

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+Пр+3+Пс  
У УЛИЦИ СЛАВОНСКА БР.38 НА КП 16621/1 КО ЗЕМУН



УП -572/2024.  
Београд, октобар 2024.године

Ugrinovačka 23i, 11080Zemun, Tel.+381114037968 E-mail [office@storms.rs](mailto:office@storms.rs)

Наручилац:	
„STORMS“ d.o.o, Улица Угриновачка бр.23и, Београд-Земун	
Обрађивач:	
„STORMS“ d.o.o, Улица Угриновачка бр.23и, Београд-Земун	
Заступник:	
Ранко Маркановић	
Одговорни урбаниста:	Александра Станојевић, дипл.инж.арх. Лиценца бр.200 0502 03
Пројекат израдио:	
„STORMS“ d.o.o, Улица Угриновачка бр.23и, Београд-Земун	
Одговорни пројектант:	Јелена Јоксимовић, бр. Лиценца: 300 M006 13

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП -572/2024.  
Београд, октобар 2024.године



## САДРЖАЈ:

### ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији предузећа – извод из апр-а
- Решење о издавању лиценце одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорних пројектаната
- Изјава одговорних пројектаната
- Потврда

## А. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

### • ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ ТКИВА НАСЕЉА
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА НУМЕРИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА
7. ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
8. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
9. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА
10. ВОЛУМЕН И ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА
11. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 11.1. Водовод
  - 11.2. Канализација
  - 11.3. Електроенергетика
  - 11.4. Телекомуникација
  - 11.5. Топловод
12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
13. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ
  - 14.1. Заштита културно историјског наслеђа
  - 14.2. Заштита природе и природних добара
  - 14.3. Заштита животне средине
  - 14.4. Заштита од елементарних непогода
  - 14.5. Заштита од пожара
  - 14.6. Урбанистичке мере за цивилну заштиту
  - 14.7. Мере енергетске ефикасности изградње
15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### • ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 1. | Шира ситуација                                       | P 1:1000 |
| 2. | Шира ситуација                                       | -        |
| 3. | Шира ситуација                                       | -        |
| 4. | Постојеће стање са границом обухвата                 | P 1:250  |
| 5. | Регулационо нивелациони план са приказом партера     | P 1:250  |
| 6. | Регулационо нивелациони план са приказом крова       | P 1:250  |
| 7. | Регулационо нивелациони план са саобраћајним решењем | P 1:250  |
| 8. | Синхрон план инсталација                             | P 1:250  |

## Б. ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

### ДОКУМЕНТАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ И ОБЈЕКТА

-	Катастарско топографски план	1:500
-	Копија катастарског плана, број 953-016-20325/2023 од 17.05.2023.год.	1:500
-	Копија катастарског плана водова, број 956-301-25903/2022	1:500
-	Информација о локацији број IX-14 број 350.1 – 64/2021 од 11.01.2022.год.	

### УСЛОВИ КОМУНАЛНИХ КУЋА

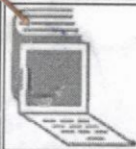
• Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП БВК, број А-376-1/2023 од 07.11.2023.год.
• Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП БВК, број Д-183-1/2023 од 09.11.2023.год.
• Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о., број 82110 ИБ, Е-2505-1/23, од 08.11.2023.год
• Услови ЈКП „Градска чистоћа“ за израду Урбанистичког пројекта, број 13935/2 од 28.09.2023.год.
• Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ за израду Урбанистичког пројекта, број 21743/1 од 13.10.2023.год. (16.октобар 2023).
• Услови „Телеком Србија“ за израду Урбанистичког пројекта, број 446453/1, ИБ 571/2023 од 16.10.2023-М.Ма.
• Мишљење Секретаријата за саобраћај за потребе израде Урбанистичког пројекта, број IV-08 бр.344.6-86/2023 од 06.09.2023.год.
• Услови ЈКП Београдски метро и воз за потребе израде Урбанистичког пројекта, број 211-3/24 од 01.02.2024.год.
• Мишљење у погледу мера заштите од пожара и експлозија за потребе израде Урбанистичког пројекта, број 217-78-1336/23 СВИ 1482428 Инт.бр.217-636/23 од 06.10.2023.год.

## В. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
  - ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
01. Ситуација – постојеће стање
  02. Ситуационо нивелационо решење са основом подрума
  03. Ситуационо нивелационо решење са основом приземља
  04. Ситуационо нивелационо решење са основом крова
  05. Основа подрума
  06. Основа приземља
  07. Основа галерије приземља
  08. Основа 1 спрата
  09. Основа 2 спрата
  10. Основа 3 спрата
  11. Основа повученог спрата

12. Основа крова
13. Пресек 1-1
14. Пресек 2-2
15. Пресек 3-3
16. Пресек 4-4
17. Пресек 5-5
18. Фасада према Славонској улици
19. Фасада према Дворишту
20. Бочна фасада – лево према парцели 11676
21. Бочна фасада – десно према парцели 11293
22. 3Д Модел

## **I ОПШТИ ДЕО**



5000217805073

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

Матични / Регистарски број 21121932

**СТАТУСИ**

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног  
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име STORMS DOO BEOGRAD-ZEMUN

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина ЗЕМУН

Место БЕОГРАД (ЗЕМУН), ЗЕМУН

Улица УГРИНОВАЧКА

Број и слово 23 и

Спрат, број стана и слово / /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта office@storms.rs

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 16.07.2015

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 4120

Назив делатности Изградња стамбених и нестамбених зграда

**Остали идентификациони подаци**



Порески Идентификациони Број (ПИБ)

109068685

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

105-0000002557479-98  
285-2071000000251-27  
265-3300310010832-09  
220-8230200012830-88  
160-0053600014745-96  
105-0000002745158-49  
160-0000000431801-11  
285-2071209897349-44  
105-0000002998637-92  
220-0000000150769-96  
285-2071209899794-81  
160-0053600007544-68

Контакт подаци

Телефон 1

+381 (0)11 4037968

Подаци о статуту / оснивачком акту

Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

15.07.2015

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име  Презиме   
ЈМБГ   
Функција   
Ограничење супотписом

Остали заступници

Физичка лица

1. Име  Презиме   
ЈМБГ   
Ограничење супотписом

Члапови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме



ЈМБГ

1106970302804

## Подаци о капиталу

## Новчани

износ

датум

Уписан: 30.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 30.000,00 RSD

16.07.2015

Удео

износ(%)

50,00000000000000

## Подаци о члану

Име и презиме

Ранко Маркановић

ЈМБГ

1311971181515

## Подаци о капиталу

## Новчани

износ

датум

Уписан: 30.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 30.000,00 RSD

16.07.2015

Удео

износ(%)

50,00000000000000

## Основни капитал друштва

## Новчани

износ

датум

Уписан: 60.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 60.000,00 RSD

16.07.2015

Регистратор, Милана Мачков



Дана 09.08.2023. године у 11:45:27 часова

Страна 3 од 3





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Александра П. Станојевић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1202961715143

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0502 03



У Београду,  
11. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић



На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23) донето је следеће:

## РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорних пројектаната за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено пословног објекта спратности По+П+З+Пс, у улици Славонска бр.38 на КП 16621/1, КО Земун, Општина Земун, Београд

Одређују се:

Одговорни урбаниста: Александра Станојевић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. 200 0502 03

Одговорни архитекта: Јелена Јоксимовић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. 300 М006 13

Радни тим: Магдалена Вучинић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. АП 02321А27321

Именовани су одговорни за израду техничке документације у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23) и испуњавају све услове у складу са чланом бр.65 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23)

Пројектант: "STORMS" d.o.o.  
Ул.Угриновачка бр.23и, Земун, Београд

Одговорно лице/Заступник: Ранко Маркановић

Печат: Потпис:



Број техничке документације: УП - 572/2024.  
Место и датум: Београд, септембар 2024.године

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23) дата је следећа:

### ИЗЈАВА

Одговорних пројектаната за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено пословног објекта на КП 16621/1, КО Земун, Општина Земун, Београд

Овим изјављујемо да је Урбанистички пројекат за изградњу Стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс, у улици Славонска бр.38 на КП 16621/1, КО Земун, Општина Земун, Београд израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом, Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).



Одговорни урбаниста

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. 200 0502 03



Одговорни архитекта

Јелена Јоксимовић,  
Лиценца бр. 300 M006 13

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП - 5 72/2024.  
Београд, септембар 2024.године.



На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23), као и изјава одговорних пројектаната, као Одговорно лице/Заступник: фирме „STORMS“doo, Београд, Земун ул.Угриновачка бр.23и издајем:

## П О Т В Р Д У

Да је Урбанистички пројекат за изградњу Стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс, у улици Славонска бр.38 на КП 16621/1, КО Земун, Општина Земун, Београд, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23), те да су приликом израде поштовани сви прописи, нормативи и стандарди, као и да наведени одговорни пројектанти испуњавају све услове у складу са чланом 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-дрз, 9/20, 52/21 и 62/23).

Пројектант:	“STORMS” d.o.o. Ул.Угриновачка бр.23и, Земун, Београд
Одговорно лице/Заступник:	Ранко Маркановић
Печат:	Потпис:



Број техничке документације:	УП - 572/2024.
Место и датум:	Београд, септембар 2024.године

## **А. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

## **II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

Стамбено пословни објекат спратности По+Пр+З+Пс, Улица Славонска број 38, на КП 16621/1 К.О. Земун, Општина Земун, Београд

## **1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У складу са важећим планским документом Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I - XIX ( „Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23 ), предметна локација припада подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења изразом Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом ће се извршити разрада локације у циљу анализе услова за реализацију изградње новог Стамбено пословног објекта, функционално усклађивање са околним простором, уз задовољење и поштовање свих урбанистичких параметара (индекса изграђености, индекса заузетости земљишта, нивелације, регулације и др.), а све у складу са важећим планираним наменама за коришћење предметног простора.

Урбанистички пројекат се израђује уз поштовање законски дефинисаног обима и садржаја, на овереној Катастарско - топографској подлози. Правним и планским основом су утврђене намене, урбанистички параметри и показатељи, као и остали стечени подаци и правила, који се приликом израде Урбанистичког пројекта морају поштовати.

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржани су у следећим законима и плановима:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/9, 81/9 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ( „Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23)
- Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе („Службени гласник РС“, број 3/10).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр.32/2019)
- Записник са 188. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане у уторак 15.06.2021. године у просторијама Скупштине града Београда

### 3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

(\* Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима)

Урбанистичким пројектом обухваћена је цела катастарска парцела КП 16621/1, КО Земун и налази се у оквиру граница наведеног плана у површинама планираним за становање са комерцијалним садржајима.

Катастарска парцела о којој је реч, КП 16621/1, КО Земун, има приступ на јавну саобраћајну површину према Славонској улици.



*Предметна парцела КП 16621/1, КО Земун са границом УП*  
*Prikaz lokacije – Podloga sa sajta gis.*

#### 4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ ТКИВА НАСЕЉА

Површина грађевинске парцеле је 840м<sup>2</sup>. Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу, и то Славонску улицу са ширином фронта 18.71м. На парцели на којој ће се градити према катастру непокретности постоје стамбени и помоћни објекти који су предвиђени за рушење пре почетка изградње. И стамбени и помоћни објекти су приземни.

Стамбени објекат је површине – 84.0м2

Помоћни објекти су површине :

објекат бр.2 - 54.0м2,

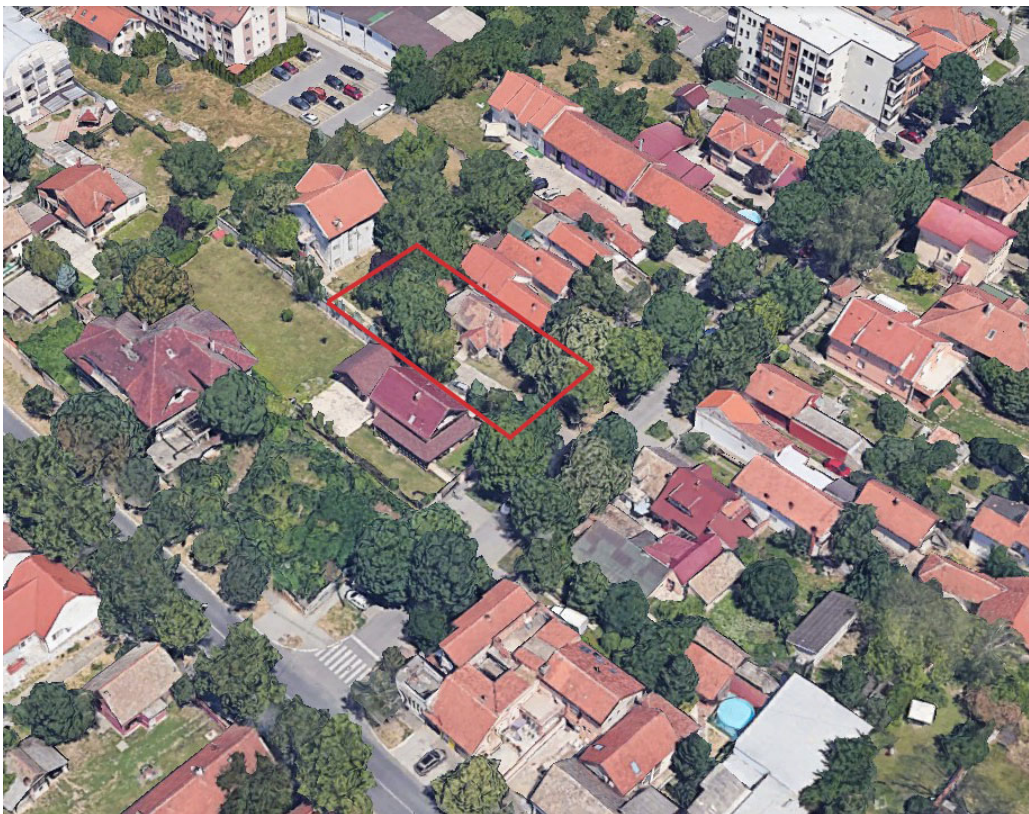
објекат бр.3 - 31.0м2,

објекат бр.4 - 7.0м<sup>2</sup>,



објект бр.5 - 22.0м<sup>2</sup>,  
објект бр.6 - 25.0м<sup>2</sup>  
што је укупно – 139.0м<sup>2</sup> помоћних објеката.  
Укупно површине за рушење је 223.0м<sup>2</sup>

Објекти су грађени од чврстог материјала и делимично инфраструктурно опремљени у складу са својим капацитетима, а преостали део парцеле је неизграђен и прилагођен приступу корисника. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач је цреп. Постоји колски и пешачки приступ парцели из Славонске улице. Пешачка и колска капија су металне. Парцела је ограђена зиданом оградом. На суседној парцели са леве стране КП 11676 постоје објекти спратности П+1 и П. На парцелама са десне стране постоје објекти спратности П.



*Приказ предметне катастарске парцеле КП 16621/1, КО Земун – преузето са Google .com / maps*

## 5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према ПГР Београда („Службени гласник Града Београда број, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 91/23), предметна парцела се налази у оквиру Целине VII – Центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво, која је планирана за развој мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1. за коју је планирано спровођење изградом Урбанистичког пројекта.

Центар Земуна је део главног центра Београда и представља нуклеус из којег се зракасто шире функције центра дуж главних уличних потеза – Улицама Цара Душана, Првомајском и Угриновачком. Оваквим концептом значајно се повећава капацитет за развој централних активности, који је у самом језгру лимитиран, условљен и подређен просторним и амбијенталним квалитетима. Потенцијал за развој је, пре свега, у трансформацији постојећег ткива и вредном амбијенталном окружењу.

Трансформација блокова старог језгра Земунa одвијаће се углавном у оквиру постојеће регулације. Обнова блокова укључује стихијску изградњу, превелику изграђеност простора и повећање висине објеката, нарочито у унутрашњем делу парцела, а подразумева строге услове дефинисане општим и посебним правилима. Приоритет будућег развоја је у контролисаној урбаној обнови, умереном повећању капацитета становања, у развоју централних функција радијалним уличним потезима, као и инфраструктурним опремањем зоне.

Трансформацију овог простора треба остварити као урбану обнову у постојећој регулацији. Централне функције мешовите намене простиру се линеарно уз главне саобраћајне правце – улицама Цара Душана, Првомајском, Угриновачком, као и уз Тошин бунар, а попречне улице треба да остану првенствено стамбене. Евидентан је недостатак зелених површина у широј зони, те се поред чувања постојећих зелених површина планира веће учешће зеленила у оквиру парцела становања и других намена, и повезивање појединих елемената система зеленила (дрвореди, зеленило дуж улица, путева и др.).

За потребе анализе локације и дефинисање планиране намене и површине, формирана је Информација о локацији, која је саставни део документације Урбанистичког пројекта, а издата је од стране надлежне службе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе града Београда.

Планом вишег реда су стратешки дефинисане смернице развоја, претежне намене и садржаји, као и услови за детаљну архитектонско – урбанистичку разраду, уз поштовање претходно утврђених намена.

Катастарска парцела број КП 16621/1, КО Земун, обухваћена овим Урбанистичким пројектом, налази се у површинама планираним за мешовите градске центре у зони средње спратности 7.М5.1. Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:комерцијала 0-80%:20%-100%. У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

Информацијом о локацији су обрађивачима Урбанистичког пројекта достављени подаци, који су поштовани при изради самог Урбанистичког пројекта, као и Идејног решења планираног објекта.

За реализацију нове изградње потребно је у претходном поступку извршити разраду предметне локације изразом Урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко – архитектонске разраде локације, у складу са чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/9, 81/9 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23 ) и у складу са важећим подзаконским актима.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 7.М5.1 И 10.М5.3

Зона обухвата потезе дуж улица Цара Душана и Угриновачке у Земуну и појединачни садржај на Бежанијској коси

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1 И 10.М5.3

Основна површина	намена	<b>Мешовити градски центри –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање 0-80% : 20-100%</li> <li>у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји</li> <li>уколико катастарска парцела делом припада зони 7.С1.2. или 7.С6.1. не морају се формирати посебне грађевинске парцеле. Укупна БРГП је збир могућих капацитета сваке зоне и примењују се правила грађења за сваку зону што се дефинише изградом Урбанистичког објекта. Паркирање и зелене површине решавају се у оквиру јединствене парцеле.</li> </ul>
Компатибилност намене		<ul style="list-style-type: none"> <li>Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
Број објеката на парцели		<ul style="list-style-type: none"> <li>На свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li> <li>Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0м и минималну површину 400м<sup>2</sup></li> <li>дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
Индекс парцеле	заузетости	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални индекс заузетости на парцели је „3“ = 60%.</li> </ul>
Висина објекта		<ul style="list-style-type: none"> <li>Висина венца објекта је до 15.0м, а максимална висина слемена објекта је до 18.0м, што дефинише оријентациону планирану</li> </ul>

	спратност до П+З+Пк/Пс, односно П+З.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. 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.</li> <li>Објекат, према положају на парцели, може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17.0м од грађевинске линије.</li> <li>За зону 10.М5.3 – објекат према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0м.</li> <li>У односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије:</li> <li>Уз улицу Цара Душана 5.0м</li> <li>Уз улицу Угриновачку 3.0м</li> <li>За зону 10.М5.3. положај грађевинских линија ће се дефинисати урбанистичким пројектом. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li> <li>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклопити са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</li> <li>Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле</li> <li>Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1м, на висини већој од 4м, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1м од границе суседних парцела</li> <li>За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</li> <li>За К.П. 10694, 10695 и 10693 КО Земун, обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта. У овој зони грађевинске линије према бочној и задњим границама парцеле поставити у односу на постојеће стамбене објекте у контактної зони 7.С9.1. тако да она износи минимално једна цела висина постојећих стамбених објеката у зони 7.С9.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0м.</li> <li>Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1 / 2 висине објекта.</li> <li>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2 / 3 објекта.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање),</li> </ul>

	<p>кота приземља је максимално 0.2м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.60м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима.</li> <li>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.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле.</li> <li>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</li> </ul>
Правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>Последња етажа се може извести као пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као</li> </ul>



	<p>поткровље или мансарда.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени</li> <li>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2м од коте пода поткровља.</li> <li>Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лоџу.</li> <li>Повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван повученог спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом висине од 0.90м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине 1.40м. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.40м.</li> <li>Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</li> <li>Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега – шипови).</li> <li>Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на објектима као санационе мере или пак у терену како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</li> <li>За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин. на коти 74.00мнв, како би се заштитили од високог нивоа подземне воде. Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се</li> </ul>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, 101/15, 95/18, 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр.51/96, 45/19).</li> </ul>
--	--

## 6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА НУМЕРИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА

### НАМЕНА ОБЈЕКТА И ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

На парцели је планирана изградња двострано узиданог стамбено пословног објекта са дворишним трактом. Објекат је спратности По+П+3+Пс а дворишни тракт По+П+3. Према правилнику о класификацији објеката. Према правилнику о класификацији објеката (Службени гласник РС бр.22/2015), сврстан је у В категорију објекта, са класификационим бројем 112222 (Стамбене зграде са три или више станова – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак).

### СТРУКТУРА ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА

Предметни објекат се састоји од подрума, приземља са галеријом, три спрата и повученог спрата.

- У подрумској етажи су предвиђене 2 гараже са укупно 28 гаражних места, техничке просторије (простор за хидроцил, топлотне пумпе, водомере...) и комуникације. У нивоу приземља предвиђена су у дворишту 2 паркинг места тако да је укупан број паркирања 30.
- У приземљу се налазе 4 пословно административне јединице са галеријама, са засебним улазом из дворишта. Улаз за станаре је из Славонске улице.
- На првом, другом, трећем и повученом спрату су предвиђене стамбене јединице и то:
  - На првом и другом спрату предвиђено је по седам стамбених јединица
  - На трећем спрату предвиђено је шест стамбених јединица
  - На повученом спрату предвиђене су две стамбене јединице

Укупно је предвиђено 22 стамбене јединице различитих структура.

Укупна бруто површина објекта:

**590.75м<sup>2</sup> (ПОДЗЕМНО ПО СРПС)**

**2255.73м<sup>2</sup> (НАДЗЕМНО ПО СРПС)**

**УКУПНО ПОДЗЕМНО И НАДЗЕМНО 2846.48м<sup>2</sup>**

Главни пешачки приступ парцели остварен је из Славонске улице са десне стране фронта парцеле. Обзиром на то да је пешачки приступ објекту незнатно издигнут у односу на нивелету тротоара предвиђена су два степеника чије су димензије у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим лицима (Службени гласник РС 22/2015). Колски приступ објекту остварен је такође из Славонске улице са леве стране фронта парцеле.

Све је детаљније описано у поглављу 7 (Правила прикључења на саобраћајну мрежу).

## ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

Објект је по свом положају на парцели двострано узидан објект (са дворишним трактом).

## РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама из важећег Плана, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле. Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена. Коте нивелете улаза у објект усклађене су са нивелацијом саобраћајнице.

## ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Објект је смештен унутар зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом на регулацији улице Славонске, грађевинским линијама према бочним границама парцеле и ограничењем за дубину узиђивања објекта од 17.0м од регулационе линије према Славонској улици. Обзиром да је предвиђен дворишни тракт његова дужина је ограничена максимално на дубину узиђивања од 17.0м а ширина на мин 1 / 2(8.5м) узиђивања.

Удаљење од задње границе парцеле је минимално 2 / 3 висине објекта (висине венца) (10.0м).

Фасадно платно повучене етаже је повучено 1.5м у односу на фасадну раван према јавној површини улице. Дворишни тракт нема повучени спрат.

Удаљења објекта су:

- Од регулације ка Славонској улици износи 0.0м у складу са грађевинском линијом плана.
- Ка бочној граници парцеле према катастарској парцели 11676 објект је узидан на бочну границу парцеле до дубине од 17.0м. Дворишни тракт је удаљен 1 / 2 висине објекта.
- Ка бочној граници парцеле према катастарској парцели 11293 објект је узидан на бочну границу парцеле до дубине од 17.0м. Дворишни тракт је удаљен 1/5 висине објекта.
- Ка задњој граници парцеле удаљење је 10.00м што су 2/3 висине објекта.
- Подземна етажа објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом према регулацији што значи да је на 0.0м од Славонске улице, док је узидана на бочне границе парцеле и то ка катастарској парцели 11676 читавом дужином објекта са дворишним трактом, а према катастарској парцели 11293 до дубине узиђивања од 17.0м

Хоризонтална регулација је приказана на графичком прилогу број 03 – Регулационо – нивелациони план са приказом партера.

## ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Услед конфигурације терена Славонске улице која је у благом паду ка месту укрштања са Угриновачком улицом, објект је постављен тако да је улаз за станаре предвиђен на вишој коти уличног фронта парцеле – на коти **97.20мнв што је и нулта кота објекта**. За приземље објекта усвојена ±0.00 је кота 97.50мнв што је за 0.30м више од коте приступа.

Улаз и један пословни простор је са улице са коте тротоара 96.90мнв што је 0.60м разлике у односу на коту приземља. Улаз у остале пословне просторе формира се из дворишта са коте 97.00мнв, одмах иза колског улаза у објект.

Колски приступ објекту је са коте 96.75мнв преко ојачаног тротоара, што је за 0.75м ниже од коте приземља а 0.55м ниже од нулте коте. Приступ гаражама у подрумској етажи је из дворишта, преко грејане рампе са коте 96.92 до коте 92.80мнв.

Кота венца повученог спрата је +14.70м то јест 112.20мнв, а кота слемена је +17.70м што је 115.20мнв.

На овај начин волумен објекта је усклађен са околним ткивом. У циљу формирања уједначене висинске регулације уличног фронта објекта у континуитету, висина венца новопланираног објекта дефинисана је у складу са урбанистичким параметрима из ПГР-а а у односу на Угриновачку улицу.

Спратност уличног дела објекта је По+П+3+Пс

Спратност дворишног тракта је По+П+3

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу број 04 - Регулационо нивелациони план са основом крова.

У објекту је предвиђен путнички лифт који повезује подрумску етажу са етажом повученог спрата.

## АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА

### КОНСТРУКЦИЈА

Локација на којој је предвиђена изградња објекта припада 8. сеизмичкој зони.

Спратна висина износи 286цм.

Конструктивни систем објекта је са носећим армирано бетонским стубовима, гредама и неопходним армирано бетонским зидовима. Ободни зидови подрумске етаже су армирано бетонски, дебљине 20цм. Све таванице између етажа су од пуне армирано бетонске плоче дебљине 16цм.

Комуникација између етажа се обавља двокраким степеништем висине базишта  $d = 16.94\text{цм}$  и лифтом.

Преградни зидови између станова су дебљине 20цм од клима блокова, обложени минералном вуном и гипс картонским плочама са једне стране како би се повећала звучна и топлотна заштита.

Зидови станова према комуникацији су од клима блокова дебљине 20цм обложени са стране комуникације термиком дебљине 5цм и двоструким гипс картон плочама. Унутрашњи преградни зидови у оквиру станова су зидани клима блоком дебљине 10цм.

Предвиђен је раван кров завршно обрађен кровном мембраном.

Фундирање објекта ће бити извршено на темељној плочи дебљине 60цм.

### СПОЉНА ОБРАДА

Спољни фасадни зидови су од клима блока дебљине  $d=20\text{цм}$ , изоловани тврдим плочама камене вуне дебљине 8цм, и споља завршно обрађени племенитим фасадним малтером. Делови фасаде обрађени су рељефно у клинкер фасадним листелама у тамној боји опеке.

Спољашња столарија је од вишекоморних ПВЦ профила са термопрекидом и застакљена троструким термопан стакленим паркетом. Ролетне су спољне, еслингер ролетне од алуминијумских ламела са термоиспуном.

Ограде тераса су делом зидане а делом транспарентне са елементима од бојене браварије.

Лимарија на објекту (хоризонтални олуци, олучне вертикале) су од поцинкованог пластифицираног лима у боји по избору пројектанта.

Завршна обрада кровних равни је кровном ПВЦ УВ стабилном мембраном.

### ПАРКИРАЊЕ

Задато за становање: 1.1пм по стану

Потребно: 22 стана  $\times$  1.1 = 24.2 односно 24 паркинг места

Задато за пословање: 1пм / 80м<sup>2</sup> простора  
Потребно: 482.45м<sup>2</sup> : 80 = 6.03 односно 6 паркинг места  
Укупно потребно: 30 паркинг места

Остварено пројектом:

Паркирање је предвиђено у гаражама на нивоу подрумске етаже и у дворишту:

- У гаражи 1 у оквиру подрумске етаже предвиђено је 10 гаражних места од чега 2 гаражна места за потребе особа са посебним потребама.
- У гаражи 2 у оквиру подрумске етаже предвиђено је 18 гаражних места.
- У дворишту су предвиђена 2 паркинг места.

Укупно је предвиђено 30 места за паркирање аутомобила.

У гаражама су предвиђени независни системи за паркирање и то:

Гаража 1	8 класичних гаражних места	10 гаражних места
	2 гаражна места за особе са посебним потребама	
Гаража 2	4 x wohn parklift 405-200/360 double unit (по 4 возила)	18 гаражних места
	2 класична гаражна места	
УКУПНО у гаражама		28 гаражних места

## 7. ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна парцела излази на Славонску улицу.

Концепт уличне мреже предметног простора заснива се на Генералном плану Београда 2021.год. Угриновачка улица је планирана као магистрална саобраћајница. Ова улица има функцију коридора за инфраструктурне водове и за ову саобраћајницу је предвиђена израда посебног планског документа али се предвиђа много већа ширина улице од 8.0м. За Славонску улицу предвиђено је задржавање постојећих регулационих ширина и дефинисање елемената ситуационог и нивелационог плана као и попречних профила. Славонска улица је предвиђена као једносмерна улица у правцу од Прегревице до Угриновачке улице.

### Колски приступ објекту – гаражама

Колски приступ из Славонске улице са коловоза на коти 96.40мнв је рампом 7.5% дужине око 6.0м преко тротоара до пасажа на регулационој линији на коти 96.75мнв на том месту предвиђен је ојачани тротоар а дуж рампе упуштени ивичњаци.

Колски приступ гаражама, које су у подрумској етажи је предвиђен из Славонске улице преко приступне рампе од коловоза преко тротоара и пасажа у двориште до рампе која води око дворишног тракта објекта до Гараже 1. Рампа је угаона са падовима од 15% и 7.5%, ширине 310цм и дужине 18.65м. Испред гараже 1 предвиђен је раван део дужине 550цм и ширине 347цм – 325цм. Од Гараже 1 до уласка у Гаражу 2 предвиђена је рампа дужине око 11.20м и ширине од 325цм до 307цм са падом од 15%. На свим рампама је предвиђено грејање, осим на делу рампе који се налази испред гараже 2 који је наткривен делом објекта.

