

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ОД 2ПО+П+4+ПС
ДО 2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ. МАРКА ОРЕШКОВИЋА
И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА КП.БР. 3085 КО ЗВЕЗДАРА У
БЕОГРАДУ**

ИНВЕСТИТОР:

„MIRRA CAPITAL“, D.O.O.
Мадридска 8, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

“YUGO BIRO”, Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР:

Љубомир Бошковић дипл.инж.арх.



Београд, 2023.год.

Садржај:

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Плански основ
- 1.4. Положај и границе локације

2.0 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

3.0. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 3.1. Намена површина у оквиру УП
- 3.2. Правила парцелације
- 3.3. Правила за постављање и изградњу објеката
- 3.4. Остварени урбанистички параметри
- 3.5. Компатибилност намене
- 3.6. Саобраћајне површине
- 3.7. Зелене површине
- 3.8. Комунална инфраструктура
- 3.9. Инжењерско геолошки услови
- 3.10. Евакуација отпада
- 3.11. Заштита животне средине
- 3.12. Заштита непокретних културних добара
- 3.13. Урбанистичке мере енергетске ефикасности
- 3.14. Услови за обезбеђење мера приступачности
- 3.15. Заштитити од елементарних непогода и ратних разарања
- 3.16. Смернице за спровођење

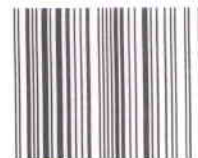
Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

	размера:
01. Шири ситуација	1/1000
02. Приказ границе урбанистичког пројекта	1/500
03. Нивелационо регулациони план	1/500
04. Намена површина	1/500
05. Урбанистичко решење инфраструктуре (синхрон план)	1/500

В. ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

Копија катастарског плана	1/1000
Копија катастарског плана водова	1/500
Топографско катастарски план	1/500
Услови јавних комуналних предузећа	



5000126289766

Регистар привредних субјеката
БП 53901/2017

Дана, 29.05.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **BOŠKOVIĆ LJUBOMIR PREDUZETNIK, ARHITEKTONSKI STUDIO ZA PROJEKTOVANJE YUGO BIRO, BEOGRAD (VRAČAR)**, са матичним/регистарским бројем: 56087150, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Љубомир Бошковић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**BOŠKOVIĆ LJUBOMIR PREDUZETNIK, ARHITEKTONSKI STUDIO
ZA PROJEKTOVANJE YUGO BIRO, BEOGRAD (VRAČAR)**

Регистарски/матични број: **56087150**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 53901/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕГИСТРАТОР
Милана Маглов

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

-Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исправка 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13, Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекат за изградњу стамбено пословног објекта, спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+З+Пс на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија на КП.бр. 3085 КО Звездара у Београду

одређује се:

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх. 200 0379 03

Пројектант: Архитектонски студио за пројектовање
YUGO BIRO Београд, Господара Вучића 3

Одговорно лице/заступник:

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.





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

Љубомир П. Бошковић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0201955710482

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0379 03



У Београду,
13. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-26885
Београд, 07.11.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Љубомир П. Бошковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0379 03

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 09.10.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекат за изградњу стамбено пословног објекта, спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија на КП.бр. 3085 КО Звездара у Београду

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је предметни Урбанистички пројекта урађен у складу са:

- Планом 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) и

-Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исправка 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13, Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

Бр.лиценце: 200 0379 03



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ОД 2ПО+П+4+ПС ДО 2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ. МАРКА ОРЕШКОВИЋА И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА КП.БР. 3085 КО ЗВЕЗДАРА У БЕОГРАДУ

ОПШТИНА: ЗВЕЗДАРА

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1. Повод предмет и циљ израде пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је планом пдефинисано спровођење непосредном применом правила грађења путем израде Урбанистичког пројекта.

Изради урбанистичког пројекта се приступа на захтев инвеститора да би се извршила урбанистичка провера просторно програмских могућности непосредне примене ПГР, у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.1, кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације.

На почетку израде Урбанистичког пројекта носиоцу израде стављена је на располагање следећа документација:

- Информација о локацији бр.ІХ-12 бр.350.1-3515/2022 од 27.06.2022.год.
- Копија катастарског плана издата од стране Републичког геодетског завода бр. 953-230-229967/2023 од 22.06.2023.године.
- Копија катастрског плана водова издата од стране Републичког геодетског завода бр. 956-301-21464/2023 од 29.08.2023.године.
- Катастарско топографски план израђен од стране геодетске агенције ГАУС доо, из Београда.

Прибављени услови ЈКП и надлежних институција:

- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ –водовод, бр. А-494/2023 од 30.06.2023.год.
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“–канализација, бр. Д-225/2023 од 20.07.2023.год.
- Услови „Електродистрибуција Србије“ бр. 81110, БМ, 2312-3/20, од 18.07.2023.год.
- Услови предузећа „Телеком Србија“ бр. 273031/2-2023 од 12.07.2023.год.
- Услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 9052/2 од 26.06.2023.год.
- Мишљење МУП - Сектор за ванредне ситуације бр.217-624/23 од 21.09.2023.год.
- Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бе.13473/1 од 14.07.2023.год.
- Мишљење Секретаријата за саобраћај града Београда, Одељење за планирање саобраћаја ІV-08 бр.344.6-79/2023 од 02.06.2023.год.

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део Урбанистичког пројекта.

Циљ Урбанистичког пројекта је провера просторно програмских могућности непосредне примене ПГР, у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.1, кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације, чиме се стварају услови за прибављање локацијске дозволе, израду техничке документације и изградњу објекта.

1.2. Правни основ

-Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исправка 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13, Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).

1.3. 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 и 27/22).

-План детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27. марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Тршћанске и Булевара краља Александра - блокови Б1 до Б10 XIX ("Сл.лист града Београда",бр.34/07).

Према Плану генералне регулације града Београда наведена локација се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.Сб.1. у којој је предвиђена изградња непосредном применом правила грађења путем израде урбанистичког пројекта

Сходно одредбама чл.61-64. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исправка 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13, Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

1.4. Положај и границе локације

Предметна локација налази се на углу улица Марка Орешковића и Војводе Саватија. Површина комплекса обухваћеног Урбанистичким пројектом обухвата целу КП.бр.3085 КО Звездара и износи 694 m².

Комплекс обухваћен Урбанистичким Пројектом граничи се на западу и југу регулацијама Улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, на северу границом КП.бр.3086 и на истоку Кп.бр.3108 све КО Звездара.

На предметној катастарској парцели налази се група постојећих стамбених објеката спратности П+0, изграђених пре око 70 година, који се ради планирање изградње морају порушити. Терен је у паду ка северозападу око 11,6%, на котама између 129,80 и 125,60 МНВ.

На суседним катастарским парцелама (КП.бр.3086 и 3108 КО Звездара) су изграђени нови стамбено пословни објекти спратности П+4+Пс.

2.0. МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Према Плану генералне регулације града Београда наведена локација се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.Сб.1 у којој је предвиђена изградња непосредном применом правила грађења путем израде урбанистичког пројекта са следећим урбанистичким карактеристикама:

Основна намена површина

- вишепородично становање

Компатибилност намене

- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.
- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
- на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти

Број објеката на парцели

- На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.
- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.

Услови за формирање грађевинске парцеле

- -грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 9.5 m и минималну површину 300m²
- дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине

индекс заузетости парцеле

- максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.C6.1 је 60%
- максимални индекс заузетости угаоних парцела је увећан за 15%

Висина објекта

- Максимална висина венца објекта је до 18.0 m (максимална висина венца повучене етаже је до 21.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност до П+4+Пк/Пс, односно до П+4.
- Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија

Заштита културног наслеђа

У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.
- објекат, према положају на парцели може бити једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле
- у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију, или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.
- У зони између улица Симе Игуманова и Господара Вучића у односу на регулациону линију објекат се поставља на мин. растојању од 3.0m
- У Церској и Сазоновој улици, грађевинска линија је на 3.0 m од регулационе.
- У Улици Драгослава Срејовића, грађевинска линија је на 5.0m од регулационе, а У Волгиној се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- 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

Растојање од бочне граница парцеле

- Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,
- Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,

Растојање објекта од бочног суседног објекта

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.
- Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

Растојање од задње границе парцеле

- Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:
- Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта .
- За парцеле дуже од 45m, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално цела висина објекта.
- изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20 m.
- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.

Осветљавање помоћних просторија-светларници

- На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.
- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.
- Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.
- Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.
- Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
- Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Кота приземља

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

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- 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
- Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

Услови за слободне и зелене површине

- минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1 је 40%
- изузетно, минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.С6.1, у блоку између Улце Орловића Павла и Чернишевског, у блоку између Улице војводе Петка и Бојанске и на углу Улице војводе Шупљикца и Кајмакчаланске улице је 25%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%

Архитектонско обликовање

- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.
- последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.
- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

Услови за ограђивање парцеле

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

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

Инжењерскогеолошки услови

- Доградња и надзиђивање постојећих објекта је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама .
- Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана
- изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи

природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова

- У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

Решење паркирања

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже
- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле
- Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

3.0. ОПИС РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. Намена површина у оквиру УП

У оквиру граница УП предвиђене су површина за изградњу објекта, колско пешачке површине и слободне зелене површине. Дефинисане намене су у складу са параметрима одређеним правилима ПГР.

3.2. Правила парцелације

Планом дефинисана регулација према улицама Марка Орешковића и Војводе Саватија поклапа се са границама предметне катастарске парцеле. Границе према суседним катастарским парцелама бр.3008 и 3086 остају непромењене, тако да се предметна КП.бр.3085 КО Звездара у даљем поступку може сматрати формираном грађевинском парцелом.

3.3. Правила за постављање и изградњу објекта

-Објекат је постављен унутар граница грађења, како је то приказано графичким прилогом 03. „Нивелационо регулациони план-приземље,“ размере 1/250.

-Спратност планираног објекта је од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс

-Висина венца према Војводе Саватија је $147,47\text{m} = 17,82\text{m} < 18,00\text{m}$

-Висина повученог спрата према Војводе Саватија је $149,97\text{m} = 20,32\text{m} < 21,50\text{m}$
од нулте коте 129,65 MNV.

