном топловоду Ø108.0/3.6.

7.5 Евакуација отпадака

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта неопходно је набавити 4 контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија : 1.37x1.20x1.45 м, а затим и одредити место за његово постављање у оквиру граница формиране парцеле.

8. Мере заштите

8.1 Заштита културних добара

На ширем подручју нема регистрованих археолошких налазишта.

8.2 Заштита животне средине

у току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврси санацију односно ремедијацију загађене површине

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих објеката и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

8.3 Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

8.4 Услови за неометано кретање инвалидних лица

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима вешаких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

8.5 Урбанистичке мере заштите од пожара

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09) и са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89)

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95)

- предвиђена је хидрантска мрежа, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91)

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95)

- биће примењене одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр.24/87), а системи вентилације и климатизације ће се пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93)
- објекти ће бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85)
- Примениће се одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- објекти ће се реализовати у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21
- примениће се Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89)
- уколико се објекат прикључи на гасовод, прикључење ће се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовма ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист града Београда", бр. 20/92).

8.6 Мере енергетске ефикасности и изградње

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објеката примениће се следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

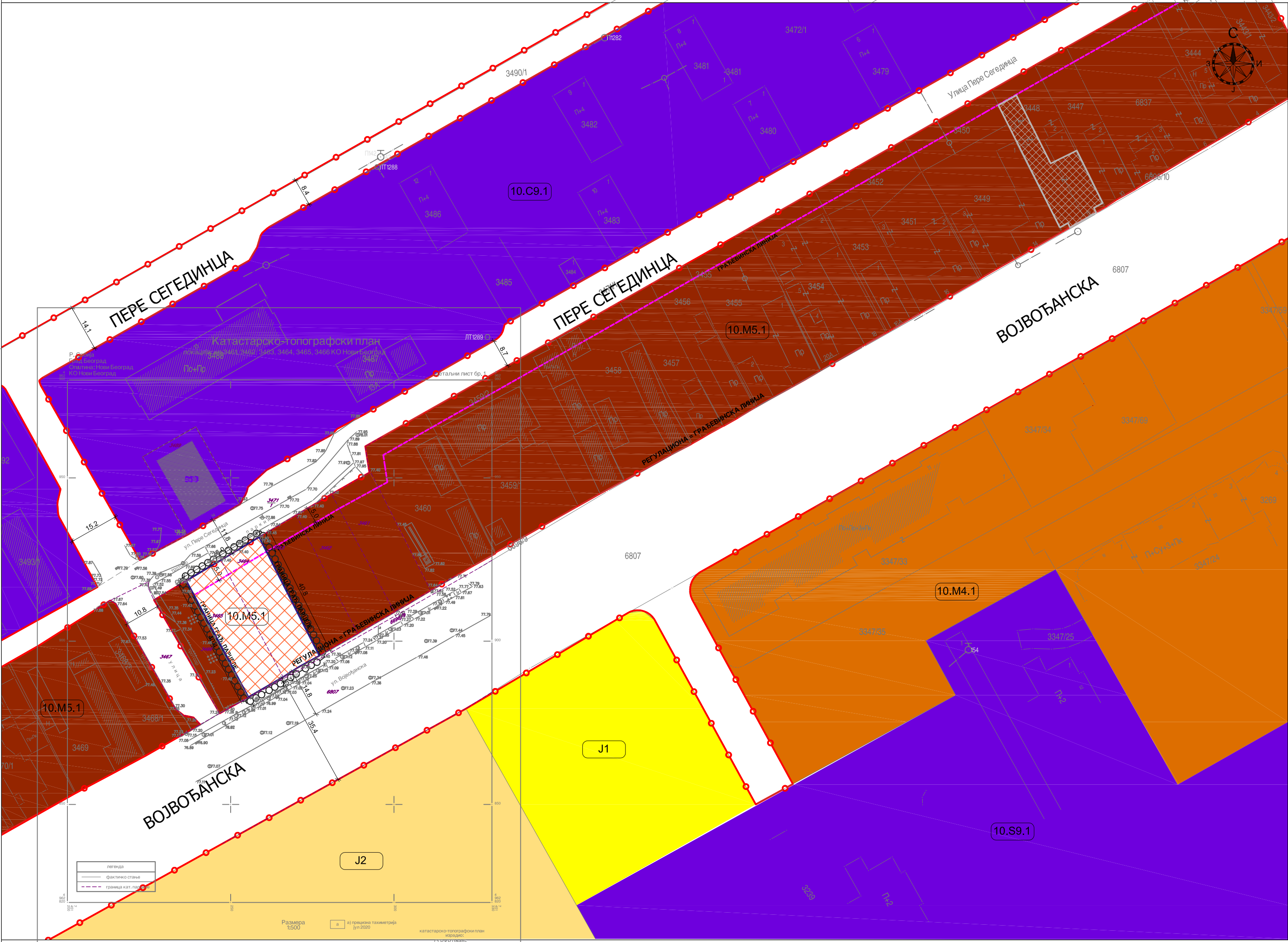
9. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат је урађен у складу са чланом 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21), и представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21).

Одговорни урбаниста

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
СА ОБУХВАТОМ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

01

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПРЕДМЕТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- Стамбено-пословни објекат В12 По+П+З+По на КП 3448 КО Нови Београд, потврђен Урбанистичким пројектом бр. ИЦ-13 350.13-47/2018
- ознака зоне
- ЗОНА 10.M5.1 ПО ПГР-у
- ЗОНА 10.M4.1 ПО ПГР-у
- ЗОНА 10.S5.1 ПО ПГР-у
- ЗОНА J1 ПО ПГР-у
- ЗОНА J2 ПО ПГР-у

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
К.П. 3464, 3465, К.О. НОВИ БЕОГРАД

ШИРА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"

предузеће за грађевину, производњу
промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GRAFIN NBG INVEST

Р 1 : 1000

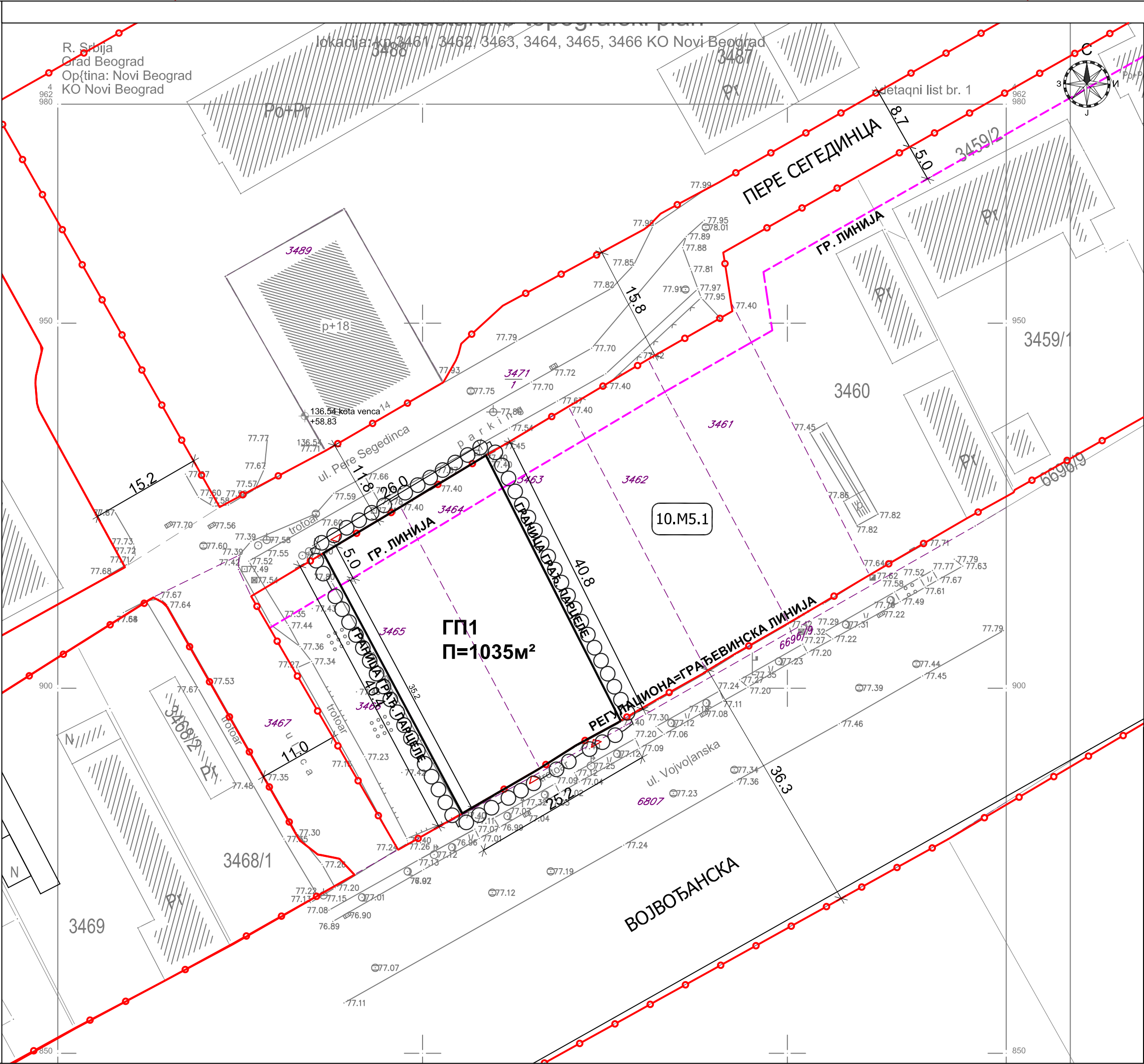
01

легенда	
	фактичко стање
	граница кат. пл.

Размера
1:500

а) пројекат топографски
јул 2020

катастарско-топографски план
издао: СРП КРП ГИВ
одделение Земљи



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

02

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП

ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО

ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ОЗНАКА НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП1

ОЗНАКА ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА К.П. 3464, 3465, КО НОВИ БЕОГРАД

ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

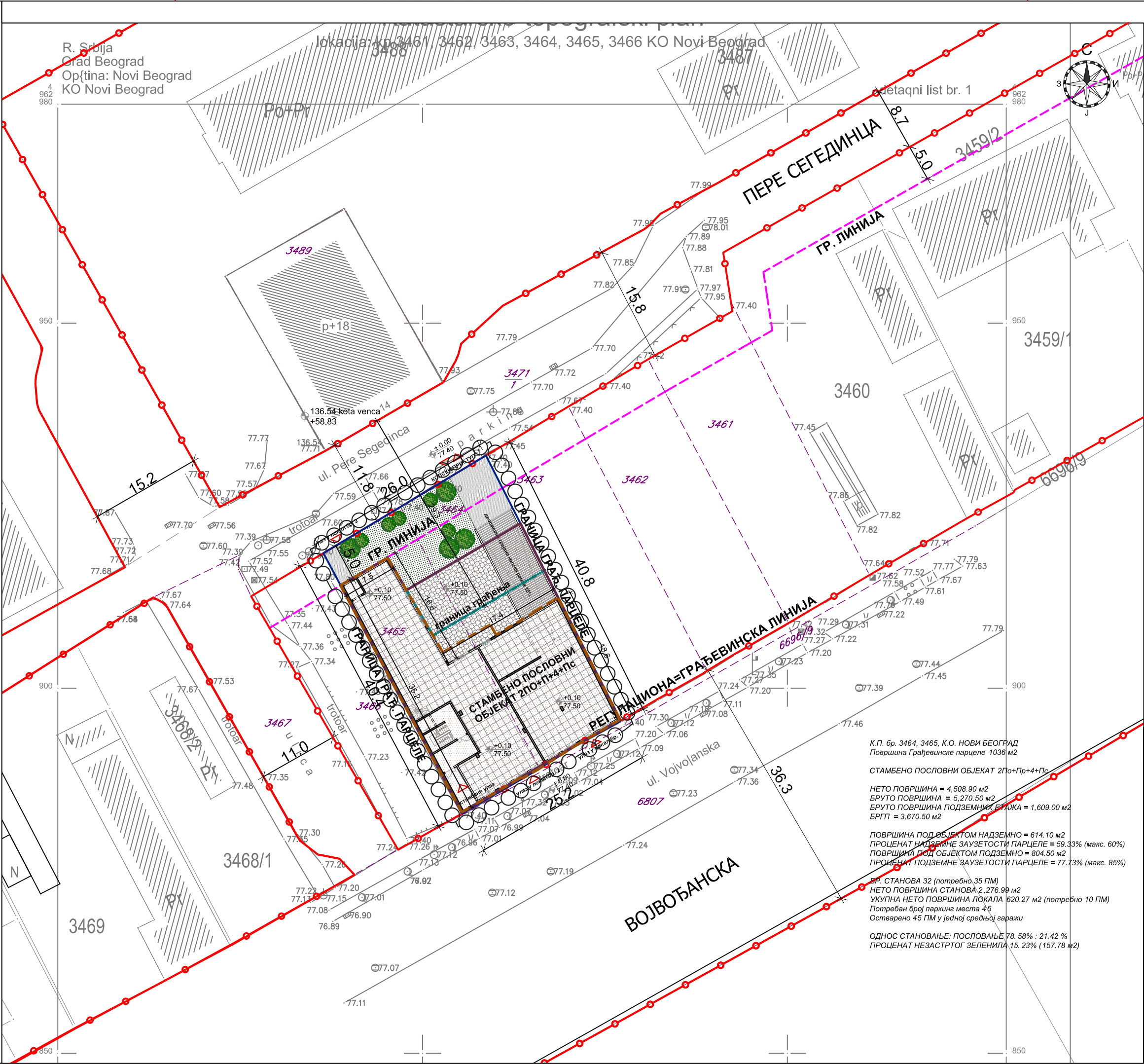
"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу
промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GRAFIN NBG INVEST

P 1 : 500

02



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

03

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3464

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА К.П. 3464, 3465, КО НОВИ БЕОГРАД

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GRAFIN NBG INVEST

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

Р 1 : 500

03

К.П. бр. 3464, 3465, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 1036 м2

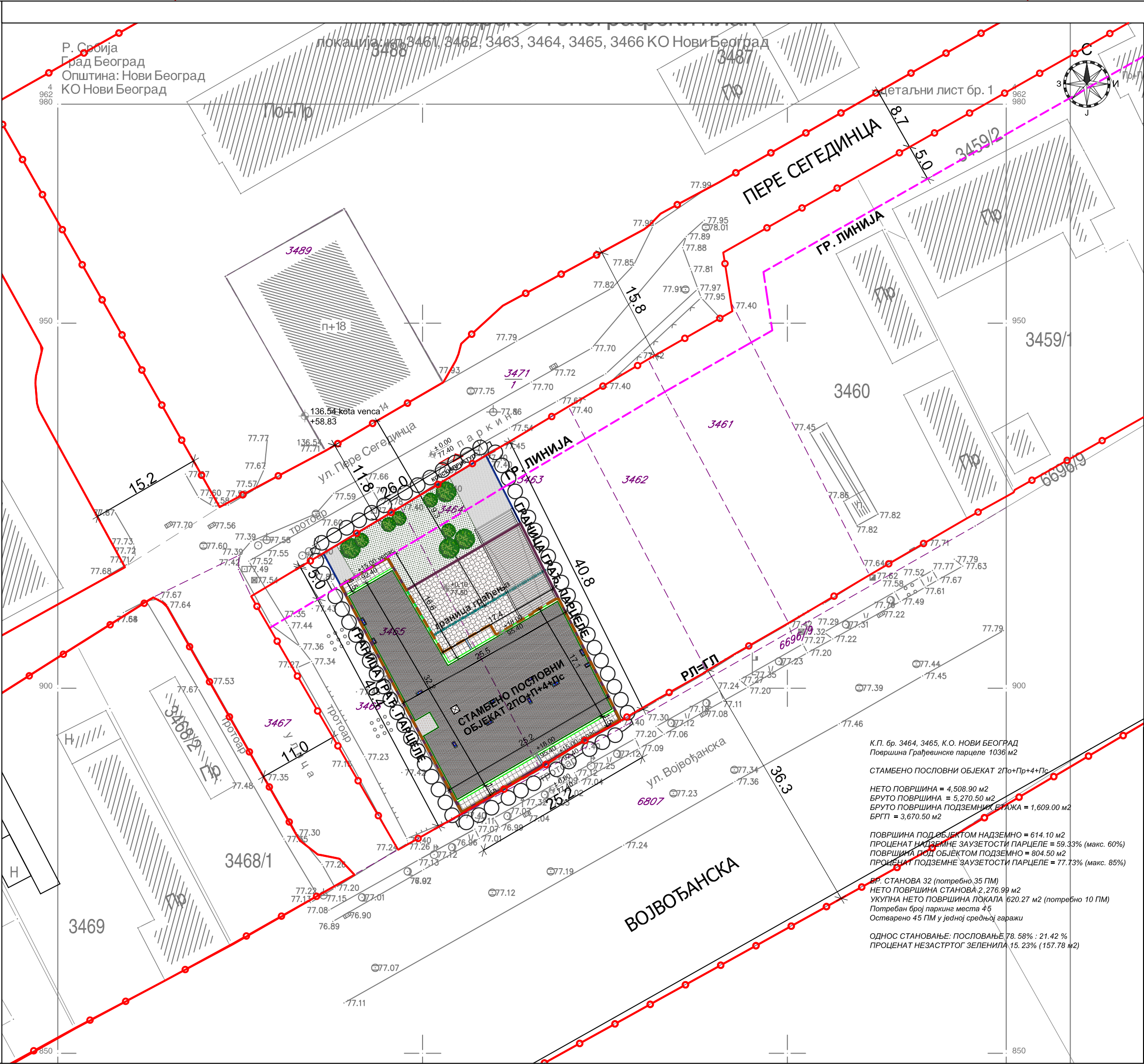
СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ 2По+Пр+4+Пс