### Паркирање

Паркирање је решено у планираној подземној етажи и паркинзима на парцели. Димензије паркинг места на свим паркинг системима задовољавају минималне димензије 2.50м x 5.0м и простор за маневрисање од 6.0м и више. Класична паркинг места су 2.50м и шире, дужине 5.10м и 5.15м

Пројектована су два места за инвалиде димензија по 2.50м са манипулативним простором између ширине 1.70м.

У дворишту су предвиђена два подужна паркинг места димензија 2.20м x 5.50м.

У Гаражи 1 су предвиђена класична паркинг места, а у Гаражи 2 су предвиђени независни системи паркирања.

Намена	Норматив	Потребан број паркинг места	Остварено
Становање	1.1 ПМ/стан	22 стана – 24 ПМ	24 ПМ
Пословање	1 ПМ/на 80м <sup>2</sup> пословног простора	$482.45\text{м}^2 : 80 = 6.03$	6ПМ
За особе са посебним потребама	5% од укупног броја паркинг места	$30 \times 0.05 = 1.5$	2ПМ

### Главни пешачки приступ објекту

Пешачки приступ објекту предвиђен је из Славонске улице са коте 97.20мнв што је кота тротоара. Предвиђена су два степеника димензија 15/35цм, прилагођених кретању особа са посебним потребама, до коте приземља  $\pm 0.00 / 97.50\text{мнв}$ .

Пословни простор у који се улази са тротоара из Славонске улице је на коти 96.90мнв што је и кота тротоара. У остале пословне просторе предвиђен је засебан улаз из дворишта одмах после пасажа са коте 97.00мнв.

## 8. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Планом је предвиђено 40% слободних површина на локацији и од тога 15% зеленила у директном контакту са тлом.

Остварено је 47.24% слободних површина што је 396.80м<sup>2</sup> а озелењавањем декоративним зеленилом делова дворишта испод којег није изграђена гаража остварено је 15.03% што је 126.23м<sup>2</sup>. Слободне површине формиране су поплочавањем делова дворишта, пролаза и равног крова изнад гараже.

За израду техничке документације потребно је прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило Београд“.

Постојеће зелене површине у регулацији саобраћајница у контактної зони штите се у постојећим границама уличних травњака. Дрворедна стабла се штите независно од квалитета појединачних стабала у низу. У том контексту потребно је планирати колске и пешачке приступе објекту.

Постојећу вегетацију максимално сачувати и инкорпорирати у новопроектковано решење. Потребно је обезбедити допунску садњу дрвенасте и жбунасте вегетације у циљу задржавања што повољнијих микроклиматских услова, очувања и унапређења амбијенталне вредности простора и услова становања.

Колски приступ објекту односно гаражама је предвиђен преко дела јавне површине у ширини од 3.50м уз коју је планом предвиђен појас травнате површине и садница који још увек није изведен и самим тим дозвољава померање садница и укидање травњака у предметној зони у складу са издатим условима Зеленила Београд.

Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за заливање површина у складу са биолошким потребама биљног материјала.



У свему према условима ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 21743/1 од 16.04.2022. године. који су саставни део документације пројекта.

## 9. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА

Парцела КП 16621/1 КО Земун припада зони **7.М5.1** - ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ

	ПГР Београда / Информација о локацији	Остварено Идејним решењем
Површина парцеле	Мин. 400.0 м <sup>2</sup>	840.0м <sup>2</sup>
Ширина фронта	Мин. 12.0м	18.71м ка Славонској улици
Намена	Мешовити градски центри у зони средње спратности  становање : пословање 0-80% : 20%-100%	Стамбено пословни објекат Становање: 63.81% (1816.30м <sup>2</sup> ) Пословање: 15.44% (439.43м <sup>2</sup> ) Гараже: 20.75% (590.75м <sup>2</sup> ) Становање : Пословање 80.52% : 19.48% 1816.30м <sup>2</sup> : 439.43м <sup>2</sup>
Број објеката на парцели	1	1
Спратност	П+3+Пк/Пс	Улични део По+П+3+Пс Дворишни тракт По+П+3
Висина венца	15.0м	15.0м од коте приступне саобраћајнице
Висина слемена	18.0м	18.0м од коте приступне саобраћајнице
Типологија објекта	Двострано узидан објекат макс.дубине 17.0 м	Двострано узидан објекат са дворишним, трактом узидан 17.0 м
Удаљење од регулационе линије	0.0м	0.0м
Удаљење од бочних граница парцеле	0.0. м – без отвора на бочним фасадама. Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта са отворима на стамбеним просторијама и 1/5 са отворима на нестамбеним просторијама	0.0. м – без отвора на бочним фасадама. Растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта = 7.50м са отворима на стамбеним просторијама и 1/5 = 3.0м са отворима на нестамбеним просторијама са парпетом од 1.80м
Удаљење од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: – растојање	Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је 2/3 висине

	грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта	објекта = 10.0м
Грађевинска линија подземних делова објекта	може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом	поклапа се са надземном грађевинском линијом према регулацији, читавом дужином узидана ка бочној граници парцеле ка К.П.11676 и узидана 17.0м а потом повучена у односу на бочну границу К.П. 11293 и то око 3.0 м и више
Индекс заузетости	60% (504.00м <sup>2</sup> )	57.86% (486.00м <sup>2</sup> )
Кота приземља	За пословање: макс. 0.2 м виша од нулте коте, односно 1.60 м када је грађ. лин. повучена у односу на рег.	Кота приземља 97.50 мнв = + 0.3м у односу на нулту коту Улаз у пословни простор у нивоу тротоара 96.90мнв = -0.60м у односу на приземље
БРГП		2255.73м <sup>2</sup> (надземно) 2846.48 по СРПС - у
Број станова		22
Број пословних простора		4
Паркинг места	1.1 ПМ / стану 1 ПМ / на 80 м <sup>2</sup> пословно административног садржаја	гаражних места: 10+18 паркинг места: 2 Укуно: 30
Мин. % слободних површина	мин 40 % (336.0м <sup>2</sup> )	47.24% м <sup>2</sup> ( 396.80м <sup>2</sup> )
Мин. % зелених површина у директ. контакту са тлом	мин 15 % (126.0м <sup>2</sup> )	15.06% (126.48м <sup>2</sup> )
Макс.% заузетости подземном гаражом	Макс. 85 % ( 714.0 м <sup>2</sup> )	70.32% (590.75м <sup>2</sup> )
Еркери код објекта са грађевинском линијом на регулацији	Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0,6 м, на висини већој од 4 м, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 м од граница суседних парцела.	Препусти ширине: 0.60 м Укупне дужине: 6.23 што је трећина дужине фасадне равни) на висини већој од 4.0 м
Еркери према бочној и задњој граници парцеле	Нису дозвољени	Нису пројектовани

У упоредној табели остварених капацитета и урбанистичких параметара приказано је да је планирани објекат у складу са урбанистичким параметрима који су прописани важећим планским документом.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким, важе подаци са графичког прилога број 03. Регулационо-нивелациони план са приказом партера Р=1:250.

## 10. ВОЛУМЕН И ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА

У складу са ПГР Београда и Информацијом о локацији IX- 14 број 350.1 – 64/2021 од 11.01.2022.године урађено је предложено Идејно решење планираног објекта.

Објект је у облику обрнутог слова „Т“ двострано узидан према Славонској улици са дворишним трактом. Остатак неизграђеног дела парцеле је неколико сегмената правоугаоног облика и представља унутрашње двориште. Основа објекта је претежно компактна и прати линију улице, са еркерима у задатим димензијама. Има модерну форму равних линија. Динамика волумена и фасаде је остварена пројектовањем тераса које су једним делом увучене у волумен објекта, а једним делом се препуштају из фасадне равни преко грађевинске линије у виду еркера. Динамика је остварена и повлачењем последње етаже са уличне стране за 1.5м у односу на основну раван фасаде. Отвори на фасади су усклађени у вертикалној равни као и отвори административног дела са стамбеним. Такође, у току пројектовања применом различите материјализације и колорита на фасадама постигнута је динамика волумена.

Еркери су пројектовани на делу уличне фасаде, препуштањем тераса горњих етажа на површини мањој од 1/3 дужине фасаде.

### Биланс површина планираног објекта

ОБЈЕКАТ			
Површина надземних етажа	Нето површина укупно	БРГП по ПГР-у	БРГП по СРПС-у
Приземље	316.44	439.43	439.43
Галерија	346.89	-	-
1.спрат	422.36	486.00	486.00
2.спрат	421.80	486.00	486.00
3.спрат	422.19	486.00	486.00
Повучени спрат	305.02	358.30	358.30
УКУПНО (м2)	<b>2234.80</b>	<b>2255.73</b>	<b>2255.73</b>
Површина подземних етажа	Нето површина укупно	БРГП по ПГР-у	БРГП по СРПС-у
Подрум	615.24	-	590.75
Гаража 1 - 229.36			
Гаража 2 - 343.47			
УКУПНО (м2)	<b>2850.04</b>	<b>2255.73</b>	<b>2846.48</b>

Табела – Биланс површина планираног објекта

## 11. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Техничку документацију прикључења објекта на инфраструктуру прибавити од надлежних институција кроз Обједињену процедуру.

Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу.

Положај техничке инфраструктуре дат у графичком прилогу - лист бр. 06. број Синхрон план инсталација.

## 11.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Предметна локација припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У улицама које тангирају парцелу постоји изграђена водоводна мрежа, и то:

- у делу улице Славонска, између улица Угриновачке и Добановачке са непарне стране улице, постоји цевовод Ø80мм од азбестног материјала

- у улици Угриновачка, постоји дистрибутивни цевовод Ø150мм од ливено-гвозденог материјала са обе стране улице, као и магистрални челични цевовод ЧØ1000мм.

Планирани објекат је могуће прикључити на постојећу водоводну мрежу.

Уколико се предвиди прикључак из улице Угриновачка, за водомерни шахт обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње.

Уколико се предвиди прикључак из улице Славонска, а обзиром да се грађевинска и регулациона линија поклапаку, предвидети посебну просторију за смештај водомера. За различите корисничке целине, у даљој разради кроз израду техничке документације, биће предвиђене раздвојене инсталације као и посебни главни водомери (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну потрошњу пословног простора – локала, за ПП хидрантску мрежу...)

За сваку пословну јединицу – локал пројектоваће се и хоризонтални индивидуални водомери.

Све у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. А-376-1/2023 од 07.11.2023. год. који су саставни део документације овог пројекта.

## 11.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Канализација на широј предметној локацији припада Централном канализационом систему Београдске канализације, и то делу на коме је заступљен сепарациони систем канализације.

Испред предметне парцеле у улици Славонска постоји фекална канализација ФАЦ250мм на коју је могуће прикључење фекалних вода, а не постоји атмосферска канализациона мрежа. Није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију.

Планирани објекат је могуће прикључити на постојећу канализациону мрежу.

У даљој разради, кроз израду техничке документације, дефинисаће се начин и место прикључења планираног објекта, усаглашено са саобраћајним решењем, грађевинском линијом, елементима уређења...

Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама објекта.

Прикључење објекта на канализациону мрежу предвидети преко пројектованих прикључака, на постојећи или новопроектване уличне силазе, падом од 2-6% и са каскадом од 60цм до 300цм у граничном ревизионом силазу.

Гранични силази морају да буду у оквиру парцеле, доступни за одржавање. 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.

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

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других површина које испуштају воде са садржајем уља, маси, бензина и др. вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.

Све у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. Д-183-1/2023 од 09.11.2023. год. који су саставни део документације овог пројекта.

### 11.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У улицама које тангирају предметну парцелу изграђена је електроенергетска мрежа напонског нивоа 1kV, 10kV.

Напајање нових потрошача вршиће се из постојеће TC10/0.4 kV „Branka Pešića 46“ (рег. бр. 3-1845)

Планирати изградњу 1kV подземног вода од TC10/0.4 kV до две кабловске прикључне кутије које је потребно уградити на планираном објекту. Користити проводник типа и пресека XP00 AS(J) 3x150+70mm, 1kV.

КПК типа 3 планирати на спољном делу објекта, у близини пешачког улаза у објекат, а у објекту планирати уградњу мерно разводних ормана за уградњу мерних уређаја, у приземљу на погодном месту на зиду заједничког улаза у објекат или у посебној просторији.

Обавеза Инвеститора је да се пре рушења постојећих објеката обрати Служби за подршку тржишту огранак Земун, за укидање постојећих мерних места и надземног кућног прикључка.

Све у складу са условима „Електродистрибуција Србије“ Огранак „Београд-Земун“ бр. 82110, ИБ, Е-2505-1/23 од 08.11.2023.год. који су саставни део документације овог пројекта.

### 11.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним уземљу у тк канализацију у складу са ситуацијом.

За прикључење планираног објекта неопходно је повећати капацитет ТК мреже. Приступну ТК мрежу реализовати GPON технологијом у топологији FTTH, полагањем приводног кабла до објекта и монтажом одговарајуће ТК опреме.

Предвидети простор за смештај ТК опреме у близини концентрације ТК инсталације, по могућству у техничкој просторији са непрекидним напајањем за активну оптичку ТК опрему, уземљењем и вентилацијом.

Приступна ТК мрежа ће бити подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла потребно обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.

Планирани изградњу прикључног окна Р у оквиру предметне парцеле уз тротоар улице. Од окна је потребно планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110мм до подрума/гараже предметног објекта.

У свему према условима „Телеком Србија“ а.д. бр. 446453/1-2023, ИБ 571/2023 од 16.10.2023-М.Ма. који су саставни део документације овог пројекта.

### 11.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Према предметном плану не постоје подаци о планираној топловодној мрежи.

### 11.6. НАЧИН ГРЕЈАЊА

Планира се загревање објекта топлотним пумпама ваздух-вода.

## 11.7. ОДЛАГАЊЕ СМЕЋА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметној парцели инвеститор је у обавези да набави три метална контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија 1.37x1.20x1.45м, и одреди њихову локацију изван јавних саобраћајних површина у оквиру граница парцеле а у складу са Одлуком о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда“ бр. 71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се у дворишту иза пасажа, регулационе и грађевинске линије избетонирати плато или изградити посебна ниша оивичена зеленилом – живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу.

До локације судова за смеће потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Подлога мора бити избетонирана без степеника, тротоар се обавезно ради са обореним ивичњаком. На том путу не смеју бити паркирана возила. Удаљење локације судова не сме бити веће од 15м.

У контејнере одлагати отпад састава као кућно смеће, док се за складиштење осталог отпада морају набавити специјални судови.

У свему према условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 13935/2 од 28.09.2023. год.

## 12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Морфолошки посматрано предметни терен, коме припада локација на којој ће се градити објект, захвата лесну зараван, средишњи део Земунске лесне заравни. Представља равничарски део терена иза одсека са котама 97мнв до коте 107мнв. Манифестује се у виду лесног одсека и дела који представља остатак прве Савско-Дунавске алувијалне терасе и алувијалне равни реке Саве и Дунава.

- Доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетониравање, мега- шиповима...)

– Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења

– За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00 мнв, како би се заштитити од нивоа подземне воде. Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека. За сваки новопланирани објект урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње премалесном 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“, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, број 51/96).

### 13. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Планираним решењем приступ објекту хендикепираним особама омогућен је преко рампи, лифтова и степеништа. Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр.22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у објекту.

### 14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

#### 14.0. ЗАШТИТА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Простор, односно парцела за који се ради наведени Урбанистички пројекат није утврђен за просторну културно-историјску целину, не налази се у оквиру исте, не ужива статус целине под претходном заштитом, нити се налази у њеном оквиру.

#### 14.1. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увидом у регистар заштићених природних добара, констатовано је да на прдметном подручју нема заштићених природних добара.

#### 14.2. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине подразумева поштовање свеопшних мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите.

Концепција заштите животне средине у обухвату планом предвиђене мере ће допринети унапређењу стања животне средине на посматраном простору и то:

- спровођењем правних – нормативних мера
- спровођењем техничко-технолошких мера
- спровођењем урбанистичко-планских мера
- спровођењем економских мера

Заштита и унапређење животне средине оствариће се побољшањем њеног укупног квалитета, а посредно и њених основних елемената: ваздуха, воде, земљишта и живог света и то све примењујући следеће мере:

- Мере заштите ваздуха
- Мере заштите вода и земљишта
- Мере заштите од поплава, бујица и атмосферских непогода
- Мере заштите од буке
- Заштита од нејонизујућег зрачења



Не планира се изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити или угрозити објекат или функције на суседним парцелама у имовинско правном, функционалном, еколошком или естетском смислу.

#### 14.3. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/82, 21/88 и 52/90)

#### 14.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – други закони).
- Објекти морају да имају одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/1991).
- Објектима мора да се обезбеди 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. 8/1995). Растојање између најудаљеније тачке коловоза и објекта не сме да буде веће од 25 м.
- Објекти морају да буду реализовани и у складу са Условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени лист града Београда", бр. 32/IV/1983), Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда („Сл. гласник РС“, бр. 58/12), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/1984, 86/2011), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/1988 и 28/1995), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/1996), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/1978) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр. 37/1995).
- Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005).  
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 објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. Гласник Р“, бр. 35/2020).  
У свему према Мишљењу МУП Сектор за ванредне ситуације бр. 217-636/23 од 06.10.2023. год. које је саставни део документације пројекта.

#### 14.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ

У вези са цивилном заштитом предвиђена је изградња склоништа, у складу са посебним елаборатом

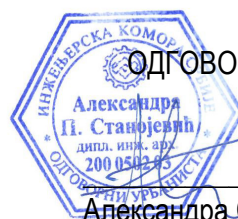
Прилог мера заштите од елементарних и др. већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део предметног плана.

#### 14.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања. Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима.

#### 15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова и урађен је у складу са чл.60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I - XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Александра Станојевић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. 200 0502 03

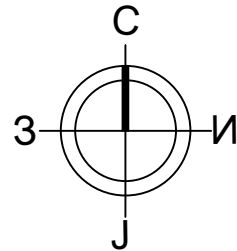
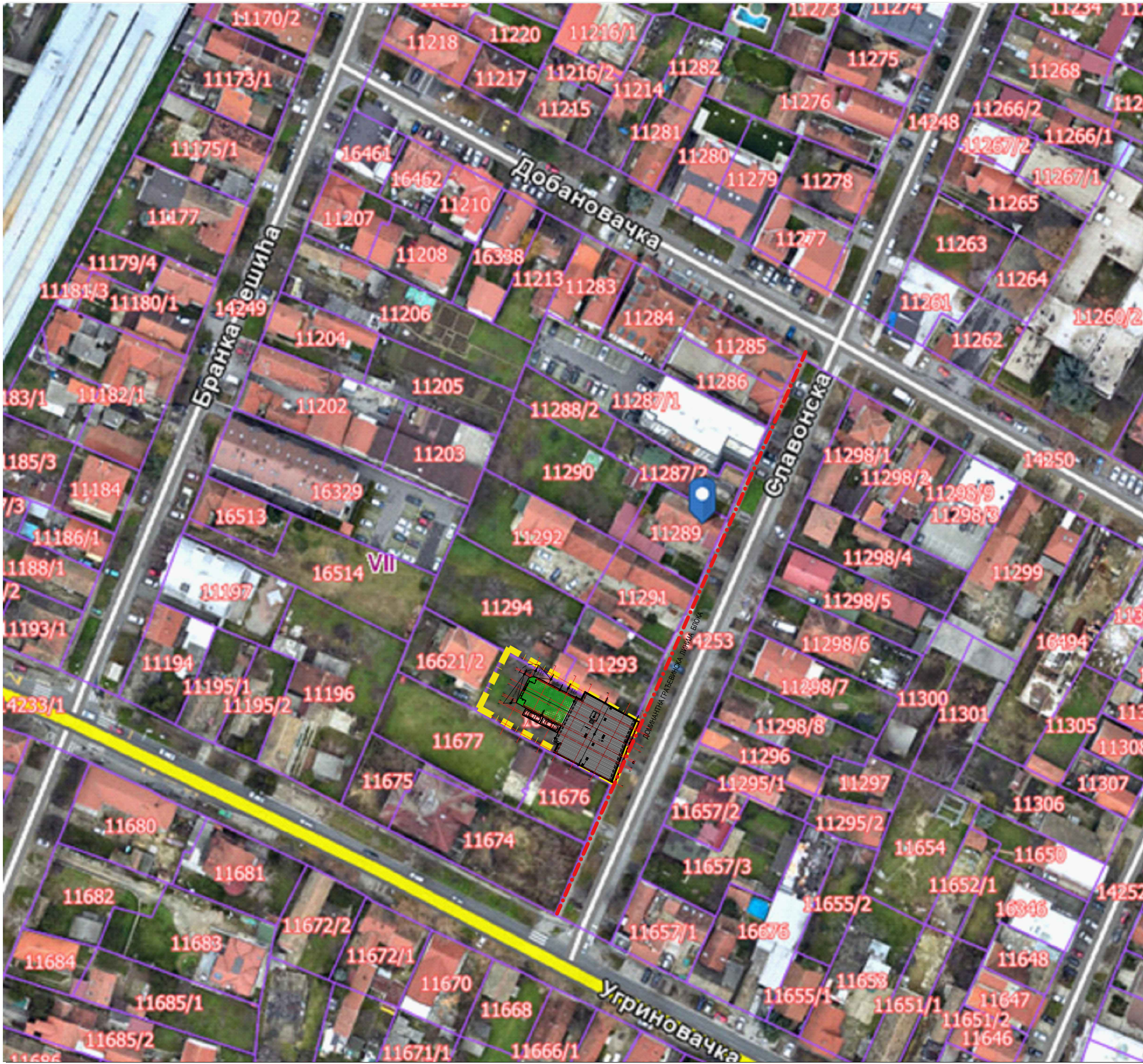
Београд  
септембар 2024.год.

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ







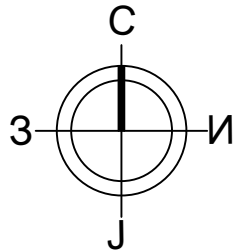


ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ДОМИНАНТНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - БЛОКА

<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>	Odgovorni urbanista Александра Станојевић, дипл.инж.арх. Лиценца 200 0502 031	
	Projektant Јелена Јоксимиовић, дипл.инж.арх. Лиценца 300 M006 13	
Investitor	STORMS doo, Zemun	
Objekat	Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун	
Faza	ШИРА СИТУАЦИЈА	
Projekat		
UP - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Br.evidencije 572/2024	Razmera Datum септембар.2024.
		Broj crteža 02



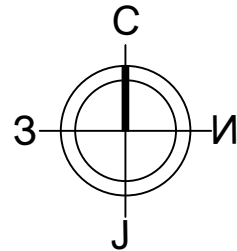


ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА БЛОКА

<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>	Odgovorni urbanista Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03		
	Projektant Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13		
Investitor STORMS d.o.o., Zemun	Saradnik		
Objekat Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун	Naziv crteža  ШИРА СИТУАЦИЈА		
Faza			
Projekat УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Br.evidencije 572/2024	Razmera	Datum септембар.2024.
			Broj crteža 03





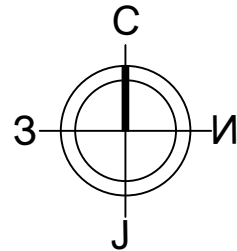
ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Координате аналитичких тачака		
ред. бр.	Y	X
1	7452507.84	4967340.68
2	7452509.68	4967345.54
3	7452511.04	4967349.14
4	7452512.11	4967351.97
5	7452512.71	4967353.22
6	7452514.65	4967357.73
7	7452514.80	4967358.05
8	7452493.76	4967369.83
9	7452491.58	4967371.05
10	7452485.01	4967374.93
11	7452477.23	4967379.24
12	7452468.43	4967362.13
13	7452488.47	4967350.64
14	7452477.11	4967357.15
15	7452485.97	4967374.36

<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>		Odgovorni urbanista Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03			
		Projektant Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13			
Investitor STORMS d.o.o, Zemun		Saradnik			
Objekat Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун		Naziv crteža  ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА			
Faza					
Projekat УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:250	Datum септембар.2024.	Broj crteža 04





Координате аналитичких тачака		
ред. бр.	Y	X
1	7452507.84	4967340.68
2	7452509.68	4967345.54
3	7452511.04	4967349.14
4	7452512.11	4967351.97
5	7452512.71	4967353.22
6	7452514.65	4967357.73
7	7452514.80	4967358.05
8	7452493.76	4967369.83
9	7452491.58	4967371.05
10	7452485.01	4967374.93
11	7452477.23	4967379.24
12	7452468.43	4967362.13
13	7452488.47	4967350.64
14	7452477.11	4967357.15
15	7452485.97	4967374.36

7.M5.1

7.C6.1

ЛЕГЕНДА:

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ

ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ

КОЛОВОЗ

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ  
126.48м<sup>2</sup> (15.06%)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - зелени кров  
158.88м<sup>2</sup>

СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ БЕЗ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА  
226.36м<sup>2</sup>

УКУПНО ОСТВАРЕНИХ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА  
388.35м<sup>2</sup> (46.23%)

ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ

По+П+3+Пс

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

7.M5.1

ОЗНАКА ЗОНЕ

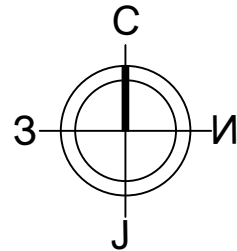
ЈСП9

ОЗНАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПОСТОЈЕЋИ ДРВОРЕД

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni urbanista Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13	
Objekat Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун		Saradnik	
Faza		Naziv crteža РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ ПАРТЕРА	
Projekat УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:250	Datum септембар.2024.
Broj crteža 05			





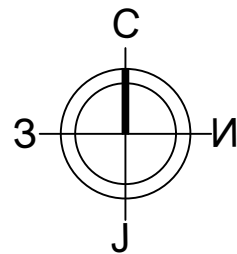
ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ

- ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ОЗНАКА ЗОНЕ

Координате аналитичких тачака		
ред. бр.	Y	X
1	7452507.84	4967340.68
2	7452509.68	4967345.54
3	7452511.04	4967349.14
4	7452512.11	4967351.97
5	7452512.71	4967353.22
6	7452514.65	4967357.73
7	7452514.80	4967358.05
8	7452493.76	4967369.83
9	7452491.58	4967371.05
10	7452485.01	4967374.93
11	7452477.23	4967379.24
12	7452468.43	4967362.13
13	7452488.47	4967350.64
14	7452477.11	4967357.15
15	7452485.97	4967374.36

STORMS d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni urbanista Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03	
Investitor STORMS d.o.o., Zemun		Projektant Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13	
Objekat Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун		Saradnik	
Faza		Naziv crteža РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА	
Projekat УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:250	Datum септембар.2024.
			Broj crteža 06



ЛЕГЕНДА:

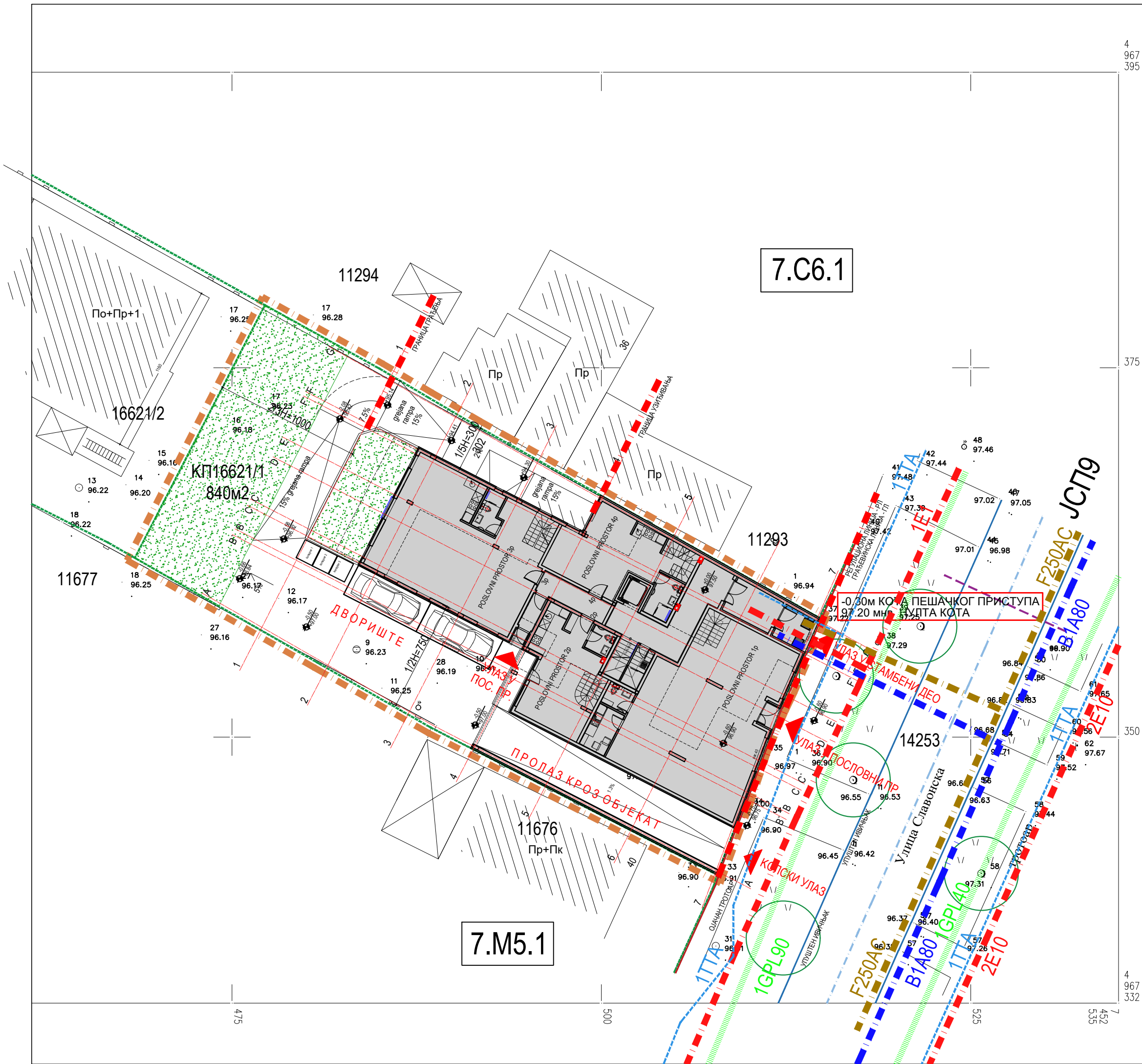
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ
- ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛОВОЗ
- ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ

- ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ОЗНАКА ЗОНЕ

Координате аналитичких тачака		
ред. бр.	Y	X
1	7452507.84	4967340.68
2	7452509.68	4967345.54
3	7452511.04	4967349.14
4	7452512.11	4967351.97
5	7452512.71	4967353.22
6	7452514.65	4967357.73
7	7452514.80	4967358.05
8	7452493.76	4967369.83
9	7452491.58	4967371.05
10	7452485.01	4967374.93
11	7452477.23	4967379.24
12	7452468.43	4967362.13
13	7452488.47	4967350.64
14	7452477.11	4967357.15
15	7452485.97	4967374.36

<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>		Odgovorni urbanista		Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03	
		Projektant		Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13	
Investitor		STORMS d.o.o., Zemun		Saradnik	
Objekat		Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун		Naziv crteža	
Faza					
Projekat		УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Br.evidencije	
				572/2024	
				Razmera	
				1:250	
				Datum	
				септембар.2024.	
				Broj crteža	
				07	





ЛЕГЕНДА:

	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ		ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ 126.48м <sup>2</sup> (15.06%)
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ		ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - кров 35.51м <sup>2</sup>
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ		СЛОБODНЕ ПОВРШИНЕ БЕЗ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 226.36м <sup>2</sup>
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ		УКУПНО ОСТВАРЕНИХ СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 388.35м <sup>2</sup> (46.23%)
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГЛ		ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЛ		ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
	ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ		ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
	КОЛОВОЗ		ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
	ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ		ОРИЈЕНТАЦИОНИ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ

ЛЕГЕНДА СИНХРОН ПЛАНА ИНСТАЛАЦИЈА:

	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА		ТК ВОДОВИ
	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА		ТОПЛОВОД
	ВОДОВОДНА МРЕЖА		ГАСОВОД
	ЕЛЕКТРОВODOВИ		ТОПЛОВОД

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni urbanista: Александра Станојевић, дипл. инж. арх. Лиценца 200 0502 03	
Investitor: STORMS d.o.o., Zemun		Projektant: Јелена Јоксимовић, дипл. инж. арх. Лиценца 300 M006 13	
Objekat: Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс КП 16621/1, КО Земун		Saradnik:	
Faza:		Naziv crteža: СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	
Projekat: УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Br.evidencije: 572/2024	Razmera: 1:250
		Datum: септембар.2024.	Broj crteža: 08

## **Б. ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ И ОБЈЕКТА**



легенда:  
катастарско стање  
фактичко стање  
улица

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ  
а) прецизна тахиметрија  
јануар 2024 год.