-Висина венца према Марка Орешковића је $144,48\text{m} = 17,68\text{m} < 18,00\text{m}$

-Висина повученог спрата према Марка Орешковића је $146,47\text{m} = 19,67\text{m} < 21,50\text{m}$
од нулте коте 126,80 MNV 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс

-Висина објекта према задњој граници парцеле је 22.85m

-Удаљење објекта од бочне границе парцеле са отворима стамбених просторије је 9,60m
што је веће од $22.85/3 = 7,61\text{m}$

-Удаљење објекта од бочне границе парцеле са отворима помоћних просторије је 4,82m
што је веће од $22.85/5 = 4,57\text{m}$

3.4. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

4.0. Упоредна табела планираних и остварених капацитета у оквиру граница УП:

Урбанистички показатељи	Планирано (ПГР)	Остварено (УП)
Површина грађевинске парцеле	мин.300,00m ²	694,00m ²
Намена објеката	Становање:пословање 100:0	Пословање:становање остварено 91,20%:8,80% становање (1847,35m ²) пословање (177,96m ²)
Висина венца објекта Висина венца пов.етаже Оријентациона спратност	мах. 18,00м мах. 21,50м до П+4+Пк/Пс (П+4)	Вв (Војводе Саватија) 147,47m =17,82m<18,00m Впс (Војводе Саватија) 149,97 m =20,32m<21,50m од нулте коте Вв (Марка Орешковића) 144,48m =17,68m<18,00m Впс (Марка Орешковића) 146,47 m =19,67m<21,50m од нулте коте 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс
БРГП	-	2682,92m ²
Бруто П. подземних етажа	-	1548,00m ²
Укупна бруто П.објекта	-	4230,92m ²
-Индекс заузетости (Пр)	60+15% (478,86m ²)	69% (479,00m ²)
-Индекс заузетости под.етажа	85% (589,90m ²)	74,35% (516,00m ²)
-Слободне пов. мин. 40%	min.40%(277,60m ²)	31%(215.00m ²)
-У дир.конт. са тлом мин.10%	min.10%(69,40m ²)	(због увећања заузећа за 15%) 10,07%(69,85m ²)
Удаљење од регул.линије Према улици В.Саватија Према улици М.Орешковића	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију
Растојање од бочне границе парцеле (угаона парцела има две бочне границе парцеле)	- Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,	Растојање објекта до границе парцеле са отворима стамбених просторија. Пот. 20,15/5=4,03m остварено је 4,30m Растојање објекта до ганице парцеле са отворима помоћних просторија. Пот. 22,85/3=7,61m остварено је 9,60m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	-Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија	Растојање објекта до бочног суседног објекта са отворима помоћних просторија. Пот. 20,15/3=6,72m остварено је 7,50m

	на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта, -Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног. -Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта	
Кота приземља	кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице односно 1.6m уколико је грађевинска линија повучена од регулационе	К.ПР = 129,65m (-0,17m од коте приземља)
Норматив за паркирање	1ПМ на 60m ² нето пословног простора и 1,3 ПМ по стану 177,96m ² /60 = 2,96 <u>30 стан x 1.3</u> = <u>39,00</u> Укупно потребно: 41,96	остварено 45ПМ

Према исказаној упоредној табели планираних и остварених капацитета и урбанистичких показатеља, остварени параметри на локацији су у складу са - 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), за зону трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.1.

3.6. Саобраћајне површине

Саобраћајни прикључак, регулација и нивелација дефинисани су у складу са постојећом регулацијом и нивелацијом улице Марка Орешковића и Војводе Саватија и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд, целине I-XIX ("Сл.лист града Београда", бр.20/16) .

Регулациона ширина постојеће трасе улице Марка Прешковића је 9,4м (коловоз од 5,0м са и обостраном тротоарима ширине 2 и 2.3м). Постојећа регулациона ширина улице Војводе Саватија је 9,9м (коловоз од 5,1м са и обостраном тротоарима ширине 2 x 2,5м).

Из улице Марка Орешковића, планирана су два колска приступа до гаражног простора који је смештен у две подземне и једној сутеренској етажи објекта. Један приступ се остварује преко саобраћајне рампе а други преко гаражног лифта, оба ширине 3,2м.

Потребе за паркирањем возилима остварене си према одредбама Плана генералне регулације и то:

- 1.3 ПМ по стану.
 - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- | | |
|-----------------------------------|---------|
| Стамбени простор 30 станова x 1,3 | = 39 |
| Пословни простор 177,96/60 | = 2,96 |
| Укупно потребно: | = 41,96 |

Укупно остварено паркинх места у подземној гаражи	= 45ПМ
Од укупног броја предвиђено је 5% за инвалиде	= 3ПМ

На саобраћајно решење овог Убанистичког пројкта прибављена је сагласност Секретријата за саобраћај града Београда, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, под IV-08 бр.344.6-79/2023. Од 02.06.2023.год.

3.7. Зелене површине

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису забележене јавне зелене површине.

Проценат слободних површина на парцели за зону 2.С6.1 је 40%. Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и делова подземних објеката) износи 10%. Уколико је грађавинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора да буде усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, терасе, балкони). Зелене површине ускладити са планираним наменама, предноср 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 корисник, намени и архитектури планираног објекта.

За слободне површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања декоративног карактера. За озелењавање користити декоративне форме репрезентативних и школованих садница д5ревенасе вегетације у комбинацији са жбуњем, сезонском цвећем и травњацима.

Избор садног материјала ускладити са амбијенталном целином, микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.

Планирану високу садњу, ако се планира, ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осовине стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5м.

Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.

Остварено је 30%(215.00m²) слободних површина, с обзиром да је на угаону парцелу увећан проценат заузећа за 15% и износи 69%.

Остварено је 10,07%(69,85m²) зелених површина у директном контакту са тлом.

Пројекат озелењавања ускладити са пројектима инсталација и синхрон планом. Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка зеленим површинама или каналима за одводњавање.

За потпебе израде овог урбанистичког пројкта прибављени су услови ЈКП „Зеленило Београд“ бр. 13473/1 од 14.07.2023.год.

3.8. Комунална инфраструктура

3.8.1. Водовод

Локација припада II висинској зони водоснабдевања.

За потребе пројектовања и изградње планираног стамбено-пословног објекта може се предвидети приључак максималних димензија Ø100мм са постојеће водоводне мреже Ø150мм у улици марка Орешковића.

Постојећи водоводни прикључак укинати и прописно блиндирати уз предходно регулисање власништва и обавезан надзор ЈКП „БВК“.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

Начин и место прикључка дефинисати у складу са положајем регулационе и грађевинске линије, а до водомерног окна обезбедити несметан приступ за оджавање и читавање водомера.

За различите категорије потрошача (санирарна вода, пп мрежа, спринклер, топлотна подстанца) предвидети раздвојене унутрашње инсталације као и посебне главне водомере.

За потребе израде овог Урбанистичког пројкта прибављени су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. А-494/2023 од 30.06.2023.год.

3.8.2. Канализација

Предметна локација припада територији “Централног” канализационог система Београдске канализације где је заступљен општи систем канализације.

Испред предметне локације, у улицама Марка Орешковића и Војводе Саватија постоји градска општа канализација ОК400мм.

За потребе планираног објекта предвидети израду новог прикључка на општи канал ОК400мм у постојећем ревизионом силазу у улици Марка Орешковића или на ОК400мм и новопројектовани ревизиони силаз у улици Војводе Саватија.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник прикључне цеви не може бити мањи од Ø150мм, нити истог пречника као улични канал.

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко кратког, прописно пројектованог прикључка директно на постојећи или нов улични силаз са падом 2-6%, са каскадом од 60-300cm у граничном ревизионом силазу.

Граничне ревизионе силазе пројектовати да мин 1,5м од регулационе линије и тако да буду приступачни за одржавање.

Прикључење гараже предидети преко таложника и сепаратора масти и уља. Уколико са планира дренажа око објекта, вода издренаже може се прикључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.

За потребе израде овог Урбанистичког пројкта прибављени су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Д-225/2023 од 20.07.2023.год.

3.8.3. Електроенергетска мрежа

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kV, рег.бр.Б-569, „Војводе Саватија бр.1“, заменом постојећег трансформатора снаге 630kVA, новим од 1000kVA и прилагођавање опреме у ТС новој снази трансформатора.

Предвиђена је изградња два напојна НН вода из реконструисане ТС 10/0,4kV, рег.бр.Б-569, „Војводе Саватија бр.1“ заменом постојећег трансформатора снаге 630 kVA новим 1000 kVA и прилагођавање опреме у ТС новој снази трансформатора. Предвиђена је изградња два напојна НН вода из реконструисане ТС 0,4kV рег.бр.Б-569, „Војводе Саватија бр.1“ за прикључење објекта на ДСЕЕ. Обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова (са полагањем каблова потребне дужине, типа и пресека XP00-AS(J) 3x150+70 mm²) од реконструисане трафостанице до две КПК за напајање садржаја објекта. За напајање лифтова и хидроцила предвидети засебну КПК.

На погодном месту, на делу фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбено пословни део објекта) за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК), обезбедити посебан простор.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђене КПК (за стамбени и пословни део објекта) за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) истог типа за лифт / лифт и хидроцил, која ће се прикључити по принципу „улаз-излаз“ на суседну КПК, обезбедити простор.

Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр.13 ТП-13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КПК 3x250/150. КПК се монтира такоп да горња ивица КПК буде на висини од 1-1,3m изнад стајалишта. Поклопац КПК треба да буде у равни зида фасаде.

За накнадно повезивање ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или „САПА“ црева уколико се не предвиде регали за полагање и продоре каблова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београ – центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

За потребе израде овог Урбанистичког пројкта прибављени су услови „Електродистрибуција Србије“ бр. 81110, БМ, 2312-3/20, од 18.07.2023.год.

3.8.4. Телекомуникациона мрежа

Предметна локација припада кабловском подручју ИП МСАН „Ђерам“ кабл 4. Пре почетка изградње објекта извршити демонтажа постојећих надземних тк каблова у сарадњи са овлашћеним представником предузећа „Телеком Србија“ а.д.

Прикључење извршити полагањем оптичког кабла смештеног у приводну тк канализацију од новопланираног окна „Х“ димензија 120x60x100мм, до прикључног дистрибутивног ормана ОДО. Оријентациона димензија ормана је 55x50x20цм, који треба на је на сувом и

приступачном месту у објекту. Условљену тк канализацију положити кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.

У објекту обезбетити техничку просторију за смештај тк опреме у близини концентрације тк инсталација. Техничка просторија треба да се налази у приземљу објекта или у првом подземном нивоу и мора да има засебно напајање од ЕД преко ГРО, са уземљењем и вентилацијом.