НЕТО ПОВРШИНА = 4,508.90 м2
БРУТО ПОВРШИНА = 5,270.50 м2
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА = 1,609.00 м2
БРТП = 3,670.50 м2

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 614.10 м2
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 59.33% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 804.50 м2
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 77.73% (макс. 85%)

БР. СТАНОВА 32 (потребно 35 ПМ)
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 2,276.99 м2
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЛОКАЛА 620.27 м2 (потребно 10 ПМ)
Потребан број паркинг места 45
Остварено 45 ПМ у једној средњој гаражи

ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 78.58% : 21.42 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.23% (157.78 м2)



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 3464

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3464, 3465, КО НОВИ БЕОГРАД	
РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Александра Станојевић, дипл.инг.арх.	"ДАЛМАК" предузеће за грађевину, производњу промет и услуге, д.о.о 11211 Београд Ратних војних инвалида 21
САРАДНИЦИ: Наташа Жугић, дипл.инг.арх.	НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА: GRAFIN NBG INVEST
Р 1 : 500	
04	

К.П. бр. 3464, 3465, К.О. НОВИ БЕОГРАД
Површина Грађевинске парцеле 1036 м2

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ 2По+Пр+4+Пс

НЕТО ПОВРШИНА = 4,508.90 м2
БРУТО ПОВРШИНА = 5,270.50 м2
БРУТО ПОВРШИНА ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА = 1,609.00 м2
БРТП = 3,670.50 м2

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НАДЗЕМНО = 614.10 м2
ПРОЦЕНАТ НАДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 59.33% (макс. 60%)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ПОДЗЕМНО = 804.50 м2
ПРОЦЕНАТ ПОДЗЕМНЕ ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ = 77.73% (макс. 85%)


БР. СТАНОВА 32 (потребно 35 ПМ)
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 2,276.99 м2
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЛОКАЛА 620.27 м2 (потребно 10 ПМ)
Потребан број паркинг места 45
Остварено 45 ПМ у једној средњој гаражи

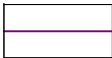
ОДНОС СТАНОВАЊЕ: ПОСЛОВАЊЕ 78.58% : 21.42 %
ПРОЦЕНАТ НЕЗАСТРТОГ ЗЕЛЕНИЛА 15.23% (157.78 м2)


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ


СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

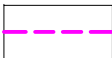
05


- 

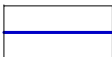
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 


ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 

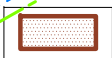
БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 

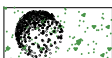
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- 


ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- 


ГРАНИЦА ГРАЂЕЊА
- 

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 

ПЛАНИРАНИ КОЛСКИ ПРИСТУП
- 


ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- 


ПЛАНИРАНО НЕЗАСТРТО ЗЕЛЕНИЛО
- 

ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ
- 


НАДЗЕМНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА:


- 

ПОСТ. ВОДОВОД \varnothing 350
- 


ПОСТ. ВОДОВОД \varnothing 100
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА




ПОСТ. КИШНА КАНАЛ. \varnothing 400
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА




ПОСТ. ФЕКАЛНА КАНАЛ. \varnothing 250
- ЕЛЕКТРО ВОДОВИ



ПОСТ. ЕЛ ВОДОВИ 10kV, 1kV И ЈО
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА



ПОСТ.АРМИРАНИ ТК КАБЛ
- ТОПЛОВОД



ПОСТ. ТОПЛОВОД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА К.П. 3464, 3465, КО НОВИ БЕОГРАД

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Александра Станојевић,
дипл.инг.арх.

"ДАЛМАК"
предузеће за грађевину, производњу
промет и услуге, д.о.о
11211 Београд
Ратних војних инвалида 21

САРАДНИЦИ:
Наташа Жугић, дипл.инг.арх.

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА:
GRAFIN NBG INVEST

Р 1 : 500

05

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Tehnički opis

Građevinska parcela na kojoj se planira izgradnja stambeno poslovnog objekta, obuhvata katastarske parcele br. 3464 i 3465, K.O. Novi Beograd. Površina građevinske parcele je 1035 m². Građevinska parcela ima pristup dvema javnim saobraćajnim površinama – Ulici Vojvođanskoj, sa južne strane parcele i Ulici Pere Segedinca, sa severne strane parcele. Parcela je približno pravougaonog oblika, na ravnom terenu.

Građevinska linija prema Vojvođanskoj ulici se poklapa sa regulacionom linijom. Građevinska linija prema ulici Pere Segedinca je udaljena 5 m od regulacione linije.

Na građevinskoj parceli se projektuje stambeno poslovni objektat, spratnosti 2Po+P+4+Ps. Objekat je postavljen na građevinske linije i u okviru zone građenja. Objekat je po tipu dvostrano uzidan, a po obliku poluatrijumski.

Usvojena relativna kota 0.00 je kota pristupnih trotoara Ulice Vojvođanske i Ulice Pere Segedinca i ima apsolutnu vrednost 77.40.

Kolski pristup je iz Ulice Pere Segedinca, sa istočne strane parcele. Apsolutna kota kolskog pristupa je 77.40.

Sa kolskog pristupa, dvosmernom kolskom rampom nagiba 15% i širine 550 cm, koja je projektovana uz istočnu granicu parcele, silazi se u prvi nivo podruma na koti -2.90 (74.50) u kome je projektovan prvi nivo garaže kapaciteta 16 parking mesta.

Sa prvog nivoa podruma, dvosmernom kolskom rampom nagiba 15% i širine 550 cm, silazi se u drugi nivo podruma na koti -6.33 (71.07) u kome je projektovan drugi nivo garaže kapaciteta 28 parking mesta, od kojih je 20 parking mesta projektovano u sistemu Wohr Parklift 405-190 (310).

Ukupno je projektovano 44 parking mesta, od kojih su 2 parking mesta propisanih dimenzija za invalide.

Površina Garaže je 1,248.45 m² što je svrstava u srednje garaže. Osim garaže, u podrumima su projektovani magacini Lokala br.2 ukupne neto površine 130.07 m², tehničke prostorije za sprinkler i vodomere, toplotna podstanica i vertikalne komunikacije (stepeništa i liftovi) za pešački pristup podrumu.

Prizemlje objekta projektovano je na koti +0.10 (77.50). U prizemlju su projektovana dva lokala: Lokal br. 1, neto površine 213.77 m² i Lokal br.2, neto površine 276.86 m². Ukupna neto površina lokala je 490.63 m². Pristup lokalima projektovan je iz Vojvođanske ulice. Servisni pristup Lokalu br.2 projektovan je iz Ulice Pere Segedinca (ulaz u teretni lift).

Stambeni ulaz u objekat projektovan je iz Ulice Vojvođanske.

U prizemlju je još projektovana stambena komunikacija za pristup stanovima na spratovima. Svi lifotvi zadovoljavaju standarde pristupačnosti .

Na prvom spratu projektovano je 7 stanova. Na drugom spratu projektovano je 7 stanova. Na trećem spratu projektovano je 6 stanova. Na četvrtom spratu projektovano je 6 stanova. Na petom, povučenom spratu, projektovano je 6 stanova.

Ukupan broj stanova u objektu je 32.

Neto površina stanova je 2,276.99 m², 78.57%
Ukupna Neto površina poslovanja je 620.70 m², 21.42%
Ukupna neto korisna površina je 2.897.69 m².

Površina građevinske parcele = 1035 m²
Nazdemna površina pod objektom je 614.10 m².
Nadzemni stepen zauzetosti parcele $Z_n=59.33\%$
Podzemna površina pod objektom je 804.50 m²
Podzemni stepen zauzetosti parcele $Z_p=77.73\%$
Procenat nezastrtog zelenila na parceli =15.23% (157.78 m²)

Visina venca je +15.0 m u odnosu na kotu 0.00.
Visina slemena je +18.0 m u odnosu na kotu 0.00.

Novoprojektovani objekat je savremenog karaktera i visokog standarda u smislu primenjenih materijala i tehničkih rešenja, što će uz vizuelno atraktivnu formu, predstavljati doprinos i unapređenje postojećeg građevinskog fonda na predmetnoj lokaciji.

BILANS POVRŠINA

NETO POVRŠINE

NETO POVRŠINA PODRUMA 2	719.21 m ²
NETO POVRŠINA PODRUMA 1	650.68 m ²
NETO PODZEMNA POVRŠINA	1,369.89 m ²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	527.37 m ²
NETO POVRŠINA 1. SPRATA	523.66 m ²
NETO POVRŠINA 2. SPRATA	523.66 m ²
NETO POVRŠINA 3. SPRATA	524.63 m ²
NETO POVRŠINA 4. SPRATA	524.63 m ²
NETO POVRŠINA POVUČ. SP.	515.06 m ²
NETO NADZEMNA POVRŠINA	3,139.01 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA	4,508.90 m ²

BRUTO POVRŠINE

BRUTO POVRŠINA PODRUMA 2	804.50 m ²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA 1	804.50 m ²
BRUTO PODZEMNA POVRŠINA	1,609.00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	600.50 m ²
BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	612.90 m ²
BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	612.90 m ²
BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	615.65 m ²
BRUTO POVRŠINA 4. SPRATA	615.65 m ²
BRUTO POVRŠINA POVUČ. SP.	612.90 m ²
BRUTO NADZEMNA POVRŠINA	3,670.50 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	5,270.50 m ²

GARAŽA U PODRUMU 2 (28 PARKING MESTA)

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PM	PARKING MESTA	248.00	beton	malter	malter
KV	KOLOVOZ	346.90	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		594.90			

PARKING MESTA 2. NIVO = 125.00 m2
UKUPNA POVRŠINA GARAŽE = 719.90 m2

GARAŽA U PODRUMU 1 (16 PARKING MESTA)

OZ.	PROSTORIJA	P/m2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PM	PARKING MESTA	241.13	beton	malter	malter
KV	KOLOVOZ	287.42	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		528.55			

UKUPNA POVRŠINA GARAŽE	1,248.45 m²
-------------------------------	-------------------------------

POSLOVANJE

NETO POVRŠINA MAGACINA	130.07 m ²
NETO POVRŠINA LOKALA	490.63 m ²

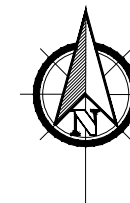
UKUPNA POVRŠINA POSLOVANJA	620.70 m²	= 21.42%
-----------------------------------	-----------------------------	-----------------

STANOVI

Neto površina stanova 1. sprata	454.78 m ²
Neto površina stanova 2. sprata	454.78 m ²
Neto površina stanova 3. sprata	455.95 m ²
Neto površina stanova 4. sprata	455.95 m ²
Neto površina stanova povuč.sprata	455.53 m ²

UKUPNA POVRŠINA STANOVA	2,276.99 m²	= 78.58%
--------------------------------	-------------------------------	-----------------

UKUPNA POVRŠINA STANOVA I POSLOVANJA	2,897.69 m²
---	-------------------------------



K.P. br. 3464 i br. 3465, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1036 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 4,508.90 m²
BRUTO POVRŠINA = 5,270.50 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 1,609.00 m²
BRGP = 3,670.50 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 614.10 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 59.33% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 804.50 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 77.73% (maks. 85%)


BR. STANOVA 32 (potrebno 35 PM)
NETO POVRŠINA LOKALA 490.63 m² (potrebno 8 PM)
NETO POVRŠINA MAGACINA 130.07 m² (potrebno 1 PM)

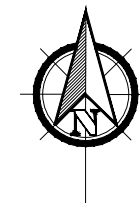
Potreban broj parking mesta 44
Ostvareno 44 PM u jednoj srednjoj garaži (dva parking mesta za invalide)

NETO POVRŠINA STANOVA 2,276.99 m²
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 620.70 m²
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.58% : 21.42%
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.03% (155.60 m²)

- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. br. 3464 i 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf: 
razmera:	1:250	datum: jul 2021	br.lista: 1.1



K.P. br. 3464 i br. 3465, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1036 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 4,508.90 m²
BRUTO POVRŠINA = 5,270.50 m²
BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 1,609.00 m²
BRGP = 3,670.50 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 614.10 m²
PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 59.33% (maks. 60%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 804.50 m²
PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 77.73% (maks. 85%)

BR. STANOVA 32 (potrebno 35 PM)
NETO POVRŠINA LOKALA 490.63 m² (potrebno 8 PM)
NETO POVRŠINA MAGACINA 130.07 m² (potrebno 1 PM)

Potreban broj parking mesta 44
Ostvareno 44 PM u jednoj srednjoj garaži (dva parking mesta za invalide)

NETO POVRŠINA STANOVA 2,276.99 m²
NETO POVRŠINA POSLOVANJA 620.70 m²
ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.58% : 21.42%
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.03% (155.60 m²)

- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. br. 3464 i 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:250	datum: jul 2021	br.lista: 1.2

Ul. Pere Segedinca



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

TABELA POVRŠINA - PODRUM 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU
I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PP1	PREDPROSTOR	4.86	keramika	maltar	maltar
ST1	STEPENIŠNI PR.	13.73	keramika	maltar	maltar
L1	PUTNIČKI LIFT	3.66	beton	maltar	maltar
VO	VODOMERI	5.56	beton	maltar	maltar
SK	SPRINKLER	28.48	beton	maltar	maltar
H	HODNIK	2.82	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		59.11			

POSLOVANJE - MAGACIN LOKALA BR.2

OZ	PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
M	MAGACIN	57.00	keramika	maltar	maltar
S2	STEPENIŠTE	3.70	keramika	maltar	maltar
TL	TERETNI LIFT	4.50	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		65.20			

GARAŽA (28 PARKING MESTA)

OZ	PROSTORIJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PM	PARKING MESTA	248.00	beton	maltar	maltar
KV	KOLOVOZ	346.90	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		594.90			

PARKING MESTA 2. NIVO = 137.50 m²

UKUPNA POVRŠINA GARAŽE = 732.40 m²

NETO POVRŠINA MAGACINA	65.20 m ²
NETO POVRŠINA PODRUMA 2	719.21 m ²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA 2	804.50 m ²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- projekcija podruma 1

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investor: GRAFIN NGB INVEST

Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
i adresa objekta: kp.3464. 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA PODRUMA 2

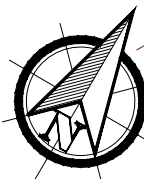
odgovorni projektant: Nataša Žugčić d.i.a
Broj licence: 300 B613 05

razmera: 1:100

datum: jul 2021

br.lista: 2

Ul. Vojvođanska



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

TABELA POVRŠINA - PODRUM 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU
I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ	PROSTORIJ	Povr	str. poda	str. zida	str. plaf.
PP1	PREDPROSTOR	4.86	keramika	malter	malter
ST	STEPENISNI PR.	13.73	keramika	malter	malter
L1	PUTNIČKI LIFT	-	-	malter	malter
TS1	TOPLOTNA PST.	38.67	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		57.26			

POSLOVANJE - MAGACIN LOKALA BR.2

OZ	PROSTORIJ	Povr	str. poda	str. zida	str. plaf.
M	MAGACIN	61.06	keramika	malter	malter
S2	STEPENIŠTE	3.81	keramika	malter	malter
TL	TERETNI LIFT	-	-	malter	malter
NETO POVRŠINA		64.87			

GARAŽA (16 PARKING MESTA)

OZ	PROSTORIJ	Povr	str. poda	str. zida	str. plaf.
PM	PARKING MESTA	241.13	beton	malter	malter
KV	KOLOVOZ	287.42	beton	malter	malter
NETO POVRŠINA		528.55			

NETO POVRŠINA MAGACINA	64.87 m²
NETO POVRŠINA PODRUMA 1	650.68 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA 1	804.50 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezasitro zelenilo
- gabarit podruma 2
- projekcija prizemlja

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NGB INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3464. 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	OSNOVA PODRUMA 1	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	jul 2021
brilista:			3



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

TABELA POVRŠINA - PRIZEMLJE
POSLOVANJE

OZ	PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
L1	LOKAL	213.77	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA L1		213.77			

OZ	PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
L2	LOKAL	276.86	keramika	malter	malter
S2	STEPENIŠTE	-	-	malter	malter
TL	TERETNI LIFT	-	-	malter	malter
NETO POVRŠINA		276.86			

NETO POVRŠINA LOKALA 490.63 m²

STANOVANJE

OZ	PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
VB	VETROBRAN	15.81	keramika	malter	malter
H	HODNIK	11.24	keramika	malter	malter
S1	STEPENIŠTE	9.63	keramika	malter	malter
L1	LIFT	-	-	-	-
NETO POVRŠINA		36.68			

NETO POVRŠINA STANOVANJA 36.68 m²

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 527.37 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 600.50 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrieto zelenilo
- gabariti podruma
- projekcija prvog sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	OSNOVA PRIZEMLJA	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	jul 2021
		brilista:	4



parking

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

dvoslojna grejana kolska rampa 15 %

R.L = G.L.