Размера 1 : 250

Slavko Milošević preduzetnik  
Agencije za geodetske poslove  
projektovanje i konsulting  
Geo SLAJ  
Beograd-Zemun

Израдио:  
Агенција "Гео СЛАЈ"



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Земун

## Земун

Број: 953-016-4598/2024

КО: Земун

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

16621/1

Размера штампе: 1:500



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156 Закона у износу од 1280,00 динара.

Датум и време издавања:

07.02.2024 године у 11:39

**Овлашћено лице:**

М.П. \_\_\_\_\_

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

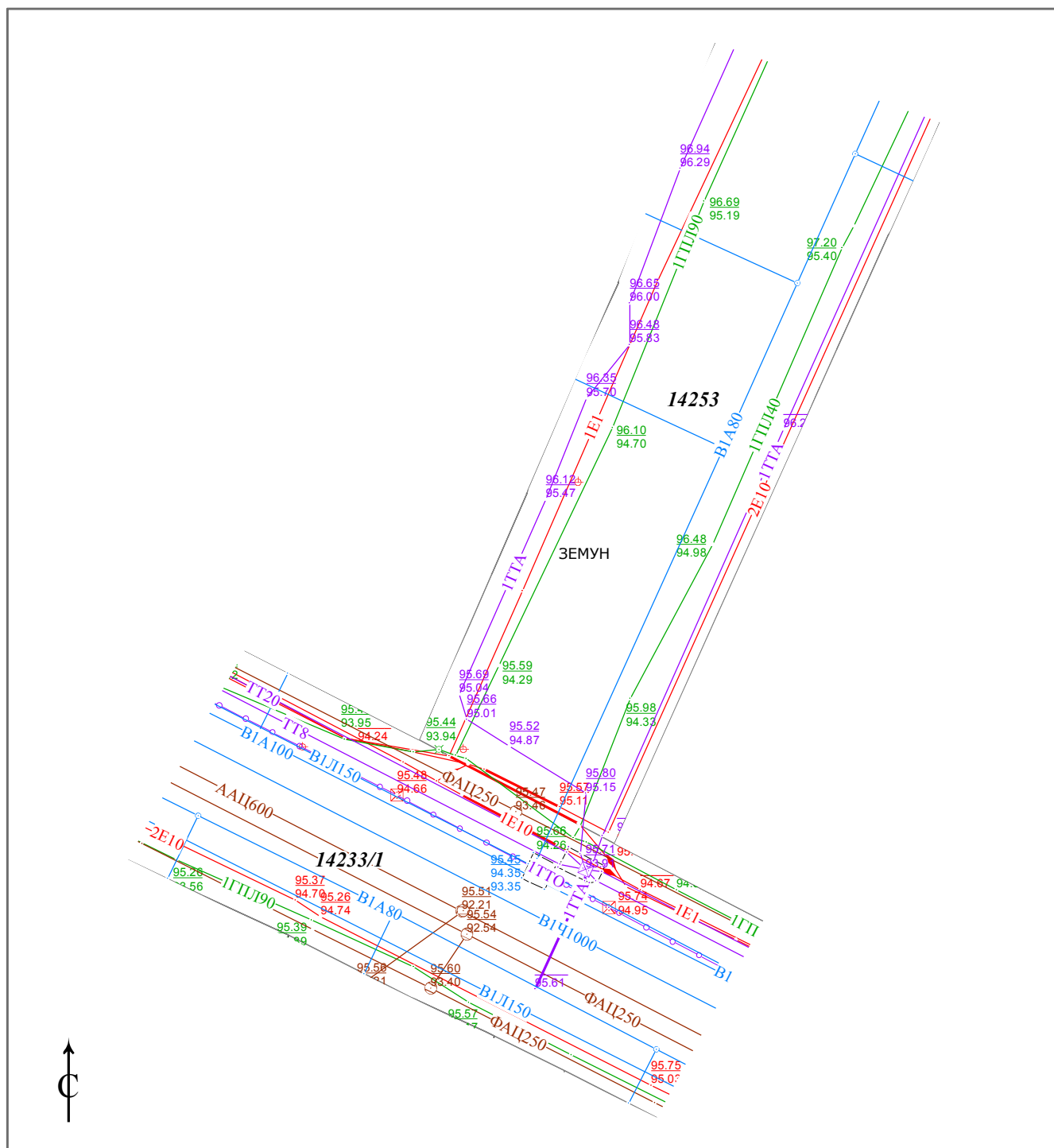
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-1774/2024

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

31.01.2024.године

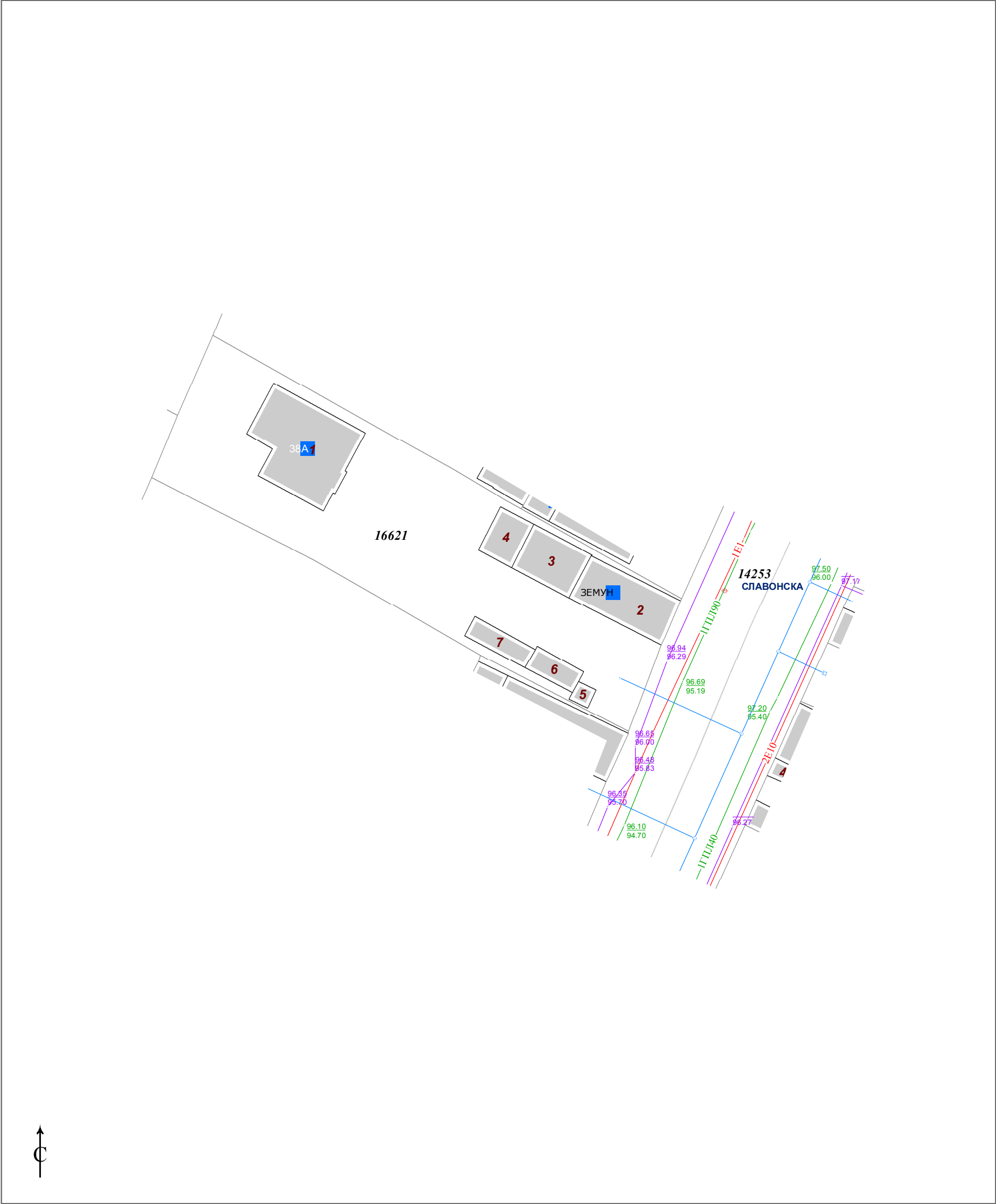
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информације о локацији  
IX-14 број 350.1 - 64/2021  
Београд, 11.01.2022. године

Краљице Марије 1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Ранко Марковић, ул. Угриновачка бр. 23и, Београд  
ПОВОД ЗАХТЕВА: Спајање парцела истог власника;

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**  
за катастарске парцеле 11678 и 11679 К.О. Земун

<b>ПЛАНСКИ ОСНОВ</b>	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17 и 72/21).
--------------------------	--

<b>НАМЕНА</b>	Предметне катастарске парцеле налазе се у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1.
---------------	--

<b>СПРОВОЂЕЊЕ</b>	Непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.
-------------------	---

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1</b>
<b>Основна намена површина</b>	- Мешовити градски центри. - Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%. - У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.
<b>Компатибилност намене</b>	- На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража. - Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%. - Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
<b>Број објеката на парцели</b>	- На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. - Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150м <sup>2</sup> , не представљају парцеле на којима је могућа изградња. - Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400м <sup>2</sup> .



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине</li> <li>- Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
<b>Индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%.</li> </ul>
<b>Висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Висина венца објекта је до 15.0m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+З+Пк/Пс, односно П+З.</li> </ul>
<b>Изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.</li> <li>- У односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије: <ul style="list-style-type: none"> <li>- уз улицу Цара Душана 5.0m; - уз улицу Угриновачку 3.0m,</li> </ul> </li> <li>- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>- Нису дозвољени препусти према бочним и задњом границом парцеле.</li> <li>- Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.</li> <li>- Објекти на регулацији могу имати препуст ширине 0.6m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.</li> <li>- За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</li> </ul>
<b>Растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> <li>- Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта.</li> <li>- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
<b>Растојање од задње границе парцеле</b>	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>Кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.</li> <li>- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.</li> </ul>
<b>Решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења</li> </ul>



	<p>саобраћајне мреже.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП; - пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП; - становање: 1,1 ПМ/1 стану.</li> <li>- Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>- Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- Последња етажа се може извести као пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда.</li> <li>- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>- Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>- 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.</li> <li>- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
<b>Услови за оградивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>- Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m.</li> <li>- Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</li> <li>- Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
<b>Минимални степен опремљености комунал. инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Доградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (одбетонирање, мега-шиповима)</li> <li>- Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати</li> </ul>





штетне последице по објекат . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења

- За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00мнв, како би се заштитити од високог нивоа подземне воде . Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека . За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће точно дефинисати зону градње премалесном 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. 101/15, 95/18 и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).

#### ПРАВНИ ОСНОВ

**Чл. 53. Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21).  
**Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе** („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).

#### СМЕРНИЦЕ

**С обзиром да се ради о парцелама истог власника**, потребно је у Републичком геодетском заводу СКН Земун, извршити спајање предметних парцела у једну катастарску парцелу израдом елабората геодетских радова у складу са Планом и чл. 68. Закона о планирању и изградњи.

У претходном поступку израдом Урбанистичког пројекта у складу са Планом и Чл. 60.-64. Закона о планирању и изградњи урбанистички и архитектонски дефинисати намеравану изградњу. Приликом израде Урбанистичког пројекта обавезна је сарадња са обрађивачем Плана, Урбанистичким заводом Београда.

**Након потврде урбанистичког пројекта, за изградњу објекта** према условима и правилима из Плана, потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.

За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним планом.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрађивач:

Радомир Илић, дипл.инж.арх.

Начелник одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

Руководилац сектора по налогу IX-01 бр.07-379/2021:

Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

План намене:

7.M5.1

ГРИНО

[illegible]

**План намене:**

7.M5.1

ГРИНО

План намене:

7.M5.1

ГРИНО

**УСЛОВИ КОМУНАЛНИХ КУЋА**



ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [servisnicentar@beograd.gov.rs](mailto:servisnicentar@beograd.gov.rs)

Датум: 7.11.2023.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

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

број: А-376-1/2023

STORMS d.o.o.

Угриновачка бр.23и, Земун, Београд

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пс на кп 16621/1 КО Земун, у Славонској улици бр. 38**

У вези вашег захтева заведеног у ЈКП „БВК“ у под архивским бр. 27434/1/4-1 од 25.9.2023 а у Служби техничке документације ЈКП „БВК“ а под бр. А-376-1/2023 од 25.9.2023.године, којим тражите Измену услова водовода бр. А-376/2023 од 3.7.2023 за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кп 16621/1 КО Земун, у Славонској улици бр. 38, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде („Сл. лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извешатавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:1000), у делу Славонске улице између Угриновачке и Добановачке приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система: дистрибутивни цевовод Ø80mm (са непарне стране улице) од азбестног материјала; у Угриновачкој улици постоје дистрибутивни цевоводи Ø150mm од ливено-гвозденог материјала обострано и магистрални ЧØ1000mm. Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена око 98mm, припада I висинској зони београдског водоводног система.

**Предметна локација је обухваћена планском документацијом:**

- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе—град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23)-целина VII-Центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво

Хидротехничко решење непосредне локације дефинисано је:

- Планот детаљне регулације (ПДР) комплекса станице за снабдевање горивом у блоку на углу улица Угриновачке и Славонске, ГО Земун ("Сл. лист града Београда" бр. 43/16)-којим је планирана замена постојећег цевовода Ø80mm у Славонској улици цевоводом мин. пречника Ø150mm. За магистрални цевовод Ø1000mm у Угриновачкој улици планиран је заштитни коридор габаритно и обострано 2,5m

И плановима у изради:

- Планом детаљне регулације (ПДР) Угриновачке улице од САО Т6 до Булевара Михаила Пупина, ГО Земун (Одлука о изради плана објављена је у "Сл. лист града Београда", бр. 67/13)
- Планом генералне регулације (ПГР) шинских система у Београду са детаљном разрадом II линије метро система-I етапа (Одлука о изради плана објављена је у "Сл. лист града Београда", бр. 56/18, 40/21 и 66/23)

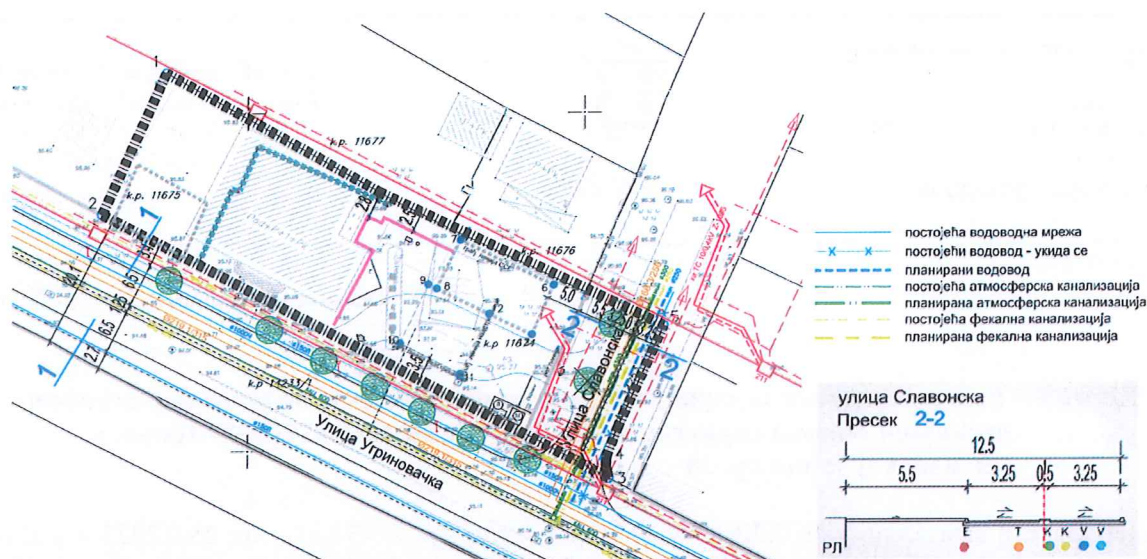
**У претходној сарадњи, за исту локацију, издати су:**

- Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс на кп 16621/1 КО Земун, у Славонској улици бр. 38, бр. А-376/2023 од 3.7.2023. године. Предметне Услове инвеститор је преузео 24. јула 2023.године. Захтев за измену издатих Услови поднет је због захтева Секретаријата за урбанизам да првобитна спратност По+П+4+Пс буде промењена у По+П+3+Пс.

ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

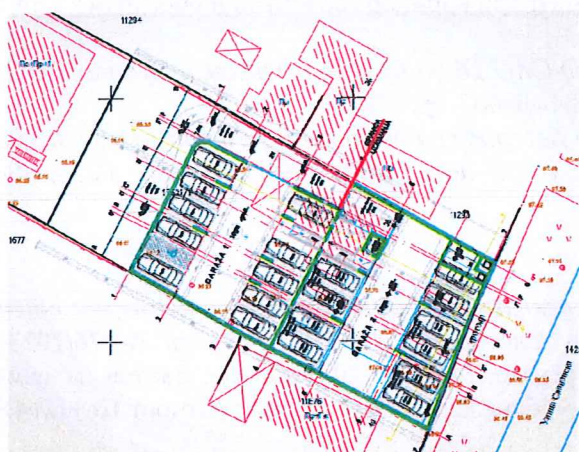


ПДР-синхрон ("Сл. лист града Београда", бр. 43/16)

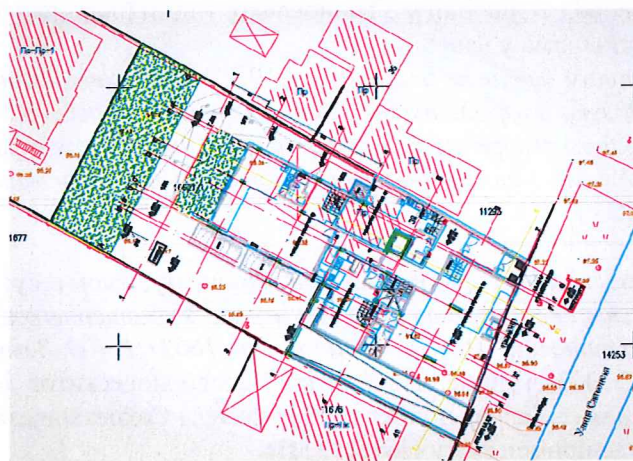
Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 16621/1 КО Земун у Славонској улици бр. 38 планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пс, **укупне БРГП=2839,17m<sup>2</sup>**, од чега БРГП надземног дела објекта износи 2248,42m<sup>2</sup> док је подземни део површине БРГП=590,75 m<sup>2</sup>. Укупна површина грађевинске парцеле износи **840,0m<sup>2</sup>**. На парцели се налазе постојећи приземни објекти (стамбени и помоћни) који су предвиђени за рушење. Предвиђени објекат је двострано узидан а грађевинска и регулациона линија се поклапају. Планирана је изградња 22 стамбене јединице и 4 пословна простора са галеријама. Пословни простори су на нивоу приземља на коти ±0.00/97.50m. У подрумској етажи су предвиђене 2 гараже и техничке просторије: простор за хидроцил, простор за топлотне пумпе, простор за водомере. У гаражи 1 обезбеђено је 10 паркинг места, у гаражи 2-18ПМ а у партеру још 2, укупно 30ПМ. Гараже су на различитим нивоима а приступ им је обезбеђен преко рампе. Висина венца објекта је 15,0м, а висина слемена 18,0м. Колско-пешачки приступ остварен је из Славонске улице. Услед конфигурације терена (Славонска је у паду ка Угриновачкој ул.) колски улаз у двориште је преко благе рампе до коте 97.00м. Начин грејања будућег објекта није наведен (у првобитном захтеву биле су наведене топлотне пумпе).

Уз захтев су достављене планиране количине воде:

- Санитарна потрошња, стамбени део:  $Q = 3,1 \text{ l/s}$
- Санитарна потрошња, пословни део:  $Q = 1,08 \text{ l/s}$
- Унутрашња хидр. мрежа:  $Q = 5,0 \text{ l/s}$
- Димензија потребног прикључка  $\varnothing 70\text{mm}$  ( $\varnothing 2 \frac{1}{2}"$ )



Ситуациони приказ подрумске етаже-УП



Ситуациони приказ партерног решења-УП

ЗА 13200000 010/08





ДКП са приказом обухвата УП-а

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији, пп прописима и потребама објекта.

Са постојеће уличне мреже  $\varnothing 80\text{mm}$  у Славонској улици, могуће је остварити максимални пречник прикључка  $\varnothing 50\text{mm}$ . За прикључак већих димензија, потребно је предвидети изградњу водоводне мреже **мин.  $\varnothing 150\text{mm}$** . Најближа мрежа већег пречника исте висинске зоне (цевовод  $\varnothing 150\text{mm}$ ), трасирана је у Угриновачкој улици. Максимални пречник прикључка са будуће мреже  $\varnothing 150\text{mm}$  је  $\varnothing 100\text{mm}$  (са максималном димензијом водомера  $\varnothing 80\text{mm}$ ).

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре-нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда.

Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП„БВК“.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцеле 16621/1 КО Земун, дефинисати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на постојећу уличну водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења....

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна а у зависности од санитарних потреба објекта и у складу са противпожарним прописима. Постојећи прикључак блиндирати. Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера  $\varnothing 125\text{mm}$  (5"),  $\varnothing 63\text{mm}$  ( $\varnothing 2 \frac{1}{2}"$ ) и  $\varnothing 32\text{mm}$  ( $\varnothing 5/4"$ ), јер нису повољни са аспекта одржавања у ЈКП„БВК“. Наведени пречници се односе на унутрашњу димензију цеви (поц, цеви, ливене...).

Водомерни шахт пројектовати до на 1,5m од линије регулације улице, тако да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и места за паркирање (идејним решењем није достављена локација водомерног шахта). У случају када је архитектонско решење објекта такво да се улична грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера одредити засебну техничку просторију на нивоу испод приземне етаже (прву на улазу прикључка у објекат, без хоризонталних и вертикалних ломова на деоници прикључка до водомера).

За различите категорије потрошње предвидети развојене инсталације и посебне главне водомере (санитарна потрошња-стамбени део, санитарна потрошња-пословни део, противпожарна потрошња-унутрашња хидрантска мрежа и спринклер, потрошња у топлотној подстаници...). Уколико се предвиђају различити комерцијални садржаји и раздвајање корисника пословног дела објекта, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), могуће је предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

**ЗА 13200000 010/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на адреси Славонска 38 постоји прикључак са водомером Ø20mm (рег. бр. 25126/0) за потрошача Јоксимовић Јелену.

Услови се издају на захтев предузећа STORMS d.o.o., Угриновачка бр. 23и, Земун, Београд, на основу табеларног прегледа нових површина објекта, потребних енергетских капацитета, Ситуационо нивелационог решења са основом приземља-све достављено уз захтев у штампаном облику. На ЦД-у остављена је графика-основа подрума и основа приземља на КТП-у, оба фајла у .dwg формату.

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

Прилог и напомена:

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

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ



Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08







ЈКП „Београдски водовод и канализација“  
Кнеза Милоша 27  
11000 Београд, Србија  
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762  
Контакт центар: 11011  
е-mail: [servisnicentar@beograd.gov.rs](mailto:servisnicentar@beograd.gov.rs)  
Датум: 09.11.2023.



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

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

број: Д-183-1/2023

STORMS d.o.o.  
Угриновачка бр.23и, Земун, Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено пословног објекта катастарске пацеле 16621/1, КО Земун, у Славонској бр.38 у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП „БВК“ под бр.27434 I<sub>4-1</sub> дана 25.09.2023. године, а у Служби техничке документације под бројем Д-183-1/2023, дана 25.09.2023. године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбеног пословног објекта катастарске пацеле 16621/1, КО Земун, у Славонској бр.38, у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017 и 85/2019), обавештавамо вас следеће:

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

У Славонској улици, испред катастарске парцеле број 16621/1, КО Земун, постоји канализациона мрежа ФАЦ250mm на коју је могуће прикључење фекалних вода, а не постоји атмосферска канализациона мрежа. Напомињемо да није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23)- целина VII-Центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво;

Хидротехничко решење непосредне локације дефинисано је:

- Планом детаљне регулације (ПДР) комплекса станице за снабдевање горивом у блоку на углу улица Угриновачке и Славонске, ГО Земун („Сл. лист града Београда“ бр. 43/16);

И плановима у изради:

- Планом детаљне регулације (ПДР) Угриновачке улице од САО Т6 до Булеvara Михаила Пупина, ГО Земун (Одлука о изради плана објављена је у „Сл. лист града Београда“, бр. 67/13);

- Планом генералне регулације (ПГР) шинских система у Београду са детаљном разрадом II линије метро система-I етапа (Одлука о изради плана објављена је у „Сл. лист града Београда“, бр. 56/18, 40/21 и 66/23)

Од пројектне документације ЈКП БВК располаже:

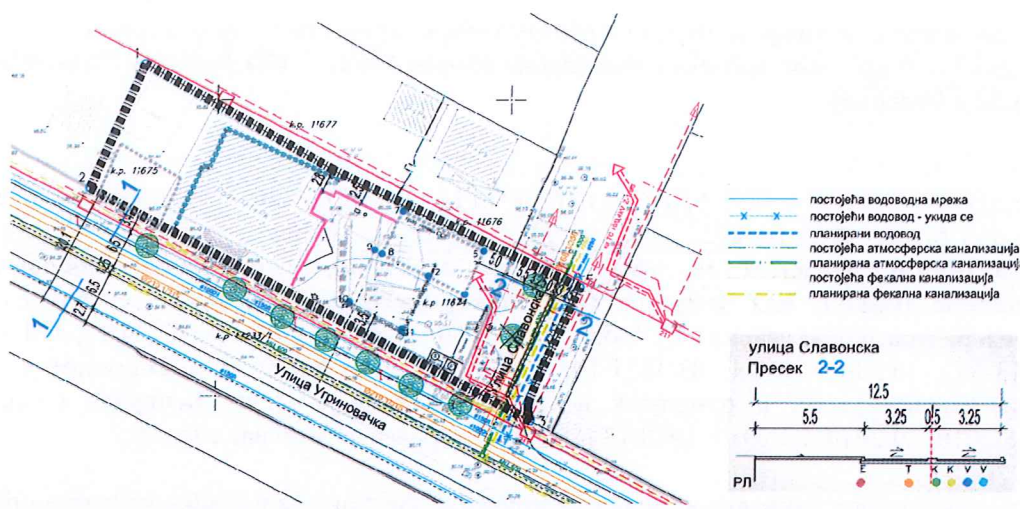
- Идејним пројектом фекалне канализације дела „МЗ Бранко Пешић“ Земун (бр.1626) којим је делимично дефинисана само будућа фекална канализациона мрежа у Славонској улици пречника Ø250mm, а постојећа фекална Ø250mm у истој улици се задржава.

ЗА 40103000 001/06



У претходној сарадњи ЈКП „БВК“ је издало:

- услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс на кп 16621/1 КО Земун, у Славонској улици бр. 38, бр. Д-183/2023 од 3.7.2023. године. Предметне Услове инвеститор је преузео 24. јула 2023.године. Захтев за измену издатих Улова поднет је због захтева Секретаријата за урбанизам да првобитна спратност **По+П+4+Пс** буде промењена у **По+П+3+Пс**.
- услове канализације за израду локацијских услова за потребе изградње стамбеног објекта у Славонској улици бр.30, на кат.пар. 11287/1 и 11288/1, КО Земун, у Београду, под бројем К-52/2017 од 07.02.2017.
- услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 11657/3 КО Земун за изградњу стамбено-пословног објекта у Славонској улици бр. 33 у Београду, под бројем М/7 од 21.01.2022.године.



ПДР-синхрон ("Сл. лист града Београда", бр. 43/16)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр.16621/1 КО Земун у Славонској улици бр.38 планирана је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пс, укупне БРГП=2839,17m<sup>2</sup>, од чега надземног дела БРГП=2248,42m<sup>2</sup> док је подземни део површине БРГП=590,75 m<sup>2</sup>.

Укупна површина грађевинске парцеле износи 840,0m<sup>2</sup>. На парцели се налазе постојећи приземни објекти (стамбени и помоћни) који су предвиђени за рушење.