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављени су услови предузећа „Телеком Србија“ бр. 273031/2-2023 од 12.07.2023.год.

3.9. Инжењерско геолошки услови

-Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана

-изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова

-У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

-За потребе израде главног пројекта извести детаљна геотехничка истраживања терена и анализу услова изградње коначно усвојеног решења сваког објекта.

-С обзиром на велику дубину укопавања због подземних етажа а на основу података из геомеханичког елабората и детаљног снимка постојећег фундирања суседних објеката посебну пажњу посветити пројекту припремних радова и заштити темељне јаме.

3.10. Евакуација отпада

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта инвеститор је у обавези да набави 3 метална контејнера запремине 1100 литара, габаритних ди мензија 1,37x1,20x1,45м.

Место за постављање контејера мора бити изван јавних саобраћајних површина.

За смештај контејнера предвидети плато или нишу (ограђену зеленом живом оградом) у оквиру граница грађевинске парцеле између регулационе и грађевинске линије.

До контејнера обезбедити директан и неометан приступ- прилазну површину радницима ЈКП „Градска чистоћа“.

Приступна површина мора бити равна, избетонирана и без степеника.

За потребе израде овог урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 9052/2 од 26.06.2023.год.

3.11. Заштита животне средине

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско - техничким мерама елиминисати или минимизирати присутне штетне утицаје.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, потребно је реализовати одговарајуће грађевинско-техничке мере заштите (термоизолоца зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл.).

3.12. Заштита непокретних културних добара

Предметна локација није утврђена за културно добро и не ужива статус претходне заштите. У случају да се при извођењу земљаних радова на подземним инсталацијама и темељењу објекта пронађу објекти или предмети од интереса за заштиту, потребно је спровести мере у складу са законом.

3.13. Урбанистичке мере енергетске ефикасности

На плану рационализације потрошње енергије предлаже се примена материјала, мере штедње, као и коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“, бр. 61/2011).

Приликом израде техничке документације за доградњу и реконструкцију објеката, као и за изградњу нових, применити све техничке мере за рационализацију енергетских ресурса:

- Смањити губитке толотне енергије из зграде побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом површине и запремине зграде.

- Повећати топлотне добитке у згради повољном оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије.

- Користити обновљиве изворе енергије (сунце, ветар, биомаса, биогаз и др.).

3.14. Услови за обезбеђење мера приступачности

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ објекату у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

3.15. Заштита од елементарних непогода и и ратних разарања

У циљу заштите од потреса планирани објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист.СФРЈ“, бр.31/81, 49/82, 29/88 и 52/90).

Ради заштите од пожара објекте реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр.111/09, 20/15, 24/15 И 87/18),
- Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС“, бр.54/15),
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу и гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ“, бр.30/91),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“, бр.11/96),
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“, бр.53, 45/88 и 28/95),

3.16. Смернице за спровођење

Сходно одредбама чл.60 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, исправка 64/10, Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13, Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и ближег дефинисања одредби урбанистичког плана.

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Љубомир Бошковић, дипл.инж.арх.





Legenda Napomena

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ГП
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- РЕГ.ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- 2.C6.1 ОЗНАКА ЗОНЕ (ПГР)



Investitor
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madridska 8, Београд

Sараdnik

Odgovorni urbanista
Љубомир Бошковић, дип. инж. арх



Objekat - Lokacija
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ ОД
2По+П+4+Пс ДО
2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ.
МАРКА ОРЕШКОВИЋА И
ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА
КП.БР.3085 КО ЗВЕЗДАРА
БЕОГРАДУ

Sadržaj

ШИРА СИТУАЦИЈА

Faza	УП	List broj
Datum	06/23	01
Razmera	1/500	

Упоредна табела планираних и остварених капацитетау оквиру граница УП:

Урбанистички показатељи	Планирано (ПГР)	Остварено (УП)
Површина грађевинске парцеле	мин.300,00m2	694,00m2
Намена објеката	Становање:пословање 100:0	Пословање:становање остварено 91,20%:8,80% становање (1847,35m2) пословање (177,96m2)
Висина венца објекта Висина венца пов.етаже Оријентациона спратност	мах. 18,00m мах. 21,50m до П+4+Пк/Пс (П+4)	Вв (Војводе Саватија) 147,47m =17,82m<18,00m Впс (Војводе Саватија) 149,97 m =20,32m<21,50m од нулте коте Вв (Марка Орешковића) 144,48m =17,68m<18,00m Впс (Марка Орешковића) 146,47 m =19,67m<21,50m од нулте коте 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс
БРГП	-	2682,92m2
Бруто П. подземних етажа	-	1548,00m2
Укупна бруто П.објекта	-	4230,92m2
-Индекс заузетости (Пр)	60+15% (478,86m2)	69% (479,00m2)
-Индекс заузетости под.етажа	85% (589,90m2)	74,35% (516,00m2)
-Слободне пов. мин. 40%	min.40%(277,60m2)	31%(215.00m2)
-У дир.конт. са тлом мин.10%	min.10%(69,40m2)	(због увећања заузећа за 15%) 10,07%(69,85m2)
Удаљење од регул.линије Према улици В.Саватија Према улици М.Орешковића	3,40m у односу на рег. линију 3,00m у односу на рег. линију	3,40m у односу на рег. линију 3,00m у односу на рег. линију
Растојање од бочне границе парцеле (угаона парцела има две бочне границе парцеле)	- Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објеката, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објеката,	Растојање објекта до границе парцеле са отворима стамбених просторија. Пот. 20,15/5=4,03m остварено је 4,30m Растојање објекта до ганице парцеле са отворима помоћних просторија. Пот. 22,85/3=7,61m остварено је 9,60m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	-Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објеката,	Растојање објекта до бочног суседног објекта са отворима помоћних просторија. Пот. 20,15/3=6,72m остварено је 7,50m
Кота приземља	кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице односно 1.6m уколико је грађевинска линија повучена од регулационе	К.ПР = 129,65m (-0,17m од коте приземља)
Норматив за паркирање	1ПМ на 60m2 нето пословног простора и 1,3 ПМ по стану 177,96m2/60 = 2,96 30 стан x 1.3 =39,00 Укупно потребно: 41,96	остварено 45ПМ

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА=ГРАНИЦА ЗОНЕ ПГР

Legenda Napomena

Investitor
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madridska 8, Београд

Saradnik
Љубомир Бошковић, дип. инж. арх

Objekat - Lokacija
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ОД 2По+П+4+Пс ДО 2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ. МАРКА ОРЕШКОВИЋА И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА КП.БР.3085 КО ЗВЕЗДАРА БЕОГРАДУ

Sadržaj
СИТУАЦИЈА-ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Faza

УП

Datum

06/23

Razmera

1/250

List broj

02



Урбанистички показатељи Површина грађевинске парцеле	Планирано (Пгр) мин.300,00m2	Остварено (УП) 694,00m2
Намена објекта	Становање:пословање 100:0	Пословање:становање остварено 91,20%:8,80% становање (1847,35m2) пословање (177,96m2)
Висина венца објекта Висина венца пов.етаже Оријентациона спратност	мах. 18,00m мах. 21,50m до П+4+Пг/Пс (П+4)	Вв (Војводе Саватија) 147,47m =17,82m<18,00m Впс (Војводе Саватија) 149,97 m =20,32m<21,50m од нулте коте Вв (Марка Орешковића) 144,48m =17,68m<18,00m Впс (Марка Орешковића) 146,47 m =19,67m<21,50m од нулте коте 2По+П+4+Пг до 2По+Су+П+3+Пс
БРГП Бруто П. подземних етажа Укупна бруто П.објекта	- - -	2682,92m2 1548,00m2 4230,92m2
-Индекс заузетости (Пр) -Индекс заузетости под.етажа -Слободне пов. мин. 40% -У дир.конт. са тлом мин.10%	60+15% (478,86m2) 85% (589,90m2) min.40%(277,60m2) min.10%(69,40m2)	69% (479,00m2) 74,35% (516,00m2) 31%(215,00m2) (због увећања заузећа за 15%) 10,07%(69,85m2)
Удаљење од регул.линије Према улици В.Саватија Према улици М.Орешковића Растојање од бочне границе парцеле (угаона парцела има две бочне границе парцеле)	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију - Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију Растојање објекта до границе парцеле са отворима стамбених просторија. Пот. 20,15/3=4,03m остварено је 4,30m Растојање објекта до ганице парцеле са отворима помоћних просторија. Пот. 22,85/3=7,61m остварено је 9,60m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	-Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,	Растојање објекта до бочног суседног објекта са отворима помоћних просторија. Пот. 10,15/3=6,72m остварено је 7,50m
Кота приземља	кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице односно 1.6m уколико је грађевинска линија повучена од регулационе	К.ПР = 129,65m (-0,17m од коте приземља)
Норматив за паркирање	1ПМ на 60m2 нето пословног простора и 1,3 ПМ по стану 177,96m2/60 = 2,96 30 стан х 1.3 =39,00 Укупно потребно: 41,96	остварено 45ПМ

ЛЕГЕНДА

Investitor
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madridska 8, Београд

Posrednik

Dagovorni urbanista
Љубомир Бошковић, дип. инж. арх

<i>Faza</i>	УП	<i>List broj</i>
<i>Datum</i>	06/23	03
<i>Rezmere</i>	1/250	

Упоредна табела планираних и остварених капацитетау оквиру граница УП:

Урбанистички показатељи	Планирано (ПГР)	Остварено (УП)
Површина грађевинске парцеле	мин.300,00m ²	694,00m ²
Намена објеката	Становање:пословање 100:0	Пословање:становање остварено 91,20%:8,80% становање (1847,35m ²) пословање (177,96m ²)
Висина венца објекта Висина венца пов.етаже Оријентациона спратност	мах. 18,00м мах. 21,50м до П+4+Пк/Пс (П+4)	Вв (Војводе Саватија) 147,47m =17,82m<18,00m Впс (Војводе Саватија) 149,97 m =20,32m<21,50m од нулте коте Вв (Марка Орешковића) 144,48m =17,68m<18,00m Впс (Марка Орешковића) 146,47 m =19,67m<21,50m од нулте коте 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс
БРГП Бруто П, подземних етажа Укупна бруто П.објекта	- - -	2682,92m ² 1548,00m ² 4230,92m ²
-Индекс заузетости (Пр) -Индекс заузетости под.етажа -Слободне пов. мин. 40% -У дир.конт. са тлом мин.10%	60+15% (478,86m ²) 85% (589,90m ²) min.40%(277,60m ²) min.10%(69,40m ²)	69% (479,00m ²) 74,35% (516,00m ²) 31%(215,00m ²) (због увећања заузећа за 15%) 10,07%(69,85m ²)
Удаљење од регул.линије Према улици В.Саватија Према улици М.Орешковића Растојање од бочне границе парцеле (угаона парцела има две бочне границе парцеле)	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију - Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралелот отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију Растојање објекта до границе парцеле са отворима стамбених просторија. Пот. 20,15/5=4,03m остварено је 4,30m Растојање објекта до ганице парцеле са отворима помоћних просторија. Пот. 22,85/3=7,61m остварено је 9,60m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	-Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралелот отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,	Растојање објекта до бочног суседног објекта са отворима помоћних просторија. Пот. 20,15/3=6,72m остварено је 7,50m
Кота приземља	кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице односно 1.6m уколико је грађевинска линија повучена од регулационе	К.ПР = 129,65m (-0,17m од коте приземља)
Норматив за паркирање	1ПМ на 60m ² нето пословног простора и 1,3 ПМ по стану 177,96m ² /60 = 2,96 30 стан x 1.3 =39,00 Укупно потребно: 41,96	остварено 45ПМ

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА=ГРАНИЦА ЗОНЕ ПГР
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ОЗНАКА ЗОНЕ (ПГР)
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ-КРОВ
- КОЛСКА СТАЗА (ПОПЛОЧАНА)
- ПОВРШИНЕ ПОД ЗАСТОРОМ-ПЕШАЧКЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИР.КОНТСКТУ СА ТЛОМ
- ПАРКИНГ МЕСТА ЗА БИЦИКЛЕ
- КОНТЕЈНЕР ЗА СМЕЂЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ

Legenda Napomena



Investitor
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madrdska 8, Београд

Saradnik

Odgovorni urbanista

Љубомир Бошковић, дип. инж. арх



Objekat - Lokacija

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ОД 2По+П+4+Пс ДО 2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ. МАРКА ОРЕШКОВИЋА И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА КП.БР.3085 КО ЗВЕЗДАРА БЕОГРАДУ

Sadržaj

СИТУАЦИЈА-OSNOVA KROVA

Faza	УП	List broj
Datum	06/23	04
Размера	1/250	

Упоредна табела планираних и остварених капацитета у оквиру граница УП:

Урбанистички показатељи	Планирано (ПГР)	Остварено (УП)
Површина грађевинске парцеле	мин.300,00м2	694,00м2
Намена објекта	Становање:пословање 100:0	Пословање:становање остварено 91,20%:8,80% становање (1847,35м2) пословање (177,96м2)
Висина венца објекта Висина венца пов.етаже Оријентациона спратност	мах. 18,00м мах. 21,50м до П+4+Пк/Пс (П+4)	Вв (Војводе Саватија) 147,47м =17,82м<18,00м Впс (Војводе Саватија) 149,97 м =20,32м<21,50м од нулте коте Вв (Марка Орешковића) 144,48м =17,68м<18,00м Впс (Марка Орешковића) 146,47 м =19,67м<21,50м од нулте коте 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс
БРГП Бруто П, подземних етажа Укупна бруто П.објекта	- - -	2682,92м2 1548,00м2 4230,92м2
-Индекс заузетости (Пр) -Индекс заузетости под.етажа -Слободне пов. мин. 40% -У дир.конт. са тлом мин.10%	60+15% (478,86м2) 85% (589,90м2) min.40%(277,60м2) min.10%(69,40м2)	69% (479,00м2) 74,35% (516,00м2) 31%(215,00м2) (због увећања заузећа за 15%) 10,07%(69,85м2)
Удаљење од регул.линије Према улици В.Саватија Према улици М.Орешковића Растојање од бочне границе парцеле (угаона парцела има две бочне границе парцеле)	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију - Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралелот отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,	3,40м у односу на рег. линију 3,00м у односу на рег. линију Растојање објекта до границе парцеле са отворима стамбених просторија. Пот. 20,15/5=4,03м остварено је 4,30т Растојање објекта до ганице парцеле са отворима помоћних просторија. Пот. 22,85/3=7,61т остварено је 9,60т
Растојање објекта од бочног суседног објекта	-Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралелот отвора 1.6 м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта, -Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,	Растојање објекта до бочног суседног објекта са отворима помоћних просторија. Пот. 20,15/3=6,72м остварено је 7,50т
Кота приземља	кота приземља је максимално 0.2м виша од највише коте приступне саобраћајнице односно 1.6т уколико је грађевинска линија повучена од регулационе	К.ПР = 129,65т (-0,17т од коте приземља)
Норматив за паркирање	1ПМ на 60м2 нето пословног простора и 1,3 ПМ по стану 177,96м2/60 30 стан x 1.3 Укупно потребно:	= 2,96 =39,00 41,96 остварено 45ПМ

ЛЕГЕНДА

постојеће	планирано	ИНФРАСТРУКТУРА
		ВОДОВОД
		КАНАЛИЗАЦИЈА
		ТК МРЕЖА
		УНУТРАШЊИ ТК ИЗВОД
		ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Legenda Napomena

Investitor
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madrdska 8, Београд

Saradnik
Ljubomir Bošković, дип.инж.арх

Objekat - Lokacija
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ ОД
2По+П+4+Пс ДО
2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ.
МАРКА ОРЕШКОВИЋА И
ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА
КП.БР.3085 КО ЗВЕЗДАРА
БЕОГРАДУ

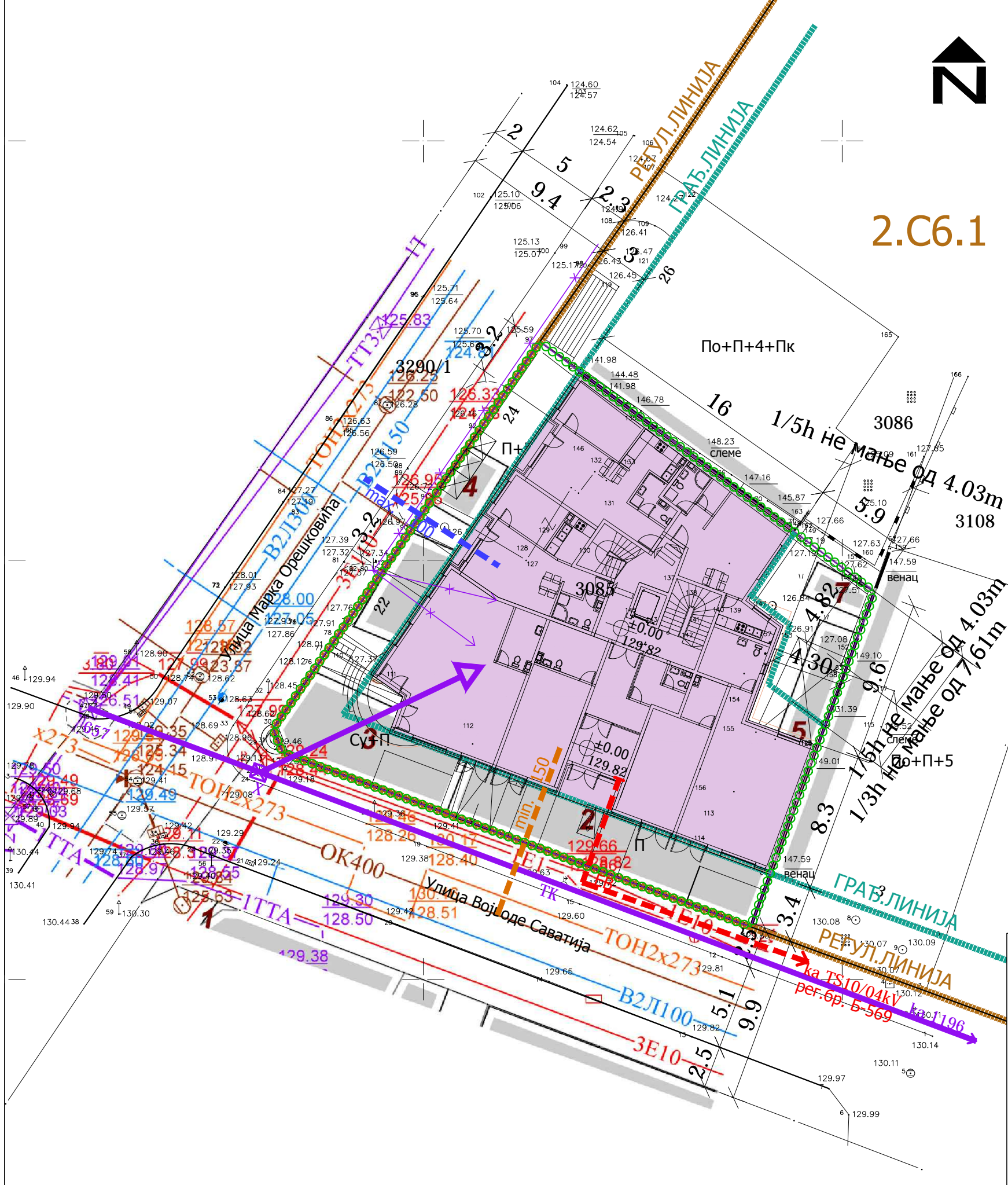
Sadržaj
СИТУАЦИЈА-СИНХРОН ПЛАН

Page
УП

List broj
05

Date
06/23

Scale
1/250





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Звездара

Београд

Број: 953-230-29967/2023

КО: Звездара

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

3085

Размера штампе:

1:250



НАПОМЕНА: Постоје нерешени захтеви

Датум и време издавања:

22.06.2023 године у 14:22



Овлашћено лице:

Радмила Змије
22.6.2023 15:37:35

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

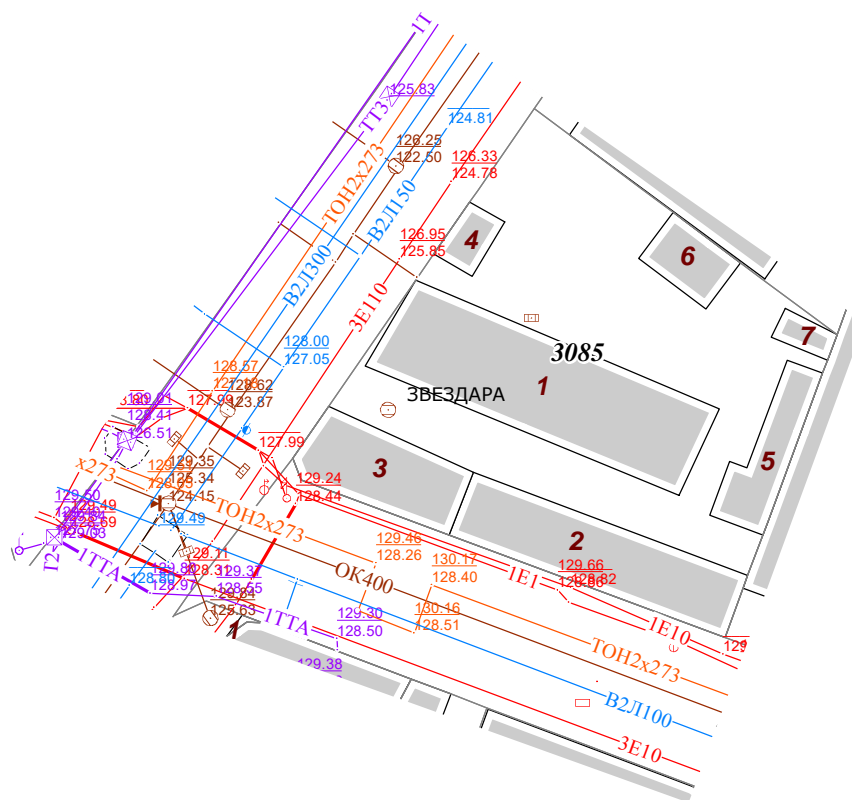
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-21464/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

29.08.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
КО.ЗВЕЗДАРА

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локација Катастарска парцела бр.3085
Улица Марка Орешковића бр.22-24

175

150

125

4
962
100

4
962
185

175

150

125

4
962
100
915



Радишић Саша



Подаци о снимању
P=1 250



а ГПС - РТК, ПРЕЦИЗНА ТАХИМЕТРИЈА
Септембар 2020. год.

ЛЕГЕНДА
— акти ко ста е
--- катастарско ста е
— објекти

И радио
Геодетски биро ГАУС доо

Република Србија – Град Београд
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавања информација о локацији
IX-12 број 350.1 - 3515/2022
Београд, 27.06.2022 године

Ул. Краљице Марије бр. 1,
11000 БЕОГРАД.

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Мирослав Кекић**, ул. Војводе Богдана бр. 18, Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу **3085 КО Звездара**, ул. Марка Орешковића бр. 22 и 24

ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22).
НАМЕНА	Катастарска парцела 3085 КО Звездара , налази се у површинама осталих намена – површине за становање у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање - зона 2.С6.1.
СПРОВОЂЕЊЕ	Непосредна примена правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРДИЧНО СТАНОВАЊЕ 2.С6.1
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">Вишепородично становање
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња.



	<ul style="list-style-type: none">• Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 9.5 m и минималну површину 300m².• Дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.• Изузетно, грађевинској парцели на углу Улица Драгослава Срејовића и Волгине, дозвољен је колски приступ са обе улице.
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Максимални индекс заузетости на парцели у зони 2.С6.1 је 60%.• Максимални индекс заузетости угаоних парцела је увећан за 15%.
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• Максимална висина венца објекта је до 18.0 m (максимална висина венца повучене етаже је до 21.5m) што дефинише максималну планирану спратност до П+4+Пк/Пс, односно до П+4.• Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија.
Заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none">• У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.
Изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">• Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.• Објекат, према положају на парцели може бити једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле.• У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију, или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише изразом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.• У зони између улица Симе Игуманова и Господара Вучића у односу на регулациону линију објекат се поставља на мин. растојању од 3.0m.• У Церској и Сазоновој улици, грађевинска линија је на 3.0 m од регулационе.• У Улици Драгослава Срејовића, грађевинска линија је на 5.0m од регулационе, а у Волгиној се грађевинска и регулациона линија поклапају.• 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.
Растојање од бочне границе парцеле	<p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none">• Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта.• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине вишег објекта.
Растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none">• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,• Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.• Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изразом урбанистичког пројекта.

<p>Осветљавање помоћних просторија - светларници</p>	<ul style="list-style-type: none"> • На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре. • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. • Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника
<p>Растојање од задње границе парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: <ul style="list-style-type: none"> - Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта. - За парцеле дуже од 45m, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално цела висина објекта. - Изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 20 m. <p>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p>
<p>Кота приземља</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. • За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. • Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<p>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима. • Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
<p>Услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.Сб.1 је 40%. • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.
<p>Решење паркирања</p>	<ul style="list-style-type: none"> • У целинама I и II овог Плана, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима а не на отвореном делу грађевинске парцеле, осим за намене за које је у табели са нормативима планирано решавање паркирања ван припадајуће парцеле. (нпр. предшколске установе). <p>Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,3 ПМ по стану - 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора • Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. • Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Правила за гаражу

- Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.

Архитектонско обликовање

- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката.
- Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.
- Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Услови за оградивање парцеле

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

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

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

Инжењерско-геолошки услови

- Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.
- Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране



објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова

- У даљој фази пројектовања урадити 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, 52/21).
Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).

СМЕРНИЦЕ

Потребно је претходно израдом Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи, урбанистички и архитектонски дефинисати планирану изградњу.

Након потврде Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта, 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.

Саветник:

Горан Човић, дипл.инж.арх.

G. Čobut

Начелник Одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

V. Gajić

Руководилац Сектора:

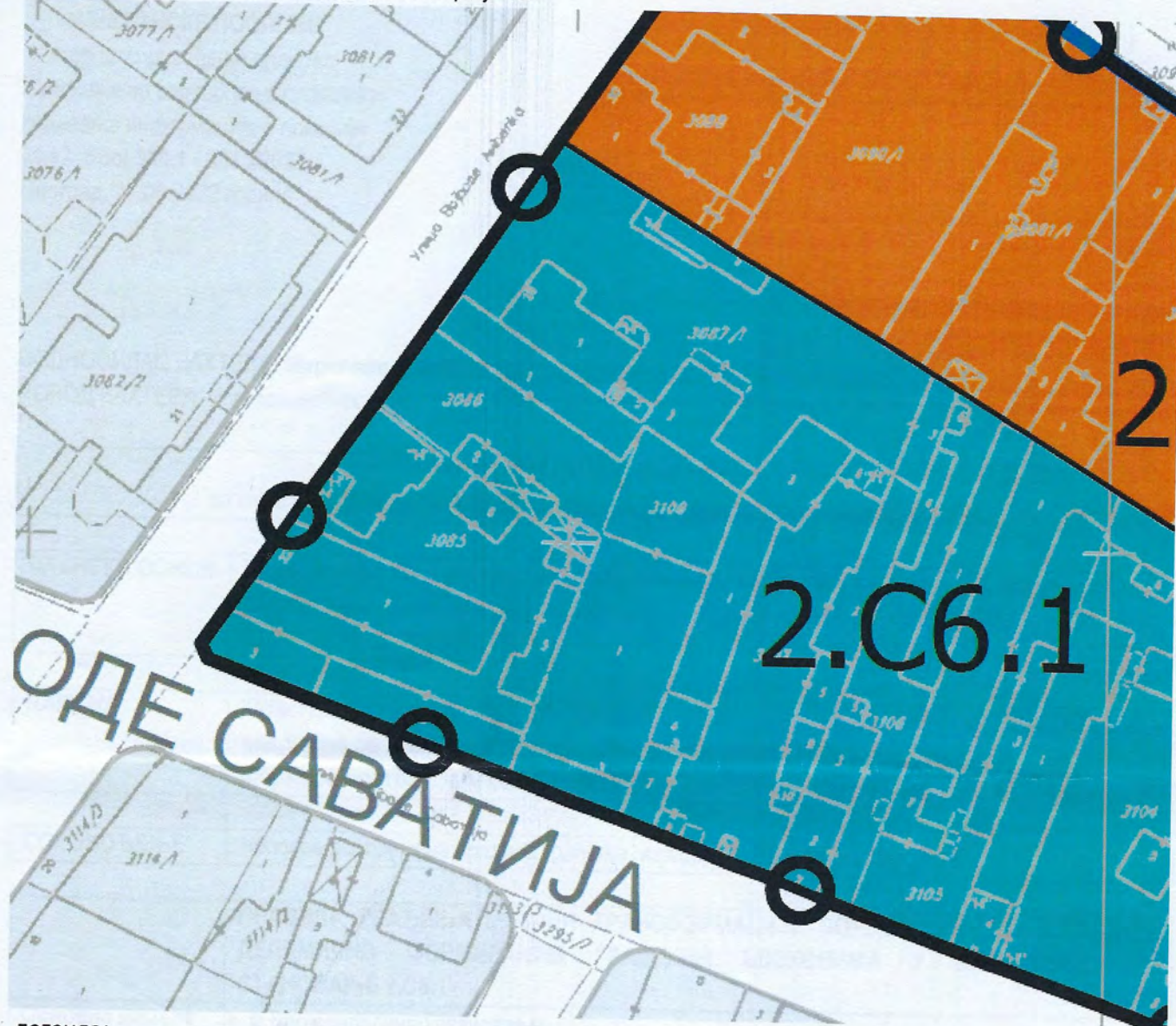
Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник



План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
(целине I и II, општине Стари град, Врачар, Савски венац, Звездара и Палилула)
Подручје за непосредну примену правила грађења



легенда:

- граница урбанистичке целине
- • • граница централне зоне
- граница катастарских општина (К.О.)
- граница општина
- граница подручја за непосредну примену правила
- регулациона линија = граница катастарских парцела
- планирана регулациона линија
- регулациона линија из важећег плана
- површине које се не спроводе непосредном применом правила ПГР-а

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- C6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
- C9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail:

Датум: 30.06.2023.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

„JUGO BIRO“

Господара Вучића бр.

„MIRRA CAPITAL“ D.O.O.