TABELA POVRŠINA - PRVI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
H1 HODNIK	59.53	keramika	malter	malter
S1 STEPENIŠTE	9.35	keramika	malter	malter
L1 LIFT	---	---	---	---
NETO POVRŠINA	68.88			

STAN BR.1 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
1.1 PREDSOBLJE	3.61	parket	malter	malter
1.2 TOALET	2.07	keramika	keramika	malter
1.3 KUPATILO	5.43	keramika	keramika	malter
1.4 HODNIK	5.00	parket	malter	malter
1.5 SOBA	12.70	parket	malter	malter
1.6 SOBA	10.23	parket	malter	malter
1.7 BORAVAK, TRPEZ	21.20	parket	malter	malter
1.8 KUHINJA	5.01	keramika	keramika	malter
1.9 TERASA	7.01	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	72.26			

STAN BR.2 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
2.1 PREDSOBLJE	3.61	parket	malter	malter
2.2 TOALET	2.07	keramika	keramika	malter
2.3 KUPATILO	5.49	keramika	keramika	malter
2.4 HODNIK	4.80	parket	malter	malter
2.5 SOBA	13.19	parket	malter	malter
2.6 SOBA	10.30	parket	malter	malter
2.7 BORAVAK, TRPEZ	21.26	parket	malter	malter
2.8 KUHINJA	5.46	keramika	keramika	malter
2.9 TERASA	6.97	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	73.15			

STAN BR.3 - dvosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
3.1 PREDSOBLJE	4.84	parket	malter	malter
3.2 KUPATILO	4.71	keramika	keramika	malter
3.3 SOBA	11.08	parket	malter	malter
3.4 BORAVAK, TRPEZ	20.90	parket	malter	malter
3.5 KUHINJA	6.08	keramika	keramika	malter
3.6 TERASA	3.26	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	50.87			

STAN BR.4 - jednosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
4.1 PREDSOBLJE	4.68	parket	malter	malter
4.2 KUPATILO	4.47	keramika	keramika	malter
4.3 BORAVAK, KUHINJA	21.75	parket	malter	malter
4.4 TERASA	4.35	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	35.25			

STAN BR.5 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
5.1 PREDSOBLJE	3.43	parket	malter	malter
5.2 TOALET	2.30	keramika	keramika	malter
5.3 KUPATILO	5.15	keramika	keramika	malter
5.4 HODNIK	4.86	parket	malter	malter
5.5 SOBA	12.18	parket	malter	malter
5.6 SOBA	10.92	parket	malter	malter
5.7 BORAVAK, TRPEZ	18.61	parket	malter	malter
5.8 KUHINJA	7.24	keramika	keramika	malter
5.9 TERASA	5.52	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	70.21			

STAN BR.6 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
6.1 PREDSOBLJE	4.94	parket	malter	malter
6.2 KUHINJA, TRPEZ	8.75	keramika	keramika	malter
6.3 BORAVAK	18.18	parket	malter	malter
6.4 SOBA	9.93	parket	malter	malter
6.5 SOBA	15.34	parket	malter	malter
6.6 HODNIK	6.33	parket	malter	malter
6.7 KUPATILO	5.64	keramika	keramika	malter
6.8 TOALET	2.41	keramika	keramika	malter
6.9 TERASA	5.22	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	76.74			

STAN BR.7 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Plin2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
7.1 PREDSOBLJE	4.67	parket	malter	malter
7.2 TOALET	2.61	keramika	keramika	malter
7.3 BORAVAK, TRPEZ	22.47	parket	malter	malter
7.4 KUHINJA	7.10	keramika	keramika	malter
7.5 HODNIK	4.55	parket	malter	malter
7.6 KUPATILO	6.06	keramika	keramika	malter
7.7 SOBA	10.89	parket	malter	malter
7.8 SOBA	13.47	parket	malter	malter
7.9 TERASA	4.48	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	76.30			

Neto površina stambene komunikacije 68.88 m²

Neto površina stanova 454.78 m²

NETO POVRŠINA 1. SPRATA 523.66 m²

BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA 612.90 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastropo zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor: GRAFIN NBG INVEST

Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

IDR - IDEJNO REŠENJE

osnova prvog sprata

Nataša Žugić d.i.a

300 B613 05

1:100

7.1.2021

5



parking

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

dvosmerna grejana kolska rampa 15 %

TABELA POVRŠINA - DRUGI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
H1 HODNIK	59.53	keramika	maltar	maltar
S1 STEPENIŠTE	9.35	keramika	maltar	maltar
L1 LIFT	---	---	---	---
NETO POVRŠINA	68.88			

STAN BR.8 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
8.1 PREDSOBLJE	3.61	parket	maltar	maltar
8.2 TOALET	2.07	keramika	keramika	maltar
8.3 KUPATILO	5.43	keramika	keramika	maltar
8.4 HODNIK	5.00	parket	maltar	maltar
8.5 SOBA	12.70	parket	maltar	maltar
8.6 SOBA	10.23	parket	maltar	maltar
8.7 BORAVAK, TRPEZ.	21.20	parket	maltar	maltar
8.8 KUHINJA	5.01	keramika	keramika	maltar
8.9 TERASA	7.01	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	72.26			

STAN BR.9 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
9.1 PREDSOBLJE	3.61	parket	maltar	maltar
9.2 TOALET	2.07	keramika	keramika	maltar
9.3 KUPATILO	5.49	keramika	keramika	maltar
9.4 HODNIK	4.80	parket	maltar	maltar
9.5 SOBA	13.19	parket	maltar	maltar
9.6 SOBA	10.30	parket	maltar	maltar
9.7 BORAVAK, TRPEZ.	21.26	parket	maltar	maltar
9.8 KUHINJA	5.46	keramika	keramika	maltar
9.9 TERASA	6.97	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	73.15			

STAN BR.10 - dvosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
10.1 PREDSOBLJE	4.84	parket	maltar	maltar
10.2 KUPATILO	4.71	keramika	keramika	maltar
10.3 SOBA	11.08	parket	maltar	maltar
10.4 BORAVAK, TRPEZ.	20.90	parket	maltar	maltar
10.5 KUHINJA	6.08	keramika	keramika	maltar
10.6 TERASA	3.26	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	50.87			

STAN BR.11 - jednosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
11.1 PREDSOBLJE	4.68	parket	maltar	maltar
11.2 KUPATILO	4.47	keramika	keramika	maltar
11.3 BORAVAK, KUHINJA	21.75	parket	maltar	maltar
11.4 TERASA	4.35	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	35.25			

STAN BR.12 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
12.1 PREDSOBLJE	3.43	parket	maltar	maltar
12.2 TOALET	2.30	keramika	keramika	maltar
12.3 KUPATILO	5.15	keramika	keramika	maltar
12.4 HODNIK	4.86	parket	maltar	maltar
12.5 SOBA	12.18	parket	maltar	maltar
12.6 SOBA	10.92	parket	maltar	maltar
12.7 BORAVAK, TRPEZ.	18.61	parket	maltar	maltar
12.8 KUHINJA	7.24	keramika	keramika	maltar
12.9 TERASA	5.52	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	70.21			

STAN BR.13 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
13.1 PREDSOBLJE	4.94	parket	maltar	maltar
13.2 KUHINJA, TRPEZ.	8.75	keramika	keramika	maltar
13.3 BORAVAK	18.18	parket	maltar	maltar
13.4 SOBA	9.93	parket	maltar	maltar
13.5 SOBA	15.34	parket	maltar	maltar
13.6 HODNIK	6.33	parket	maltar	maltar
13.7 KUPATILO	5.64	keramika	keramika	maltar
13.8 TOALET	2.41	keramika	keramika	maltar
13.9 TERASA	5.22	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	76.74			

STAN BR.14 - trosoban

OZ. PROSTORUJA	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
14.1 PREDSOBLJE	4.67	parket	maltar	maltar
14.2 TOALET	2.61	keramika	keramika	maltar
14.3 BORAVAK, TRPEZ.	22.47	parket	maltar	maltar
14.4 KUHINJA	7.10	keramika	keramika	maltar
14.5 HODNIK	4.55	parket	maltar	maltar
14.6 KUPATILO	6.06	keramika	keramika	maltar
14.7 SOBA	10.89	parket	maltar	maltar
14.8 SOBA	13.47	parket	maltar	maltar
14.9 TERASA	4.48	keramika	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	76.30			

Neto površina stambene komunikacije 68.88 m²

Neto površina stanova 454.78 m²

NETO POVRŠINA 2. SPRATA 523.66 m²

BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA 612.90 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrot zelenilo
- projekcija 3. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor: GRAFIN NGB INVEST

Objekat i adresa objekta: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
kp.3464, 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA DRUGOG SPRATA

odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a
Broj licence 300 B613 05

razmera: 1:100

datum: jul 2021

br. lista: 6

faza: A

paraf:



parking

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

dvoserna grejana kolska rampa 15 %

TABELA POVRŠINA - TREĆI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
H1	HODNIK	59.53	keramika	malter	malter
S1	STEPENIŠTE	9.35	keramika	malter	malter
L1	LIFT	---	---	---	---
NETO POVRŠINA		68.88			

STAN BR.15 - četvorosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
15.1	PREDSOBLJE	3.51	parket	malter	malter
15.2	HODNIK	5.93	parket	malter	malter
15.3	KUPATILO	4.23	keramika	keramika	malter
15.4	KUPATILO	5.43	keramika	keramika	malter
15.5	SOBA	15.32	parket	malter	malter
15.6	SOBA	10.20	parket	malter	malter
15.7	SOBA	11.39	parket	malter	malter
15.8	BORAVAK, TRPEŽ	25.20	parket	malter	malter
15.9	KUHINJA	6.00	keramika	keramika	malter
15.10	TOALET	2.15	keramika	keramika	malter
15.11	TERASA	10.34	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		99.70			

STAN BR.16 - četvorosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
16.1	PREDSOBLJE	4.00	parket	malter	malter
16.2	HODNIK	5.57	parket	malter	malter
16.3	TOALET	3.27	keramika	keramika	malter
16.4	KUPATILO	3.90	keramika	keramika	malter
16.5	KUPATILO	4.96	keramika	keramika	malter
16.6	SOBA	15.77	parket	malter	malter
16.7	SOBA	10.82	parket	malter	malter
16.8	SOBA	10.26	parket	malter	malter
16.9	BORAVAK, TRPEŽ	24.37	parket	malter	malter
16.10	KUHINJA	5.29	keramika	keramika	malter
16.11	TERASA	9.54	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		97.75			

STAN BR.17 - jednosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
17.1	PREDSOBLJE	4.68	parket	malter	malter
17.2	KUPATILO	4.47	keramika	keramika	malter
17.3	BORAVAK, KUHINJA	21.75	parket	malter	malter
17.4	TERASA	4.35	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		35.25			

STAN BR.18 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
18.1	PREDSOBLJE	3.43	parket	malter	malter
18.2	TOALET	2.30	keramika	keramika	malter
18.3	KUPATILO	5.15	keramika	keramika	malter
18.4	HODNIK	4.86	parket	malter	malter
18.5	SOBA	12.18	parket	malter	malter
18.6	SOBA	10.92	parket	malter	malter
18.7	BORAVAK, TRPEŽ	19.61	parket	malter	malter
18.8	KUHINJA	7.24	keramika	keramika	malter
18.9	TERASA	5.52	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		70.21			

STAN BR.19 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
19.1	PREDSOBLJE	4.94	parket	malter	malter
19.2	KUHINJA, TRPEŽ	8.75	keramika	keramika	malter
19.3	BORAVAK	19.18	parket	malter	malter
19.4	SOBA	9.93	parket	malter	malter
19.5	SOBA	15.34	parket	malter	malter
19.6	HODNIK	6.33	parket	malter	malter
19.7	KUPATILO	5.64	keramika	keramika	malter
19.8	TOALET	2.41	keramika	keramika	malter
19.9	TERASA	5.22	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		76.74			

STAN BR.20 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
20.1	PREDSOBLJE	4.67	parket	malter	malter
20.2	TOALET	2.61	keramika	keramika	malter
20.3	BORAVAK, TRPEŽ	22.47	parket	malter	malter
20.4	KUHINJA	7.10	keramika	keramika	malter
20.5	HODNIK	4.55	parket	malter	malter
20.6	KUPATILO	6.06	keramika	keramika	malter
20.7	SOBA	10.89	parket	malter	malter
20.8	SOBA	13.47	parket	malter	malter
20.9	TERASA	4.48	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		76.30			

Neto površina stambene komunikacije 68.88 m²

Neto površina stanova 455.95 m²

NETO POVRŠINA 3. SPRATA 524.63 m²

BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA 615.65 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastirto zelenilo

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investitor: GRAFIN NGB INVEST

Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
i adresa objekta: kp.3464, 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

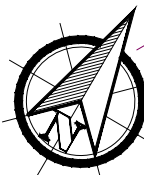
crtez: OSNOVA TREĆEG SPRATA

odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a
Broj licence: 300 B613 05

razmjer: 1:100

datum: jul 2021

br. lista: 7



parking

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

dvoserna grejana kolska rampa 15 %

TABELA POVRŠINA - ČETVRTI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
H1	HODNIK	59.53	keramika	malter	malter
S1	STEPENIŠTE	9.35	keramika	malter	malter
L1	LIFT	---	---	---	---
NETO POVRŠINA		68.88			

STAN BR.21 - četvorosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
21.1	PREDSOBLJE	3.51	parket	malter	malter
21.2	HODNIK	5.93	parket	malter	malter
21.3	KUPATILO	4.23	keramika	keramika	malter
21.4	KUPATILO	5.43	keramika	keramika	malter
21.5	SOBA	15.32	parket	malter	malter
21.6	SOBA	10.20	parket	malter	malter
21.7	SOBA	11.39	parket	malter	malter
21.8	BORAVAK, TRPEŽ	25.20	parket	malter	malter
21.9	KUHINJA	6.00	keramika	keramika	malter
21.10	TOALET	2.15	keramika	keramika	malter
21.11	TERASA	10.34	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		99.70			

STAN BR.22 - četvorosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
22.1	PREDSOBLJE	4.00	parket	malter	malter
22.2	HODNIK	5.57	parket	malter	malter
22.3	TOALET	3.27	keramika	keramika	malter
22.4	KUPATILO	3.90	keramika	keramika	malter
22.5	KUPATILO	4.96	keramika	keramika	malter
22.6	SOBA	15.77	parket	malter	malter
22.7	SOBA	10.82	parket	malter	malter
22.8	SOBA	10.26	parket	malter	malter
22.9	BORAVAK, TRPEŽ	24.37	parket	malter	malter
22.10	KUHINJA	5.29	keramika	keramika	malter
22.11	TERASA	9.54	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		97.75			