Предвиђени објекат је двострано узидан а грађевинска и регулациона линија се поклапају. Планирана је изградња 22 стамбене јединице и 4 пословна простора са галеријама. Пословни простори су на нивоу приземља на коти ±0.00/97.50m. У подрумској етажи су предвиђене 2 гараже и техничке просторије: простор за хидроцил, простор за топлотне пумпе, простор за водомере. У гаражи 1 обезбеђено је 10 паркинг места, у гаражи 2-18ПМ а у партеру још 2, укупно 30ПМ. Гараже су на различитим нивоима а приступ им је обезбеђен преко рампе. Висина венца објекта је 15,0m, а висина слемена 18,0m. Колско-пешачки приступ остварен је из Славонске улице

Услед конфигурације терена (Славонска је у паду ка Угриновачкој ул.) колски улаз у двориште је преко благе рампе до коте 97.00m.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

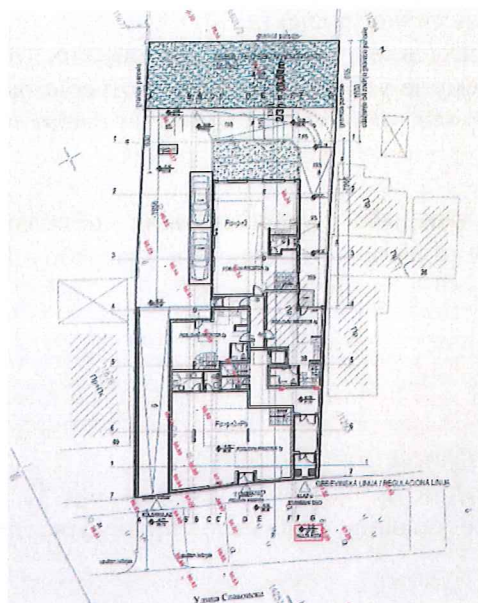
Начин грејања будућег објекта није наведен (у првобитном захтеву биле су наведене топлотне пумпе).

Уз захтев су достављене планиране количине воде (није јасно дефинисано да ли фекалних или кишних):

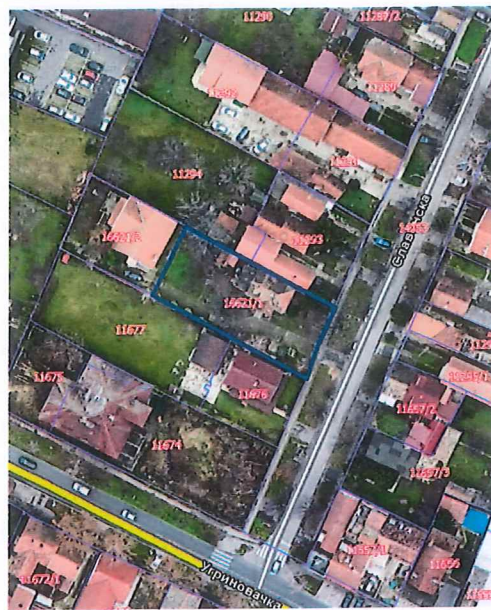
- Q = 13, l/s, димензија потребног прикључка је Ø160



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



Извод из предлога решења УП



ДКП

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

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 16621/1, КО Земун, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

Приликом пројектовања фекалног прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.

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

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

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

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

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

Услови се издају на захтев предузећа STORMS d.o.o., Угриновачка бр. 23и, Земун, Београд, на основу табеларног прегледа нових површина објекта, потребних енергетских капацитета, Ситуационо нивелационог решења са основом приземља-све достављено уз захтев у штампаном облику. На ЦД-у достављена је графика-основа подрума и основа приземља на КТП-у, оба фајла у dwg формату.

**ЗА 40103000 001/06**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Ови услови се могу користити само за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

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.

Прилог:

- ситуација постојеће мреже, гис, Р=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 и Идејно решење у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

обрадила :

Катарина Милошевић, струк.инж.арх.



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.граф.

ЗА 40103000 001/06



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



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

### обједињена процедура

## ЈКП "Београдски водовод и канализација"

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

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

у графичком делу Идејног решења приказати:

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

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

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

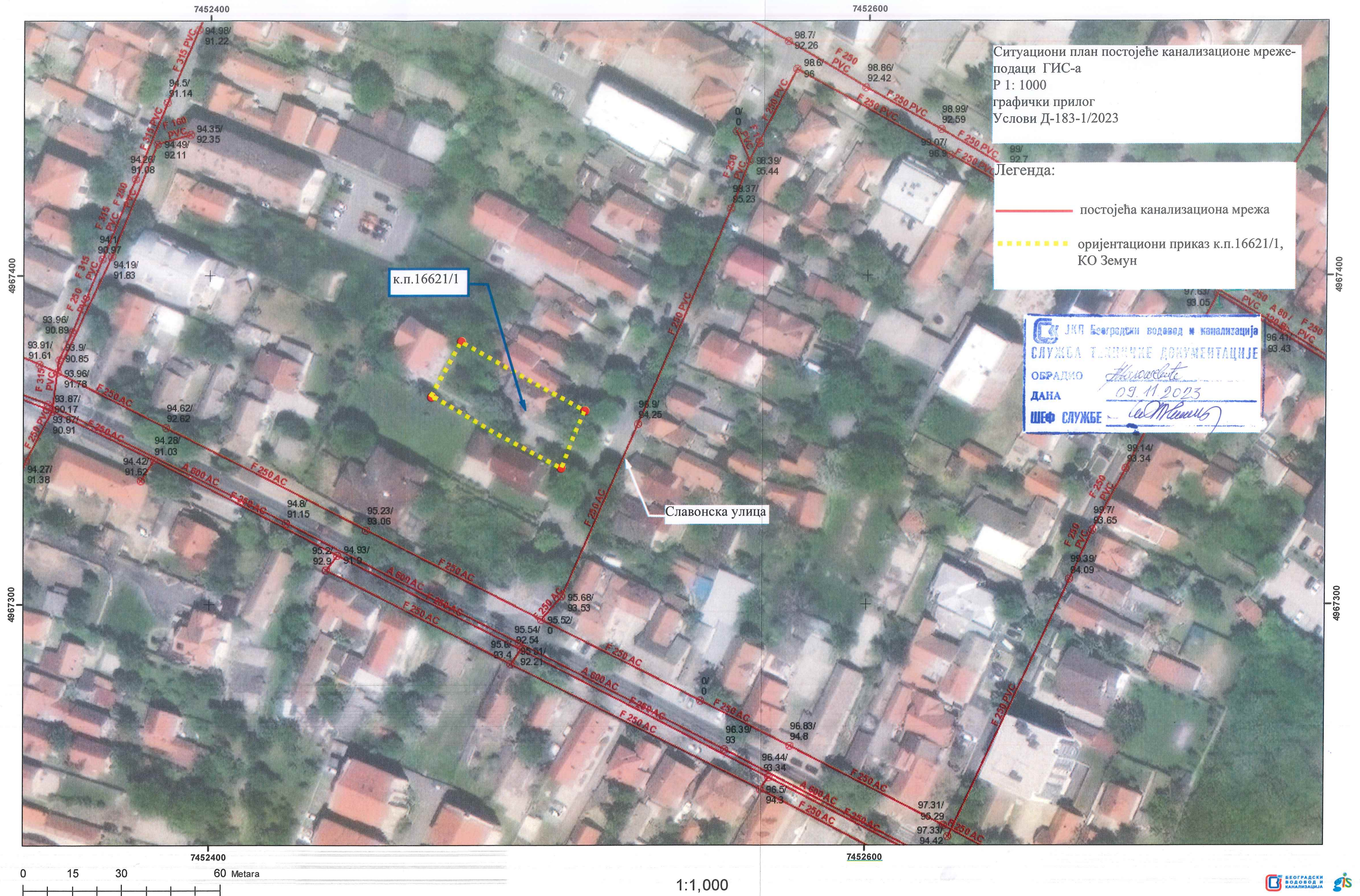


ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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



к.п. 16621/1, КО Земун, уз предмет Д-183-1/2023





Огранак „Београд-Земун“, Кеј ослобођења 15.

Наш знак и број: 82110,ИБ ,Е-2505-1/23  
Датум: 08.11.2023

**STORMS d.o.o.**

Угриновачка бр.23-и  
Београд-Земун

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција (Београд-Земун) (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев **STORMS d.o.o.** (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14 95/2018 и 40/21), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17, Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/2-21 од 26.01.2021. године доноси се:

#### **УСЛОВИ**

за израду техничке документације за стамбено-пословни објект у Земуну, Славонска бр.38 парцела број 16621/1 К.О. Земун

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјект за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је огранак Електродистрибуција (Београд-Земун), у складу са важећим прописима.**

На основу увида у захтев бр. Е-2505-1/23., обавештавамо Вас следеће :

#### **1.Услови које треба да задовољи објект да би се могао изградити прикључак**

Намена објекта: стамбени

Одобрена снага: 29x17,25 kW+27,6 kW  
+4x22,08kW+2x11,04 kW

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

Опис простора и положаја мерног места:

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



Приближне димензије усвојених типова КПК:

Мере у mm	ширина кућишта КПК	висина кућишта КПК	дубина кућишта КПК	ширина доњег дела КПК - места увода у КПК	Висина дела КПК за смештај унутрашњег прикључка	Висина доњег дела КПК
Тип 1:КПК3х125/50	275	350	130	160	100	160
Тип 2:КПК3х250/95	400	450	150	160	150	270
Тип 3:КПК3х250/150	400	600	150	270	300	270

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

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

Усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју су „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“. Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир и „браварске мере“ и као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm.

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

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV ће се у КПК топљивим осигурачима, односно аутоматским прекидачима ниског напона у МРО. Нисконапонска мрежа је пројектована за примену нуловања у ТН систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неопходно је да струја струје грешке-квара ( $I_k$ ), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег порошача (РТ) буде већа од  $I_n$  (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО).

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити вод максималног пресека 6 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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



## 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: из Постојеће кпк за ројо поред тс 3-1845, "Бранка Пешића 46" (изворна тс 10/0,4 кВ рег.бр.: 3-1845, Бранка Пешића 46)

Опис прикључка до мерног места:

Напајање објекта биће предвиђено преко једног кабла XP 00 - AS(J) 3 x 150 + 70, 1 кВ, из постојеће кпк за ројо поред тс 10/0,4 кВ "Бранка Пешића 46" ( рег. бр. " 3-1845" ), до кпк коју треба уградити на предметном објекту. За напајање лифта и хидроцила предвидети засебну кпк поред горе наведене и напојити је каблом истог типа и пресека. Постојеће прикључке за објекте који се руше укинути.

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

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном.струја (A)	
Орман мерног места Улаз 1:						
1	Стан	20	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
2	Стан	1	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60A
3	Стан	1	27,6	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
4	Пословни простор	4	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
5	Топлотне пумпе	3	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60A
6	Хидроцил	1	17,25	Осигурачке основе	25	Бројило 5 - ≥60A
7	Лифт	1	17,25	Осигурачке основе	25	Бројило 5 - ≥60A
8	Заједнички простор	2	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
9	Гаража 1	1	11,04	аутоматски прекидачи	16	Бројило 5 - ≥60A
10	Гаража 1	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A
11	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60A

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

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

## 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са

Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

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

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

- исходавања локацијских услова,
- израде идејног и главног пројекта за изградњу објекта,
- исходавања грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова,

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

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

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

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

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

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

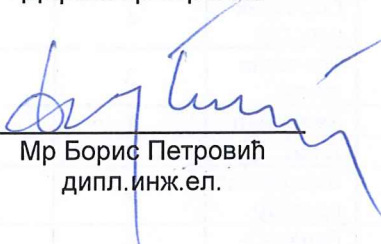
#### ПРИЛОЗИ:

##### Доставити :

1. Наслову
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

  
Мр Борис Петровић  
дипл. инж. ел.





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

„STORMS“ д.о.о.  
11080 Земун, ул. Угриновачка бр.23и

наш број: 13935 <sup>12</sup>  
датум: 28.09.2023.

**ПРЕДМЕТ: -Услови за израду Урбанистичког пројекта**

Поводом достављеног захтева, а у вези издавања нових услова из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“ за израду Урбанистичког пројекта стамбено-пословног објекта на КП 16621/1 КО Земун, у ул. Славонска бр.38, обавештавамо вас да су, без обзира на измене које се планирају, претходно издати услови, под дел. бројем 7317 дана 26.05.2023, и даље важећи и они гласе:

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **три метална контејнера** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди њихову локацију изван јавних саобраћајних површина, у *оквиру граница парцеле* намењене његовој изградњи, а у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

У конкретном случају ради се о двострано узиданом објекту, који ће бити постављен на грађевинску линију која ће се поклапати са регулационом ка поменутој улици, па се, за смештај наведених контејнера, мора издвојити простор у дворишном делу парцеле, иза објекта. За те потребе може се избетонирати плато, изградити ниша или посебан бокс према замисли инвеститора / пројектанта.

Ручно гурање судова за смеће ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15m од њихове позиције до ком. возила. Наведени пропис не може бити испоштован на терену, па је неопходно, у доба доласка возила за одвоз смећа, контејнере изгурати на слободну површину испред објекта којем припадају, уз коловоз, или у пасаж, на дозвољеној удаљености, и, после обављеног пражњења, вратити их на почетно место. За наведени део посла морају се задужити лица која нису радници овог Предузећа.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад, који не припада поменутој групацији, мора сортирати и прикупљати у специјалне судове, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

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

**Инвеститор није у обавези да плати новчану накнаду овом Предузећу за добијање поновљених услова**

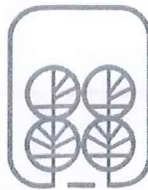
Обрадила:  
Александра Милески



Директор  
правних, кадровских и општих послова

Милан Бањац

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



JKP „Зеленило-Београд”

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

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

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: [info@zelenilo.rs](mailto:info@zelenilo.rs)

web: [www.zelenilo.rs](http://www.zelenilo.rs)

Број: 21743

Датум: 13.10.2023.

16 OCT 2023

STORMS

Угриновачка 23и

11080 Земун, Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности По+П+3+Пс у Улици Славонска бр.33 у Земуну, на КП 16621/1 КО Земун

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.



Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање





Број: 21743

Датум: 13.10.2023.

16 OCT 2023

STORMS

Угриновачка 23и

11080 Земун, Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности По+П+З+Пс у Улици Славонска бр.38 у Земуну, на КП 16621/1 КО Земун

#### Плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд ( целине I-XIX ) (Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 и 72/21).

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

#### Планирана намена

Предмет ових Улова је изградња стамбено - пословног објекта спратности По+П+З+Пс, на катастарској парцели 16621/1 КО Земун у Улици Славонска бр.38.



### Постојеће стање

У Славонској улици у контактної зони са предметном катастарском парцелом, забележено је линијско зеленило – дрворед.

Стабла у дрвореду су доброг здравственог стања, виталности, декоративности и у склопу су травних баштица.

Наведено зеленило је у Програму редовног одржавања ЈКП „Зеленило – Београд“.

Траса дрвореда у контактної зони, као важан део система зеленила Београда, штити се независно од квалитета појединачних стабала у дрворедном низу као и травне баштице.

### Услови

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама Урбанистичког пројекта и контактної зони.
- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели је 40%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%; уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.*
- Приступ новопроектваном објекту (колски) усагласити са постојећим травним баштицама и стаблима у истим.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама, предност дати партерном типу озелењавања.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.
- Обезбедити засену паркинг простора на отвореном.
- За слободне зелене површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања, декоративног карактера. За озелењавање користити декоративне форме репрезентативних и школованих садница дрвенасте вегетације, у комбинацији са жбуњем, сезонским цвећем и травњацима.





- Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.
- Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.
- Омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.
- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.
- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима.
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.
- За израду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило – Београд".
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник

*Maia Vukobrat*

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

*Mirjana Stulic*

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ  
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ



*Bojana Rogulja*  
Бојана Рогоуља, инж.грађ.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:

ДАТУМ: 07-11-2023

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

STORMS d.o.o.

Ул. Угриновачка бр. 23и

Земун

**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за стамбено-пословни објекат Ро+Р+3+Ps на КП 16621/1, КО Земун у ул. Славонска 38

ВЕЗА: 446453/1-2023 ; ИБ 571/2023 датум: 16.10.2023-М.Ма.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за измену услова број 2234/2-20235 од 09.06.2023 за потребе израде Урбанистичког пројекта за стамбено-пословни објекат на КП 16621/1, КО Земун Ро+Р+3+Ps (21 стан+4 пословна простора са галеријама) издају се нови услови из надлежности "Телеком Србија" а.д

## **Постојеће стање тк објекта**

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

Планираном изградњом предметног објекта угрожен је постојећи ваздушни ТК кабл који с постојећег ваздушног извода бр. 1 напаја постојеће претплатнике у ул. Славонска бр.40. С тим у вези, потребно је пре почетка уређења плаца извести радове измештања (**I фаза**). 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 нови стамбено пословни објекат приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.



- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити оптички дистрибутивни орман.
- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација.

За потребе Телекома до сваког стана потребно је обезбедити два оптичка влакна, до сваког атељеа/локала потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво "Телеком Србија".

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

#### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

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

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 изградњу прикључног окна Р, димензија 0,6x0,6x0,9[m], у оквиру предметне парцеле, између грађевинске и регулационе линије уз тротоар улице. Од окна Р потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до подрума/гараже предметног објекта.

Кроз заједничку гаражу обавезно обезбедити технички канал до концентрације унутрашњих инсталација

Позицију и 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 предметни објекат на КП 16621/1, КО Земун сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д. Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом 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

С поштовањем,

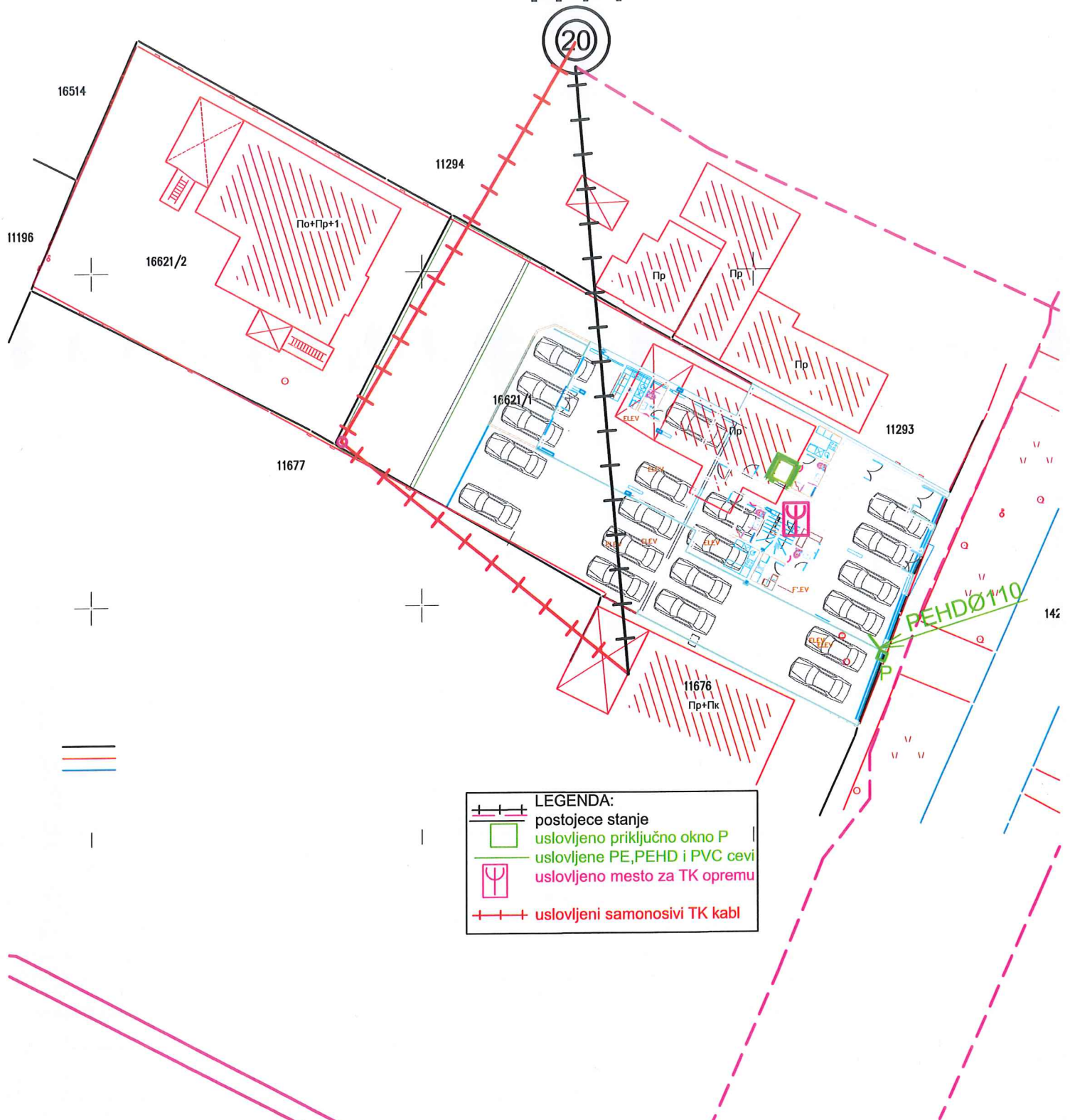
Руководилац оделјења за  
оперативну подршку – Београд



Горан Матић, дипл. мен



20



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за саобраћај  
Сектор за планирање саобраћаја  
и урбану мобилност  
Одељење за планирање  
саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–86/2023  
06.09.2023. године



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

**STORMS doo**  
**Ул. Угриновачка бр. 23и**  
**Земун, Београд**

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ – СЕПАРАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА КП 16621/ КО ЗЕМУН, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације сагласни смо са приказаном позицијом приступа као и са решењем за стационирање возила на парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата бр. 03, 05, и 13: „ситуација са основом приземља“, „основа подрума“, „пресек 1-1“ и текстуални део – саобраћајни услови.

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**







## SEPARAT

Investitor: "STORMS" d.o.o.  
Ul. Ugrinovačka 23i Zemun, Beograd

Objekat: Stambeno poslovni objekat  
Ulica Slavonska br.38, Zemun  
KP 16621/1, KO Zemun

Projektant: "STORMS" d.o.o.  
Ul. Ugrinovačka 23i Zemun, Beograd  
Odgovorno lice projektanta: Ranko Markanović

Pečat i potpis:



Glavni projektant: Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Broj licence: AP 02 321A27321

## TEHNIČKI OPIS

investitor: STORMS doo,  
Ul. Ugrinovačka br.23i, Zemun , Beograd

Objekat: Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps  
na K.P. 16621/1, K.O. Zemun  
Ul. Slavonska br.38, Beograd Zemun

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR- 1.ARHITEKTURA – idejno rešenje**

naziv i oznaka dela projekta: **1. - projekat arhitekture**

Za građenje/  
izvođenje radova **NOVA GRADNJA**

Projektant: STORMS doo,  
Ul. Ugrinovačka br.23i, Zemun , Beograd

Odgovorni projektant: Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca broj AP 02 321A27321

U skladu sa datom informacijom o lokaciji i uvidom u postojeće stanje na lokaciji, izrađeno je idejno rešenje stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+3+Ps na K.P. 16621/1, K.O. Zemun, ul. Slavonska br.38, Beograd-Zemun

### LOKACIJA:

Objekat je lociran na katastarskoj parceli 16621/1, KO Zemun. Površina parcele iznosi 840m<sup>2</sup> i ima pristup iz Slavonske ulice. Prema uslovima za parcele iz informacije o lokaciji, a na osnovu PLANA GENERALNE REGULACIJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA SEDIŠTA JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE – GRAD BEOGRAD CELINE I-XIX (Pravila građenja u zoni mešovitih gradskih centara u zoni srednje spratnosti 7.M5.1 i 10.M5.3 (Službeni list grada Beograda, br.20/2016, 97/16, 69/17, 97/17 i 72/21), predmetna katastarska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

### POSTOJEĆE STANJE

Na parceli na kojoj će se graditi postoje: stambeni i pomoćni objekti koji su predviđeni za rušenje. I Stambeni i pomoćni objekti su prizemni.



Stambeni objekat je površine 84m<sup>2</sup>.

Pomoćni objekti su površine 54m<sup>2</sup>, 31m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup> i 25m<sup>2</sup> što je ukupno 139m<sup>2</sup>.

Ukupno površine za rušenje je 223m<sup>2</sup>.

Objekti su građeni od čvrstog materijala. Krovna konstrukcija je drvena. Krovni pokrivač je crep.

Postoji kolski i pešački pristup iz Slavonske ulice.

Parcela je ograđena zidanom ogradom. Pešačka i kolska kapija su metalne

#### TIP IZGRADNJE:

Predviđeni objekat je dvostrano uzidan a građevinska i regulaciona linija se poklapaju. Dvorišni deo objekta se produžava unutar parcele i sužava, tako da sa uličnim delom obrazuje obrnuto slovo „T“.

Namena objekta je pretežno stambena sa poslovanjem u prizemlju.

#### NAMENA:

Namena objekta je stambeno poslovna, a prema Pravilniku o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS“ br 22/2015), svrstan je u V kategoriju objekata, sa klasifikacionim brojem 112222 (Stambene zgrade sa tri ili više stanova – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i slično u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili povremeni boravak).

U objektu je predviđeno:

- 4 poslovna prostora
- 22 stambene jedinice

#### URBANISTIČKI PARAMETRI:

Projektovani stambeno poslovni objekat je stalnog karaktera izgradnje; spratnosti Po+P+3+Ps. Lokacija pripada zoni mešovitih gradskih centara koji predviđaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu 0-80% : 20-100 %.

Predviđeni procenat zauzetosti **60%** =  $840 \times 0.6 = 504\text{m}^2$  ostvareno 490.80m<sup>2</sup> što je **58,43%**.

Predviđeni procenat slobodnih površina **40%** (336 m<sup>2</sup>) ostvareno **47.24%** (396.80m<sup>2</sup>).

Od toga 15% zelenih površina u direktnom kontaktu **15%** (126m<sup>2</sup>) ostvareno **15.03%** (126.23m<sup>2</sup>).

Podzemna etaža **85%** = 714m<sup>2</sup> ostvareno (garaža 1 - 229.36m<sup>2</sup>, garaža 2 - 343.47m<sup>2</sup>, tehničke prostorije) ukupno 613.69m<sup>2</sup>

Predviđeno definisanje minimalnog broja parking mesta: 1,1pm/stan i 1pm/na 80m<sup>2</sup> poslovno administrativnog sadržaja.

#### Horizontalna regulacija

Ulični deo objekta je dvostrano uzidan na bočnu granicu parcele maksimalne dubine uziđivanja 17m.

Rastojanje od zadnje granice parcele dvorišnog trakta je minimalno 2/3 visine objekta što iznosi 10m. Građevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom Slavonske ulice. Objekat na regulaciji može imati prepust od 0.60m na najviše 1/3 ulične fasade.

Rastojanje dvorišnog trakta objekta od susednih parcela (bočnih granica) iznosi:

- od leve granice parcele (ka KP 11676 i 11677 u Slavonskoj ulici) objekat je udaljen 1/2 visine venca - 7.50m
- od desne granice parcele (ka KP 11293 i 11294 u Slavonskoj ulici) objekat je udaljen 1/5m visine venca - 3.0m

#### Visinska regulacija

Visina objekta od kote pristupne saobraćajnice iznosi:

- Visina venca 15m
- Visina slemena 18m

Usled konfiguracije terena ulice Slavonske, koja je u padu, ka uglu sa Ugrinovačkom ulicom, objekat je postavljen tako da je ulaz za stanare sa kote 97.20mnv, što je kota trotoara na ulasku u objekat. U odnosu na apsolutnu kotu pristupnog terena kod ulaza u lokal, čija je vrednost 96,90m, kota lokala izjednačena je sa visinskom kotom trotoara.

Kolski ulaz u dvorište je iz Slavonske ulice sa kolovozne trake preko blage rampe do kote 96.75mnnv kroz pasaž u blagoj rampi do kote 97.00mnnv što je kota dvorišta. U podrumu su dve garaže na različitim nivoima do kojih se dolazi

rampom.

Pristup objektu:

Glavni pešački pristup parceli ostvaren je iz Slavonske ulice sa kote trotoara 97.20mnnv.

Kolski pristup – ulaz u dvorište je preko blagih rampi približne dužine 6.0m i 18.5m i širine 3.00m iz Slavonske ulice.

Ulaz u garaže je iz dvorišta sa kote 97.00mnnv preko grejanih rampi od 15% i 7.5%.

#### NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT:

#### FUNKCIJA:

Predviđena spratnost je Po+Pr+3+Ps za ulični deo objekta i Po+P+3 za dvorišni trakt.

U podrumskoj etaži su predviđene 2 garaže i tehničke prostorije – hidrotil, prostorija za vodomerni kao i tehnička prostorija za toplotne pumpe.

Na nivo podruma sa garažama pristupa se iz dvorišta rampom od 15% i 7.5% do prve garaže koja je ispod dvorišnog trakta na koti -3.05m to jest 94.45mnnv. Do druge garaže se pristupa rampom od 15% u produžetku, do kote -4.70 to jest 92.80mnnv. Garaže se zatvaraju segmentnim garažnim vratima sa segmentima koji su predviđeni za ventilaciju.

Na nivou prizemlja na koti ± 0.00 / 97.50mnnv predviđen je lokal i tri stambeno radne jedinice-ateljea. Pristup lokalu je sa ulice sa kote -0.60 / 96.90mnnv. Pristup radno stambenim ateljeima je iz dvorišta objekta preko zasebnog ulaza sa vetrobranskim prostorom. Iznad nivoa prizemlja predviđene su galerije u okviru lokala i radno stambenih jedinica koje su površine po 70% u odnosu na prizemlje svake jedinice.

Na prvom i drugom spratu predviđeno je po 7 stambenih jedinica. Na trećem spratu predviđeno je 6 stambenih jedinica. Na povučenom spratu predviđene su dve stambene jedinice. U stambenom delu objekta je predviđeno ukupno 22 stambene jedinice. Sve stambene jedinice su različitih struktura – od garsonjera do petosobnih stanova BRGP nadzemnih etaža objekta iznosi 2248.42m<sup>2</sup> a ukupna bruto površina objekta iznosi 2839.17m<sup>2</sup>.

U objektu je predviđen putnički lift koji povezuje podrumsku etažu sa etažom povučenog sprata.

#### PREGLED STANOVA PO ETAŽAMA

Etaža	Poslovni prostor	Stambene jedinice
Prizemlje	4	
I sprat		7
II sprat		7
III sprat		6
Povučeni sprat		2
UKUPNO	4	22

#### ARHITEKTONSKA OBRADA:

#### KONSTRUKCIJA:

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekta pripada 8 seizmičkoj zoni.

Spratna visina iznosi 288cm.

Konstruktivni sistem objekta je sa nosećim a.b. stubovima, gredama i neophodnim armirano betonskim zidovima. Podrumski etaža objekta je oko 275-400cm ukopana u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Obodni zidovi podrumski etaže su armirano betonski, debljine 20cm. Sve tavanice između etaža su od pune armirano-betonske ploče debljine 20 i 18cm.