Мадридска бр.8

Београд

A-494/2023

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2ПО+П+4+ПС до 2ПО+Су+П+3+ПС на к.п. 3085 КО Звездара, на углу Улица Марка Орешковића и војводе Саватија у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бр. А-494/2023 од 23.06.2023.године, којим тражите услове водовода за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2ПО+П+4+ПС до 2ПО+Су+П+3+ПС на к.п. 3085 КО Звездара, на углу Улица Марка Орешковића и војводе Саватија 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 и 83/18) и у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014 и 19/2017), обавештавамо вас:

На Ситуационом плану постојеће водоводне мреже, подаци из „ГИС-а“, Р 1:500, уцртан је цевовод Ø150mm и Ø300mm у Улици Марка Орешковића и цевовод Ø100mm у Улици војводе Саватија, од ливеногвозденог материјала, II висинске зоне београдског водоводног система.

За предметну локацију на снази су плански документи:

-План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

Урбанистичким пројектом планирана је изградња стамбено-пословног објекта, спратности 2ПО+П+4+ПС до 2ПО+Су+П+3+ПС, са 30 стамбених јединица, 4 локала и 45 паркинг места у гаражи. Укупна површина предметне катастарске парцеле износи 694m².

Укупна нето површина подземних етажа је 1296,2400m², надземних етажа је 2188,77m². Укупна нето површина објекта износи 3485,01m².

Идејним решењем су дате потребне количине воде:

- санитарна вода за стамбени део = 3,50 l/s, пословни део – 1,50 l/s, спринклер – 15,4 l/s

-хидрантска мрежа – унутрашња - 5,0 l/s, спољашња - 5,0 l/s

ЗА 40103000 001/06



ДКП

За потребе пројектовања и изградње стамбено-пословног објекта на к.п. 3085 КО Звездара, може да се предвиди прикључак максималних димензија Ø100mm са постојеће водоводне мреже Ø150mm из Улице Марка Орешковића.

Прикључак димензионисати на основу хидрауличног прорачуна.

Урбанистичким пројектом дефинисати начин и место прикључења, водећи рачуна о регулационој и грађевинској линији (за водомере обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње у водомерном шахту ван колског приступа или у засебној просторији само за водомере уколико се регулациона и грађевинска линија поклапа).

За различите категорије потрошача (за санитарну воду, пп мрежу, спинклер инсталције, топлотну подстанцију...) предвидети раздвојене унутрашње инсталције и посебне главне водомере, тако да се пречник прикључка и број водомера, усагласи са пројектованим мерама заштите од пожара.

У пројекту унутрашњих инсталција водовода приказати укупно хидраулично оптерећење и комплетне инсталције водовода до прикључка на уличну водоводну мрежу.

Према подацима електронске базе Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК" из Ул. Данијелова бр.32, на адреси Марка Орешковића бр.22 евидентиран је прикључак са водомером димензија Ø20 mm – регистар број 7578/0 чији је корисник Милосављевић Слободан, а на адреси Марка Орешковића бр 24 евидентиран је водомер димензија Ø20 mm – регистар број 54106/0 чији је корисник Михајловски Прокопије и регистар бр.54106/1 – кубици на име Њазовић Даница СТР-Јагодинска.. Постојећи водоводни прикључак, укинути и прописно блиндирати, уз претходно регулисање власништва и обавезан надзор ЈКП "БВК".

Услови се издају на основу Информације о локацији број 350.1-3515/2022 од 27.06.2022.године, ситуације и извода из урбанистичког пројекта са техничким карактеристикама..

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.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

прилог :

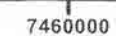
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, $P = 1 : 500$
- податке о планираним инсталацијама прузети из важеће планске документације
- **подаци за дефинисање услова водовода** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној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

Обрадио-ла:
Б.Живковић, хидро.тех.

Руководилац
Службе техничке документације:


Милица Радовановић, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: info@bvkk.gov.rs
Датум: 20.07.2023.



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

Д-225/2023

YUGO BIRO
Господара Вучића бр. 3, Београд
За инвеститора:
„MIRRA CAPITAL INVEST“ d.o.o
Мадридска број 8, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта, на углу Улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, на к.п. број 3085, КО Звездара, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-225/2023, дана 23.06.2022. године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта, спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс, на углу улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, на к.п. број 3085, КО Звездара, 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:

Предметна локација припада Централном систему београдске канализације, где је заступљен општи систем канализације.

Испред предметне катастарске парцеле, у Улици Марка Орешковића као и у Улици Војводе Саватија постоји градска канализација-општи канал ОК400mm.

Предметна локација обухваћена је планском документацијом:

- Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-Град Београд-целине I -XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);
- План детаљне регулације (ПДР) Булеvara Краља Александра за подручје између Улица Краљице Марије (27.Марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Тршћанске и Булеvara Краља Александра-Блокови Б1 до Б10 (Сл. лист града Београда“, бр. 34/07).

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



Војводе Саватија
5а - 5а

М. Орешковића
26 - 26



ПДР синхрон план ("Сл. лист града Београда", бр. 34/07)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр.3085, КО Звездара, на углу Улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, планира се изградња стамбено пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс, стамбених јединица, 4 локала и 45 паркинг места у гаражи.

На предметној парцели се налазе постојећи објекти. Није наведено да ли је предвиђено уклањање постојећих објеката са парцеле. Укупна површина предметне парцеле износи 694,00m².

Укупна нето површина подземних етажа је 1296,2400m², надземних етажа је 2188,77m². Укупна нето површина објекта износи 3485,01m².

Пешачки приступи објекту су из Улице Војводе Саватија, а колски приступи објекту су из Улице Марка Орешковића.

Грађевинска линија према Улице Војводе Саватија повучена је 3,4m у односу на регулациону линију, а грађевинска линија према Улици Марка Орешковића повучена је 3,0m.

Начин грејања будућег објекта није достављен.

Уз захтев су достављене планиране количине воде:

- Q фекалне воде= 18,0 l/s,
- Q кишне воде= 10,0 l/s.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



Извод из предлога решења УП



ДКП

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

У тренутку обраде предмета није проверена исправност постојећег прикључка са надлежним реоном ЈКП "Београдски водовод и канализација". Имајући у виду да је реч о комплетно новом објекту са подземним етажама, неопходно је предвидети нов прикључак и придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Постојећи прикључак на рачву, у Улици Марка Орешковића евидентиран је у подацима ЈКП БВК (Детаљни лист) и РГЗ-а. Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка, уз надзор ЈКП БВК, Погона канализационе мреже Београд I. Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта преузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационој мрежи сноси Инвеститор.

Урбанистичким пројектом, за нов стамбено пословни објекат на катастарској парцели број 3085, КО Звездара предвидети израду новог прикључка, на постојећи ревизиони силаз, на општој канализацији у Улици Марка Орешковића-општи канал ОК400mm или на новопроектовани ревизиони силаз на општој канализацији у Улици Војводе Саватија-општи канал ОК400mm.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 3085, КО Звездара, 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 канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Будући прикључак димензионисати на основу хидрауличког 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 прикључка директно на постојећи или нов, улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60cm до 300cm у граничном ревизионом силазу.

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

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

За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну канализацију након пропуштања кроз таложник.

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 YUGO BIRO, Господара Вучића бр. 3, Београд, у име инвеститора „MIRRA CAPITAL INVEST“ d.o.o., Мадридска број 8, Београд, на основу достављене Информације о локацији IX-12 бр. 350.1-3515/2022 од 27.07.2022.године, ситуације и извода из урбанистичког пројекта са техничким карактеристикама- све достављено уз Захтев у штампаном облику.

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

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

прилог:

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

обрадила :

Катарина Милошевић, струк.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/06

к.п.3085, КО Звездара, уз предмет Д-225/2023

7459800

7460000

Ситуациони план постојеће канализационе мреже-
подаци ГИС-а
Р 1: 1000
графички прилог
Услови Д-225/2023

Легенда:

- постојећа канализациона мрежа
- оријентациони приказ к.п. 3085,
КО Звездара

к.п.3085

Пројекат
ко. 7. до 13.
[Signature]



0 15 30 60 Metara

7459800

7460000

1:1,000



Огранак Електродистрибуција Београд-центар
Београд, Топлице Милана 66

Мирослав Кекић

Наш број: 80110, БМ, 2312-3/20

Војводе Богдана бр. 18

11000 Београд

Београд, 18.07.2023. године

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за стамбено пословни објекат на катастарској парцели 3085 К.О. Звездара, Београд

Поводом Вашег захтева, наш број 2312-3/20, у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели 3085 К.О. Звездара у Београду обавештавамо Вас следеће:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети реконструкцију постојеће ТС 10/0,4 kV рег.бр.Б-569 „Војводе Саватија бр.1“, заменом постојећег трансформатора снаге 630 kVA новим 1000 kVA и прилагођавање опреме у ТС новој снази трансформатора.

Предвиђена је изградња два напојна НН вода из реконструисане ТС 10/0,4 kV рег.бр.Б-569 „Војводе Саватија 1“, за прикључење објекта на ДСЕЕ. Обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова (са полагањем каблова потребне дужине, типа и пресека ХР00-AS(J) 3×150+70 mm²) од реконструисане трафостанице до две КПК за напајање садржаја објекта. За напајање лифтова и хидроцила предвидети засебну КПК.

На погодном месту на делу фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбено пословни део објекта) за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК), обезбедити потребан простор.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђене КПК (за стамбено пословни део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) истог типа за лифт / лифт и хидроцил, која ће се прикључити по принципу „улаз-излаз“ на суседну КПК, обезбедити простор.

Димензије КПК и потребног простора према Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13 и додатку 2 ове Препоруке за КПК Тип 3:КРК 3х250/150. 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.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и мере као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати од наведених и за 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. Врата мерно - разводних ормана треба да имају могућност отварања до 135°.

За накнадно повезивање дела ОММ предвидети уградњу PVC гибљивих црева или „САПА“ црева уколико се не предвиде канали или регали за полагање и продоре каблова.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети једножилни кабл одговарајућег типа и пресека (садржи ознаку -Y која указује да проводник има заштитну улогу) плаве боје.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Београд - центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

С поштовањем,

Директор огранка

М.П.

Иван Мелих, струк.маст.инж.ел.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 273031/2 - 2023

ДАТУМ: 12.07.2023.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„MIRRA CAPITAL“ D.O.O.

Улица Мадридска 8, Београд

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности од 2ПО+П+4+ПС до 2ПО+СУ+П+3+ПС на углу улица Марка Орешковића и Војводе Саватија на к.п.бр.3085 КО Звездара у Београду.

(Број 273031/1-2023

ИБ 378 /23 А.Ј.)

Разматрајући захтев инвеститора, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д., издају се следећи технички подаци и услови. Увидом у техничку документацију постојећег стања утврђено је да предметни објект припада подручју ИП МСАН Ђерам кабл 4.