STAN BR.23 - jednosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
23.1	PREDSOBLJE	4.68	parket	malter	malter
23.2	KUPATILO	4.47	keramika	keramika	malter
23.3	BORAVAK, KUHINJA	21.75	parket	malter	malter
23.4	TERASA	4.35	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		35.25			

STAN BR.24 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
24.1	PREDSOBLJE	3.43	parket	malter	malter
24.2	TOALET	2.30	keramika	keramika	malter
24.3	KUPATILO	5.15	keramika	keramika	malter
24.4	HODNIK	4.86	parket	malter	malter
24.5	SOBA	12.18	parket	malter	malter
24.6	SOBA	10.92	parket	malter	malter
24.7	BORAVAK, TRPEŽ	19.61	parket	malter	malter
24.8	KUHINJA	7.24	keramika	keramika	malter
24.9	TERASA	5.52	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		70.21			

STAN BR.25 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
25.1	PREDSOBLJE	4.94	parket	malter	malter
25.2	KUHINJA, TRPEŽ	8.75	keramika	keramika	malter
25.3	BORAVAK	19.18	parket	malter	malter
25.4	SOBA	9.93	parket	malter	malter
25.5	SOBA	15.34	parket	malter	malter
25.6	HODNIK	6.33	parket	malter	malter
25.7	KUPATILO	5.64	keramika	keramika	malter
25.8	TOALET	2.41	keramika	keramika	malter
25.9	TERASA	5.22	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		76.74			

STAN BR.26 - trosoban

OZ	PROSTORIJ	Ploš2	obr. poda	obr. zida	obr. plat
26.1	PREDSOBLJE	4.67	parket	malter	malter
26.2	TOALET	2.61	keramika	keramika	malter
26.3	BORAVAK, TRPEŽ	22.47	parket	malter	malter
26.4	KUHINJA	7.10	keramika	keramika	malter
26.5	HODNIK	4.55	parket	malter	malter
26.6	KUPATILO	6.06	keramika	keramika	malter
26.7	SOBA	10.89	parket	malter	malter
26.8	SOBA	13.47	parket	malter	malter
26.9	TERASA	4.48	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA		76.30			

Neto površina stambene komunikacije 68.88 m²
Neto površina stanova 455.95 m²

NETO POVRŠINA 4. SPRATA 524.63 m²
BRUTO POVRŠINA 4. SPRATA 615.65 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastirto zelenilo
- projekcija 5. sprata

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

investor: GRAFIN NGB INVEST
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
i adresa objekta: kp.3464, 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA ČETVRTOG SPRATA

odgovorni projektant: Nataša Žugić d.i.a
Broj licence: 300 B613 05

razmera: 1:100

datum: jul 2021

br. lista: 8



REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

dvoslojna grejana kolska rampa 15 %

R.L. = G.L.

TABELA POVRŠINA - POUČENI SPRAT

STANOVANJE

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
H1 HODNIK	59.53	keramika	malter	malter
S1 STEPENIŠTE	---	keramika	malter	malter
L1 LIFT	---	---	---	---
NETO POVRŠINA	59.53			

STAN BR.21 - četvorosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
21.1 PREDSOBLJE	3.51	parket	malter	malter
21.2 HODNIK	5.59	parket	malter	malter
21.3 KUPATILO	4.23	keramika	keramika	malter
21.4 SOB	5.43	keramika	keramika	malter
21.5 SOB	14.74	parket	malter	malter
21.6 SOB	9.70	parket	malter	malter
21.7 SOB	10.85	parket	malter	malter
21.8 BORAVAK TRPEZ	20.10	parket	malter	malter
21.9 KUHINJA	6.00	keramika	keramika	malter
21.10 TOALET	2.15	keramika	keramika	malter
21.11 TERASA	16.93	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	99.23			

STAN BR.22 - četvorosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
22.1 PREDSOBLJE	4.00	parket	malter	malter
22.2 HODNIK	5.57	parket	malter	malter
22.3 TOALET	3.27	keramika	keramika	malter
22.4 KUPATILO	3.90	keramika	keramika	malter
22.5 KUPATILO	4.96	keramika	keramika	malter
22.6 SOB	15.20	parket	malter	malter
22.7 SOB	10.31	parket	malter	malter
22.8 SOB	9.75	parket	malter	malter
22.9 BORAVAK TRPEZ	18.82	parket	malter	malter
22.10 KUHINJA	5.29	keramika	keramika	malter
22.11 TERASA	16.14	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	97.21			

STAN BR.23 - jednosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
23.1 PREDSOBLJE	4.68	parket	malter	malter
23.2 KUPATILO	4.47	keramika	keramika	malter
23.3 BORAVAK KUHINJA	21.75	parket	malter	malter
23.4 TERASA	4.35	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	35.25			

STAN BR.24 - trosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
24.1 PREDSOBLJE	3.43	parket	malter	malter
24.2 TOALET	2.30	keramika	keramika	malter
24.3 KUPATILO	5.15	keramika	keramika	malter
24.4 HODNIK	4.86	parket	malter	malter
24.5 SOB	12.18	parket	malter	malter
24.6 SOB	10.92	parket	malter	malter
24.7 BORAVAK TRPEZ	19.61	parket	malter	malter
24.8 KUHINJA	7.24	keramika	keramika	malter
24.9 TERASA	5.52	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	70.21			

STAN BR.25 - trosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
25.1 PREDSOBLJE	4.94	parket	malter	malter
25.2 KUHINJA TRPEZ	8.75	keramika	keramika	malter
25.3 BORAVAK	19.18	parket	malter	malter
25.4 SOB	9.93	parket	malter	malter
25.5 SOB	15.34	parket	malter	malter
25.6 HODNIK	6.33	parket	malter	malter
25.7 KUPATILO	5.64	keramika	keramika	malter
25.8 TOALET	2.41	keramika	keramika	malter
25.9 TERASA	5.22	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	76.74			

STAN BR.26 - trosoban

OZ. PROSTORIJ	Pm2	obr. poda	obr. zida	obr. plat.
26.1 PREDSOBLJE	5.30	parket	malter	malter
26.2 TOALET	2.74	keramika	keramika	malter
26.3 HODNIK	4.65	parket	malter	malter
26.4 SOB	11.60	parket	malter	malter
26.5 SOB	11.20	parket	malter	malter
26.6 BORAVAK KUHINJA	26.44	parket	malter	malter
26.7 KUPATILO	4.88	keramika	keramika	malter
26.8 TERASA	10.08	keramika	malter	malter
NETO POVRŠINA	76.89			

Neto površina stambene komunikacije 59.53 m²

Neto površina stanova 455.53 m²

NETO POVRŠINA POVIŠ. SP. 515.06 m²

BRUTO POVRŠINA POVIŠ. C. SPR. 612.90 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastirto zelenilo
- projekcija krova

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

Investitor: GRAFIN NGB INVEST

Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
i adresa objekta: kp.3464, 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

crtez: OSNOVA
POVUČENOG SPRATA

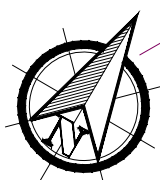
odgovorni
projektnant: Nataša Žugić d.i.a
Broj licence: 300 B613 05

razmera: 1:100

datum: jul 2021

br. lista: 9

Ul. Pere Segedinca



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

K.P. br. 3464 i 3465, K.O. NOVI BEOGRAD
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+4+Ps

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastrto zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom

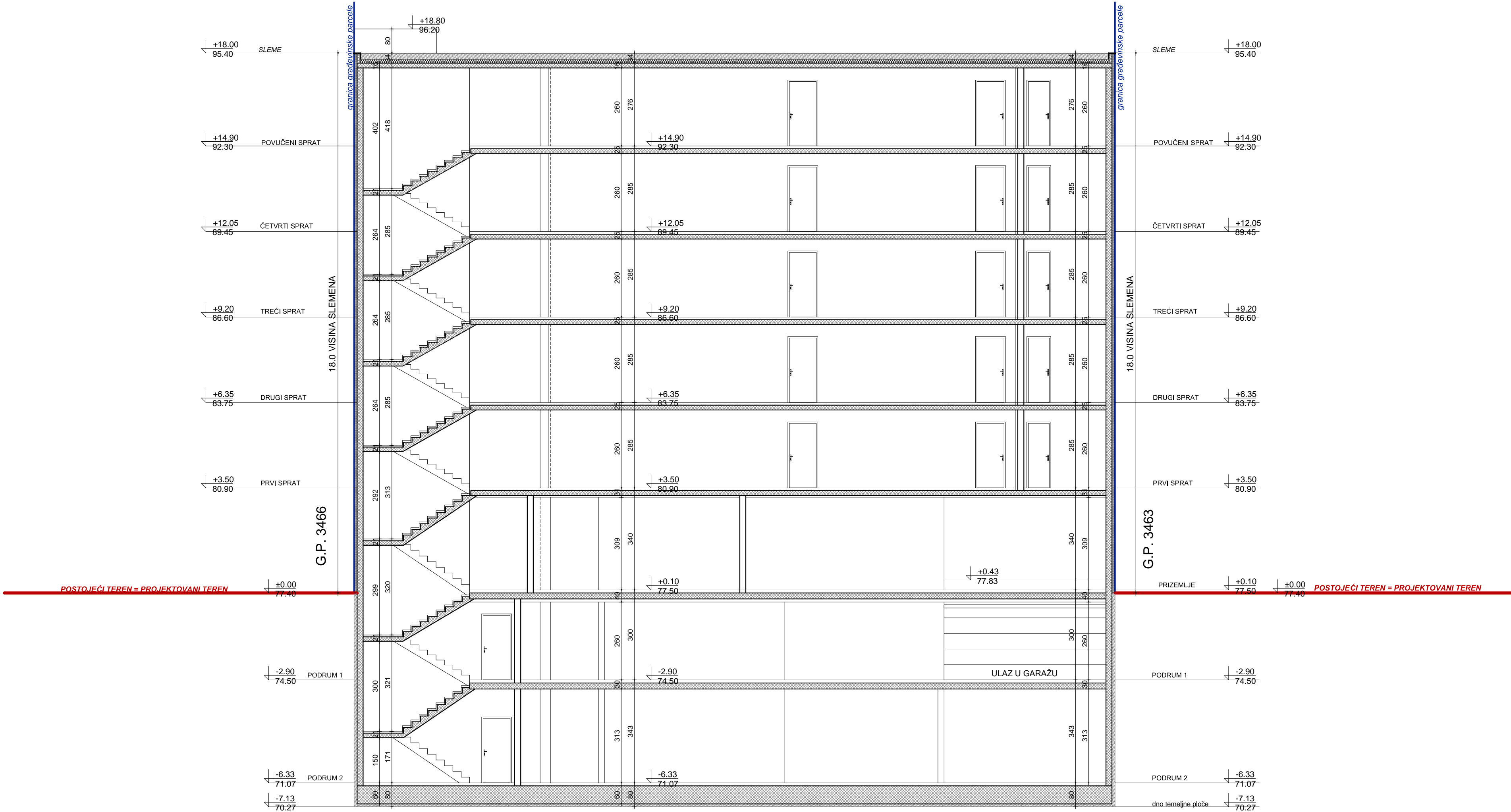
BIRO ZA PROJEKTOVANJE		
"DALMAK" d.o.o.		
BEOGRAD		
investitor:	GRAFIN NBG INVEST	
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE		
crtez:	OSNOVA KROVA	faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021 br.lista: 10

Ul. Vojvođanska



- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Opisat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	PRESEK 2 - 2		laza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum:	12. jul 2021
			12



- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE			
"DALMAK" d.o.o.			
BEOGRAD			
investitor:		GRAFIN NBG INVEST	
Objekat i adresa objekta:		STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD	
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:		PRESEK 3 - 3	
odgovorni projektant:		faza: A	
Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:	
razmera: 1:100		datum: jul 2021	
		br.lista: 13	



POVRŠINA ERKERA =
0.9% POVRŠINE FASADE



- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE			
"DALMAK" d.o.o.			
BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NGB INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	IZGLAD IZ VOJVODANSKE ULICE		faza: <div>A</div>
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021	br.lista: 14



KOLSKI PRISTUP

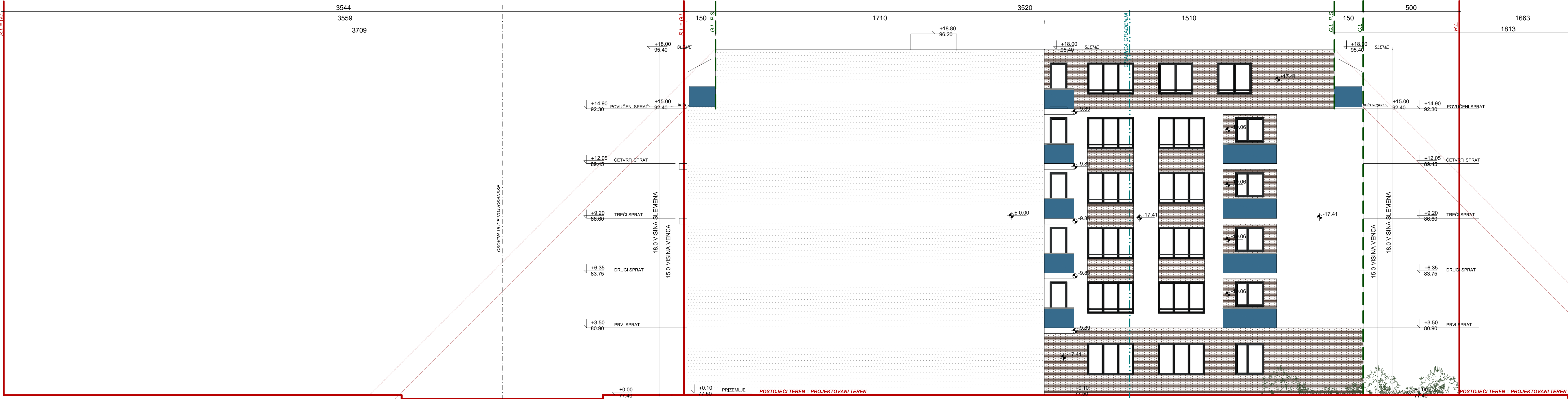
**POVRŠINA ERKERA =
16.63% POVRŠINE FASADE**



LEGENDA

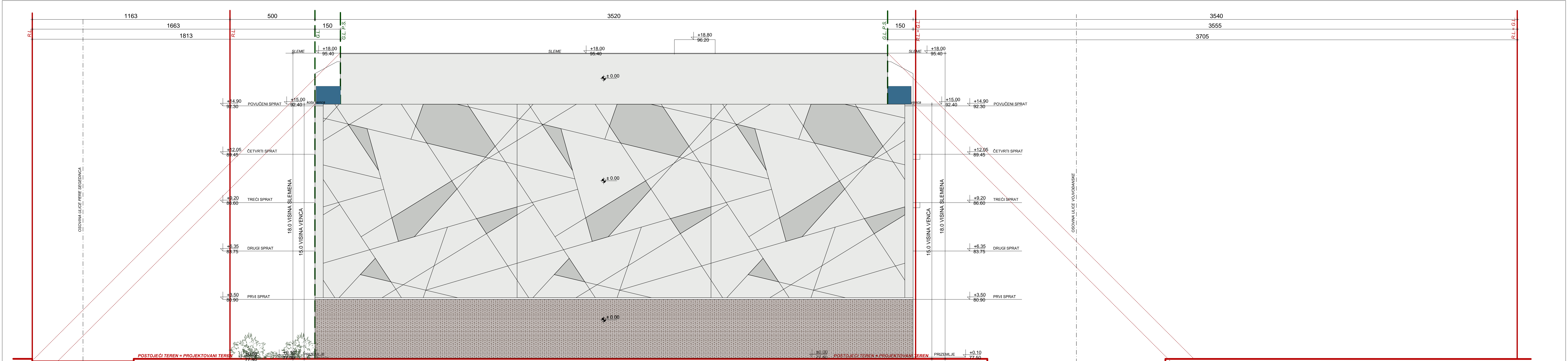
- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. B E O G R A D			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp.3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
ortez:	IZGLED IZ ULICE PERE SEGEDINCA		faza: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		paraf:
razmera:	1:100	datum: jul 2021	br.lista: 15



- LEGENDA
- granica k.p.
 - regulaciona linija
 - granica građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	BOČNI IZGLED - ISTOK	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.i.a Broj licence: 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	Jul 2021
		br. lista:	16



- LEGENDA
- granică k.p.
 - regulaciona linija
 - granică građev. parcele
 - građevinska linija

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtez:	BOČNI IZGLED - ZAPAD	faza:	A
odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.i.a Broj licence 300 B613 05	paraf:	
razmera:	1:100	datum:	Jul 2021
			br. lista: 17







ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Република Србија – Град Београд
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких
планова и издавање информације о локацији
IX-13 бр. 350.1-2038/2020
01.06.2020.године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : Комненовић Милош, ул. Ужичка бр.4, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : изградња објекта на КП 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд

ПРИЛОГ : без копије плана

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд

ПЛАНСКИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none">План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17)
---------------	---

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	<ul style="list-style-type: none">Спровођење непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта
------------------	---

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 10.М5.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">мешовити градски центримешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање је 0 до 80% : 20% до 100%у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаражакомпатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">на свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелацијенова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m²обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">висина венца објекта је до 15.0m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пс.на постојећим парцелама чија је ширина фронта мању од 20m и површину парцеле мању од 1000m², висина венца објекта је до 11.5m (максимална висина слемена објекта је до 14.5m) у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пс.

изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. • објекат, према положају на парцели је једнострано или двострано узидан • у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији. • у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулације • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<p>У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. • Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m. • минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) 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 1/2 висине вишег објекта, • Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% <p>На парцели је потребно обезбедити:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); • очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; • репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; • декоративан карактер зелених површина; • 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порезном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 см земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле • уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> • гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, • приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. • последња етажа се мора извести као повучени спрат. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • није дозвољено оградавање парцеле према улици, осим ниском зеленом оградом • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m • 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	<ul style="list-style-type: none"> • нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђања постојећих

	<p>објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв. • Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека. За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње према лесном одсеку као и начин заштите косине. • За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
--	--

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ – поглавље 3.1.1	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
мешовити градски центри	<ul style="list-style-type: none"> • применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра
становање	<ul style="list-style-type: none"> • 1.1 ПМ по стану
комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора • 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта • 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије • 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета • 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе (“Службени гласник РС” бр. 3/10).
--------------	--

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	<p>КП 3461, 3462, 3463, 3464 и 3465 КО Нови Београд, појединачно према условима Плана, представљају грађевинске парцеле. Могуће је уколико постоји потреба извршити спајање парцела, изградом Пројекта препарцелације у складу са чл.65 или у складу са чл.68. Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију изградње објекта, потребна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације, према Чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи. Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова према одредбама Чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисани наведеним Планом.</p> <p>НАПОМЕНА : Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.</p>
------------------------	---

Обрадила : М. Степановић

Начелник : Марија Перуновић д.и.арх

Руководилац сектора : Смиљана Недић д.и.арх

ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

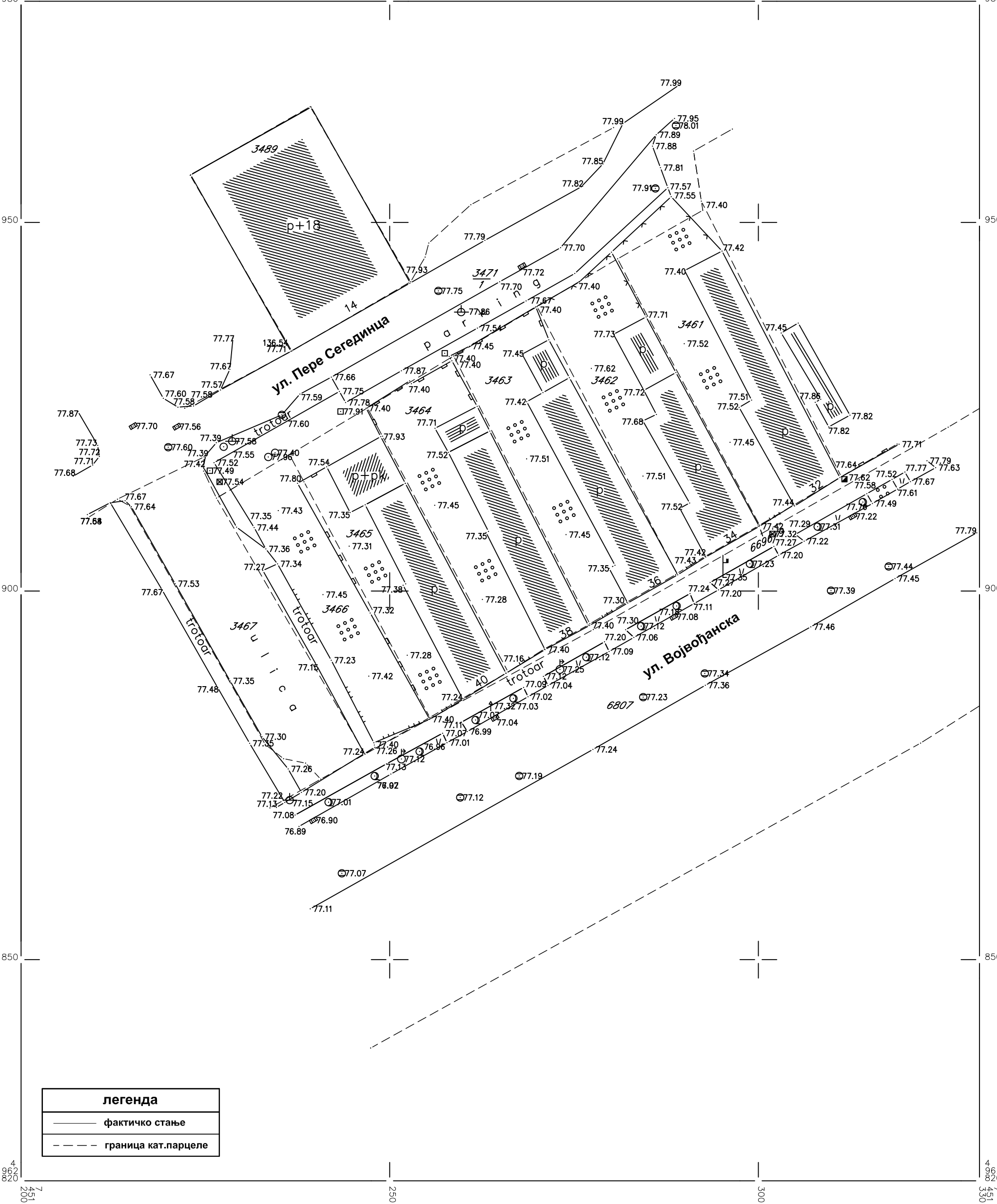
Беојана Радаковић дипл. правник



Катастарско-топографски план
локација: КП 3461, 3462, 3463, 3464, 3465,3466 Ко Нови Београд

Р.Србија
Град Београд
општина: Нови Београд
КО Нови Београд

детални лист бр. 1

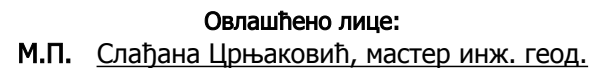


Размера
1:500

□ Прецизна тахиметрија
јул 2021

катастарско - топографски план
израдио:

“КРТИНИЋ” СГР КРТИНИЋ
САМОСТАЛНА ГЕОДЕТСКА РАДЉА оделење Земун
Бранислав Кртинић грађевиник
ИНЂИЈА-Краља Петра I
Издвојени простор
БЕОГРАД-ЗЕМУН-Змај Јовина 23
Тел: 064/222-01-59





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

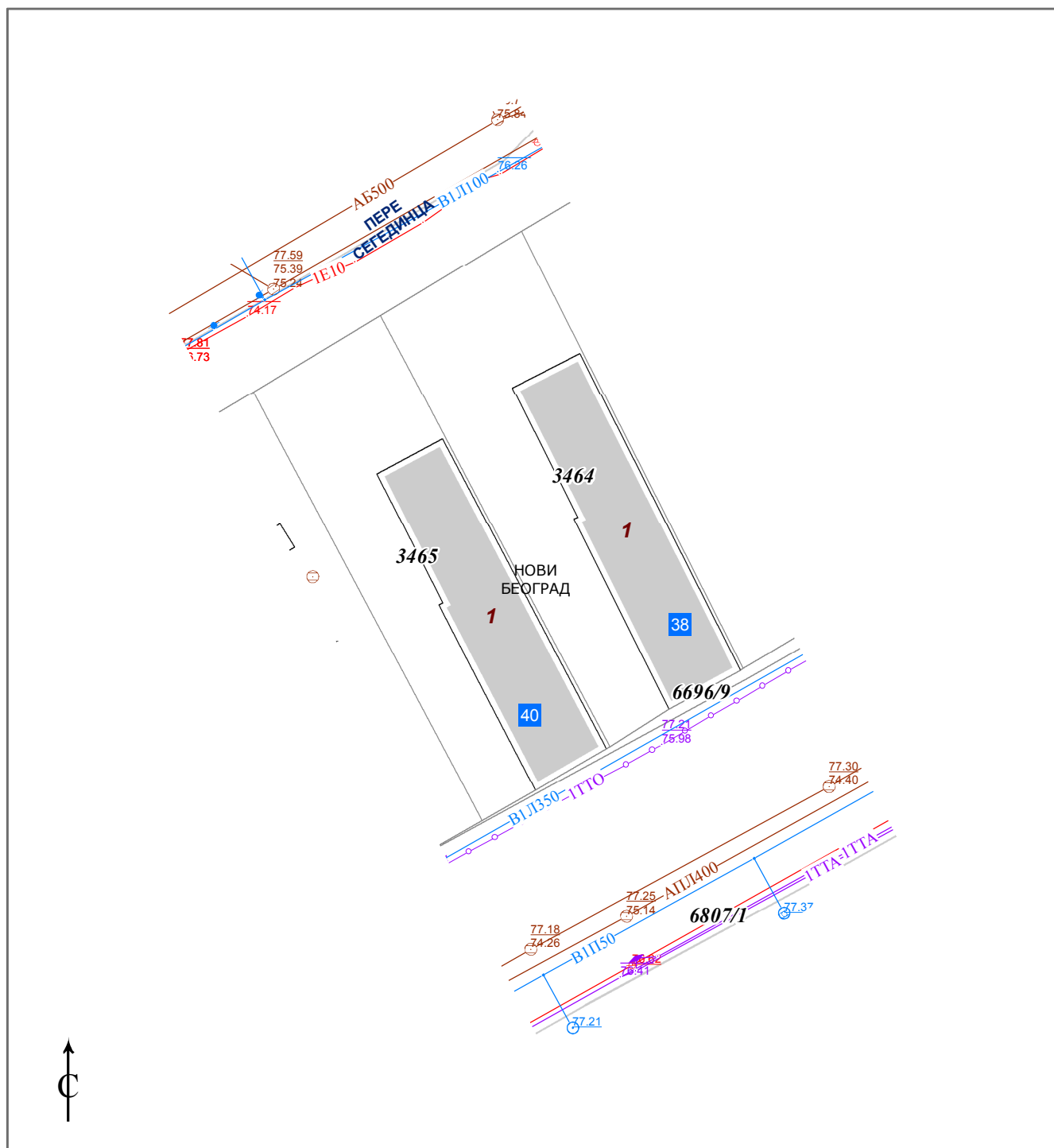
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-24226/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

27.10.2021.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: info@bvk.rs

Датум: 17.08.2021.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

Е/772

"GRAFIN NBG INVEST" д.о.о.

Ул. Јурија Гагарина 188/12

Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Е/772, од 10.08.2021. године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), обавештавамо вас:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже из „ГИС-а“, Р 1:500 приказана је постојећа водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система:

- у Ул. војвођанској Ø350mm од ливеногвозденог материјала, а са супротне стране улице Ø50mm од поцинкованог материјала као и цевовод Ø150 mm од ДЛ материјала,
- у Ул. Пере Сегединца цевовод Ø100mm од ливеногвозденог материјала.

Коте терена на предметној локацији износе око 94,00mm.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

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

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата катастарске парцеле бр. 3464 и 3465, КО Нови Београд, П=1035m²

Грађевинска парцела има приступ двома јавним саобраћајним површинама-Ул. војвођанској са јужне стране парцеле и Пере Сегединца, са северне стране парцеле.

Грађевинска линија према Војвођанској улици се поклапа са регулационом линијом, док је од Ул. Пере Сегединца удаљена 5,0m.

На грађевинској парцели се планира изградња стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, са 32 стамбене јединице, надземне површине под објектом око 614,m², подземне површине под објектом 804,50m², укупно нето корисне површине 2912,45m², од којих нето укупне површине пословања 631,45m².

Објекат је по типу двострано узидан, а по облику полуатријумски.

Са колског приступа двосмерном колском рампом силази се у први ниво подрума на коти -2,90m/74,50mm, у коме је пројектован први ниво гараже капацитета 16 ПМ.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Са првог нивоа подрума, двосмерном колском рампом, силази се у други ниво подрума на коти -6,33m/71,07mm у коме је пројектован други ниво гараже са 28 ПМ, од којих 20 ПМ пројектовано у систему Wohr Parklift 405-190. Укупно је пројектовано 44 ПМ.

Површина гараже је 1256,10 m² што је сврстава у средње гараже. Осим гараже у подрумима су пројектовани магацини Локала 1, техничке просторије за спринклер и водомере, топлотна подстаница ...

Приземље објекта је на коти +0,10m/77,50mm. У приземљу су пројектована два локала:

Локал бр. 1, нето површине 296,30m² и Локал бр. 2 нето површине 198,80m², укупно 495,10 m².

Приступ локалима као и стамбени приступ је из Војвођанске улице.

Колски приступ је из Улице Пере Сегединца.

Висина венца је на +15,0m у односу на нулту коту.

Планирано грејање објекта је на Београдске електране (планирана је топлотна подстаница).

На парцелама се налазе објекти предвиђени за рушење.

Идејним решењем су достављени подаци о потребној количини воде:

- за санитар потрошњу станова 152,75 ЈО

- за санитарну потрошњу локала 1,50 ЈО

- за потребе подстанице 2,50 ЈО

- хидрантска мрежа 400 ЈО

Предвиђен је прикључак Ø100mm због спринклерске инсталације. Није достављена планирана количина воде за спринклерске инсталације.



Урбанистичким пројектом, с обзиром на карактеристике објекта и потребама за водом, за планирани стамбено пословни објекат може да се предвиди прикључење на постојећу водоводну мрежу ЛГØ350mm у Улици војвођанска и/или у складу са приступом објекту и елементима регулације, са нове водоводне мреже minØ150mm, као реконструкција постојеће у Ул. Пере Сегединца. За реализацију прикључка са нове мреже неопходно је да се обратите инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

Максимални пречник прикључка са мреже Ø350mm је Ø200mm, са мреже Ø150mm је Ø100mm (са мреже Ø100mm је Ø80mm).

У Урбанистичком пројекту дефинисати начин и место прикључења будућег објекта.

Пречник прикључка димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, што рационалније према потребама и против пожарним прописима. Количину воде, односно пречник прикључка, претходно усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере (за санитарну воду камбеног дела, санитарну воду пословног дела, за ПП мрежу-унутрашњу хидрантску и спринклерске инсталације, за топлотну подстанцију).

За водомере обезбедити водомерни шахт ван објекта до на 1,5m од линије уличне регулације са обезбеђеним несметаним приступом ван колског приступа и паркинг места. У супротном, обзиром да се регулациона линија ка Војвођанској улици и грађевинска линија објекта поклапају, за смештај водомера обезбедити посебну просторију у објекту, прву на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на делу прикључка до водомера.

За сваку пословну јединицу-локал, пројектовати и хоризонтални индивидуални водомер.

Према подацима у електронској бази корисника Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, за к.бр. 38 и 40 у Војвођанској улици **не постоје** регистровани корисници.

Услови се издају на захтев Илије Суботића, за "GRAFIN NBG INVEST" д.о.о., Ул. Јурија Гагарина 188/12, Нови Београд, на основу ситуације са основом приземља, копије катастарског плана парцела и Информацији о локацији бр. 350.1-2038/2020 од 1.06.2020 године.