Komunikacija između spratova se obavlja dvokrakim stepeništem visine gazišta d=16.94cm i liftom.

Pregradni zidovi između stanova su debljine 20cm od klima blokova obostrano obloženi mineralnom vunom i gips kartonskim pločama. Unutrašnji pregradni zidovi u okviru stanova su zidani klima blokom debljine 10cm.



Predviđen je ravan hidroizolovan krov završne obrade u krovnoj PVC membrani.  
Fundiranje objekta će biti izvršeno na temeljnoj ploči debljine 40cm.

#### SPOLJNA OBRADA:

Spoljni fasadni zidovi su od klima bloka d=20cm, izolovani termoizolacijom debljine 8 cm, i spolja završno obradjeni plemenitim malterom.

Ka susednim parcelama – fasade bez otvora su izolovane termoizolacijom debljine 10cm

Spoljašnja stolarija je od višekomornih pvc profila sa termo prekidom i zastakljena trostrukim termopan staklenim paketom. Roletne su spoljne, eslinger roletne od aluminijumskih lamela sa termoispunom.

Ograde terasa su transparentne sa elementima od bojene bravarije.

Limarija na objektu (ležeći oluci, olučne vertikale) su od pocinkovanog plastificiranog lima u boji po izboru projektanta

#### SAOBRAĆAJNI USLOVI

Kako se za novo stanovanje zahteva 1.1 pm po stanu potreban broj parking mesta je:

22 stanova x 1.1 = 24.2 to jest 24 parking mesta.

Za poslovanje uslov je 1pm/80m<sup>2</sup> prostora.

482.45 : 80 = 6.03pm to jest 6pm

**Ukupno je potrebno 24+6 = 30pm.**

**Ostvareno 28 garažnih i 2 parking mesta u dvorištu**

**U okviru Garaže 1 predviđena su 2 pm za osobe sa posebnim potrebama.**

Parkiranje je predviđeno u garažama na nivou podrumске etaže i u dvorištu objekta. U garaže se pristupa iz dvorišta preko rampi. Predviđeno je zagrevanje rampi.

Kapacitet parkiranja:

- U Garaži 1 u okviru podrumске etaže je predviđeno je 10 parking mesta klasičnog sistema parkiranja od čega su dva mesta predviđena za osobe sa posebnim potrebama.
- U Garaži 2 u okviru podrumске etaže je predviđeno je 18 parking mesta, parkiranje je autoplatformama i klasični sistem parkiranja.

Za parkiranje po dva vozila po vertikali su predviđeni nezavisni sistemi za parkiranje "Wöhr parklift".

- sistem "Wöhr parklift 405-200(360) double za 4 vozila. Ovaj sistem je sa kosim platformama. Donja platforma je pod uglom od 8° a gornja pod uglom od 1°. Razmak između platformi je 185cm. Nosivost je maks. 2600kg po parking mestu. Predviđena su 4 ovakva sistema.

#### PREGLED BROJA PARKING MESTA PO GARAŽAMA:

Garaža 1	Klasično parkiranje	10gm
	Od toga za osobe sa posebnim potrebama 2	
Garaža 2	"Wöhr parklift 405-200(360)	16gm
	Klasično parkiranje	2gm
U dvorištu		2pm
U K U P N O		<b>30</b>

#### INSTALACIJE:

Objekat će biti opremljen instalacijama jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije i etažnog grejanja, koje su predmet odgovarajućih projekata instalacija.

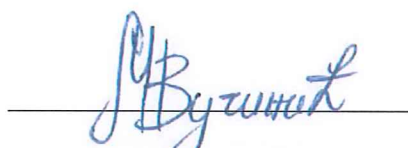
U svim prostorijama koje nemaju mogućnost direktne ventilacije predviđena je prinudna ventilacija.

Grejanje objekta predviđeno je toplotnim pumpama.

## SPOLJNO UREĐENJE:

Predviđeno je 40% slobodnih površina na lokaciji i od toga 15% zelenila u direktnom kontaktu sa tlom. Ozelenjavanjem dekorativnim zelenilom delova dvorišnog platoa na nivou prizemlja ostvareno je 126.23m<sup>2</sup> zelenila u direktnom kontaktu sa tlom što je 15.03%. Iznad dela garažnog prostora formirana je zelena površina žardinjerskog tipa. Popločavanjem dvorišta i prolaza iznad ravnog krova garaže na nivou prizemlja, kao i ozelenjavanjem delova krova garaže<sup>1</sup> formirane su slobodne – zajedničke površine unutar parcele u predviđenom procentu – 47.24%.

ODGOVORNI PROJEKTANT:



Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS-a AP 02 321A27321





STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+3+Ps  
Ulica Slavonska br.38, Beograd Zemun  
KP 16621/1 KO Zemun

PREGLED DELOVA OBJEKTA RAZLIČITE NAMENE

Namena	Broj kom.
Stambene jedinice	22
Poslovni prostor sa galerijama	4
Garaže	2
Lift	1
Prostor za hidrocil	1
Prostor za toplotne pumpe	1
Prostor za vodomere	1
Zajednički prostori	2

Beograd, 30.08.2023.god

Odgovorni projektant:

Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS-a AP 02 321A27321



STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+4+Ps  
Ulica Slavonska br.38, Beograd Zemun  
KP 16621/1 KO Zemun

PREGLED POVRŠINA OBJEKTA RAZLIČITE NAMENE

Namena	P(m2)
Neto korisna stambena površina	1448.35
Neto površina poslovanja	482.45
Neto površina komunikacija	190.59
Neto površina podruma (garaže, tehničke prostorije, komunikacije)	615.24
Neto površina zajedničkih i tehničkih prostorija na nivou galerije	116.47
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	2853. 10
UKUPNA BRGP OBJEKTA NADZEMNA	2248.42
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	2839.17

Beograd, 30.08.2023.god

Odgovorni projektant:

Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS-a AP 02 321A27321



#### POTREBNI ENERGETSKI KAPACITETI:

priključaka na elektro mrežu:

20 stambenih jedinica - potrebna jednovremena potrošnja 20x17.25kW	(20)
1 stambena jedinica - potrebna jednovremena potrošnja 1x22.08kW	(1)
1 stambena jedinica - potrebna jednovremena potrošnja 1x27.60kW	(1)
4 poslovna prostora sa galerijama (4+4) - potrebna jednovremena potrošnja 8x17.25kW	(8)
2 zajednička prostora - potrebna jednovremena potrošnja 2x17.25kW	(2)
Garaža 1 - potrebna jednovremena potrošnja 11.04kW	(1)
Garaža 2 - potrebna jednovremena potrošnja 1x11.04kW	
1x17.25kW	(2)
3 toplotne pumpe - potrebna jednovremena potrošnja 3x22.08kW	(3)
Hidrocil - potrebna jednovremena potrošnja 17.25kW	(1)
Lift - potrebna jednovremena potrošnja 17.25kW	(1)
Zajednička potrošnja - potrebna jednovremena potrošnja 11.04kW	(1)
<b>UKUPNO POTREBNO PRIKLJUČAKA</b>	<b>41</b>

Odgovorni projektant:



Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS-a AP 02 321A27321

KP 16621/1, KO Zemun  
spratnost Po+P+4+Ps

±0.00  
97.50



POVRŠINA PARCELE - 840.00m<sup>2</sup>  
DOZVOLJENA ZAUZETOST PARC. 60% - 504.00m<sup>2</sup>  
OCTBAPEHA 3AY3ETOCT ПАРЦ. 58.43% - 490.80m<sup>2</sup>  
PODRUMSKA ETAŽA DOZVOLJENO 85% - 714.00m<sup>2</sup>  
OSTVARENO 70.32% - 590.75m<sup>2</sup>  
ZADATO SLOBODNIH POVRŠINA 40% - 336.00m<sup>2</sup>  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15% - 126.00m<sup>2</sup>  
OSTVARENO SLOBODNIH POVRŠINA 47.24% - 396.80m<sup>2</sup>  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15.03% - 126.23m<sup>2</sup>  
DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA:  
DOZVOLJENA VISINA VENCA-15.00m - OSTVARENO 15.00m  
DOZVOLJENA VISINA SLEMENA-18.00m - OSTVARENO 18.00m  
OSTVARENO: - 22 STAMBENE JEDINICE  
- 3 RADNO STAMBENE JEDINICE  
- 1 LOKAL

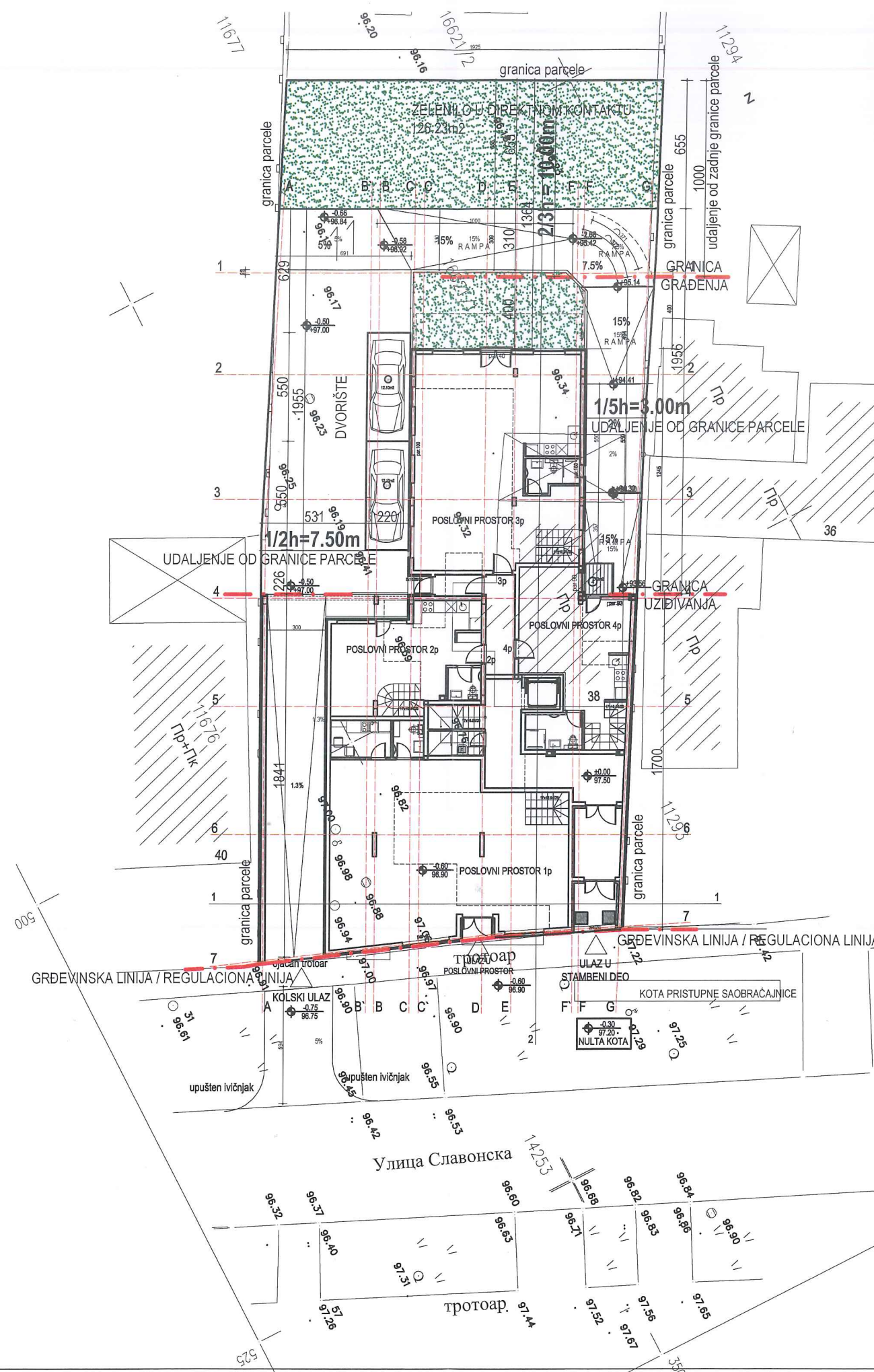
OSTVARENO 28 gm U GARAŽAMA (od čega 2 za osobe sa posebnim potrebama)  
2pm U DVORIŠTU  
U K U P N O ostvareno 30 mesta za parkiranje

Uvid u 2 list  
W-08m 344.6-86/2023  
00 06 05




UKUPNA NETO P OBJEKTA	2853.10
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2248.42
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2839.17

- UKUPNO OSTVARENIH SLOBODNIH POVRŠINA - 396.80m<sup>2</sup>  
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU - 126.23m<sup>2</sup>  
- UKUPNO ZELENIH POVRŠINA - 161.66m<sup>2</sup>



**STORMS** d.o.o.

Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun

Odgovorni projektant	Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Projektant	Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Saradnik		
Naziv crteža		
	SITUACIJA OSNOVA PRIZEMLJA	
Br.evidencije 540/2023	Razmera 1:250	Datum ____,2023.
		Broj crteža 03



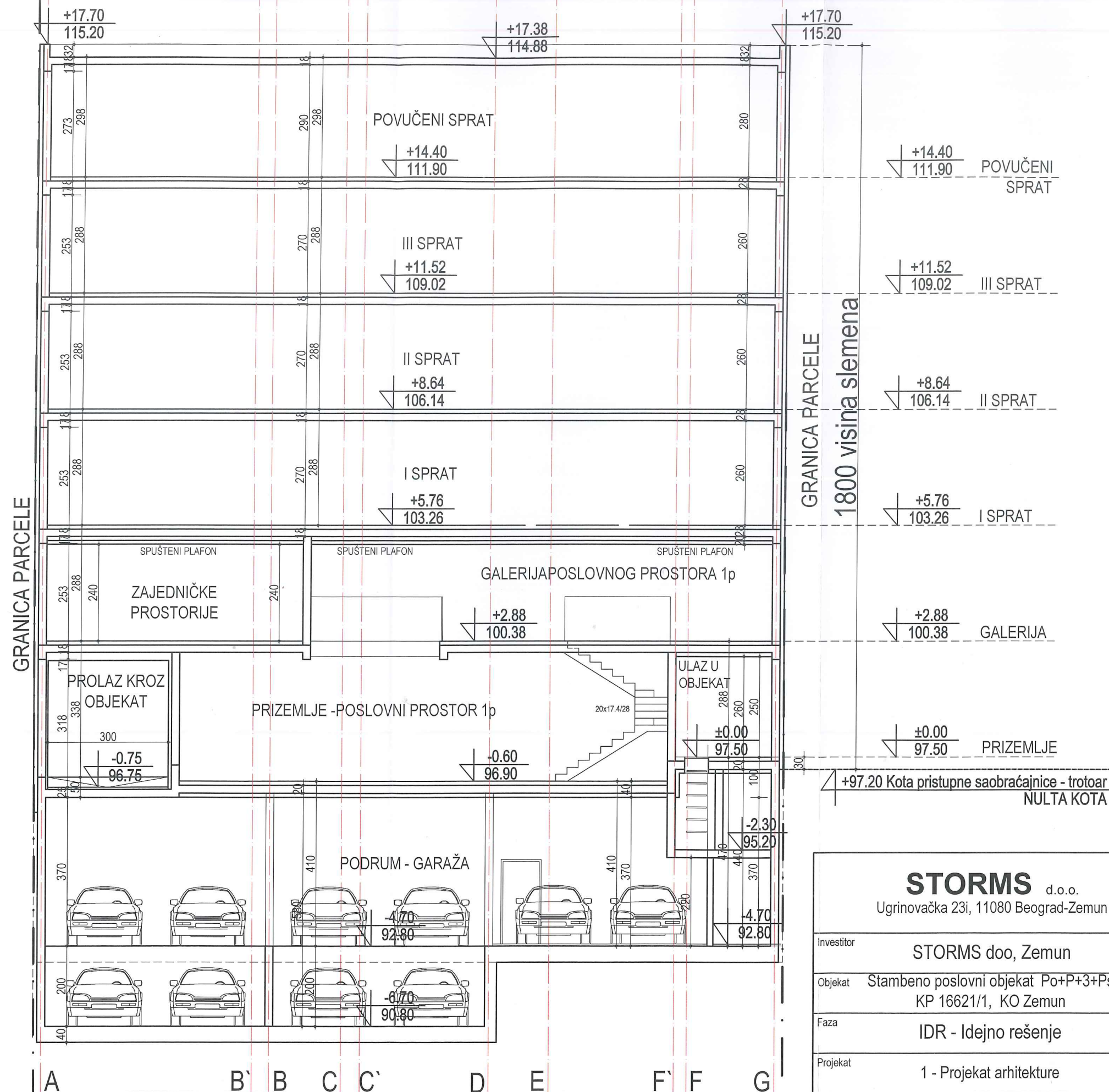




100' UZAKT  
IV-08h/344.6-86/2023  
ob 06.09.2023.



*Redi*



USTANOVLJENA ±0.00 = 97.30mnmv	
PODRUM	-4.70 / 92.80mnmv -3.05 / 94.45mnmv
PRIZEMLJE	±0.00 / 97.50mnmv
GALERIJA	+2.88 / 100.38mnmv
I SPRAT	+5.76 / 103.26mnmv
II SPRAT	+8.64 / 106.14mnmv
III SPRAT	+11.52 / 109.02mnmv
POVUČENI SPRAT	+14.40 / 111.90mnmv

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>PRESEK 1-1</b>	
Projekat 1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 540/2023	Razmera 1:100
		Datum __2023.	Broj crteža 13



ЈКП Београдски метро и воз	
Београд	01 FEB 2024
датум:	
организациона јединица:	
број предмета:	211-3/24
број прилога:	

СТОРМС Д.О.О.  
Угриновачка 23  
11080 Земун

Предмет: Услови ЈКП „Београдски метро и воз“ за израду  
Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног  
објекта на катастарској парцели број 16621/1 КО Земун

Дана 26.01.2024. године доставили сте нам захтев заведен у ЈКП „Београдски метро и воз“ под бројем 211/24 за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс у улици Славонска број 38 у Земуну.

Након увида у достављену документацију утврдили смо да је планирана изградња стамбено – пословног објекта на катастарској парцели број 16621/1 КО Земун. Грађевинска парцела је приближно правоугаоног облика, а приступ парцели је остварен из Славонске улице. Површина предметне катастарске парцеле је 840m<sup>2</sup>, а на истој се налазе постојећи стамбени и помоћни објекти спратности П+0. Објекти су предвиђени за рушење пре изградње новог објекта.

Пројектовани објекат је по намени стамбено – пословни, спратности По+П+3+Пс, а по типу двострано узидан, при чему се грађевинска и регулациона линија поклапају. У приземљу је пројектован 1 пословни простор и три атељеа. Главни пешачки приступ је из Славонске улице са коте тротоара 97.20mnv. Колски приступ – улаз у двориште је преко грејаних рампи из Славонске улице нагиба од 15% и 7.5% до два подземна нивоа гаража и то: до коте -3.05m ( 94.45mnv) односно до коте -4.70 ( 92.80mnv).

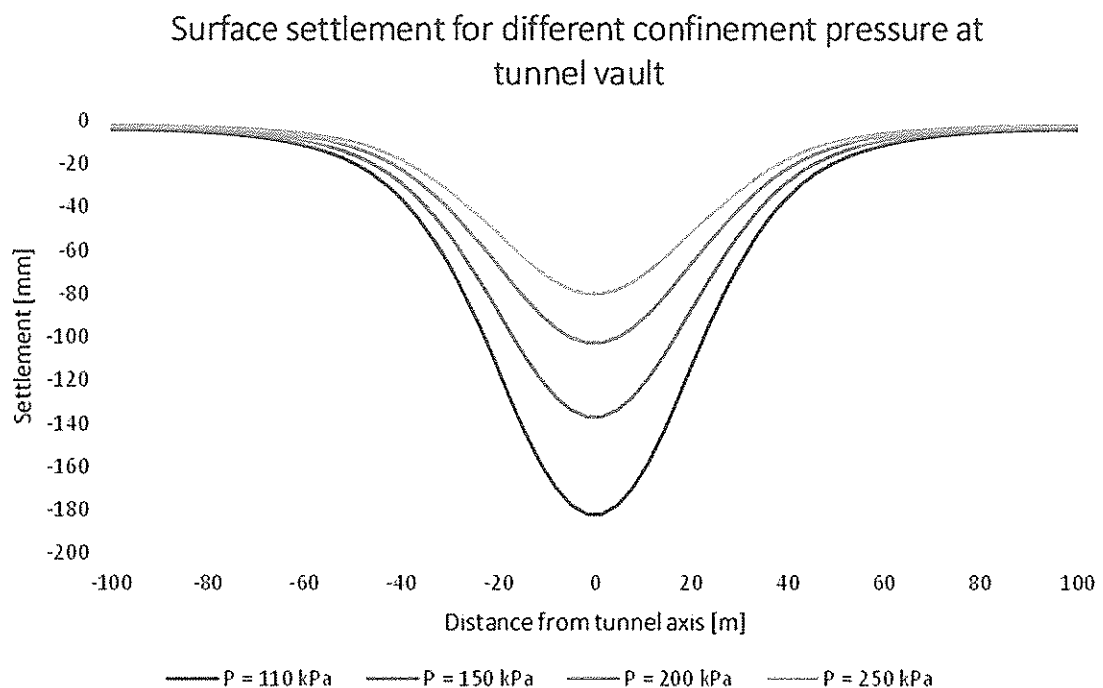
У току је израда Студије оправданости са идејним пројектом и студијом о процени утицаја на животну средину линије 2 метроа којом је дефинисано да у близини предметне локације пролази траса линије 2 београдског метроа од Миријева до Бежаније. Израђен је Идејни пројекат којим је дефинисана траса, станице метроа и евакуационо – вентилациони шахтови. Увидом у достављену документацију констатовано је да се траса линије 2 метроа води тунелски непосредно уз улицу Угриновчка на растојању од око 40m мерено од најближе ивице катастарске парцеле 16621/1 КО Земун до спољне ивице метро тунела.

ЈКП „Београдски метро и воз“ је прегледао достављену документацију и констатовао да је могуће наставити даљу израду техничке документације уз обавезу да се у току израде придржава следећег:

1. Техничком документацијом предвиђа се изградња предметног пословно стамбеног објекта на растојању од 41,5m у хоризонталном смислу од свог најближег дела до спољне ивице трасе тунела линије 2 београдског метроа.  
На овом делу трасе тунелска конструкција пречника 9,55m се налази на дубини од 17,69m до 27,24m.
2. На основу тренутно расположивог нивоа пројектно-техничке документације за изградњу линије 2 београдског метроа, у пројекту тунелске конструкције, на основу параметара

геолошке средине и прорачуна, приказан је дијаграм слегања површине терена током изградње тунела.

3. Дијаграм приказује вредности слегања, на попречном профилу трасе линије 2 метроа, који је удаљен ~700m јужно од локације на коме се предвиђа изградња предметног објекта. Међутим, у наведеном пројекту тунелске конструкције се констатује да су физичко-механичке карактеристике тла сличне на целој деоници трасе линије 2 којом се она креће претежно дуж Угриновачке улице, од улице Филипа Вишњића до Земунског парка.
4. Вредности слегања на дијаграму нису узела у обзир и могућа додатна слегања од постојећих околних зграда, која ће наступити током изградње метроа.
5. Приказане вредности слегања зависе од притиска на чело ископа који може да аплицира машина за бушење тунела (Tunnel Boring Machine – TBM):



6. Приликом израде пројектно-техничке документације предметног објекта, не могу се узети вредности слегања које су приказане на дијаграму, јер су исте само информативног карактера. Из наведених разлога неопходно је спровести геолошка истраживања којима ће се дефинисати геотехнички услови изградње предметног објекта и прецизно одредити вредности могућих неравномерних слегања услед изградње линије 2 београдског метроа. У складу са тим одабрати одговарајући конструктивни систем објекта и по потреби адекватно геотехничко решење, како би се током изградње линије 2 београдског метроа, очувао његов интегритет конструкције као и функционалност. Наведено је потребно приказати и одговарајућим анализама и прорачунима доказати пројектно-техничком документацијом – геотехничким елаборатом, геотехничким пројектним извештајем и пројектом конструкције предметног објекта.
7. У складу са напред наведеним, ЈКП „Београдски метро и воз“ неће сносити никакву



- одговорност у случају настанка било какве штете на предметном објекту и околном терену, нити је у обавези да било какву штету надокнади инвеститору, односно власницима објекта.
8. Пре прибављања грађевинске дозволе, потребно је доставити Пројекат за грађевинску дозволу (у електронском формату на ЦД-у) и Извод из пројекта за грађевинску дозволу (у штампаном облику, који се односи на услове ЈКП „Београдски метро и воз“ и инфраструктуре метроа) који остаје у архиви ЈКП „Београдски метро и воз“, ради добијања сагласности и проверу испуњености услова у складу са чланом 26. Закона о метроу и градској железници (Службени гласник РС 52/2021).
9. Услови важе 2 (две) године од датума издавања, након тога морају се прибавити нови услови ЈКП „Београдски метро и воз“.



В.Д. ДИРЕКТОРА

Andreja Mladenovitch



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за ванредне ситуације у Београду  
217-28-1336/23  
СВ1482428  
Инт. бр. 217-636/23  
дана 6.10.2023. године, Београд  
Ул. Мије Ковачевића бр.2-4

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 "STORMS" Д.О.О., Угриновачка бр. 23, 11000 Београд, издаје:

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

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска и документацију за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс, у улици Славонска бр. 38 у Земуну на КП 16621/1 КО Земун, Београд.

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

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

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

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

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

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ  
ПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

*Милан Васовић*  
Милан Васовић



## **В. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА**



## ТЕХНИЧКИ ОПИС

инвеститор:	СТОРМС доо, Ул. Угриновачка бр.23и, Земун , Београд
Објекат:	Стамбено пословни објекат По+П+3+Пс на К.П. 16621/1, К.О. Земун Ул. Славонска бр.38, Београд Земун
Врста техничке документације:	<b>ИДР- 1. АРХИТЕКТУРА – идејно решење</b>
назив и ознака дела пројекта:	<b>1. - пројекат архитектуре</b>
За грађење/ извођење радова	<b>НОВА ГРАДЊА</b>
Пројектант:	СТОРМС доо, Ул. Угриновачка бр.23и, Земун , Београд
Одговорни пројектант:	Јелена Јоксимовић, дипл.инж.арх. Лиценца број 300 М006 13

У складу са датом информацијом о локацији и увидом у постојеће стање на локацији, израђено је идејно решење стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс на К.П. 16621/1, К.О. Земун, ул. Славонска бр.38, Београд-Земун

### ЛОКАЦИЈА:

Објекат је лоциран на катастарској парцели 16621/1, КО Земун. Површина парцеле износи 840м<sup>2</sup> и има приступ из Славонске улице. Према условима за парцеле из информације о локацији, а на основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД ЦЕЛИНЕ I-XIX (Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1 и 10.М5.3 (Службени лист града Београда, бр.20/2016, 97/16, 69/17, 97/17 и 72/21), предметна катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На парцели на којој ће се градити постоје: стамбени и помоћни објекти који су предвиђени за рушење. И Стамбени и помоћни објекти су приземни.

Стамбени објекат је површине 84м<sup>2</sup>.

Помоћни објекти су површине 54м<sup>2</sup>, 31м<sup>2</sup>, 7м<sup>2</sup>, 22м<sup>2</sup> и 25м<sup>2</sup> што је укупно 139м<sup>2</sup>.

Укупно површине за рушење је 223м<sup>2</sup>.

Објекти су грађени од чврстог материјала. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач је цреп. Постоји колски и пешачки приступ из Славонске улице. Парцела је ограђена зиданом оградом. Пешачка и колска капија су металне

#### ТИП ИЗГРАДЊЕ:

Предвиђени објекат је двострано узидан а грађевинска и регулациона линија се поклапају. Дворишни део објекта се продужава унутар парцеле и сужава, тако да са уличним делом образује обрнуто слово „Г“.

Намена објекта је претежно стамбена са пословањем у приземљу.

#### НАМЕНА:

Намена објекта је стамбено пословна, а према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр 22/2015), сврстан је у В категорију објеката, са класификационим бројем 112222 (Стамбене зграде са три или више станова – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана као што су стамбени блокови, куће са апартманима и слично у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак).

У објекту је предвиђено:

- 4 пословна простора
- 22 стамбене јединице
- 2 гараже

#### УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Пројектовани стамбено пословни објекат је сталног карактера изградње; спратности По+П+3+Пс. Локација припада зони мешовитих градских центара који предвиђају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу 0-80% : 20-100 %.

Предвиђени проценат заузетости **60%** =  $840 \times 0.6 = 504\text{m}^2$  остварено  $486.00\text{m}^2$  што је **57.86%**.

Предвиђени проценат слободних површина **40%** ( $336\text{m}^2$ ) остварено **47.24%** ( $396.80\text{m}^2$ ).

Од тога 15% зелених површина у директном контакту **15%** ( $126\text{m}^2$ ) остварено **15.06%** ( $126.48\text{m}^2$ ).

Подземна етажа 85% =  $714\text{m}^2$  остварено (гаража 1 -  $229.36\text{m}^2$ , гаража 2 -  $343.47\text{m}^2$ , техничке просторије) укупно  $590.75\text{m}^2$

Предвиђено дефинисање минималног броја паркинг места: 1,1пм/стан и 1пм/на  $80\text{m}^2$  пословно административног садржаја.

#### Хоризонтална регулација

Улични део објекта је двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине узиђивања 17м.

Растојање од задње границе парцеле дворишног тракта је минимално  $\frac{2}{3}$  висине објекта што износи 10м. Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом Славонске улице. Објекат на регулацији може имати препуст од 0.60м на највише  $\frac{1}{3}$  уличне фасаде.

Растојање дворишног тракта објекта од суседних парцела (бочних граница) износи:

- од леве границе парцеле (ка КП 11676 и 11677 у Славонској улици) објекат је удаљен  $\frac{1}{2}$  висине венца - 7.50м
- од десне границе парцеле (ка КП 11293 и 11294 у Славонској улици) објекат је удаљен  $\frac{1}{5}$  висине венца - 3.0м

#### Висинска регулација

Висина објекта од коте приступне саобраћајнице износи:

- Висина венца 15.0м
- Висина слемена 18.0м



Услед конфигурације терена улице Славонске, која је у паду, ка углу са Угриновачком улицом, објекат је постављен тако да је улаз за станаре са коте 97.20мнв, што је кота тротоара на уласку у објекат. У односу на апсолутну коту приступног терена код улаза у локал, чија је вредност 96,90м, кота локала изједначена је са висинском котом тротоара.