Технички услови:

➤ Демонтирање постојећих тк капацитета:

Пошто би изградњом предметног објекта дошло до угрожавања постојећих тк објеката (постојећеих надземних тк каблова), који су оријентационо уцртани на ситуацији коју вам достављамо у прилогу, неопходно је пре почетка извођења било каквих радова извршити демонтажање истих.

Све детаље договорити са овлашћеним представником Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

У обавези сте да се минимум 30 (тридесет) дана пре почетка извођења радова писмено обратите на адресу ул. Новопазарска бр. 37-39, односно на e-mail: pajava.radova@telekom.rs, како би се договорили сви детаљи око демонтажања угрожене тк мреже.

Прикључење на ТК мрежу

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

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

Узимајући наведено у обзир, у објекту на сувом и приступачном месту, предвидети расположив простор у техничкој просторији за смештај телекомуникационе опреме Предузећа „Телеком Србија“ а.д. , у близини концентрације тк инсталације , по могућству у техничкој просторији са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

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 топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме потребно је обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација објекта.

У улазу објекта у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман ОДО оријентационих димензија 55x50x20cm.

Инвеститор је у обавези да од места концентрације телекомуникационе опреме (простор предвиђен за смештај тк опреме) обезбеди несметани пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је предвиђена концентрација опреме полагањем РЕ цеви 1xØ50mm.

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

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T стандарду G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити два оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стану инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Унутар станова/локала планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. Каблирање унутар стана реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е и завршити их на одговарајућем patch панелу.

Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до patch панела не пређе 90m.

Предвидети смештање patch панела и ЗОК-а на једном месту у ММК (мултимедијална кутија). Локација ММК се одређује техничким решењем инсталација унутар стана и препорука је да се ММК монтира близу улаза у стан.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x D)

Од предвиђене просторије/простора са ТК опремом у згради, уградити интерну тк вертикалну - успонску цев 1x PVC Ø50 mm до приземља објекта.

Важна препорука Телеком Србија при изradi унутрашњих инсталација:

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

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације.Потребно је изградити кабловско тк окно X димензија 120x60x100mm на граници предметне парцеле.Од новопроектваног тк окна X положити тк канализацију капацитета 1 цеви PVC(PEHD)Ø110 mm до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да

износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

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. Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на тк мрежу.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д.

Општи услови:

Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи тк објекти не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта, као и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат.

Заштиту, обезбеђење и измештање постојећих тк објеката треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих тк објеката.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих тк каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и сл.).

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

У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида тк саобраћаја).

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

5. Пре почетка радова на изградњи тк канализације у обавези сте да писмено известите Предузеће „Телеком Србија“ а.д. ради вршења стручног надзора, на адресу улица Новопазарска бр.37-39,односно на е-mail адресу: **najava.radova@telekom.rs** или на телефон број 011/2431-220.

6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

7. По завршетку радова на изградњи тк канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

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

8. Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

9. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

10. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да поднесете Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Руководилац одељења за оперативну подршку

Горан Матић, дипл. мен.



2.C6.1

LEGENDA

657



POSTOJEĆE TK OKNO



POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA



POSTOJEĆI TK STUB



POSTOJEĆI VAZDUŠNI TK KABL



USLOVLJENO TK OKNO

150



PVC USLOVLJENA TK KANALIZACIJA

ЛЕГЕНДА



ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА=ГРАНИЦА ЗОНЕ ПГР



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ОЗНАКА ЗОНЕ (ПГР)



ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ-КРОВ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ДИР. КОНТЕКСТУ СА ТЛОМ



СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ



КОЛСКИ УЛАЗ
ПЕШАЧКИ УЛАЗ

Legenda Napomena

Investitor:
MIRRA CAPITAL, D.O.O.
Madriska 8, Београд

Saradnik:
Odgovorni urbanista:
Љубомир Бошковић, дип. инж. арх



Objekat - Lokalizacija:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ ОД
2По+П+4+Пс ДО
2По+Су+П+3+Пс НА УГЛУ УЛ.
МАРКА ОРЕШКОВИЋА И
ВОЈВОДЕ САВАТИЈА НА
КП.БР.3085 КО ЗВЕЗДАРА
БЕОГРАДУ

Sadržaj:
СИТУАЦИЈА

Faza	UP	List broj
Datum	06/23	
Skizma	1/250	

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. 344.6–79/2023
02.06.2023. године



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

"MIRRA CAPITAL" d.o.o.
ул. Мадридска бр. 8
Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА НА ПРЕДЛОЖЕНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 3085 К.О. ЗВЕЗДАРА, НА УГЛУ УЛИЦА МАРКА ОРЕШКОВИЋА И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

На основу приложене техничке документације (ИДР – Сепарат саобраћајног решења) сагласни смо са приказаним позицијама и ширинама колских приступа, као и са решењем за стационирање возила на предметној парцели.

Саставни део овог Мишљења су листови Сепарата саобраћајног решења бр. 01, 02, 03, 04, 06 и 07: „Ситуација - основа сутерена“, „Основа подрума -2“, „Основа подрума -1“, „Основа сутерена“, „Пресек А-А и Ц-Ц“, „Пресек Б-Б и Д-Д“ и технички опис, оверени у Секретаријату за саобраћај.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст. инж. саобр.

заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Татовић



**СЕПАРАТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 3085 К.О. ЗВЕЗДАРА
УГАО УЛИЦА МАРКА ОРЕШКОВИЋА И ВОЈВОДЕ САВАТИЈА**

САДРЖАЈ :

- 1. Информација о локацији**
- 2. Технички опис решења паркирања**
- 3. Графички прилози**
 1. Ситуационо решење - основа сутерена 1 : 200
 2. Основа подрума -2 1 : 100
 3. Основа подрума -1 1 : 100
 4. Основа сутерена 1 : 100
 5. Основа приземља 1 : 100
 6. Пресеци А-А и Ц-Ц.....1 : 100
 7. Пресеци Б-Б и Д-Д..... 1 : 100

ТЕХНИЧКИ ОПИС РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

На катастарској парцели 3085 КО Звездара, Идејним решењем се планира изградња стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+4+Пс.

Објект садржи 30 стамбених јединица различите структуре и 4 локала укупне површине 177,96м².

Неопходни капацитети паркирања су следећи

		потребно	остварено
Број паркинг места	1,3 ПМ/стан	42 ПМ	45 ПМ
	1,3 x 30 = 39 ПМ		
	1ПМ/60м ² лок.		
	177,96 м ² / 60м ² = 2,966 ПМ		
Број паркинг места за инвалиде	45 x 5% 2,25 ПМ	3 ПМ	3 ПМ

Парцела има пешачки приступ са једносмерне саобраћајнице – Ул. Војводе Саватија, док је колски приступ са, такође једносмерне, Ул. Марка Орешковића.

Гаражи у сутерену приступа се директно са улице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Укупно 15 паркинг места, од којих једно инвалидско.

Приступ гаражи у два нивоа (По1 и По2) је ауто-лифтом, димензија платформе 530/265 са обезбеђеним местом за чекање дужине 5,0 м.. На оба нивоа је по 15 паркинг места димензија мин. 250/500, (по једно за инвалиде)

Предвиђено је и једно место за паркирање бицикла, димензије 100/299, уз фасаду улице М.Орешковића.

vkz vz xk 08.06.2023
06.06.2023

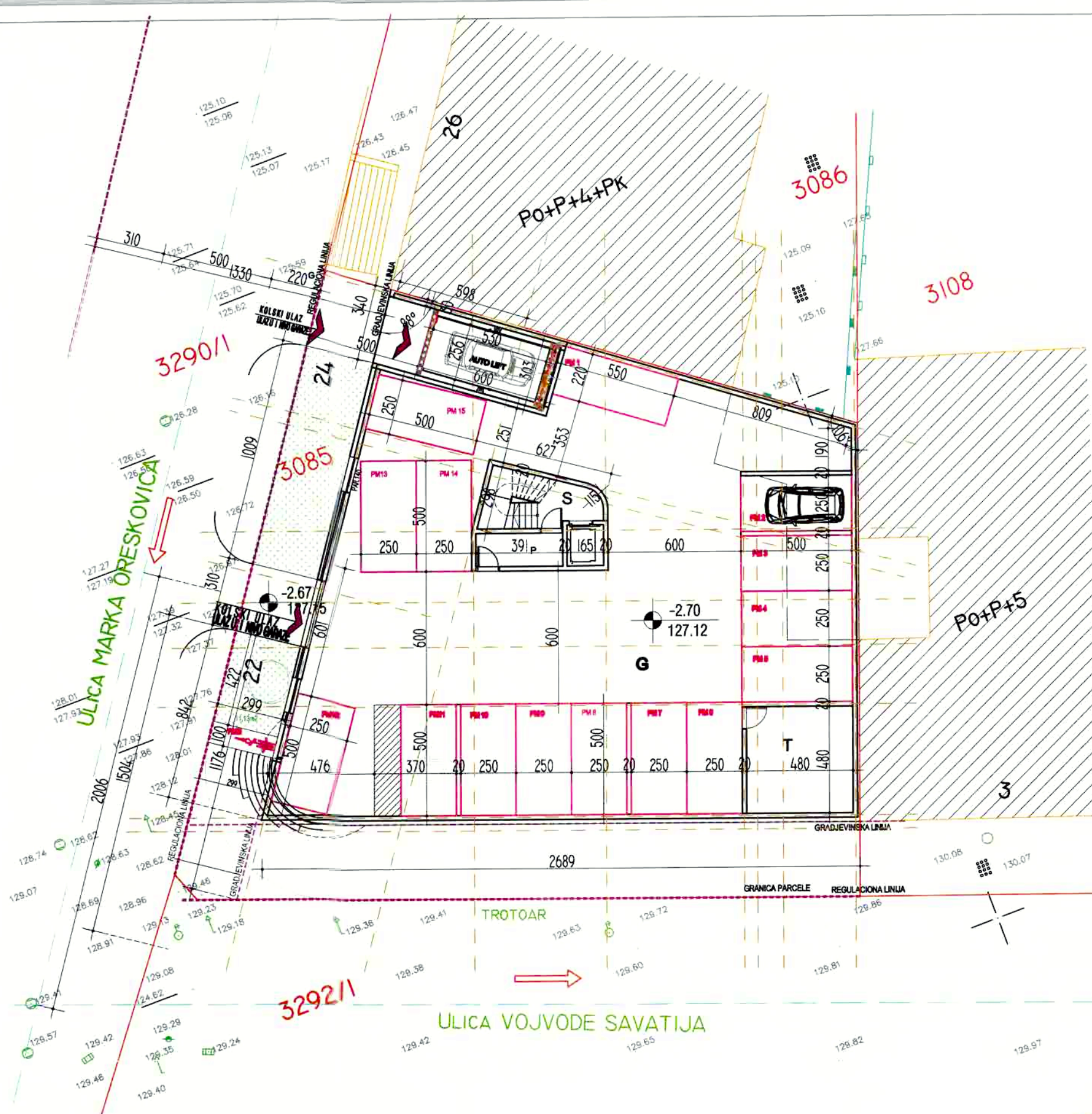
Одговорни пројектант
Веселинка Раичковић



Veselinke Raichkovic

SITUACIJA

VAZU OZ ARH. R. 300.9362.04 SV4.6-79/2023
02.06.2023.