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

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

прилог :

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

Обрадио-ла:

Марина Терзић, хидро.тех

Руководилац
Службе техничке документације:
Александра Тушуп, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06

7451200

7451400

СИТУАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
КАНАЛИЗАЦИЈЕ ГИС
КО НОВИ БЕОГРАД
УЗ ПРЕДМЕТ 3/321

4963000

4963000

4962900

4962900

4962800

4962800

7451200

7451400

- A — постојећа кишна канализација
— Ф — постојећа фекална канализација
--- оріјентациона граница парцела



СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ОБРАДНО

ДАТА

ИМЕ СЛУЖБЕ

77.56 / 73.66

77.46 / 74.21

77.50 / 74.25

75.20 / 74.05

1:1,000

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: info@bvk.rs

Датум 17.08.2021.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

3/321

GRAFIN NBG INVEST d.o.o

Јурија Гагарина бр.188/12

Нови Београд

**Предмет: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу
стамбено пословног објекта, на катастарским парцелама 3464 и 3465
КО Нови Београд, у Београду**

У вези Вашег захтева, заведеног у Служби техничке документације под бр.3/321 од 10.08.2021. године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19 и 9/2020) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019) обавештавамо вас следеће:

Канализација на предметној локацији припада Централном систему београдске канализације, делу на коме је заступљен сепарациони систем канализације.

У Војвођанској улици, испред катастарских парцела 3464 и 3465 КО Нови Београд, постоји градска канализациона мрежа-кишна АПП400mm и фекална ФПП250mm, а у Улици Пере Сегединца постоји кишна ААЦ400mm и ФАЦ250mm.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- Генерални урбанистички план Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 11/16)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-град Београд (целине I-XIX) ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 96/17).

Грађевинска парцела на којој се планира изградња стамбено пословног објекта, обухвата катастарске парцеле бр. 3464 и 3465, КО Нови Београд, $P=1035m^2$

Грађевинска парцела има приступ двома јавним саобраћајним површинама-Ул. војвођанској са јужне стране парцеле и Пере Сегединца, са северне стране парцеле.

Грађевинска линија према Војвођанској улици се поклапа са регулационом линијом, док је од Ул. Пере Сегединца удаљена 5,0m.

На грађевинској парцели се планира изградња стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, са 32 стамбене јединице, надземне површине под објектом око $614m^2$, подземне површине под објектом $804,50m^2$, укупно нето корисне површине $2912,45m^2$, од којих нето укупне површине пословања $631,45m^2$.

Објекат је по типу двострано узидан, а по облику полуатријумски.

Са колског приступа двосмерном колском рампом силази се у први ниво подрума на коти -2,90m/74,50mm, у коме је пројектован први ниво гараже капацитета 16 ПМ.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Са првог нивоа подрума, двосмерном колском рампом, силази се у други ниво подрума на коти $-6,33\text{m}/71,07\text{mm}$ у коме је пројектован други ниво гараже са 28 ПМ, од којих 20 ПМ пројектовано у систему Wohr Parklift 405-190. Укупно је пројектовано 44 ПМ.

Површина гараже је $1256,10\text{ m}^2$ што је сврстава у средње гараже. Осим гараже у подрумима су пројектовани магацини Локала 1, техничке просторије за спринклер и водомере, топлотна подстаница ...

Приземље објекта је на коти $+0,10\text{m}/77,50\text{mm}$. У приземљу су пројектована два локала:

Локал бр. 1, нето површине $296,30\text{m}^2$ и Локал бр. 2 нето површине $198,80\text{m}^2$, укупно $495,10\text{ m}^2$.

Приступ локалима као и стамбени приступ је из Војвођанске улице.

Колски приступ је из Улице Пере Сегединца.

Висина венца је на $+15,0\text{m}$ у односу на нулту коту.

Планирано грејање објекта је на Београдске електране (планирана је топлотна подстаница).

На парцелама се налазе објекти предвиђени за рушење.

Идејним решењем су достављени подаци о планираној количини воде:

- проток фекалних вода је $9,37\text{ l/s}$, а кишних $23,27\text{ l/s}$.



Урбанистичким пројектом за планирани стамбено пословни објекат може да се предвиди прикључење на постојећу канализациону мрежу у улицама Војвођанска и Пере Сегединца.

Потребан број нових прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом уличних канала.

Кроз урбанистички пројекат дефинисати начин и места прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама... водити рачуна да се регулациона и грађевинска линија ка Војвођанској улици поклапају.

Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованих прикључака, на првенствено постојећи (или новопроектовани) улични силаз, падом од 2-6% и са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

Граничне ревизионе силазе пројектовати тако да буду приступачни за одржавање и лоцирани до 1,5m иза регулационе линије предметне парцеле.

Такође, водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода са етажа на којима су предвиђени санитарни чворови.

Из подземних етажа, у случају да не могу гравитационо да се прикључе на уличну канализацију, могуће је препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта са шахтом за умирење пре граничног ревизионог силаза. На територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm .

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

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

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

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

Услови се издају на захтев Илије Суботића, за "GRAFIN NBG INVEST" д.о.о., Ул. Јурија Гагарина 188/12, Нови Београд, на основу ситуације са основом приземља, копије катастарског плана парцела и Информацији о локацији бр. 350.1-2038/2020 од 1.06.2020 године.

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

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

прилог:

- ситуација постојећег стања канализације, гис, P=1:1000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

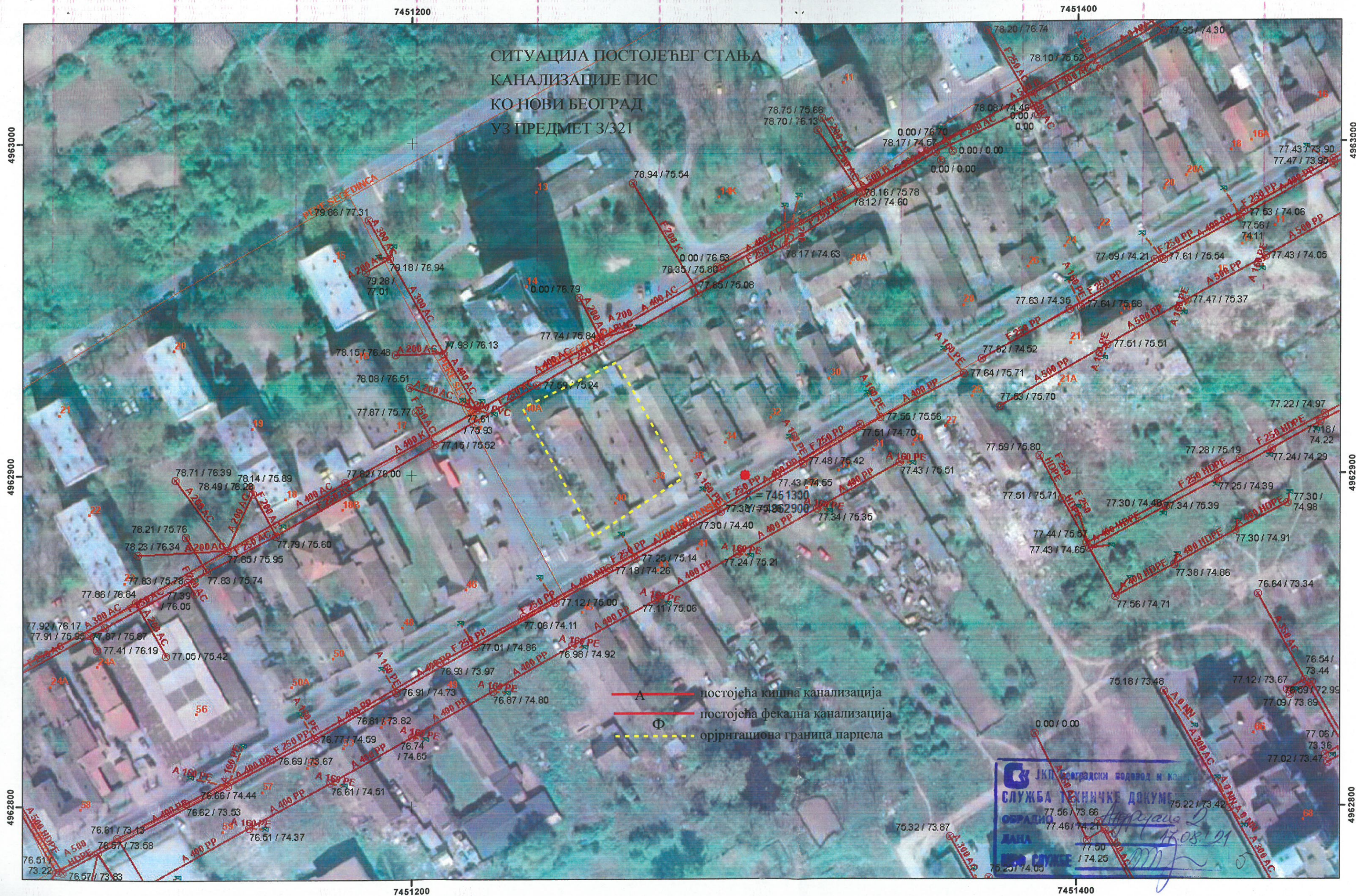
обрадила :

Андрејана Драгишић

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08





Grafin NBG invest d.o.o.
Jurija Gagarina 188/12

Naš znak: 82100 MO
Naš broj: 4048/21

11070 Novi Beograd

Datum : 03.09.2021.g

„Elektrodistribeucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Zemun (u daljem tekstu EDS) razmotrio je zahtev primljen 10.08.2021.g. koji je poslalo "Grafin NBG invest" d.o.o Jurija Gagarina 188/12 Novi Beograd (u daljem tekstu Stranka) . Na osnovu članova 140-144. Zakona o energetici ("Sl. glasnik RS" br. 145/14), člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 i 145/14) i Pravila o radu distributivnog sistema ("Sl. glasnik RS" br. 71/17), Odluke o prenosu ovlašćenja i utvrđivanju nadležnosti i odgovornosti br. 05.0.0.0.-08.01-23077/1-21 od 25.01.2021.godine, donose se

Uslovi za projektovanje

za potrebe izrade urbanističkog projekta i sinhron plana za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. broj: 3464 i 3465 sve KO Novi Beograd.

1. Postojeće stanje elektrodistributivne mreže:

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

2. Energetski podaci iz vašeg zahteva:

Tip potrošača	broj potrošača	Nazivna struja NN prekidača	Pjed (kW/potr)
Stan	32	3 x 25 A	17,25
Lokal	2	3 x 63 A	43,47
Zajednička potrošnja	1	3 x 16 A	11,04
Hidrocil	1	toplj.osig. 3 x 25 A	17,25
Putnički lift	1	toplj.osig. 3 x 63 A	17,25
Kablovski operateri	1	3 x 16 A	11,04
toplotna podstanica	1	toplj.osig. 3 x 25 A	17,25
Garaža	1	3 x 63 A	43,47

Način grejanja: priključenje na daljinski sistem grejanja (toplovodni sistem)

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

- 3.1 Napajanje novih potrošača vršice se iz postojeće TS 10/0,4 kV "Novi Beograd, Pere Segedinca 10" (reg.br. Z-203) .
- 3.2 Planirati izgradnju dva 1 kV podzemna voda i to jedan od TS 10/0,4 kV iz tačke 3.1 a drugi iz preostalih kapaciteta postojeće 1 kV mreže , do dve kablovske priključne kutije (KPK) koje je potrebno ugraditi na budućem objektu. Koristiti provodnike tipa i preseka XP00 AS 3x150 +70 mm² , 1 kV
- 3.3 Na spoljnom delu budućeg objekta planirati položaje za ugradnju tri KPK (uobičajeno je planirati položaj u blizini pešačkog ulaza u objekat), a u objektu planirati položaje za ugradnju merno razvodnih ormara za ugradnju mernih uređaja (uobičajeno je planirati položaj u prizemlju na pogodnom mestu na zidu zajedničkog ulazu u objekat ili u posebnoj prostoriji), a sve u skladu sa važećim tehničkim preporukama i enegretskim podacima iz tačke 2.

4. Izmeštanje i zaštita postojećih elektroenergetskih objekata :

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

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

- Ukoliko se trasa kabla nađe ispod kolovoza za kablovske vodove 10 kV i 1 kV predvideti kablovsku kanalizaciju izrađenu od plastičnih cevi prečnika Ø100 mm. Kablovsko okno koristiti na pravoj deonici kablovske kanalizacije koja je duža od 40 , kao i na mestu promene pravca ili nivoa kablovske kanalizacije.
- Predvideti 100% rezerve u broju otvora kablovske kanalizacije za naponski nivo 10 kV, a 50% za naponski nivo 1 kV.
- Prilikom izmeštanja vodova voditi računa o potrebnim međusobnim rastojanjima i uglovima savijanja pri paralelnom vođenju i ukrštanju sa drugim elektroenergetskim vodovima i ostalim podzemnim instalacijama koje se mogu naći u novoj trasi vodova.
- Radove u blizini kablova vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje izolacije i olovnog plašta. Pri izvođenju radova zaštititi postojeće kablovske vodove od mehaničkog oštećenja.
- Potrebno je da se u trasi kablovskih vodova ne nalazi nikakav objekat koji bi ugrožavao elektroenergetski vod i onemogućavao pristup kablovskom vodu prilikom kvara.
- Radove u blizini kabla vršiti ručno ili mehanizacijom koja ne izaziva oštećenje kabla
- Za izmeštene kablovske deonice 10 i 1 kV koristiti kablove istog tipa i preseka ili: 3 x (XHE 49-A 1x150) mm² , 10 kV; XP00 AS 3x150 +70 mm² , 1 kV
- Prilikom izmeštanja 1kV nadzemnih vodova, za uporišta koristiti betonske stubove propisanih dimenzija i provodnik tipa i preseka X00/0 - A 3 x 70 + 54,6 mm² .
- Pri svođenju nadzemnih kućnih priključaka koristiti provodnik tipa i preseka X00 - A 4 x 16 mm².
- Prelaze izmeštenih 1 kV nadzemnih vodova preko saobraćajnica planirati podzemno. Koristiti provodnik tipa i preseka XHE 49-A 3x150 mm² 10 kV, XP00 AS 3x150 +70 mm² 1kV.
- Ako se planira ukidanje 1kV nadzemnog voda i izgradnja novog 1 kV podzemnog voda, potrebno je obezbediti saglasnost za ugradnju KPK i usponskog voda na svim objektima koji se napajaju preko nadzemnog kućnog priključka.

Za ukidanje postojećih priključaka objekata koji se ruše:

- Obaveza Stranke je da se pre rušenja postojećih objekata, obrati Službi za podršku tržištu ogranak Zemun, na adresi Kej Oslobođenja 15, za ukidanje postojećih merih mesta i nadzemnog kućnog priključka

5. Ostali uslovi:

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

Dostaviti:

- Naslovu
- 82110
- arhivi



„Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd

Direktor Ogranaka Zemun

Vladan Balen dipl.el.ing.



GRAFIN NBG INVEST DOO

Београд

Наш знак: 01150-731/2021

Ваш знак: Е-4048/21

Београд, 1.9.2021.год.

ПРЕДМЕТ: Давање података

На приложеном ЦД-у су фајлови скенираних подлога са трасама кабловских водова за које Служба за техничку документацију има податке везано за локацију на КП-3464, 3465..КО Нови Београд.

Обавештавамо Вас да су водови 110 kV прешли у надлежност ЕМС и да сте дужни да се за податке о 110 kV водовима обратите Јавном предузећу ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, Погон Техника, Сектор за далеководне, ул. Војводе Степе 412, Београд.

ПРИЛОГ: један примерак ЦД

Служба за техничку документацију

Шеф

Јасмина Раденковић дипл.инж.гео.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 348464

ДАТУМ: 16.8.2021

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

GRAFIN INVEST d.o.o.

Јурија Гагарина 188/12

Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 3464 и 3465 КО Нови Београд

Веза број: 348464/1-2021; ИБ 364/21, датум: 10.08.2021.-М.Ма.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта (32 стана+2 локала) на КП 3464 и 3465 КО Нови Београд, издају је услови из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу (постојећа ТК канализација и ТК каблови), у папирној форми.

Постојећи ТК капацитети у надлежности одржавања Телеком Србија су приказани на датој ситуацији.

Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

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

Планирати прикључење предметног објекта на ТК мрежу у оквиру 867 у зависности од позиције и броја планираних улаза. Од окна 867 потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до подрумаподземне /гараже предметног објекта.

Позицију трасу-коридор за ТК канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини.

У складу са горе наведеним условима, потребно је предвидети коридор за планирану ТК канализацију.

❖ Општи услови

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 који су назначени на приложеној ситуацији.

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта КП 3464 и 3465 КО Нови Београд, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција затехнику, Сектор мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

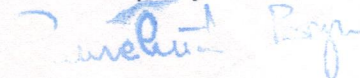
Урбанистички пројекат за изградњу предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

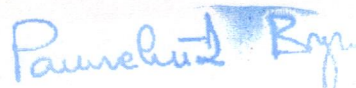
Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на ТК мрежу за планирани објекат у оквиру граница Урбанистичког пројекта

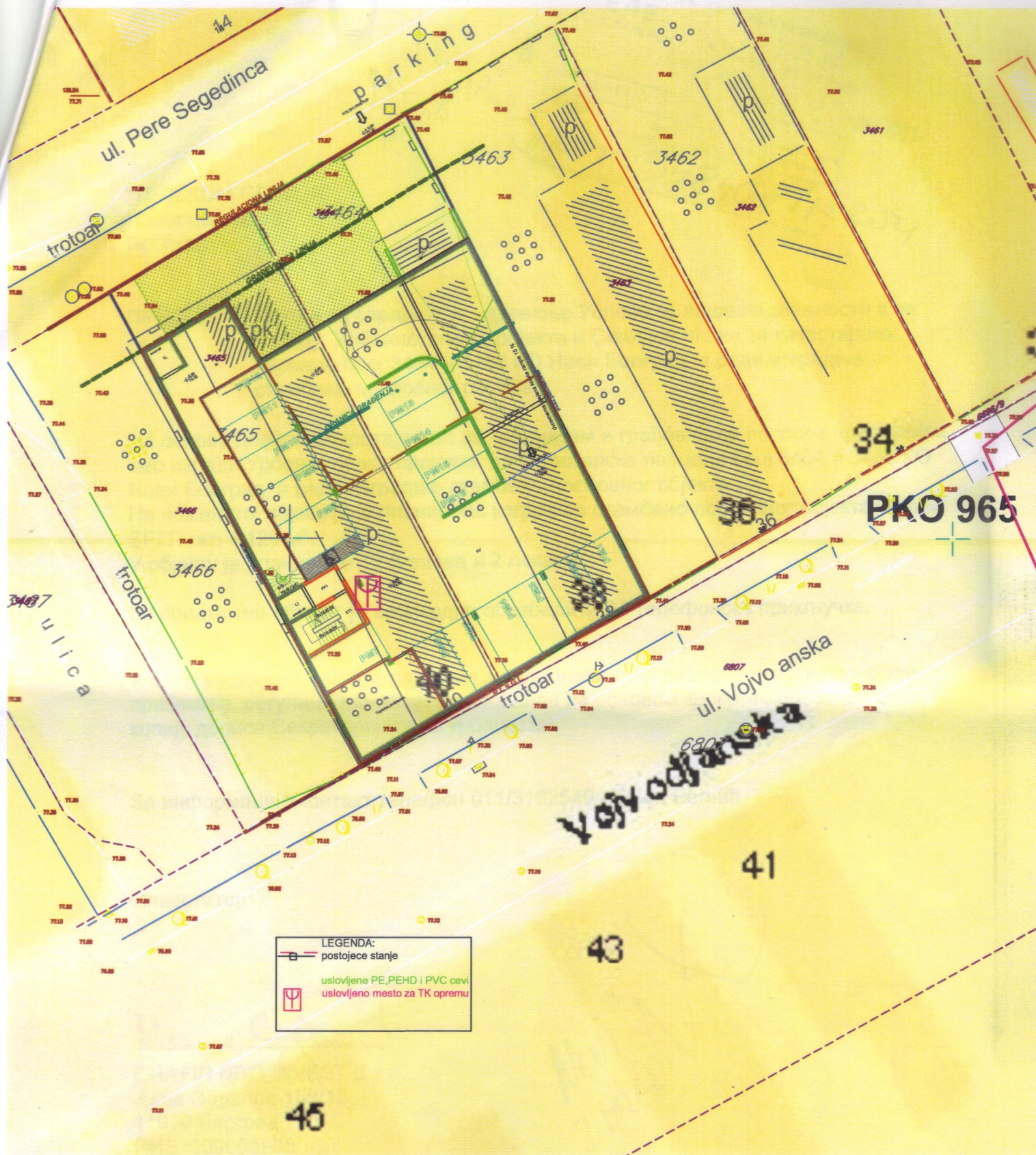
Прилог: - ситуација

Шеф службе



Вук Раичевић, дипл. инж





364/2021

mile
10.08.2021

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕХНИЧКА И ГРАЂЕВИНСКА ПОСЛОВА
"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
АД НОВОПАЗАРСКА 37 БЕОГРАД

ПРИКЉЕНО:

Датум	Број	Број
10.08.2021	348449/11	2021

10-08-2021

"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"
Новопазарска 37
Београд

ПРЕДМЕТ: Захтев за сарадњу за издавање Услова из ваше надлежности а за израду Урбанистичког пројекта и Синхрон плана за катастарске парцеле број 3464 и 3465 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта

На основу Дописа Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове приступили смо изради Урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број 3464 и 3465 КО Нови Београд, а ради изградње стамбено-пословног објекта.

На поменутој локација је планирана изградња стамбено-пословног објекта укупне БРГП око 4 120 м².

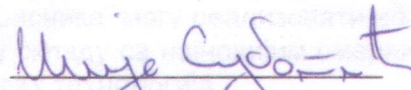
У објекту је планирано 32 станова и 2 локала.

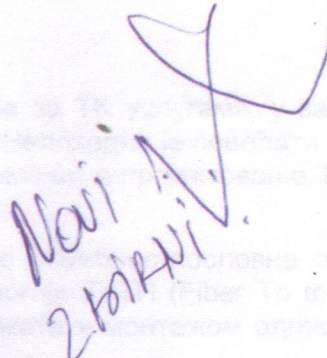
За предметни објекат је неопходно обезбедити 34 телефонска прикључка.

У прилогу дописа вам достављамо регулационо-нивелациони план са основом приземља, регулационо-нивелациони план са основом крова, технички опис као и копију дописа Секретаријата за урбанизам.

За информације контакт телефон 011/3162549 – Тања Бељић.

Инвеститор:


GRAFIN NBG INVEST d.o.o.
Jurija Gagarina 188/12
11070 Београд
ПИБ 109003908


Marija Gagarina
2.8.2021



Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

Ваш знак		Ваш број	
Наш знак	ЈА/ЋР	Наш број	STEDP-870/2

GRAFIN NBG INVEST d.o.o.

Јурија Гагарина 188/12
11070 Београд

Датум: 25.08.2021.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поступајући по захтеву број **STEDP-870** од **17.08.2021.** године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта и Синхрона плана за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 3464 и 3465, КО Нови Београд**, а у складу са **Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 и 09/20)** и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

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

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему:

Грејно подручје:

ТО „Нови Београд“

Магистрала:

М4

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура: 120 / 55 °C;
- називни притисак: NP 16;

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

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

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топоводи (у границама парцела):

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији унутар граница **катастарских парцела 3464 и 3465, КО Нови Београд** не налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Најближа изграђена топловодна инфраструктура налази се дуж Улице Пере Сегединца тј. дистрибутивни топловод пречника **φ108.0/3.6** постављен у армирано-бетонски канал **тип V**. Постојећи топловод уцртан је у катастар подземних водова **Нови Београд 2/55**.

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

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објект на к.п. 3464 и 3465, КО Нови Београд, **постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања** са комора **КО4** или **КО5** на постојећем дистрибутивног топовода **φ108.0/3.6** у Улици Пере Сегединца, изградњом предизолованог прикључног топовода до места предвиђеног за планирану подстаницу.

Капацитет прикључне инсталације:

На основу података о планираном објекту из захтева за израду Урбанистичког пројекта и Информације о локацији **IX-13 бр. 350.1-2038/2020 од 01.06.2020.** године, прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **2По+П+5**, укупне планиране **БРГП=2.281m²**, могуће је изградњом предизолованог топовода пречника **DN50** предвиђеног за укупни захтевани капацитет за грејање објекта од **Q=145kW**.

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту.

Просторију за топлотну подстаницу предвидети у подрумским (техничкој) етажи планираног објекта најближе постојећем/планираном топоводу.

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

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

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

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

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

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

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

Такође, „Техничким условима“ биће одређени и услови за регулисање међусобних односа између инвеститора и ЈКП „Београдске електране“ у вези израде техничке - пројектне документације и извођења радова.

VII. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа се врши на рачун ЈКП „Београдске електране“ број **160-6791-73** са позивом на број **4620-081/21**.

Рачун ће доставити Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, Цара Душана 141, Земун.

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

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

У прилогу овог дописа дата је ситуација у размери **R 1:500** са уцртаном позицијом постојећег дистрибутивног топловода **φ108.0/3.6** у Улици Пере Сегединца у односу на предметну локацију.

Прилог:

- Ситуација R 1:500

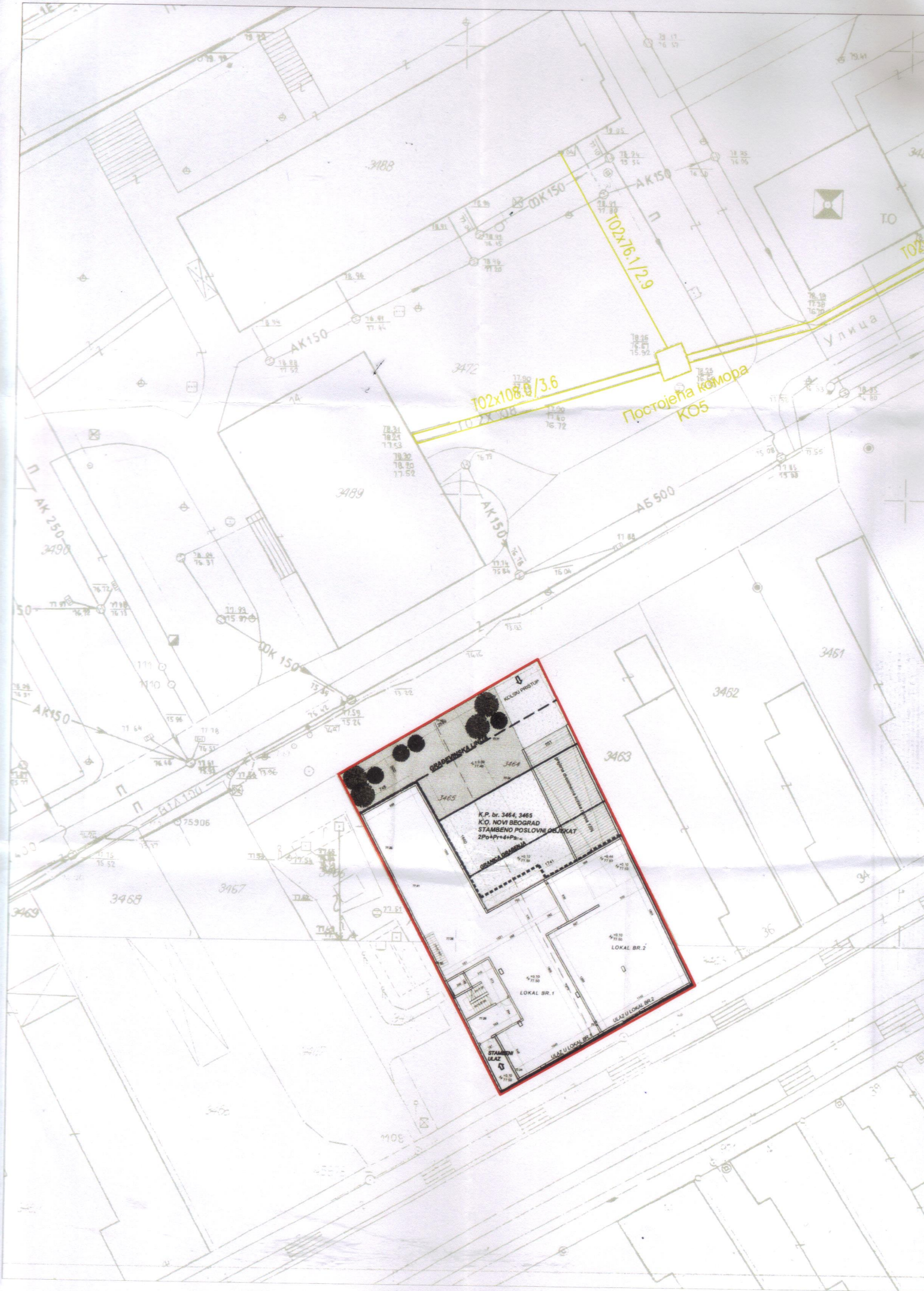
Доставити:

- а/а
- Наслову
- Сектору за пројектовање
- Сектору за планирање и развој
- Архиви



ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ
Извршни директор

Небојша Стојковић, дипл.маш.инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
09/7 број 217- 474/ 2021 од 10.8.2021. године
Дана 12.8.2021. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4
upravazavsbq@mup.gov.rs
Т: 2741-361, 2741-362

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа у Београду, на основу чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), решавајући по захтеву “GRAFIN NRG INVEST” д.о.о., Јурија Гагарина бр.188/12, Београд од 10.08.2021. године издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на КП 3464 и 3465 КО Нови Београд.

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

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

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

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

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

ВГ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Сектор за планирање саобраћаја
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.6–166/2021
17.11.2021. године



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

„GRAFIN NBG INVEST“ d.o.o.
Ул. Јурија Гагарина бр. 188/12
11070 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГП1 КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 3464 И 3465, К.О. НОВИ БЕОГРАД, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР: Сепарат урбанистичког пројекта) сагласни смо са приказаном позицијом и ширином колског приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата урбанистичког пројекта бр. 1.1, 2, 3, 11, 12, 13.1: „ситуација са основом приземља“, „основа подрума 2“, „основа подрума 1“, „пресек 1-1“, „пресек 2-2“, „парцијални пресеци 3'-3' и 3''-3''“ и „Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а, ГП1 која се формира од КП 3464 и 3465 КО Нови Београд“.

Обрадила: Оливера Јевтић, дипл. инж. саобр.

оу

заменик начелника Градске управе града Београда-
секретар Секретаријата за саобраћај

Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.



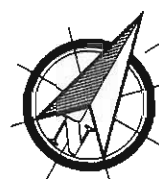
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а,
ГП1 која се формира од К.П. бр. 3464 и 3465 К.О. Нови Београд

Урбанистички показатељи	планирано ППР-ом	остварено	
Минимална величина парцеле	1000 m ²	1036 m ²	
Број објеката на парцели	/	Један објекат	
оријентациона спратност	П+3+Пс	По+П+4+Пс	
Положај објекта	Једнострано или двострано узидан	двострано узидан	
Намена објекта	становање: пословање 20-80%:0%-20%	становање: пословање 78.58 %:21.42% (2276.99:620.70 m ²)	
Индекс заузетости	макс. 60% (967.20 m ²)	59.33 % 614.10 m ²	
Степен заузетости подземних етажа	макс. 85% (1370.20 m ²)	804.50 m ² = 77.73%	
Слободне и зелене површине	мин. 40% (слободне) мин. 15% (у директном контакту са тлом)	40.68 % 15.23% (157.78 m ²)	
Број стамбених и пословних јединица	-	32 стана, 2 локала	
Висина венца и слемена (од нулте коте)	макс. 15.0 м (венац) макс. 18.0 м (слемена)	15 м венац 18 м слемена	
Удаљење од регулационе линије	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	Објекат је постављен на регулациону линију Улице Војвођанске Објекат је удаљен 5.0м од регулационе линије Улице Пере Сегединца	
Растојање од бочне границе парцеле	0 м без отвора	0 м без отвора	
Растојање од бочног суседног објекта	минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је ½ висине вишег објекта	Остварено минимум 33.56м	
Норматив за паркирање	1 ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора 1.1 ПМ на 1 стан	локали 620.70m ² /60 m ² = 10 ПМ 32 стана = 35 ПМ	Потребно 45 ПМ Остварено 45 ПМ Од тога 2 ПМ за инвалиде
БРГП	/	Надземно 3670.50 m ² Подземно 1609.00 m ² Укупно 5270.50 m ²	

ВАНУ
IV - 08
ay
18.08/2021
2021.