Колски улаз у двориште је из Славонске улице са коловозне траке преко благе рампе до коте 96.75мнв кроз пасаж у благој рампи до коте 97.00мнв што је кота дворишта. У подруму су две гараже на различитим нивоима до којих се долази рампом.

#### Приступ објекту:

Главни пешачки приступ парцели остварен је из Славонске улице са коте тротоара 97.20мнв.

Колски приступ – улаз у двориште је преко благих рампи приближне дужине 6.0м И 18.5м и ширине 3.00м из Славонске улице.

Улаз у гараже је из дворишта са коте 97.00мнв преко грејаних рампи од 15% и 7.5%.

#### НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ:

#### ФУНКЦИЈА:

Предвиђена спратност је По+Пр+3+Пс за улични део објекта и По+П+3 за дворишни тракт.

У подрумској етажи су предвиђене 2 гараже и техничке просторије – хидроцил, просторија за водомер као и техничка просторија за топлотне пумпе.

На ниво подрума са гаражама приступа се из дворишта рампом од 15% и 7.5% до прве гараже која је испод дворишног тракта на коти -3.05м то јест 94.45мнв. До друге гараже се приступа рампом од 15% у продужетку, до коте -4.70 то јест 92.80мнв. Гараже се затварају сегментним гаражним вратима са сегментима који су предвиђени за вентилацију.

На нивоу приземља на коти  $\pm 0.00$  / 97.50мнв предвиђена су 4 пословна простора. Приступ једном пословном простору је са улице са коте -0.60 / 96.90мнв. Приступ осталим пословним просторима је из дворишта објекта са коте -0.50/97.00мнв преко засебног улаза са ветробранским простором. Изнад нивоа приземља предвиђене су галерије у оквиру свих пословних простора које су површине по 70% у односу на приземље сваке јединице.

На првом и другом спрату предвиђено је по 7 стамбених јединица. На трећем спрату предвиђено је 6 стамбених јединица. На повученом спрату предвиђене су две стамбене јединице. У стамбеном делу објекта је предвиђено укупно 22 стамбене јединице. Све стамбене јединице су различитих структура – од гарсоњера до петособних станова

БРГП надземних етажа објекта износи 2255.73м<sup>2</sup> а укупна бруто површина објекта износи 2846.48м<sup>2</sup>.

У објекту је предвиђен путнички лифт који повезује подрумску етажу са етажом повученог спрата.

#### ПРЕГЛЕД СТАНОВА ПО ЕТАЖАМА

Етажа	Пословни простор	Стамбене јединице
Приземље	4	
I спрат		7
II спрат		7
III спрат		6
Повучени спрат		2
УКУПНО	4	22

## АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА:

## КОНСТРУКЦИЈА:

Локација на којој је предвиђена изградња објекта припада 8 сеизмичкој зони.

Спратна висина износи 286цм.

Конструктивни систем објекта је са носећим а.б. стубовима, гредама и неопходним армирано бетонским зидовима. Подрумска етажа објекта је око 275-400цм укопана у односу на приступну саобраћајницу. Ободни зидови подрумске етаже су армирано бетонски, дебљине 20цм. Све таванице између етажа су од пуне армирано-бетонске плоче дебљине 20 и 16цм.

Комуникација између спратова се обавља двокраким степеништем висине базишта  $d=16.94$ цм и лифтом.

Преградни зидови између станова су дебљине 20цм од клима блокова обострано обложени минералном вуном и гипс картонским плочама. Унутрашњи преградни зидови у оквиру станова су зидани клима блоком дебљине 10цм.

Предвиђен је раван хидроизоливан кров завршне обраде у кровној ПВЦ мембрани на делу објекта према улици. Део крова испред повученог спрата предвиђен је као зелени кров. Кров на дворишном тракту такође је предвиђен као зелени кров, као и део плоче гараже у приземљу дворишног тракта. Укупна површина зелених кровова је 158.88м<sup>2</sup>

Фундирање објекта ће бити извршено на темељној плочи дебљине 60цм.

## СПОЉНА ОБРАДА:

Спољни фасадни зидови су од клима блока  $d=20$ цм, изоловани термоизолацијом дебљине 8 цм, и споља завршно обрађени племенитим малтером.

Ка суседним парцелама – фасаде без отвора су изоловане термоизолацијом дебљине 10цм

Спољашња столарија је од вишекоморних пвц профила са термо прекидом и застакљена троструким термопан стакленим пакетом. Ролетне су спољне, еслингер ролетне од алуминијумских ламела са термоиспуном.

Ограде тераса су делом зидане а делом транспарентне са елементима од бојене браварије.

Лимарија на објекту (лежећи олуци, олучне вертикале) су од поцинкованог пластифицираног лима у боји по избору пројектанта

Завршна обрада кровне равни је кровном ПВЦ УВ стабилном мембраном.

## САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ

Како се за ново становање захтева 1.1 пм по стану потребан број паркинг места је:

$22 \text{ станова} \times 1.1 = 24.2$  то јест 24 паркинг места.

За пословање услов је 1пм/80м<sup>2</sup> простора.

$482.45 : 80 = 6.03$ пм то јест 6пм

**Укупно је потребно  $24+6 = 30$ пм.**

**Остварено 28 гаражних и 2 паркинг места у дворишту**

**У оквиру Гараже 1 предвиђена су 2 пм за особе са посебним потребама.**

Паркирање је предвиђено у гаражама на нивоу подрумске етаже и у дворишту објекта. У гараже се приступа из дворишта преко рампи. Предвиђено је загревање рампи.

Капацитет паркирања:

- У Гаражи 1 у оквиру подрумске етаже је предвиђено је 10 паркинг места класичног система паркирања од чега су два места предвиђена за особе са посебним потребама.



- У Гаражи 2 у оквиру подрумске етаже је предвиђено је 18 паркинг места, паркирање је аутоплатформама И класични систем паркирања.

За паркирање по два возила по вертикали су предвиђени независни системи за паркирање "Wöhrg парклифт".

- систем "Wöhrg парклифт 405-200(360) доубле за 4 возила. Овај систем је са косим платформама. Доња платформа је под углом од 8° а горња под углом од 1°. Размак између платформи је 185цм. Носивост је макс. 2600кг по паркинг месту. Предвиђена су 4 оваква система.

#### ПРЕГЛЕД БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА ПО ГАРАЖАМА:

Гаража 1	Класично паркирање	10гм
	Од тога за особе са посебним потребама 2	
Гаража 2	"Wöhrg парклифт 405-200(360)	16гм
	Класично паркирање	2гм
У дворишту		2гм
У К У П Н О		<b>30</b>

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Објект ће бити опремљен инсталацијама јаке и слабе струје, водовода и канализације и етажног грејања, које су предмет одговарајућих пројеката инсталација.

У свим просторијама које немају могућност директне вентилације предвиђена је принудна вентилација.

Грејање објекта предвиђено је топлотним пумпама.

#### СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ:

Предвиђено је 40% слободних површина на локацији и од тога 15% зеленила у директном контакту са тлом.

Озелењавањем декоративним зеленилом делова дворишног платоа на нивоу приземља остварено је 126.48м<sup>2</sup> зеленила у директном контакту са тлом што је 15.06%. Изнад дела гаражног простора формиран је зелени кров екстензивног типа. Поплочавањем дворишта и пролаза изнад равног крова гараже на нивоу приземља, као и озелењавањем делова крова гараже1 формиране су слободне – заједничке површине унутар парцеле у предвиђеном проценту – 47.24%.

Такође су формиран и зелени кровови екстензивног типа на делу изнад дворишног тракта и изнад дела крова гараже. Тако да је предвиђено 158.88м<sup>2</sup> зелених кровова.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:



Јелена Јоксимовић, дипл.инж.арх.  
Лиценца бр. 300 М006 13

## UPOREDNA TABELA ZADATIH I OSTVARENIH PARAMETARA

UPOREDNI PODATCI	ZADATO PO PGR - u	OSTVARENO
P PARCELE (m2)	840.0m2	840.0m2
INDEKS ZAUZETOSTI - 60%	504m2	486.00m2=57.86%
PROCENAT ZAUZETOSTI PODZEMNIH ETAŽA	85% = 714m2	590.75m2=70.32%
SPRATNOST	P+3+Pk/Ps	ulični deo - Po+P+3+Ps dvorišni trakt - Po+P+3
POVRŠINA OBJEKTA NA TLU	-	439.43m2
BRGP NADZEMNA	-	2255.73m2
BRGP PODZEMNA	-	590.75
BGP UKUPNA		2846.48m2
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA 40%	40% = 336m2	396.80m2=47.24%
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU 15%	15% = 126m2	126.48m2=15.06%
		158.88m2 zeleni krovovi
VISINA VENCA	15m od pristupa	15m od pristupa/ 97.20mnv
VISINA SLEMENA	18m od pristupa	18m od pristupa/ 97.20mnv
BROJ STANOVA	-	22 stambene jedinice
BROJ POSLOVNIH JEDINICA	-	4 poslovna prostora
BROJ PARKING MESTA	1.1pm/po stanu 1pm/po 80m2 poslovanja  22x1.1pm=24pm 482.45m2:80m2=6.03~6pm UKUPNO 30pm	Garaza 1 - 10 gm Garaza 2 - 18 gm Dvorište - 2 pm UKUPNO - 30 pm od čega 2 za osobe sa posebnim potrebama

INVESTITOR: STORMS d.o.o. Zemun

Odgovorni projektant: Jelena Joksimović, dipl.inž.arh.



## BILANSI POVRŠINA

### PREGLED POVRŠINA OBJEKTA

PREGLED POVRŠINA PODZEMNE ETAŽE							
SPRAT	NETO KORISNA GARAŽA	KOMUNIK.		TEHNIČKE PROST. I OSTAVE	NETO P UKUPNO	BRGP po PGR-u	BRGP po SRPS - u
GARAŽA 1 (10gm)	229.36						
GARAŽA 2 (18gm)	343.47						
UKUPNO GARAŽA	572.83	16.36	0.00	26.05	615.24		
UKUPNO							590.75
PREGLED POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA							
SPRAT	NETO KORISNA STAMBENA	KOMUNIK.	TEHNIČKE PROST.	POSLOV.	NETO P UKUPNO	BRGP po PGR-u	BRGP po SRPS-u
PRIZEMLJE		48.01		268.43	316.44	439.43	439.43
GALERIJA		26.95	116.47	203.47	346.89		
1. SPRAT	388.18	34.18			422.36	486.00	486.00
2. SPRAT	387.72	34.18			421.90	486.00	486.00
3. SPRAT	388.01	34.18			422.19	486.00	486.00
POVUČENI SPRAT	291.93	13.09			305.02	358.30	358.30
UKUPNO NADZEMNO	1455.84	190.59	116.47	471.90	2234.80		
UKUPNO OBJEKAT					2850.04	2255.73	2846.48

PREGLED BRUTO POVRŠINA PO NAMENI				
SPRAT	GARAŽA	STANOVANJE	POSLOVANJE	BRUTO P UKUPNO
PODRUM	590.75			590.75
PRIZEMLJE			439.43	439.43
GALERIJA				
1. SPRAT		486.00		486.00
2. SPRAT		486.00		486.00
3. SPRAT		486.00		486.00
POVUČENI SPRAT		358.30		358.30
UKUPNO PO NAMENI	590.75	1816.30	439.43	2846.48
% PO NAMENI	20.75	63.81	15.44	100.00

Odnos stanovanja i poslovanja:  
 $1816.30m^2 : 439.43m^2 = 80.52\% : 19.48\%$

INVESTITOR: STORMS d.o.o. Zemun

Odgovorni projektant: Jelena Joksimović, dipl.inž.arh.

## BILANSI POVRŠINA

PODRUM - pregled površina		
red.br.	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	GARAŽA 1 (10gm)	229.36
	GARAŽNA MESTA 136.54m2	
	KOMUNIKACIJA 92.82m2	
2	GARAŽA 2 (18gm)	343.47
	GARAŽNA MESTA 227.27m2	
	KOMUNIKACIJA 116.20m2	
UKUPNA NETO P PODRUMA		572.83
3	PEŠAČKI PRILAZ	2.20
4	DEO PREDPROSTORA LIFTA	3.74
5	DEO PREDPROSTORA LIFTA	7.54
6	LIFT	2.88
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	9.41
8	HIDROCIL	7.08
9	VODOMERI	9.56
	U K U P N O	615.24
UKUPNA NETO P PODRUMA		615.24
UKUPNA BRUTO P PODRUMA		590.75

## PRIZEMLJE

## BILANSI POVRŠINA

### pregled površina - p.prostor 1p

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	96.47
3	PRIRUČNA KUHINJA	5.62
4	TOALET	2.86
4	STEPENIŠTE 1/2	1.81
NETO POVRŠINA POSLOVNOG P. 1p		106.76

### pregled površina - p.prostor 3p

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	74.81
2	SANITARNI ČVOR	3.86
3	PRIRUČNA KUHINJA	4.24
4	STEPENIŠTE 1/2	1.87
NETO POVRŠINA POSLOVNOG P. 3p		84.78

### pregled površina - p.prostor 2p

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	26.40
2	SANITARNI ČVOR	2.88
3	PRIRUČNA KUHINJA	4.68
4	STEPENIŠTE 1/2	1.82
NETO POVRŠINA POSLOVNOG P. 2p		35.78

### pregled površina - p.prostor 4p

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	31.69
2	SANITARNI ČVOR	5.34
3	PRIRUČNA KUHINJA	2.23
4	STEPENIŠTE 1/2	1.85
NETO POVRŠINA POSLOVNOG P. 4p		41.11

### PRIZEMLJE - pregled površina

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	POSLOVNI PROSTOR 1p	106.76
2	POSLOVNI PROSTOR 2p	35.78
3	POSLOVNI PROSTOR 3p	84.78
4	POSLOVNI PROSTOR 4p	41.11
UKUPNO NETO P POSLOVNOG PROSTORA		268.43
5	VETROBRAN	2.37
6	HODNIK	7.16
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		9.53
UKUPNA NETO P POSLOVANJE		277.96
A	VETROBRAN	8.35
B	HODNIK	20.21
C	STEPENIŠTE	7.20
D	ODRŽAVANJE	2.72
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA STAMBENO		38.48
UKUPNA NETO P PRIZEMLJA		316.44
UKUPNA BRUTO P PRIZEMLJA		439.43



**GALERIJA PRIZEMLJA**

**BILANSI POVRŠINA**

pregled površina - GALERIJA P.PROSTORA 1p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	73.00
4	STEPENIŠTE	1.81
UKOPNA NETO POVRŠINA GALERIJE		74.81

pregled površina - GALERIJA P.PROSTORA 2p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	23.23
4	STEPENIŠTE	1.82
NETO POVRŠINA GALERIJE		25.05
4	TERASA	3.44
UKUPNA NETO POVRŠINA GALERIJE		28.49

pregled površina - GALERIJA P.PROSTORA 3p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	58.54
4	STEPENIŠTE	1.87
NETO POVRŠINA GALERIJE		60.41
4	TERASA	9.30
UKUPNA NETO POVRŠINA GALERIJE		69.71

pregled površina - GALERIJA P.PROSTORA 4p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	28.61
2	STEPENIŠTE	1.85
UKUPNA NETO POVRŠINA GALERIJE		30.46

GALERIJA - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	P.PROSTOR 1p - galerija	74.81
2	P.PROSTOR 2p- galerija	28.49
3	P.PROSTOR 3p - galerija	69.71
4	P.PROSTOR 4p - galerija	30.46
UKUPNO NETO P GALERIJE ATELJEJA		203.47
A	HODNIK	19.75
B	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		26.95
C	TEHNIČKA PROSTORIJA	8.70
D	ZAJEDNIČKA PROSTORIJA	48.90
E	ZAJEDNIČKA PROSTORIJA	58.87
		116.47
UKUPNA NETO P GALERIJE		346.89
UKUPNA BRUTO P galerije		-

POSLOVNI PROSTOR UKUPNO		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	POSLOVNI PROSTOR 1p	181.57
2	POSLOVNI PROSTOR 2p	64.27
3	POSLOVNI PROSTOR 3p	154.49
4	POSLOVNI PROSTOR 4p	71.57
UKUPNO NETO P POSLOVNOG PROSTORA		471.90

## BILANSI POVRŠINA

I SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 1	40.61
2	STAN 2	104.20
3	STAN 3	41.01
4	STAN 4	50.63
5	STAN 5	39.32
6	STAN 6	57.92
7	STAN 6	54.49
UKUPNO NETO P STANOVA		388.18
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P II SPRATA		422.36
UKUPNA BRUTO P II SPRATA		486.00

## BILANSI POVRŠINA

STAN 10 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	4.12
2	KUPATILO	5.34
3	KUHINJA	4.22
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.65
5	SOBA	9.68
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		41.01

II SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 8	31.80
2	STAN 9	112.52
3	STAN 10	41.01
4	STAN 11	50.63
5	STAN 12	39.32
6	STAN 13	57.92
7	STAN 14	54.52
UKUPNO NETO P STANOVA		387.72
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P III SPRATA		421.90
UKUPNA BRUTO P III SPRATA		486.00



## BILANSI POVRŠINA

III SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 15	40.57
2	STAN 16	104.20
3	STAN 167	41.01
4	STAN 18	71.21
5	STAN 19	76.50
6	STAN 20	54.52
UKUPNO NETO P STANOVA		388.01
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P IV SPRATA		422.19
UKUPNA BRUTO P IV SPRATA		486.00

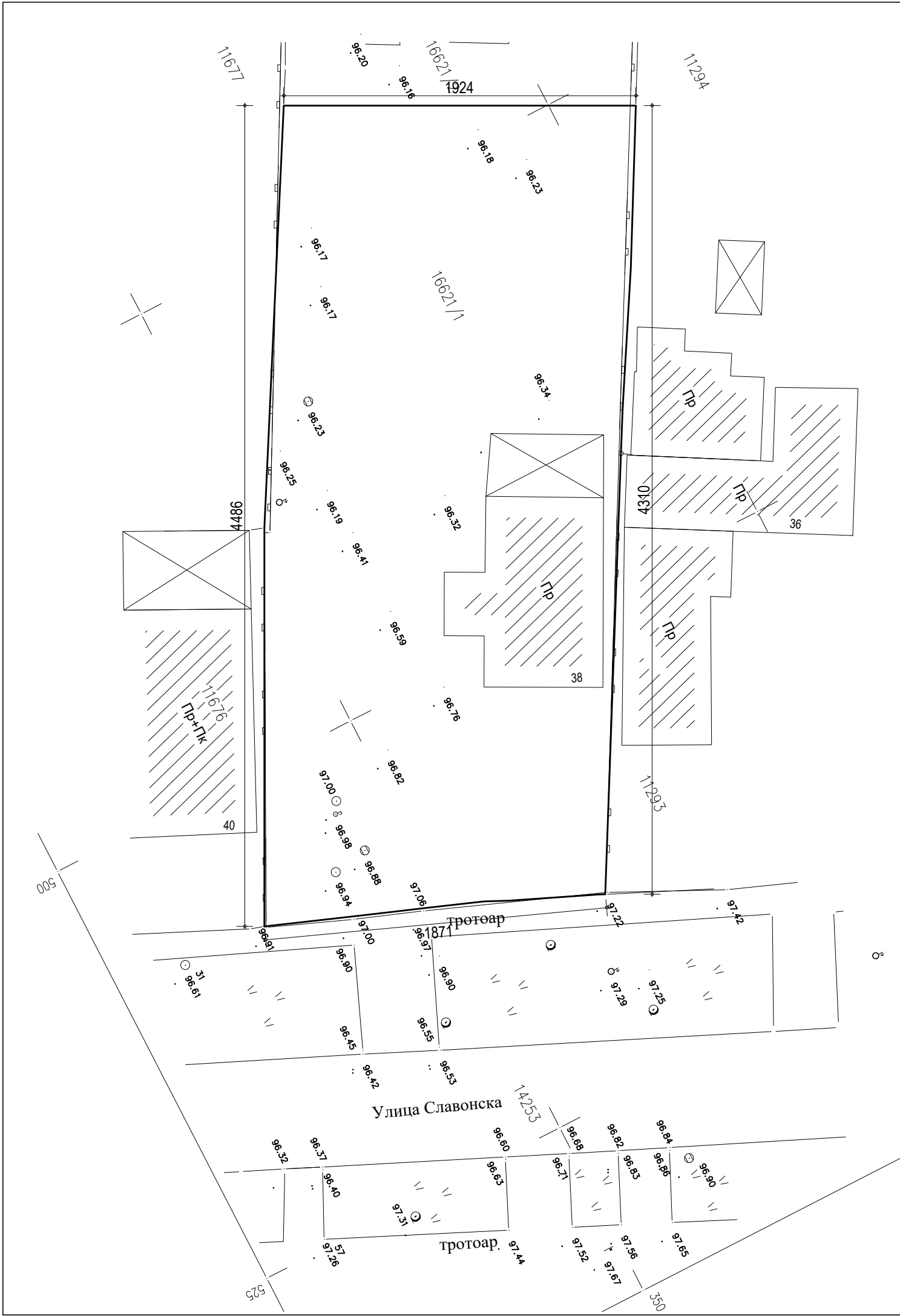
## BILANSI POVRŠINA

STAN 22 - PETOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	5.79
2	HODNIK	10.92
3	VEŠERAJ	3.68
4	TOALET	2.92
5	KUPATILO	5.40
6	KUHINJA	8.73
7	OSTAVA	2.88
8	RADNA SOBA	10.64
9	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	50.81
10	SOBA	15.36
11	SOBA	11.46
12	SOBA	20.60
13	KUPATILO	9.69
NETO POVRŠINA STANA		158.88
14	TERASA	13.35
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		172.23

POVUČENI SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 20	119.70
2	STAN 21	172.23
UKUPNO NETO P STANOVA		291.93
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	13.09
C	STEPENIŠTE	-
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		13.09
UKUPNA NETO P POVUČENOG SPRATA		305.02
UKUPNA BRUTO P POVUČENOG SPRATA		358.30

## **ГРАФИЧКИ ДЕО ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА**





<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>		Odgovorni projektant		Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13		<div><div>Jelena P. Joksimović</div><div>dipl. inž. arh.</div><div>300 M006 13</div><div>ODGOVORNI PROJEKTANT</div></div>	
		Projektant		Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321			
Investitor		STORMS d.o.o., Zemun		Saradnik			
Objekat		Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Naziv crteža		SITUACIJA POSTOJEĆE STANJE	
Faza							
IDR - Idejno rešenje							
Projekat		1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije	Razmera	Datum	Broj crteža
				572/2024	1:250	septembar.2024.	01



KP 16621/1, KO Zemun  
spratnost Po+P+3+Ps

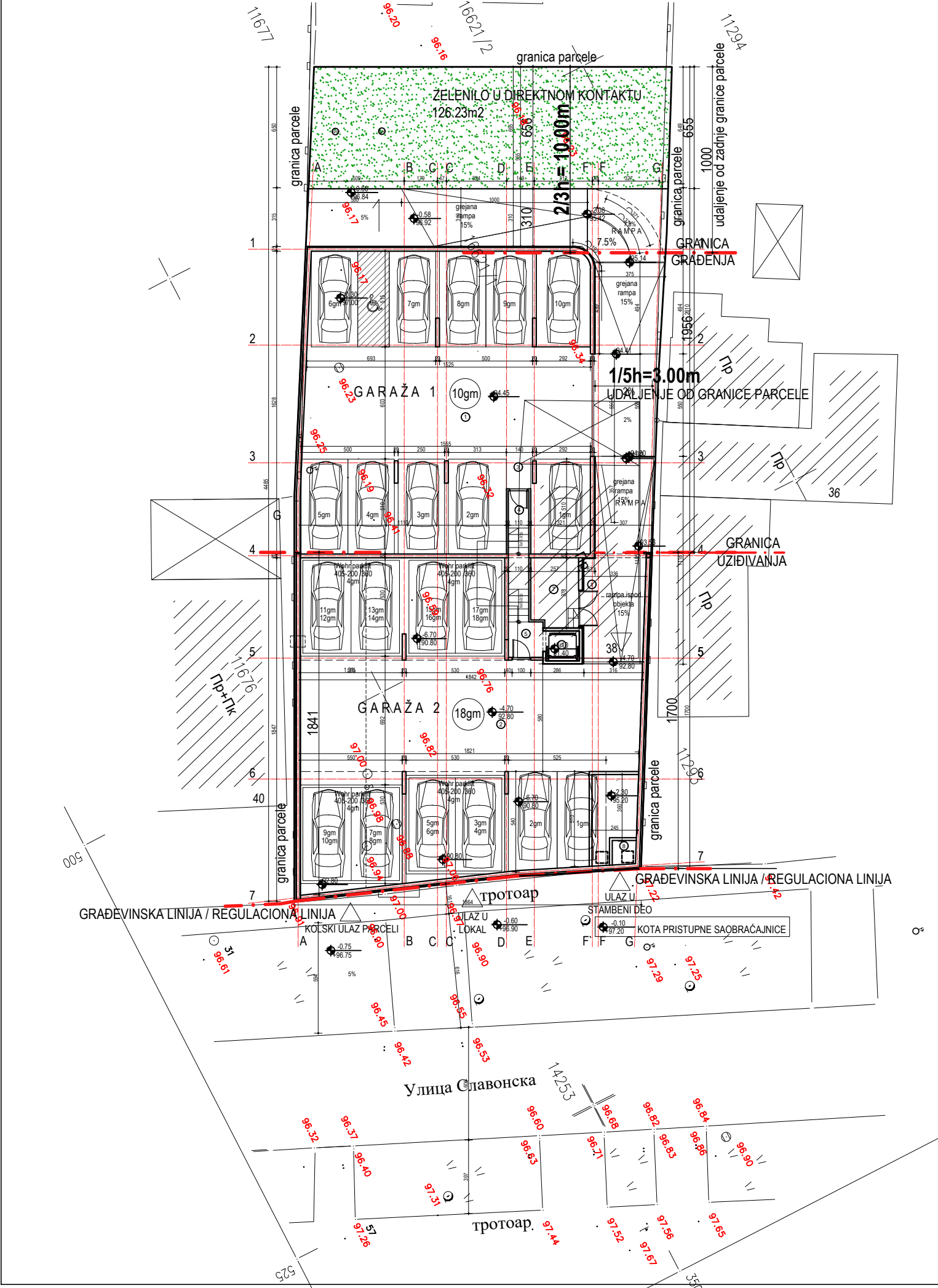
±0.00  
97.50


POVRŠINA PARCELE - 840.00m2  
DOZVOLJENA ZAUZETOST PARC. 60% - 504.00m2  
OCTBAPEHA 3AY3ETOCT ПАПЦ. 57.86% - 486.00m2  
PODRUMSKA ETAŽA DOZVOLJENO 85% - 714.00m2  
OSTVARENO 70.32% - 590.75m2  
ZADATO SLOBODNIH POVRŠINA 40% - 336.00m2  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15% - 126.00m2  
OSTVARENO SLOBODNIH POVRŠINA 46.23% - 388.35m2  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15.06% - 126.48m2  
ZELENE KROVNE POVRŠINE - 158.88m2  
DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA:  
DOZVOLJENA VISINA VENCA -15.00m - OSTVARENO 15.00m  
DOZVOLJENA VISINA SLEMENA -18.00m - OSTVARENO 18.00m  
OSTVARENO: - 22 STAMBENE JEDINICE  
- 4 POSLOVNA PROSTORA

OSTVARENO 28 gm U GARAŽAMA (od čega 2 za osobe sa posebnim potrebama)  
2pm U DVORIŠTU  
U K U P N O ostvareno 30 mesta za parkiranje

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

- UKUPNO OSTVARENIH SLOBODNIH POVRŠINA - 396.80m2
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU - 126.48m2
- UKUPNO ZELENIH KPOBHHX POVRŠINA - 158.88m2



<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>		Odgovorni projektant		Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13		
		Projektant		Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321		
Investitor	STORMS doo, Zemun		Saradnik			
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Naziv crteža  SITUACIJA OSNOVA PODRUMA			
Faza	IDR - Idejno rešenje					
Projekat	1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:250	Datum septembar.2024.	Broj crteža 02

KP 16621/1, KO Zemun  
spratnost Po+P+4+Ps

±0.00  
97.50

POVRŠINA PARCELE - 840.00m2  
DOZVOLJENA ZAUZETOST PARC. 60% - 504.00m2  
OCTBAPEHA 3AY3ETOCT ПАПЦ. 57.86% - 486.00m2  
PODRUMSKA ETAŽA DOZVOLJENO 85% - 714.00m2  
OSTVARENO 70.32% - 590.75m2  
ZADATO SLOBODNIH POVRŠINA 40% - 336.00m2  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15% - 126.00m2  
OSTVARENO SLOBODNIH POVRŠINA 46.23% - 388.35m2  
ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15.06% - 126.48m2  
ZELENE KROVNE POVRŠINE - 158.88m2  
DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA:  
DOZVOLJENA VISINA VENCA -15.00m - OSTVARENO 15.00m  
DOZVOLJENA VISINA SLEMENA -18.00m - OSTVARENO 18.00m  
OSTVARENO: - 22 STAMBENE JEDINICE  
- 4 POSLOVNA PROSTORA

OSTVARENO 28 gm U GARAŽAMA (od čega 2 za osobe sa posebnim potrebama)  
2pm U DVORIŠTU  
U K U P N O ostvareno 30 mesta za parkiranje

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

- UKUPNO OSTVARENIH SLOBODNIH POVRŠINA - 396.80m2
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU - 126.23m2
- UKUPNO ZELENIH KROVNIH POVRŠINA - 158.88m2

**STORMS** d.o.o.  
Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun

Investitor **STORMS doo, Zemun**  
Objekat **Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps  
KP 16621/1, KO Zemun**  
Faza **IDR - Idejno rešenje**  
Projekat **1 - Projekat arhitekture**

Odgovorni projektant **Jelena Joksimović, dipl.inž.arh.**  
Licenca IKS 300 M006 13  
Projektant **Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.**  
Licenca IKS AP 02 321A27321

Saradnik  
Naziv crteža

**SITUACIJA  
OSNOVA PRIZEMLJA**

Br.evidencije 572/2024 Razmera 1:250 Datum septembar.2024. Broj crteža

03



KP 16621/1, KO Zemun  
spratnost Po+P+3+Ps

±0.00  
97.50

POVRŠINA PARCELE - 840.00m<sup>2</sup>

DOZVOLJENA ZAUZETOST PARC. 60% - 504.00m<sup>2</sup>

OCTBAPEHA 3AY3ETOCT ПАПЦ. 57.86% - 486.00m<sup>2</sup>

PODRUMSKA ETAŽA DOZVOLJENO 85% - 714.00m<sup>2</sup>

OSTVARENO 70.32% - 590.75m<sup>2</sup>

ZADATO SLOBODNIH POVRŠINA 40% - 336.00m<sup>2</sup>

ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15% - 126.00m<sup>2</sup>

OSTVARENO SLOBODNIH POVRŠINA 46.23% - 388.35m<sup>2</sup>

ZELENIH POVRŠINA U DIREKTNOM KONTAKTU 15.06% - 126.48m<sup>2</sup>

ZELENE KROVNE POVRŠINE - 158.88m<sup>2</sup>

DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA:

DOZVOLJENA VISINA VENCA -15.00m - OSTVARENO 15.00m

DOZVOLJENA VISINA SLEMENA -18.00m - OSTVARENO 18.00m

OSTVARENO: - 22 STAMBENE JEDINICE

- 4 POSLOVNA PROSTORA

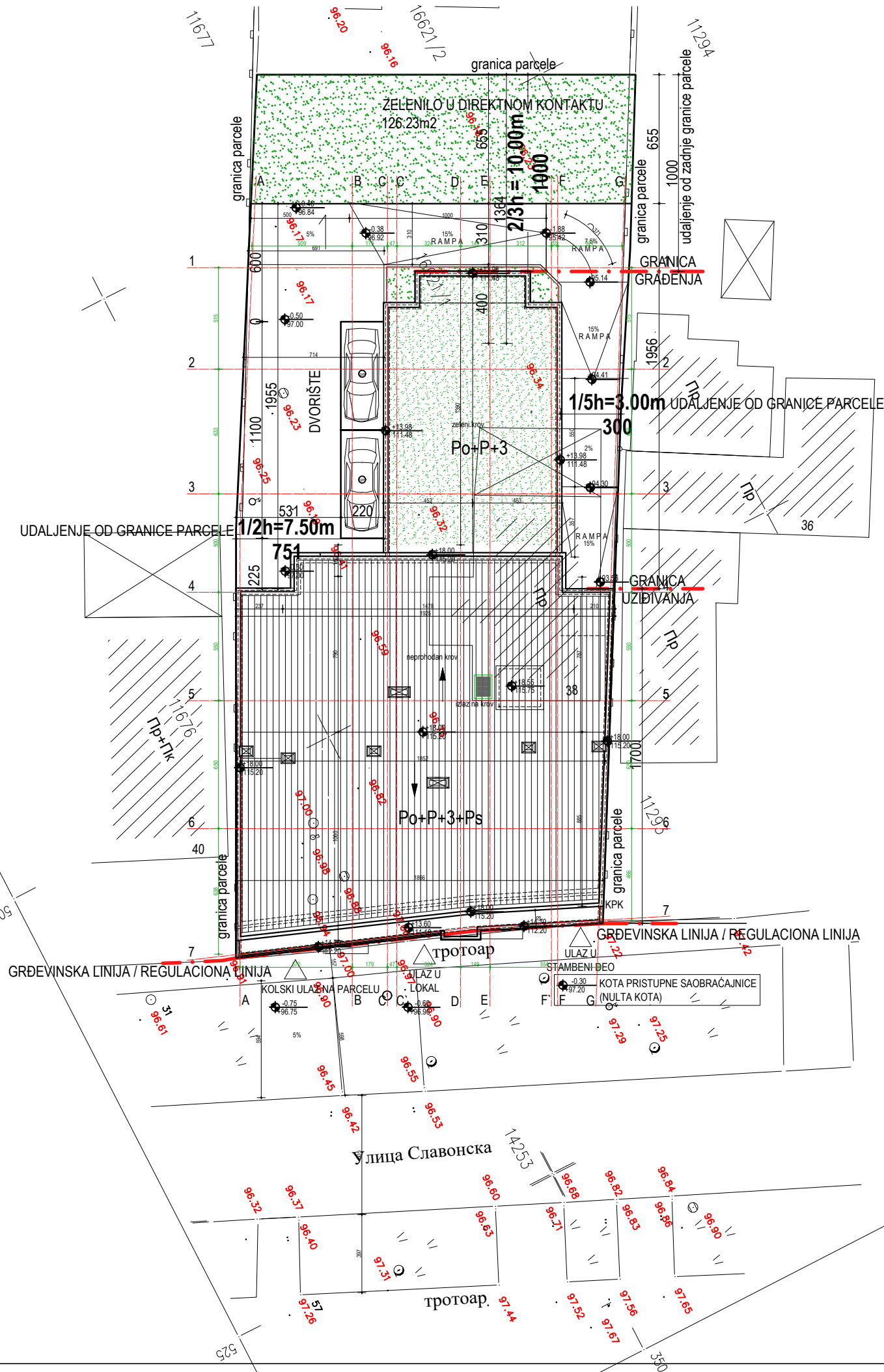
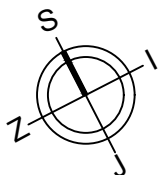
OSTVARENO 28 gm U GARAŽAMA (od čega 2 za osobe sa posebnim potrebama)

2pm U DVORIŠTU

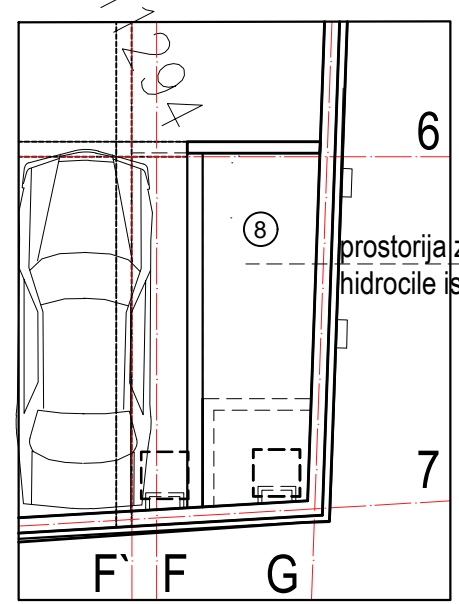
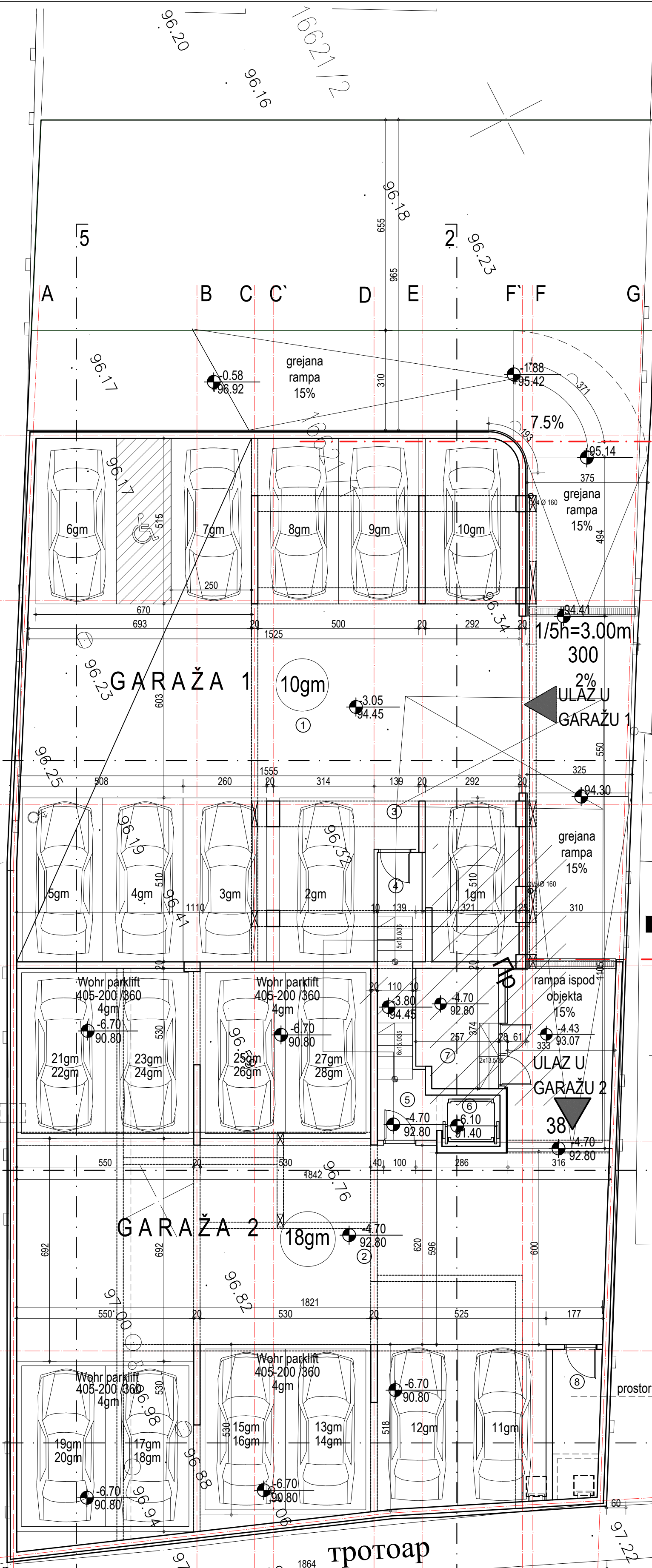
U K U P N O ostvareno 30 mesta za parkiranje

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

- UKUPNO OSTVARENIH SLOBODNIH POVRŠINA - 396.80m<sup>2</sup>
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU - 126.48m<sup>2</sup>
- UKUPNO ZELENIH KROVNIH POVRŠINA - 158.88m<sup>2</sup>



<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun	Odgovorni projektant	Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
	Projektant	Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor	STORMS doo, Zemun	Saradnik	
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun	<b>SITUACIJA</b> <b>OSNOVA KROVNIH RAVNI</b>	
Faza	IDR - Idejno rešenje		
Projekat	1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:250
		Datum septembar.2024.	Broj crteža <b>04</b>



PODRUM - pregled površina		
red.br.	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	GARAŽA 1 (10gm)	229.36
	GARAŽNA MESTA	136.54m2
	KOMUNIKACIJA	92.82m2
2	GARAŽA 2 (18gm)	343.47
	GARAŽNA MESTA	227.27m2
	KOMUNIKACIJA	116.20m2
UKUPNA NETO P PODRUMA		572.83
3	PEŠAČKI PRILAZ	2.20
4	DEO PREDPROSTORA LIFTA	4.90
5	DEO PREDPROSTORA LIFTA	7.54
6	LIFT	2.88
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	9.41
8	HIDROCIL	7.08
9	VODOMERI	9.56
UKUPNO		616.40
UKUPNA NETO P PODRUMA		616.40
UKUPNA BRUTO P PODRUMA		590.75

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

1 GRANICA GRAĐENJA

4 GRANICA UŽIDIVANJA

GARAŽA 1		
red.br.	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
GARAŽNA MESTA		
1gm	GARAŽNO MESTO	15.99
2gm	GARAŽNO MESTO	15.99
3gm	GARAŽNO MESTO	12.75
4gm	GARAŽNO MESTO	12.75
5gm	GARAŽNO MESTO	12.75
6gm	GARAŽNO MESTO	12.87
7gm	GARAŽNO MESTO	12.87
8gm	GARAŽNO MESTO	12.87
9gm	GARAŽNO MESTO	12.87
10gm	GARAŽNO MESTO	14.83
UKUPNO NETO P PARKING MESTA		136.54
2	KOMUNIKACIJA	92.82
UKUPNO NETO P GARAŽA 1		229.36

GARAŽA 2		
red.br.	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
GARAŽNA MESTA		
11gm	GARAŽNO MESTO	13.43
12gm	GARAŽNO MESTO	13.84
13gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
14gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
15gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
16gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
17gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
18gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
19gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
20gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
21gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
22gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
23gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
24gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
25gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
26gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
27gm	GARAŽNO MESTO DOLE	12.50
28gm	GARAŽNO MESTO GORE	12.50
UKUPNO NETO P PARKING MESTA		227.27
2	KOMUNIKACIJA	116.20
UKUPNO NETO P GARAŽA 2		343.47

STORMS d.o.o.

Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun

Investitor

STORMS doo, Zemun

Objekat

Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps  
KP 16621/1, KO Zemun

Faza

IDR - Idejno rešenje

Projekat

1 - Projekat arhitekture

Odgovorni projektant

Jelena Joksimović, dipl.inž.arh.  
Licenca IKS 300 M006 13

Projektant

Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS AP 02 321A27321

Saradnik

Naziv crteža

OSNOVA PODRUMA

Br.evidencije

572/2024

Razmera

1:100

Datum

septembar.2024.

Broj crteža

05



pregled površina - p.prostor 1p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	96.47
2	PRIRUČNA KUHINJA	5.62
3	TOALET	2.86
4	STEPENIŠTE 1/2	1.81
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 1p		106.76

pregled površina - p.prostor 2p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	26.40
2	SANITARNI ČVOR	2.88
3	PRIRUČNA KUHINJA	4.68
4	STEPENIŠTE 1/2	1.82
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 2p		35.78

pregled površina - p.prostor 3p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	74.81
2	SANITARNI ČVOR	3.86
3	PRIRUČNA KUHINJA	4.24
4	STEPENIŠTE 1/2	1.87
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 3p		84.78

pregled površina - p.prostor 4p		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	RADNI PROSTOR	31.69
2	SANITARNI ČVOR	5.34
3	PRIRUČNA KUHINJA	2.23
4	STEPENIŠTE 1/2	1.85
NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 4p		41.11

PRIZEMLJE - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	POSLOVNI PROSTOR 1p	106.76
2	POSLOVNI PROSTOR 2p	35.78
3	POSLOVNI PROSTOR 3p	84.78
4	POSLOVNI PROSTOR 4p	41.11
UKUPNO NETO P POSLOVNOG PROSTORA		268.43
5	VETROBRAN	2.37
6	HODNIK	7.16
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		9.53
UKUPNA NETO P POSLOVANJE		277.96
A	VETROBRAN	8.35
B	HODNIK	20.21
C	STEPENIŠTE	7.20
D	ODRŽAVANJE	2.72
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA STAMBENO		38.48
UKUPNA NETO P PRIZEMLJA		316.44
UKUPNA BRUTO P PRIZEMLJA		439.43

POSLOVNI PROSTOR UKUPNO				
red.br	NAZIV PROSTORIJE	PRIZ.	GAL.	ΣP(m2)
1	POSLOVNI PROSTOR 1p	106.76	74.81	181.57
2	POSLOVNI PROSTOR 2p	35.78	28.49	64.27
3	POSLOVNI PROSTOR 3p	84.78	69.71	154.49
4	POSLOVNI PROSTOR 4p	41.11	30.46	71.57
UKUPNO NETO P POSLOVNOG PROSTORA		268.43	203.47	471.90

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>	
Projektat .1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 06

- UKUPNO OSTVARENIH SLOBODNIH POVRŠINA - 400.26m<sup>2</sup>
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU - 126.23m<sup>2</sup>
- UKUPNO ZELENIH POVRŠINA - 161.66m<sup>2</sup>









STAN 5 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORUJE	P(m2)
1	ULAZ	4.24
2	KUPATILO	4.56
3	KUHINJA	3.85
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.56
5	SOBA	8.21
NETO POVRŠINA STANA		36.42
6	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		39.32

STAN 6 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m <sup>2</sup> )
1	ULAZ	6.01
2	KUPATILO	5.16
3	KUHINJA	5.61
4	OSTAVA	2.51
5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.62
6	SOBA	12.01
NETO POVRŠINA STANA		53.92
7	TERASA	4.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		57.92

STAN 7 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m <sup>2</sup> )
1	ULAZ	6.10
2	KUPATILO	5.06
3	KUHINJA	5.71
4	OSTAVA	2.36
5	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.81
6	SOBA	12.70
	NETO POVRŠINA STANA	50.74
7	TERASA	3.75
	UKUPNO NETO POVRŠINA STANA	54.49


I SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 1	40.61
2	STAN 2	104.20
3	STAN 3	41.01
4	STAN 4	50.63
5	STAN 5	39.32
6	STAN 6	57.92
7	STAN 7	54.49
UKUPNO NETO P STANOVA		388.18
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P II SPRATA		422.36
UKUPNA BRUTO P II SPRATA		486.00

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

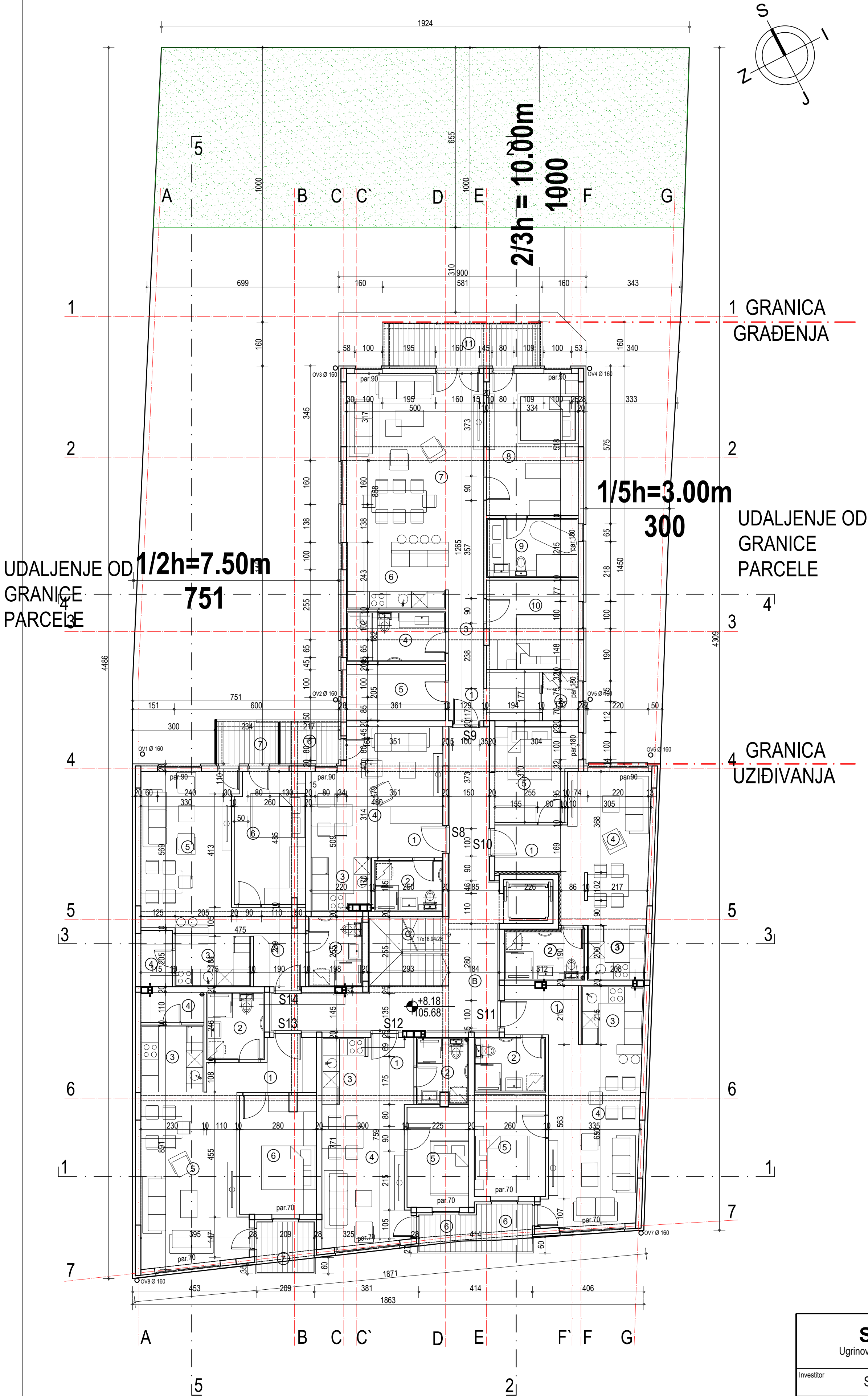


UDALJENJE OD  
GRANICE  
PARCELE

## 4. GRANICA UZIDIVANJA

<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>		<div>Odgovorni projektant</div> <div>Jelena Joksćimović, dipl.inž.arh.</div> <div>Licenca IKS 300 M006 13</div>		<div></div>	
		<div>Projektant</div> <div>Magdalena Vućinić, mast.inž.arh.</div> <div>Licenca IKS AP 02 321A27321</div>			
Investitor	STORMS doo, Zemun		Saradnik		
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Naziv crteža		
Faza	IDR - Idejno rešenje		OSNOVA I SPRATA		
Projekat	1 - Projekat arhitekture				
		Br.evidencije	Razmera	Datum	Broj crteža
		572/2024	1:100	septembar.2024.	08





1 GRANICA  
GRAĐENJA

UDALJENJE OD  
GRANICE  
PARCELE

4 GRANICA  
UZIĐIVANJA

STAN 8 - GARSONJERA		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	1.39
2	KUPATILO	4.62
3	KUHINJA	4.10
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18.25
NETO POVRŠINA STANA		28.36
5	TERASA	3.44
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		31.80

STAN 9 - DVOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	5.85
2	VEŠERAJ	2.30
3	HODNIK	3.88
4	KUPATILO	6.57
5	SOBA	7.40
6	KUHINJA	8.97
7	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	32.93
8	SOBA	17.32
9	KUPATILO	7.19
10	GARDEROBER	10.82
NETO POVRŠINA STANA		103.23
11	TERASA	9.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		112.52

STAN 10 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	4.12
2	KUPATILO	5.34
3	KUHINJA	4.22
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.65
5	SOBA	9.68
NETO POVRŠINA STANA		41.01

STAN 11 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	4.78
2	KUPATILO	5.16
3	KUHINJA	4.83
4	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	22.52
5	SOBA	9.62
NETO POVRŠINA STANA		46.91
6	TERASA	3.72
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		50.63

STAN 12 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	4.24
2	KUPATILO	4.56
3	KUHINJA	3.85
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.56
5	SOBA	8.21
NETO POVRŠINA STANA		36.42
6	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		39.32

STAN 13 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	6.01
2	KUPATILO	5.16
3	KUHINJA	5.61
4	OSTAVA	2.51
5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.62
6	SOBA	12.01
NETO POVRŠINA STANA		53.92
7	TERASA	4.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		57.92

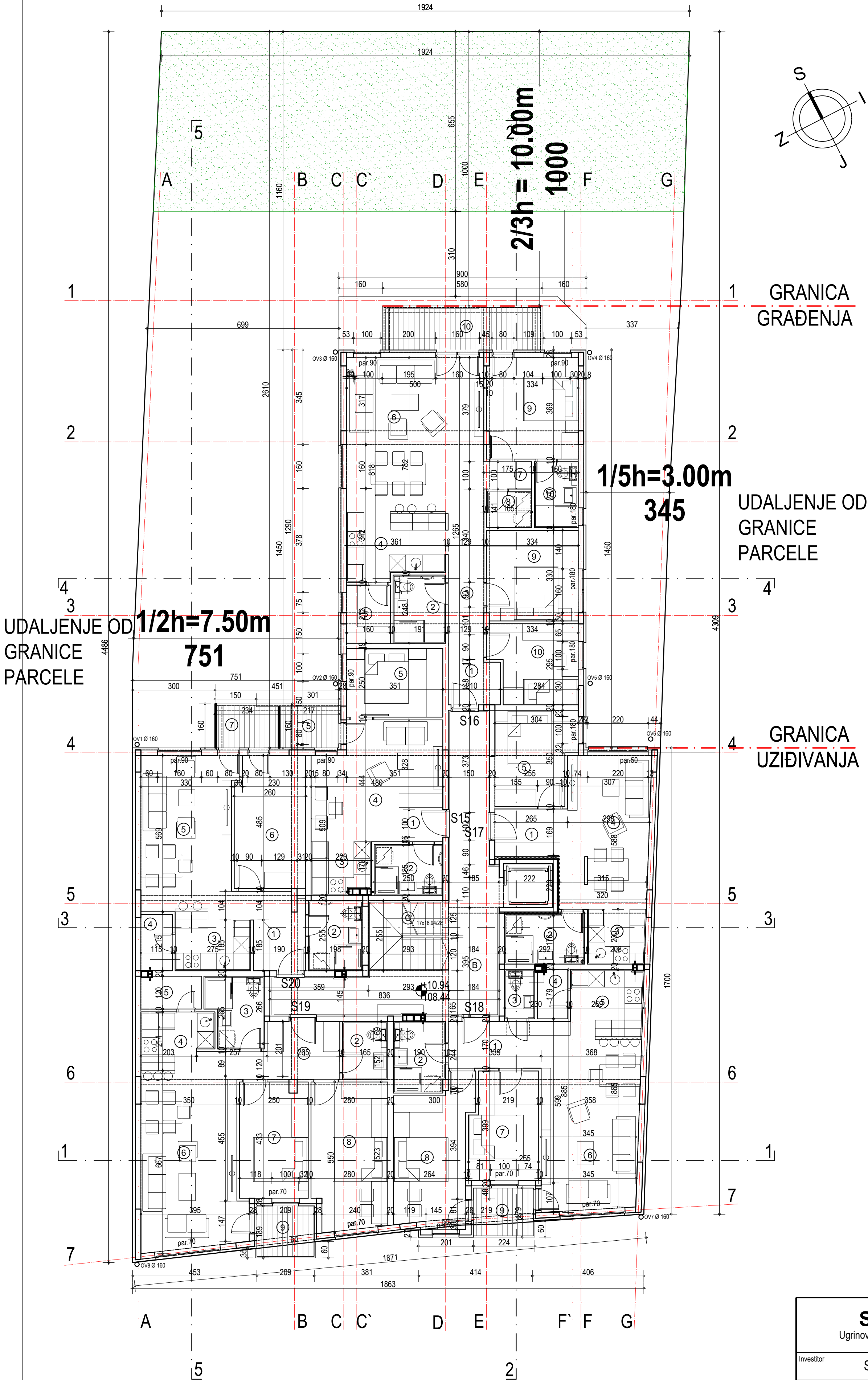
STAN 14 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	6.10
2	KUPATILO	5.06
3	KUHINJA	5.71
4	OSTAVA	2.36
5	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.81
6	SOBA	12.70
NETO POVRŠINA STANA		50.74
7	TERASA	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		54.52

II SPRAT - pregled površina		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 8	31.80
2	STAN 9	112.52
3	STAN 10	41.01
4	STAN 11	50.63
5	STAN 12	39.32
6	STAN 13	57.92
7	STAN 14	54.52
UKUPNO NETO P STANOVA		387.72
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P III SPRATA		421.90
UKUPNA BRUTO P III SPRATA		486.00

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>OSNOVA II SPRATA</b>	
Projekat 1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 09





STAN 15 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	1.39
2	KUPATILO	4.62
3	KUHINJA	4.10
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18.25
5	SOBA	8.77
NETO POVRŠINA STANA		37.13
6	TERASA	3.44
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		40.57

STAN 18 - TROSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	5.75
2	KUPATILO	4.91
3	TOALET	1.97
4	OSTAVA	1.94
5	KUHINJA	6.35
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	23.05
7	SOBA	9.58
8	SOBA	13.71
NETO POVRŠINA STANA		67.26
9	TERASA	3.95
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		71.21

STAN 16 - TROSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	2.94
2	KUPATILO	4.74
3	HODNIK	5.07
4	KUHINJA	8.30
5	OSTAVA	3.40
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	30.54
7	DEGAŽMAN	1.74
8	VEŠERAJ	2.15
9	SOBA	12.31
10	KUPATILO	3.84
11	RADNA SOBA	11.02
12	GARDEROBER	8.86
NETO POVRŠINA STANA		94.91
13	TERASA	9.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		104.20

STAN 19 - TROSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	6.69
2	TOALET	3.47
3	KUPATILO	5.10
4	KUHINJA	4.70
5	OSTAVA	2.61
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	24.88
7	SOBA	10.48
8	SOBA	14.57
NETO POVRŠINA STANA		72.50
9	TERASA	4.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		76.50

STAN 17 - JEDNOIPOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	4.12
2	KUPATILO	5.34
3	KUHINJA	4.22
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.65
5	SOBA	9.68
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		41.01

STAN 20 - DVOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	6.10
2	KUPATILO	5.06
3	KUHINJA	5.71
4	OSTAVA	2.36
5	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.81
6	SOBA	12.70
NETO POVRŠINA STANA		50.74
7	TERASA	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		54.52

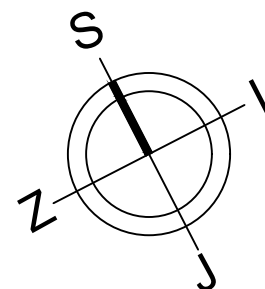
### III SPRAT - pregled površina

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 15	40.57
2	STAN 16	104.20
3	STAN 17	41.01
4	STAN 18	71.21
5	STAN 19	76.50
6	STAN 20	54.52
UKUPNO NETO P STANOVA		388.01
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	26.98
C	STEPENIŠTE	7.20
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		34.18
UKUPNA NETO P IV SPRATA		422.19
UKUPNA BRUTO P IV SPRATA		486.00

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>OSNOVA III SPRATA</b>	
Projekat 1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 10





STAN 21 - ČETVOROSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	5.96
2	TOALET	3.32
3	OSTAVA	1.97
4	KUHINJA	5.42
5	HODNIK	2.54
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	34.67
7	HODNIK	5.61
8	SOBA	15.84
9	KUPATILO	5.01
10	SOBA	9.87
11	SOBA	12.49
12	KUPATILO	4.00
NETO POVRŠINA STANA		106.70
13	TERASA	13.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		119.70

STAN 22 - PETOSOBAN		
red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	ULAZ	5.79
2	HODNIK	10.92
3	VEŠERAJ	3.68
4	TOALET	2.92
5	KUPATILO	5.40
6	KUHINJA	8.73
7	OSTAVA	2.88
8	RADNA SOBA	10.64
9	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	50.81
10	SOBA	15.36
11	SOBA	11.46
12	SOBA	20.60
13	KUPATILO	9.69
NETO POVRŠINA STANA		158.88
14	TERASA	13.35
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA		172.23