Ul. Pere Segedinca



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

TABELA POVRŠINA - PODRUM 2

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE					
OZ.	PROSTOR	Prinđ	obr. poda	obr. zid	obr. stak
PP1	PREDPROSTOR	4.88	keramika	maltar	maltar
L1	PUTNIČKI LIFT	13.73	keramika	maltar	maltar
LD	VOZDOHERI	3.66	beton	maltar	maltar
SK1	SPRINKLER	28.48	beton	maltar	maltar
H	HODNIK	2.22	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		58.11			

POSLOVANJE - MAGACIN LOKALA BR.2

OZ.	PROSTOR	Prinđ	obr. poda	obr. zid	obr. stak
M	MAGACIN	57.00	keramika	maltar	maltar
S2	STEPENIŠTE	3.70	keramika	maltar	maltar
TL	TERETNI LIFT	4.50	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		65.20			

GARAŽA (28 PARKING MESTA)

OZ.	PROSTOR	Prinđ	obr. poda	obr. zid	obr. stak
PM	PARKING MESTA	248.00	beton	maltar	maltar
KV	KOLOVOZ	348.80	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA		596.80			

PARKING MESTA 2 NIVO = 137.80 m2	
UKUPNA POVRŠINA GARAŽE = 732.40 m2	

NETO POVRŠINA MAGACINA		65.20 m²
NETO POVRŠINA PODRUMA 2		719.21 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA 2		804.60 m²

LEGENDA

- granica k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezasadito zelenilo
- projekcija podruma 1



BIRO ZA PROJEKTOVANJE	
"DALMAK" d.o.o.	
BEOGRAD	
Investitor:	GRAĐEVINARSTVO INVEST
Objekat:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
Adresa objekta:	Kp.3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD
Osnov:	IDR - IDEJNO REŠENJE
Osnova podruma 2:	OSNOVA PODRUMA 2
Odgovorni projektant:	Nataša Žugčić d.l.a. Broj licence 300 B613 05
razmera:	1:100
datum:	Jul 2021
br. lista:	2

Ul. Vojvođanska



REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA GRAĐENJA

TABELA POVRŠINA - PODRUM 1

POVRŠINE ZA KOMUNIKACIJU I PODRUMSKE PROSTORIJE

OZ. PROSTORJA	Plošć	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PP1 PREDPROSTOR	4.86	keramika	maltar	maltar
S2 STEPENIŠTE PR.	13.73	keramika	maltar	maltar
L1 PUTNIČKI LIFT	-	-	maltar	maltar
TS TOPLOTNA PST.	38.87	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	67.28			

POSLOVANJE - MAGACIN LOKALA BR.2

OZ. PROSTORJA	Plošć	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
M MAGACIN	81.06	keramika	maltar	maltar
S2 STEPENIŠTE	3.81	keramika	maltar	maltar
TL TERETNI LIFT	-	-	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	84.87			

GARAŽA (16 PARKING MESTA)

OZ. PROSTORJA	Plošć	obr. poda	obr. zida	obr. plaf.
PM PARKING MESTA	241.13	beton	maltar	maltar
KV KOLOVOZ	287.42	beton	maltar	maltar
NETO POVRŠINA	528.55			

NETO POVRŠINA MAGACINA	84.87 m²
NETO POVRŠINA PODRUMA 1	67.28 m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA 1	804.50 m²

LEGENDA

- granice k.p.
- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- nezastirto zelenilo
- gabariti podruma 2
- projekcija prizemlja

BHNU
11-08-2021
14.6.2021
14.6.2021

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK" d.o.o.
BEOGRAD

Investitor: GRAFIN NRG INVEST

Objekat i adres: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
Kp.3464, 3465
K.O. NOVI BEOGRAD

IDR - IDEJNO REŠENJE

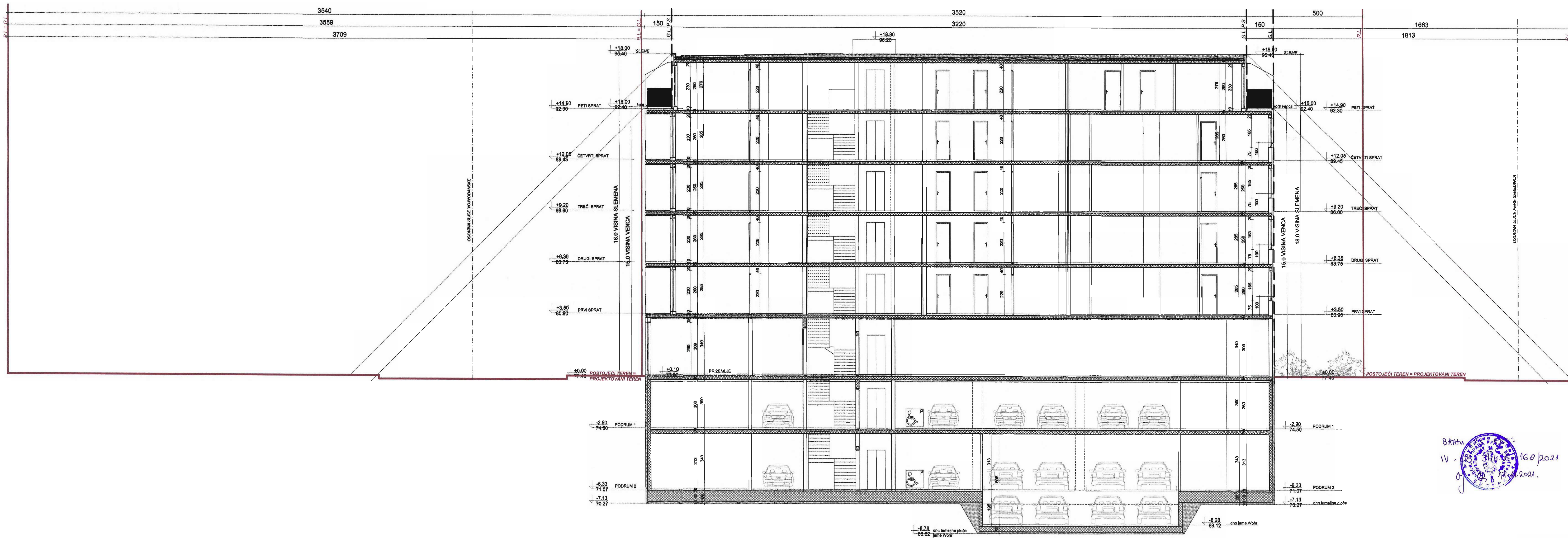
osnov: OSNOVA PODRUMA 1

odgovorni projektant: Nataša Žugčić d.l.a
Broj licence: 300 B613 05

datum: jul 2021

veličina: 1:100

list: 3



- LEGENDA
- granična k.p.
 - regulaciona linija
 - granična građev. parcele
 - građevinska linija

BATM
IV - 08
314
16.02.2021
17.02.2021

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" BEOGRAD	
Investitor:	GRAFIN NRG INVEST
Objekt i adres objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD
IDR - IDEJNO REŠENJE	
Crtež:	PRESEK 2 - 2
Projektor:	Nataša Žugčić d.l.a. Broj licence 300 B613 05
Šifra:	A
Skala:	1:100
Datum:	17.02.2021



K.P. br. 3464 i br. 3465, K.O. NOVI BEOGRAD
Površina Građevinske parcele 1 036 m²

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT 2Po+Pr+4+Ps

NETO POVRŠINA = 4,508.90 m²

BRUTO POVRŠINA = 5,270.50 m²

BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA = 1,609.00 m²

BRGP = 3,670.50 m²

POVRŠINA POD OBJEKTOM NADZEMNO = 614.10 m²

PROCENAT NADZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 59.33% (maks. 60%)

POVRŠINA POD OBJEKTOM PODZEMNO = 804.50 m²

PROCENAT PODZEMNE ZAUZETOSTI PARCELE = 77.73% (maks. 85%)

BR. STANOVA 32 (potrebno 35 PM)

NETO POVRŠINA LOKALA 490.63 m² (potrebno 8 PM)

NETO POVRŠINA MAGACINA 130.07 m² (potrebno 1 PM)

Potrebno broj parking mesta 44

Ostvareno 44 PM u jednoj srednjoj garaži (dva parking mesta za invalide)

NETO POVRŠINA STANOVA 2,276.99 m²

NETO POVRŠINA POSLOVANJA 620.70 m²



ODNOS STANOVANJE: POSLOVANJE 78.58% : 21.42 %

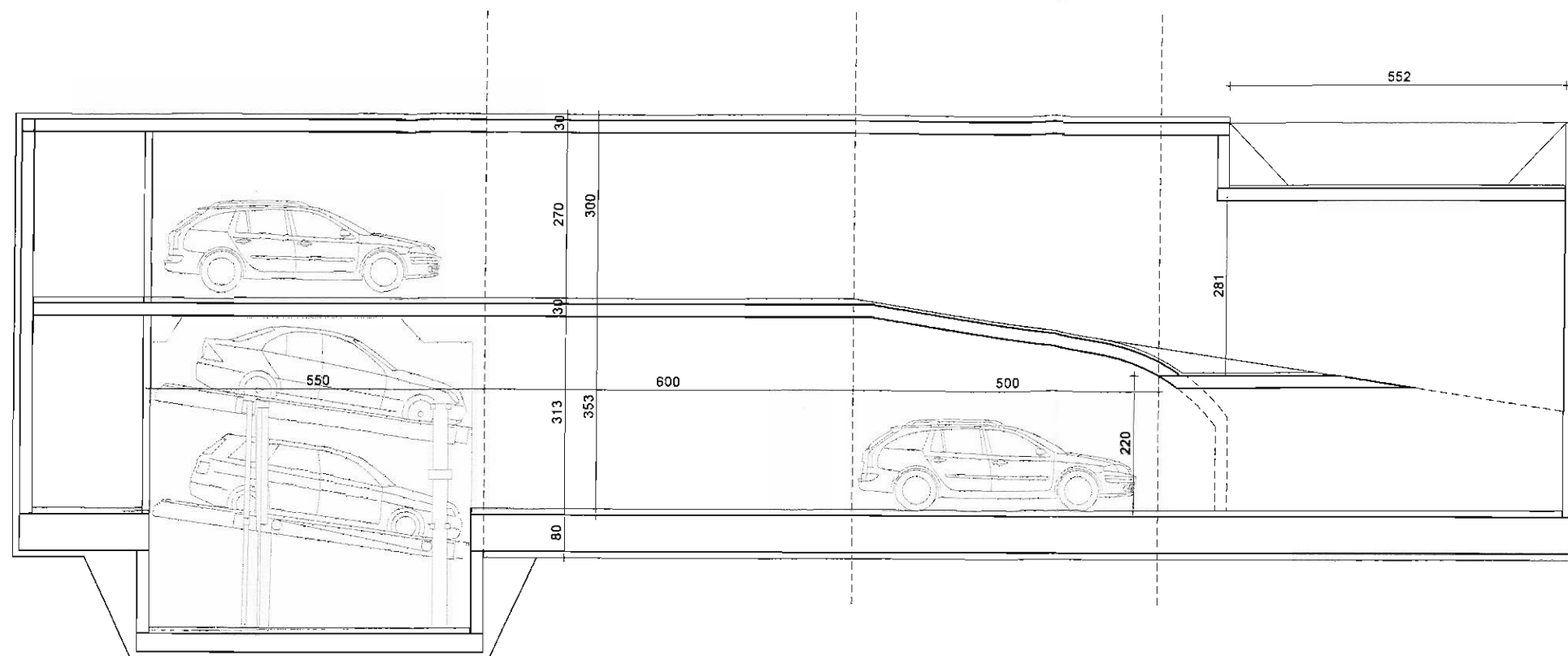
PROCENAT NEZASTRTOG ZELENILA 15.03% (155.60 m²)

- regulaciona linija
- granica građev. parcele
- građevinska linija
- granica građenja
- nezastrito zelenilo
- podzemna površina pod objektom
- nadzemna površina pod objektom



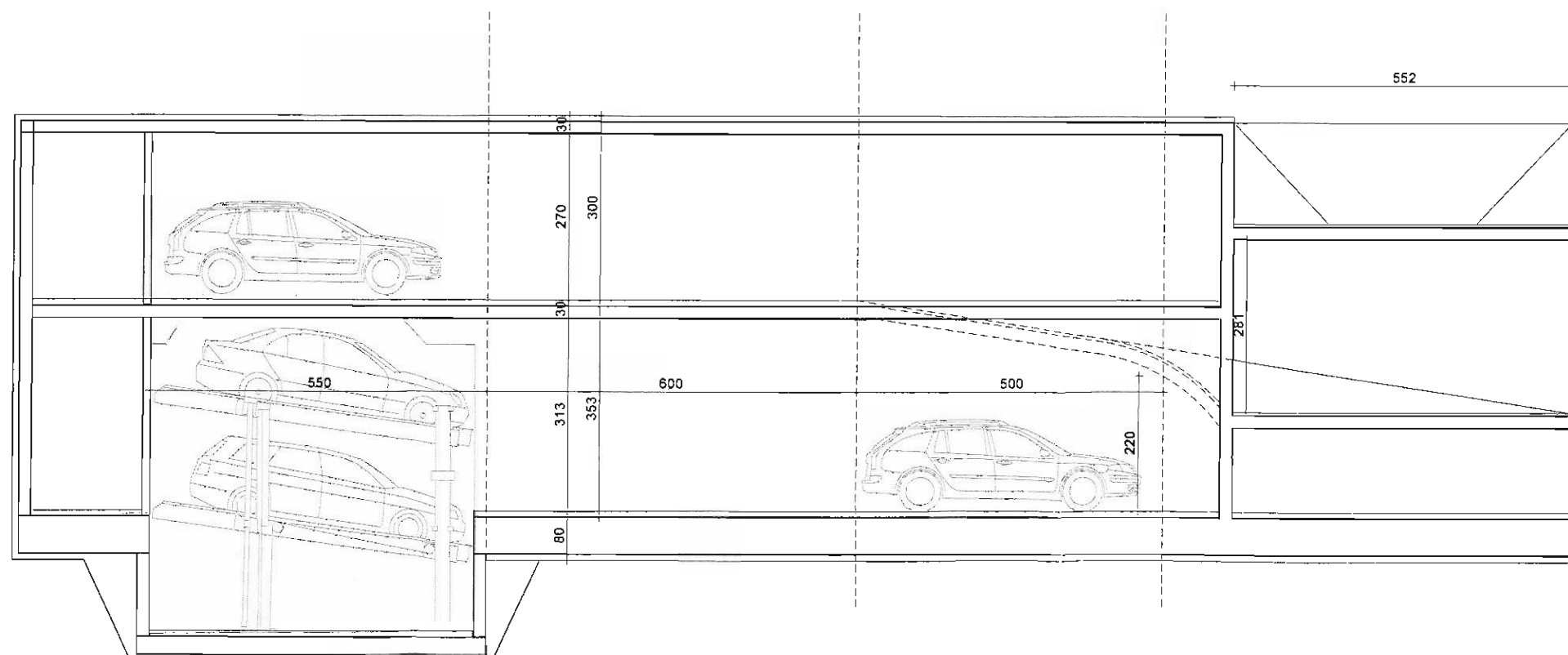
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
"DALMAK d.o.o."
BEOGRAD

investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. br. 3464 i 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
IDR - IDEJNO REŠENJE			
crtež:	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA		razm: A
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.l.a Broj licence 300 B613 05		paraf: 
razmera:	1:250	datum: 	br. lista: 1.1



PARCIJALNI PRESEK 3'-3'

BAH
IV - 018
3.44.6.3.6.6 / 2021
11.2021.



PARCIJALNI PRESEK 3''-3''

BIRO ZA PROJEKTOVANJE "DALMAK" d.o.o. BEOGRAD			
investitor:	GRAFIN NBG INVEST		
Objekat i adresa objekta:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT kp. 3464, 3465 K.O. NOVI BEOGRAD		
ortez:	IDR - IDEJNO RESENJE		
odgovorni projektant:	Nataša Žugić d.i.a Broj licence 300 B613 05		
razmera:	1:100	datum:	jul 2021
		br. lista:	13.1