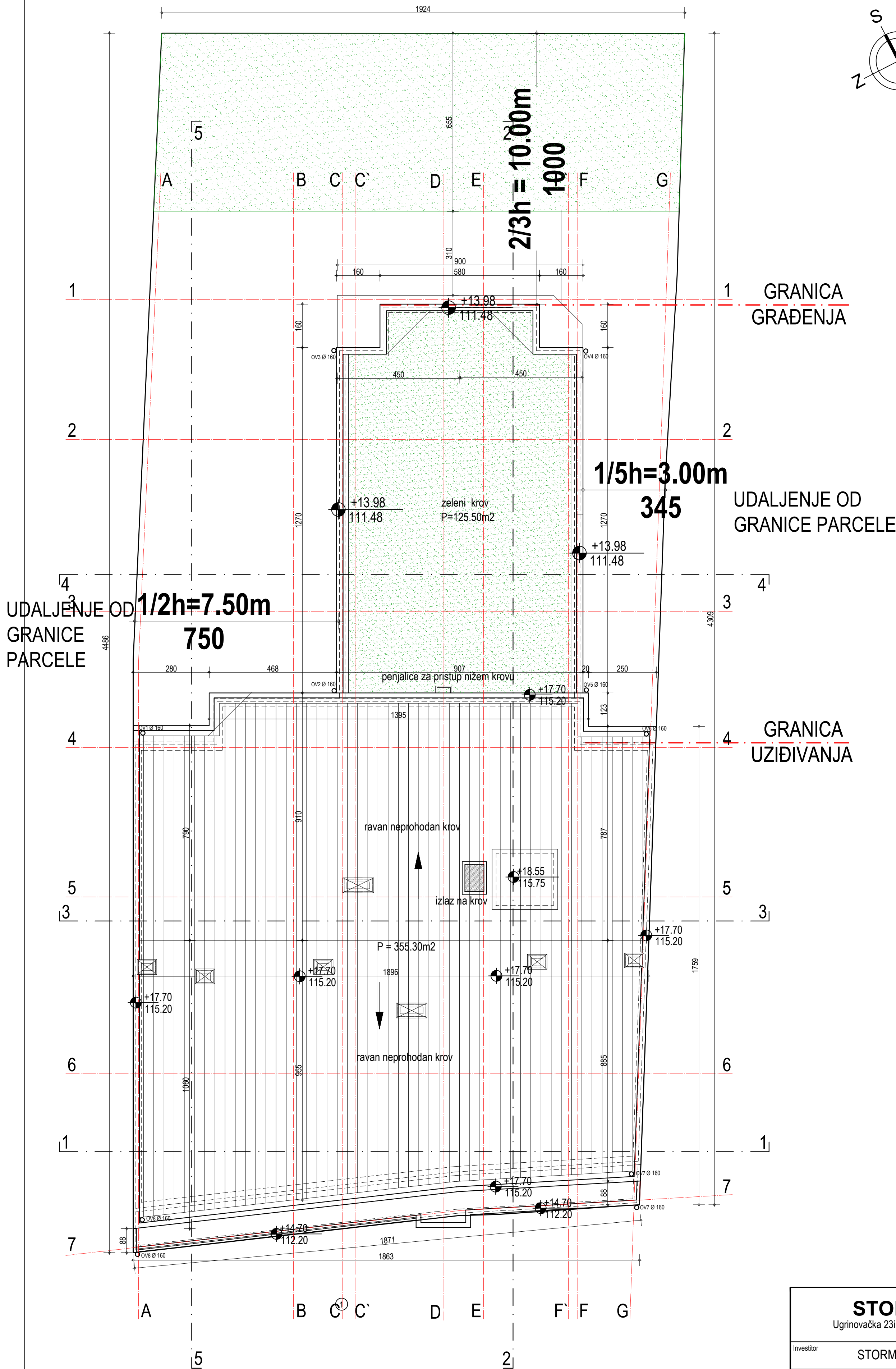
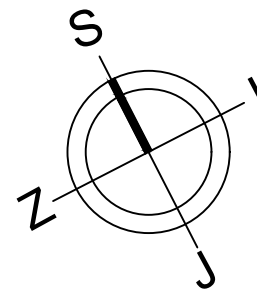
POVUČENI SPRAT - pregled površina

red.br	NAZIV PROSTORIJE	P(m2)
1	STAN 20	119.70
2	STAN 21	172.23
UKUPNO NETO P STANOVA		291.93
KOMUNIKACIJE		
B	HODNIK	13.09
C	STEPENIŠTE	-
UKUPNA NETO P KOMUNIKACIJA		13.09
UKUPNA NETO P POVUČENOG SPRATA		305.02
UKUPNA BRUTO P POVUČENOG SPRATA		358.30

UKUPNA NETO P OBJEKTA	2850.04
BRGP OBJEKTA (nadzemno)	2255.73
BRGP OBJEKTA (podzemno)	590.75
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA P OBJEKTA	2846.48

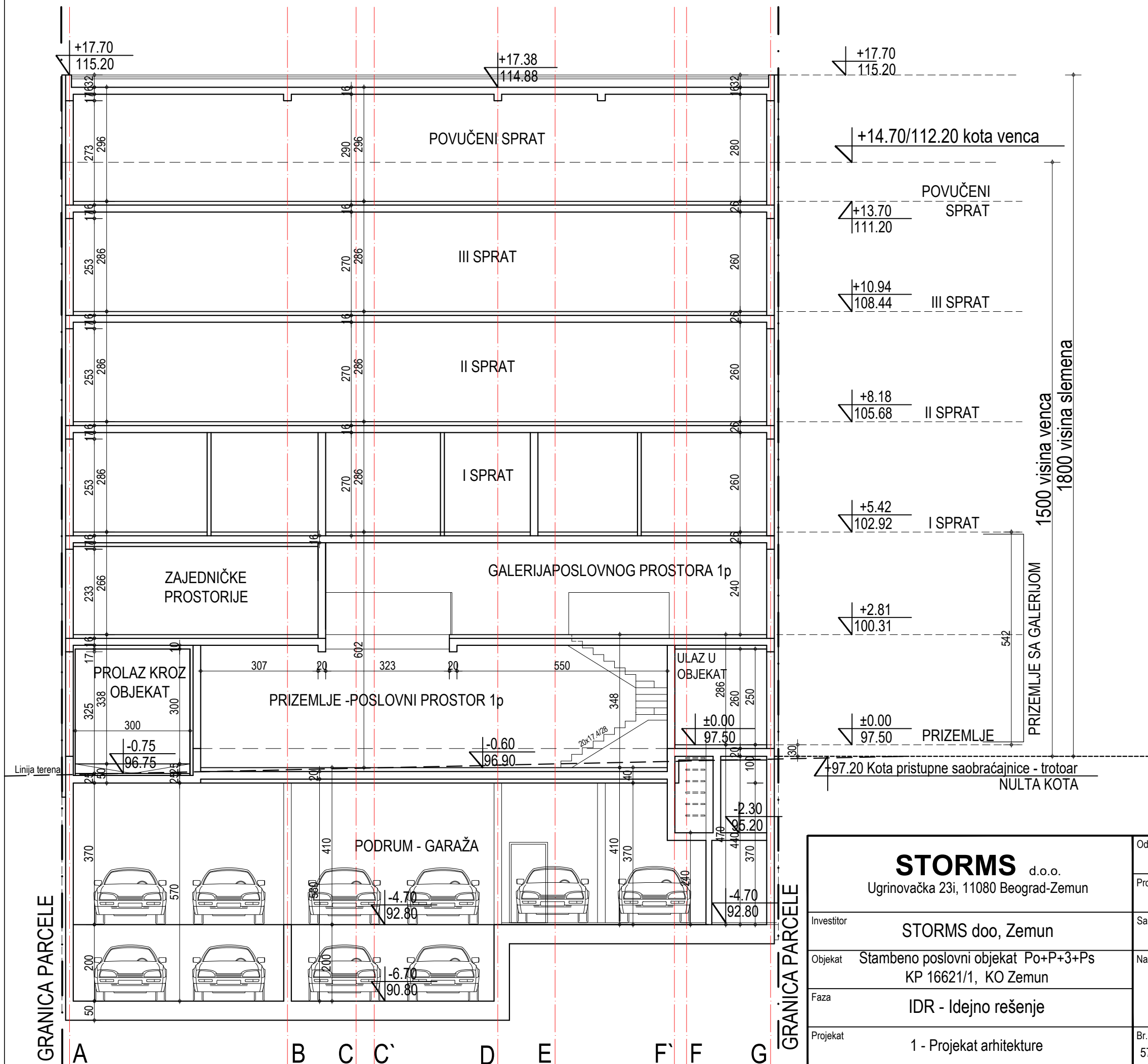
<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>OSNOVA POVUČENOG SPRATA</b>	
Projekat 1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100	Datum septembar.2024.
		Broj crteža	11





<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža OSNOVA KROVNE RAVNI	
Projekat 1 - Projekat arhitekture		Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar 2024.	Broj crteža 12





<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor	STORMS doo, Zemun	Saradnik	
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun	Naziv crteža <b>PRESEK 1-1</b>	
Faza	IDR - Idejno rešenje		
Projekat	1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 13



1:1.5 ŠIRINA ULICE 19.5m  
Visina objekta 15m (do venca)

SLAVONSKA ULICA

+97.20 Kota pristupne saobraćajnice - trotoar  
NULTA KOTA

PRIZEMLJE SA GALERIJOM

PRIZEMLJE

POVUČENI  
SPRAT

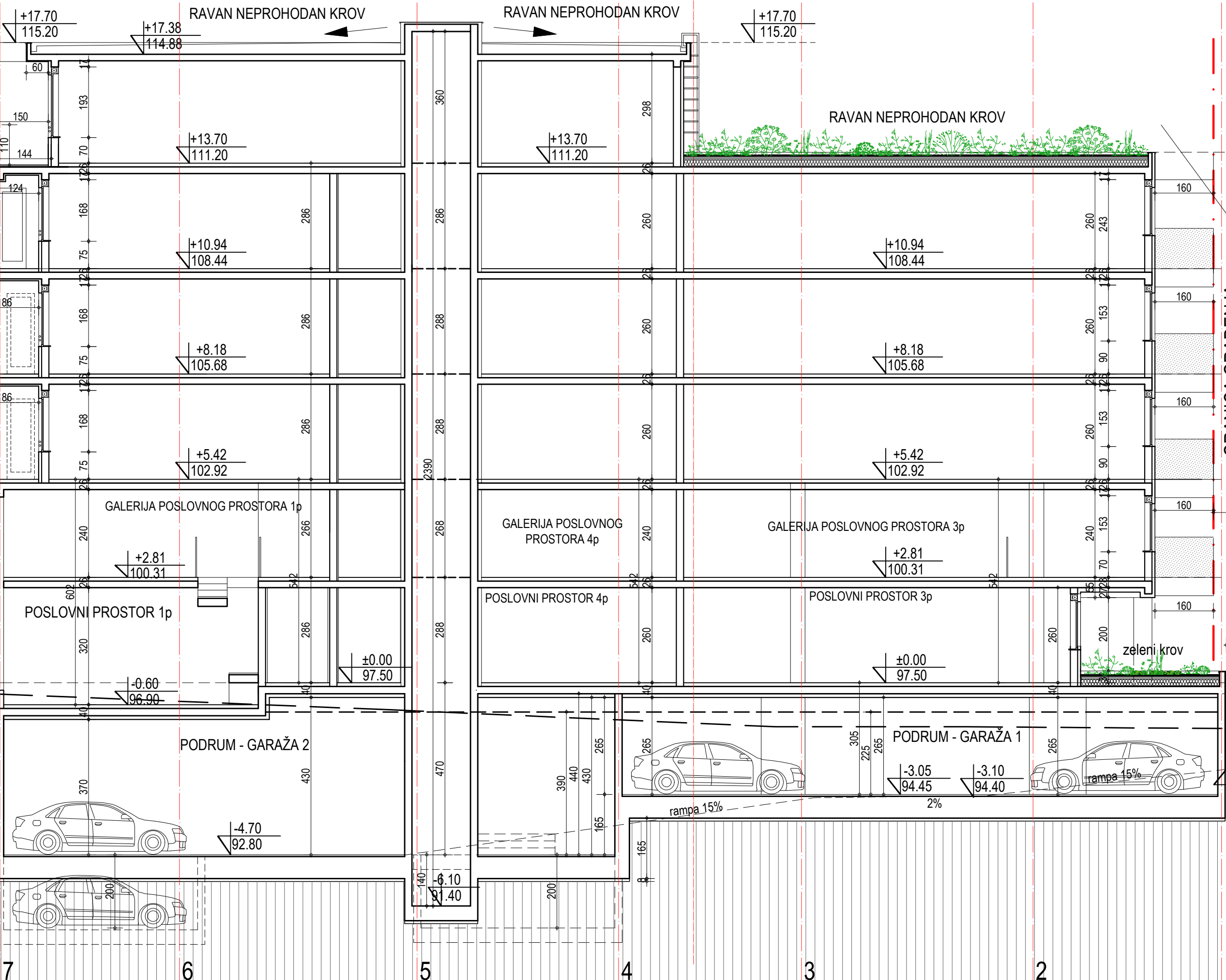
III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

1800 visina slemena  
1500 visina venca

REGULACIONA LINIJA / GRAĐEVINSKA LINIJA



GRANICA GRAĐENJA

PRIZEMLJE SA GALERIJOM

PRIZEMLJE

POVUČENI  
SPRAT

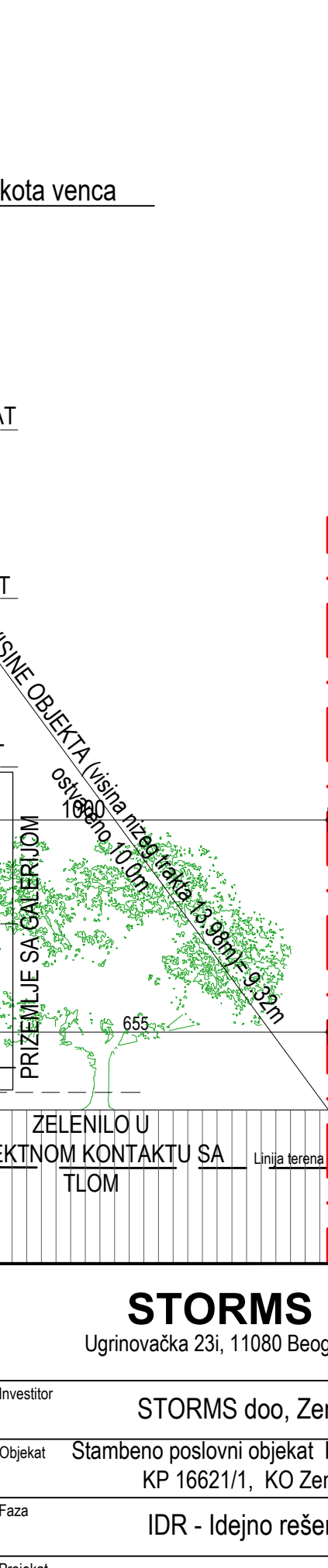
III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

1800 visina slemena  
1500 visina venca

REGULACIONA LINIJA / GRAĐEVINSKA LINIJA



GRANICA GRAĐENJA

PRIZEMLJE SA GALERIJOM

PRIZEMLJE

POVUČENI  
SPRAT

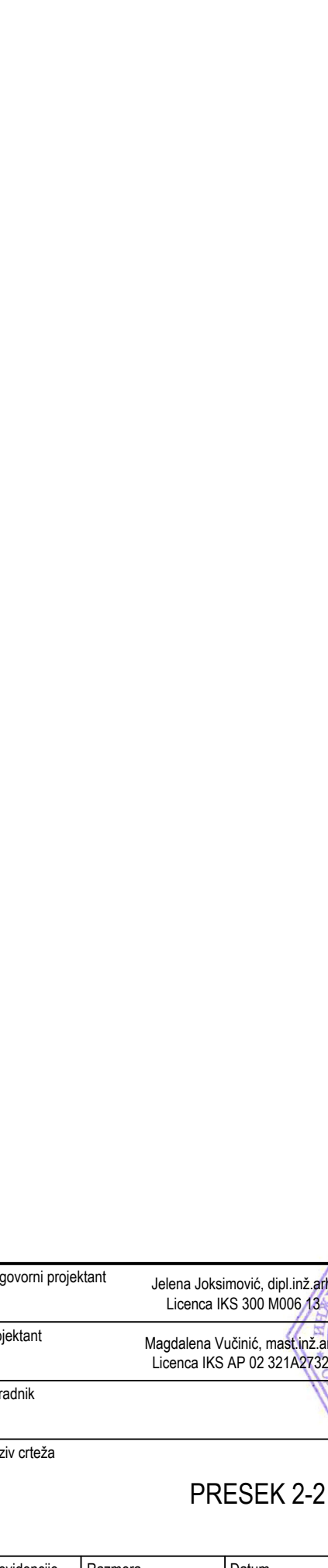
III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

1800 visina slemena  
1500 visina venca

REGULACIONA LINIJA / GRAĐEVINSKA LINIJA



GRANICA GRAĐENJA

PRIZEMLJE SA GALERIJOM

PRIZEMLJE

POVUČENI  
SPRAT

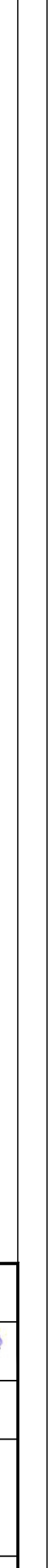
III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

1800 visina slemena  
1500 visina venca

REGULACIONA LINIJA / GRAĐEVINSKA LINIJA



**STORMS** d.o.o.

Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun

Investitor

STORMS doo, Zemun

Objekat

Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps  
KP 16621/1, KO Zemun

Faza

IDR - Idejno rešenje

Projekat

1 - Projekat arhitekture

Odgovorni projektant

Jelena Joksimović, dipl.inž.arh.  
Licenca IKS 300 M006.13

Projektant

Magdalena Vučinić, mast.inž.arh.  
Licenca IKS AP 02 321A27321

Saradnik

Naziv crteža

PRESEK 2-2

Br.evidencije

572/2024

Razmera

1:100

Datum

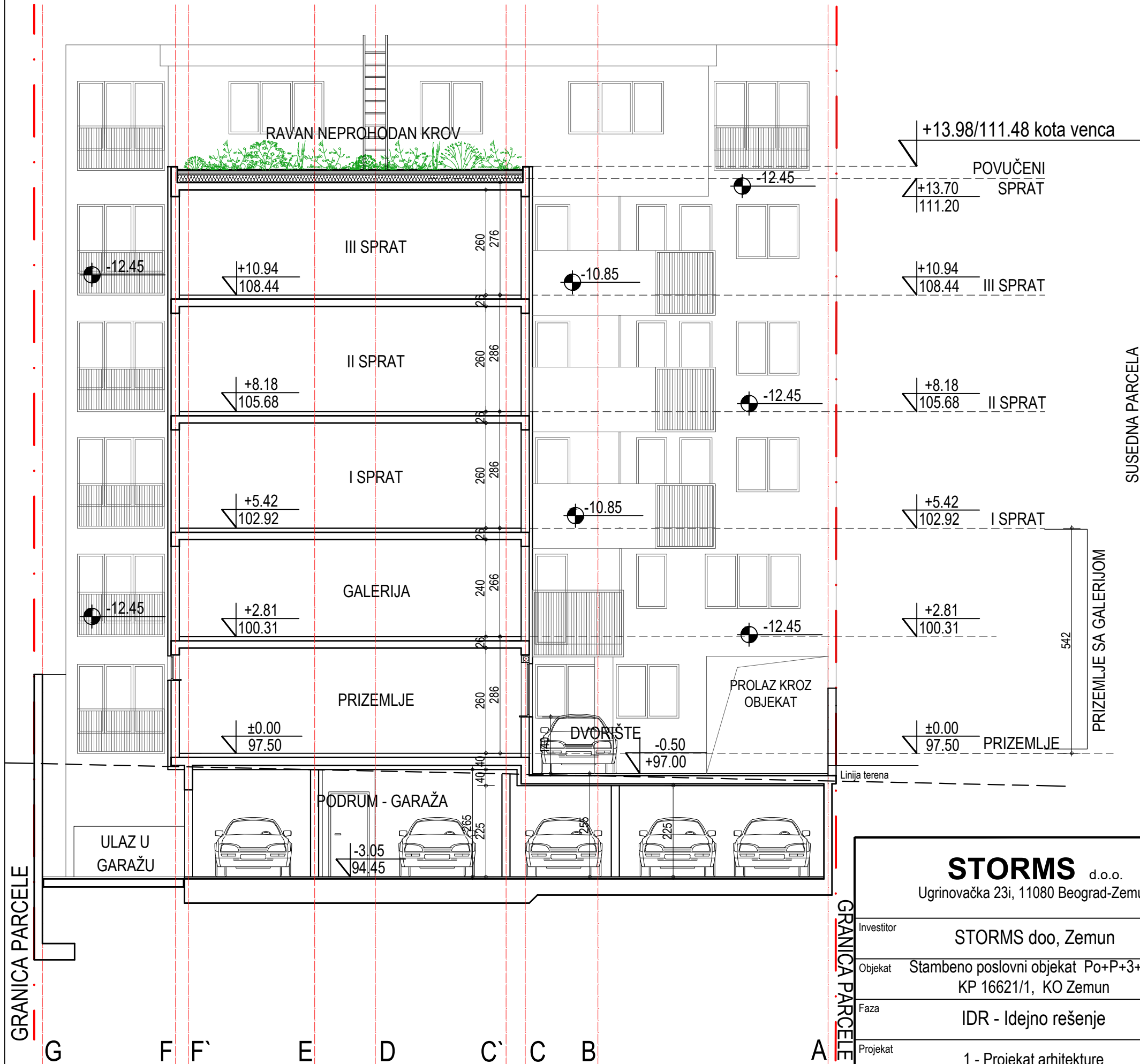
septembar 2024.

Broj crteža

14

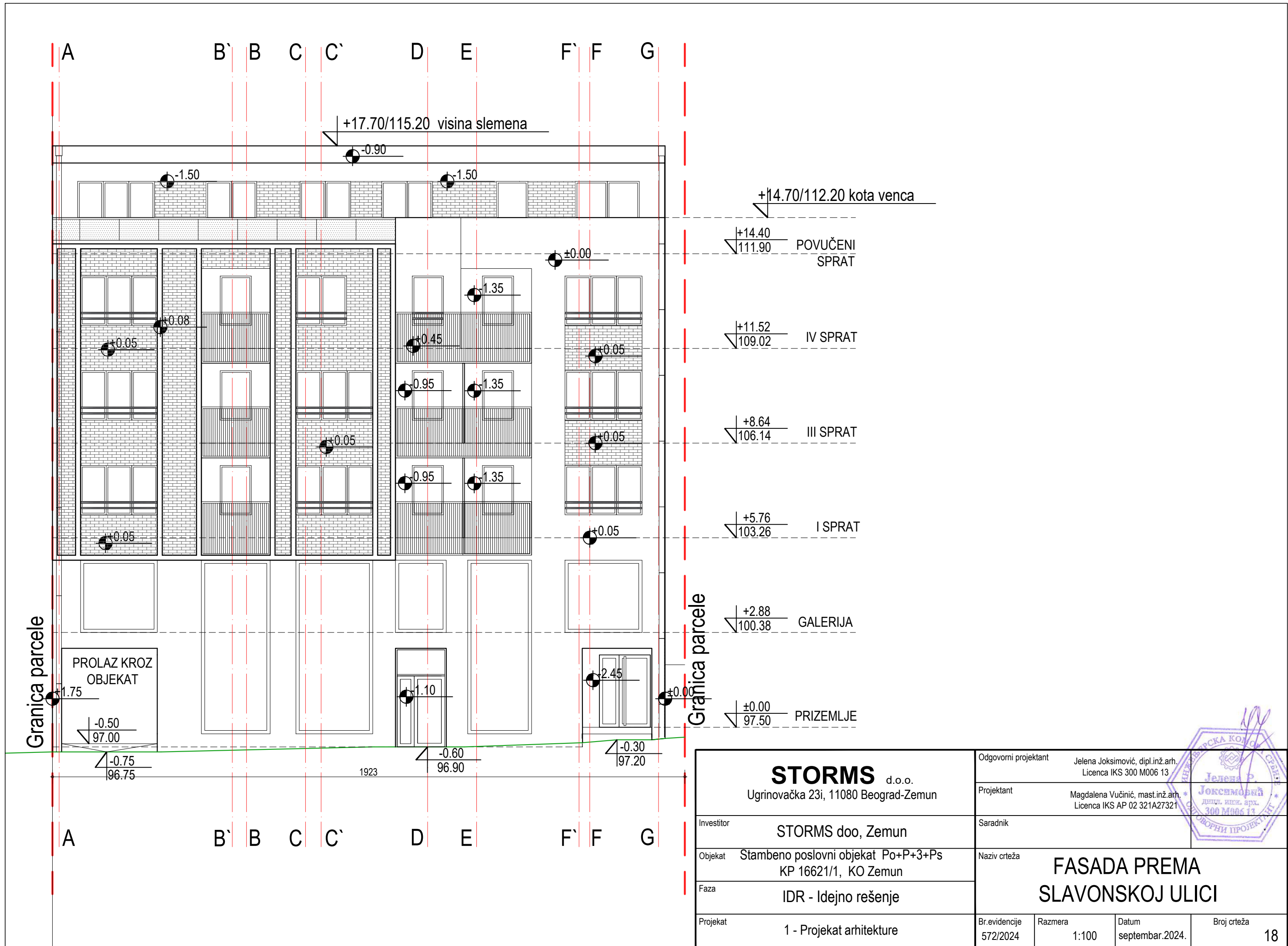






<div>STORMS d.o.o.</div> <div>Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun</div>	Odgovorni projektant		Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
	Projektant		Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor	STORMS doo, Zemun		Saradnik	
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Naziv crteža	
Faza	IDR - Idejno rešenje		PRESEK 4-4	
Projekat	1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100	Datum septembar.2024.
			Broj crteža	16





<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor	STORMS doo, Zemun	Saradnik	
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun	Naziv crteža <b>FASADA PREMA SLAVONSKOJ ULICI</b>	
Faza	IDR - Idejno rešenje		
Projekat	1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 18



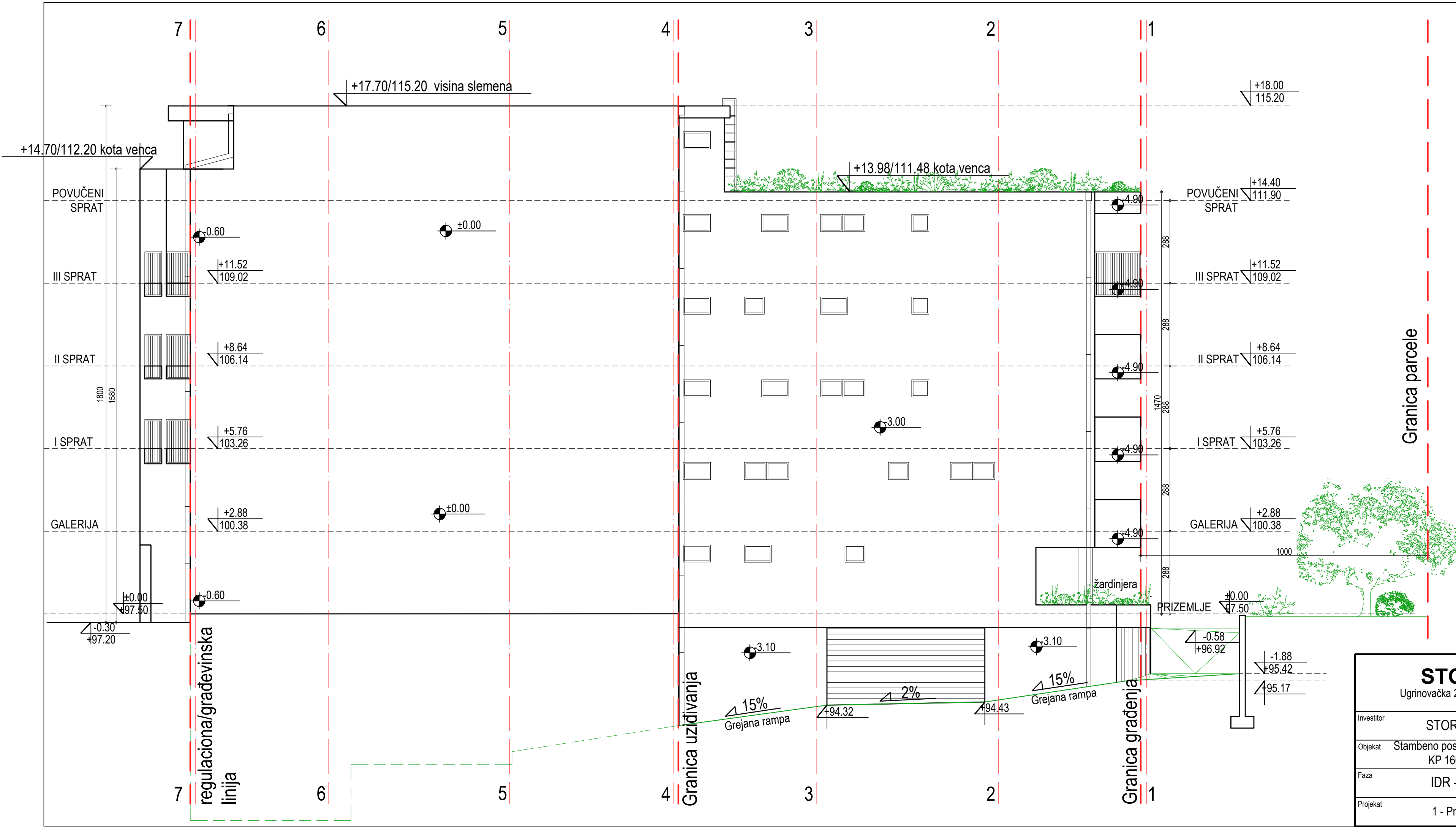


Granica parcele



Granica parcele

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Investitor	STORMS doo, Zemun	Saradnik	
Objekat	Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun	Naziv crteža <b>FASADA PREMA DVORIŠTU</b>	
Faza	IDR - Idejno rešenje		
Projekat	1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100
		Datum septembar.2024.	Broj crteža 20



Granica parcele

<b>STORMS</b> d.o.o. Ugrinovačka 23i, 11080 Beograd-Zemun		Odgovorni projektant Jelena Joksimović, dipl.inž.arh. Licenca IKS 300 M006 13	
Investitor STORMS doo, Zemun		Projektant Magdalena Vučinić, mast.inž.arh. Licenca IKS AP 02 321A27321	
Objekat Stambeno poslovni objekat Po+P+3+Ps KP 16621/1, KO Zemun		Saradnik	
Faza IDR - Idejno rešenje		Naziv crteža <b>BOČNA FASADA PREMA PARCELI KP 11293</b>	
Projekat 1 - Projekat arhitekture	Br.evidencije 572/2024	Razmera 1:100	Datum septembar.2024. Broj crteža 21







ИЗГЛЕД ПРЕМА СЛАВОНСКОЈ УЛИЦИ



ИЗГЛЕД ИЗ ДВОРИШТА



ИЗГЛЕД ИЗ ДВОРИШТА





ИЗГЛЕД ПРЕМА СЛАВОНСКОЈ УЛИЦИ



ДОМИНАНТНЕ ГРАЂЕВИСНКЕ ЛИНИЈЕ У БЛОКУ