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	maj 2023.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
SITUACIJA - OSNOVA SUTERENA	

br. licence
300 9362 04
razmera
1:200
list
01

PODRUM -2

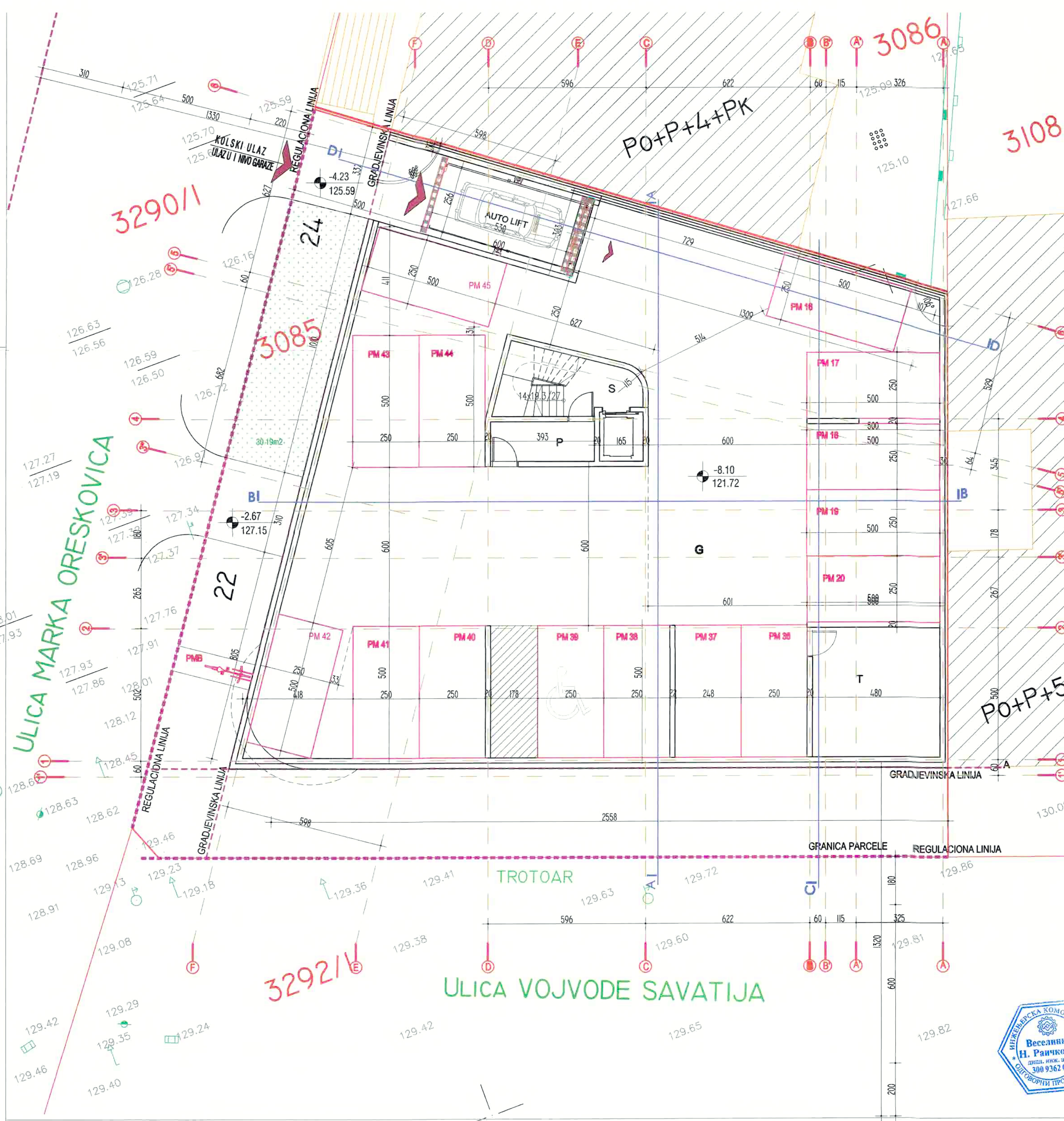
G	GARAZNI PROSTOR	385.58 m2	P.(-3%) 374.01 m2
T	TEHNIKE PROSTORIJE	41.34 m2	40.10 m2
S	STEPENISNI PROSTOR	13.19 m2	12.79 m2
P	PREDPROSTOR	5.34 m2	5.18 m2
UKUPNO		445.45	
KORISNA P.(-3%)			432.08 m2

NETO	432.08 m2
BRUTO	516.00 m2

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

VIZI UZ K.P. W-08-344,6-79/2023
08.02.06.2023.
jc

±0.00 = 129.82	
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO
DATUM	ul. Madridska br. 8, Beograd maj 2023.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinke Raičković, d.l.a. 12
OSNOVA PODRUMA -2	
br. licence 300 9362 04	
razmera list 1:100 02	



PODRUM -1

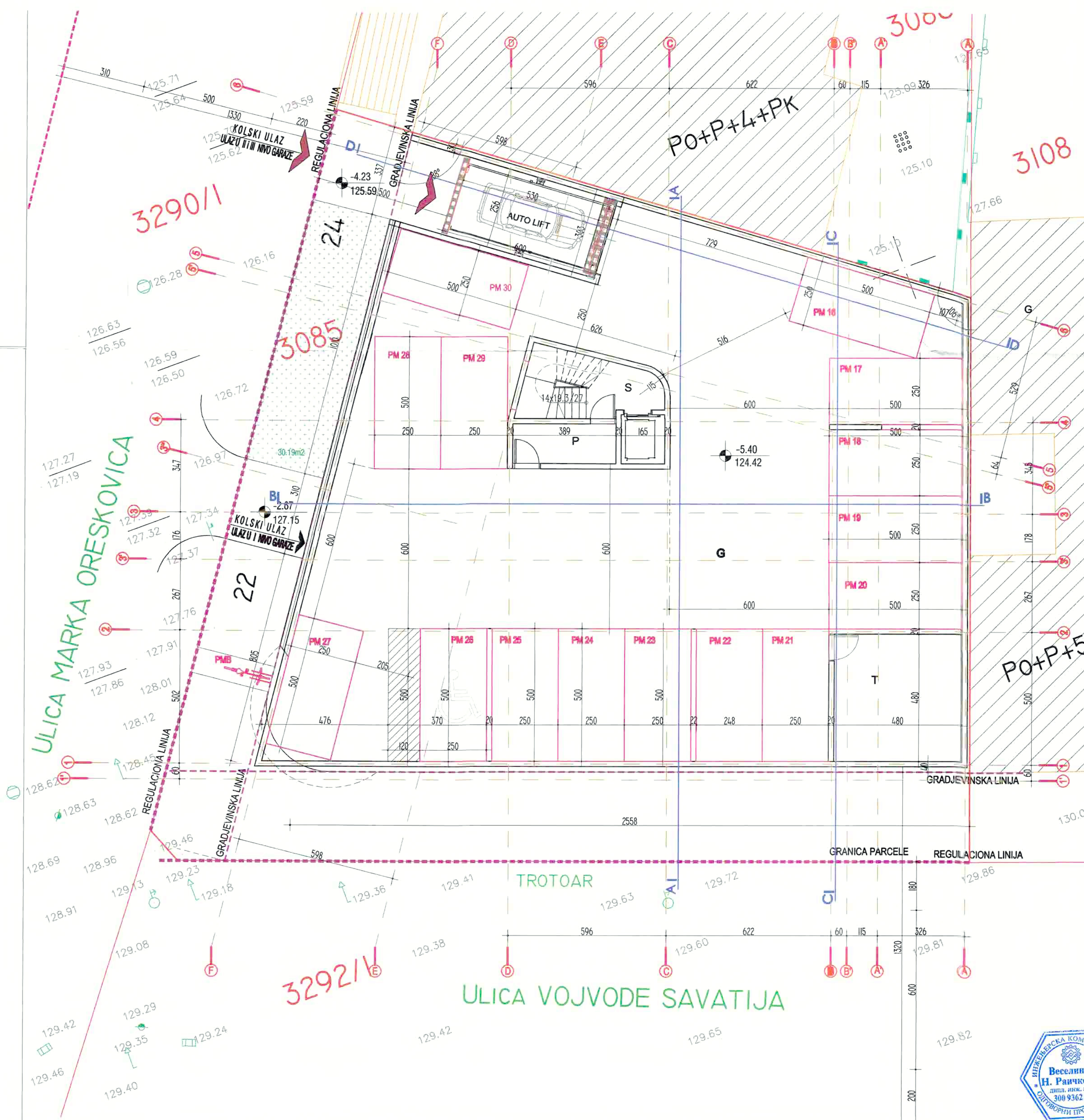
G	GARAZNI PROSTOR	385.58 m2	374.01 m2
T	TEHNIKE PROSTORIJE	41.34 m2	40.10 m2
S	STEPENISNI PROSTOR	13.19 m2	12.79 m2
P	PREDPROSTOR	5.34 m2	5.18 m2
UKUPNO		445.45	
KORISNA P. (-3%)			432.08 m2

NETO	432.08 m2
BRUTO	516.00 m2

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

VIZI UZ KP 3085/1-79/2023
06.06.2023.

±0.00 = 129.82	
MIRRA CAPITAL	MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreskovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	maj 2023.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinika Raičković, d.l.a.
OSNOVA PODRUMA -1	
br. licence	300 9362 04
razmera	1:100
list	03



SUTEREN

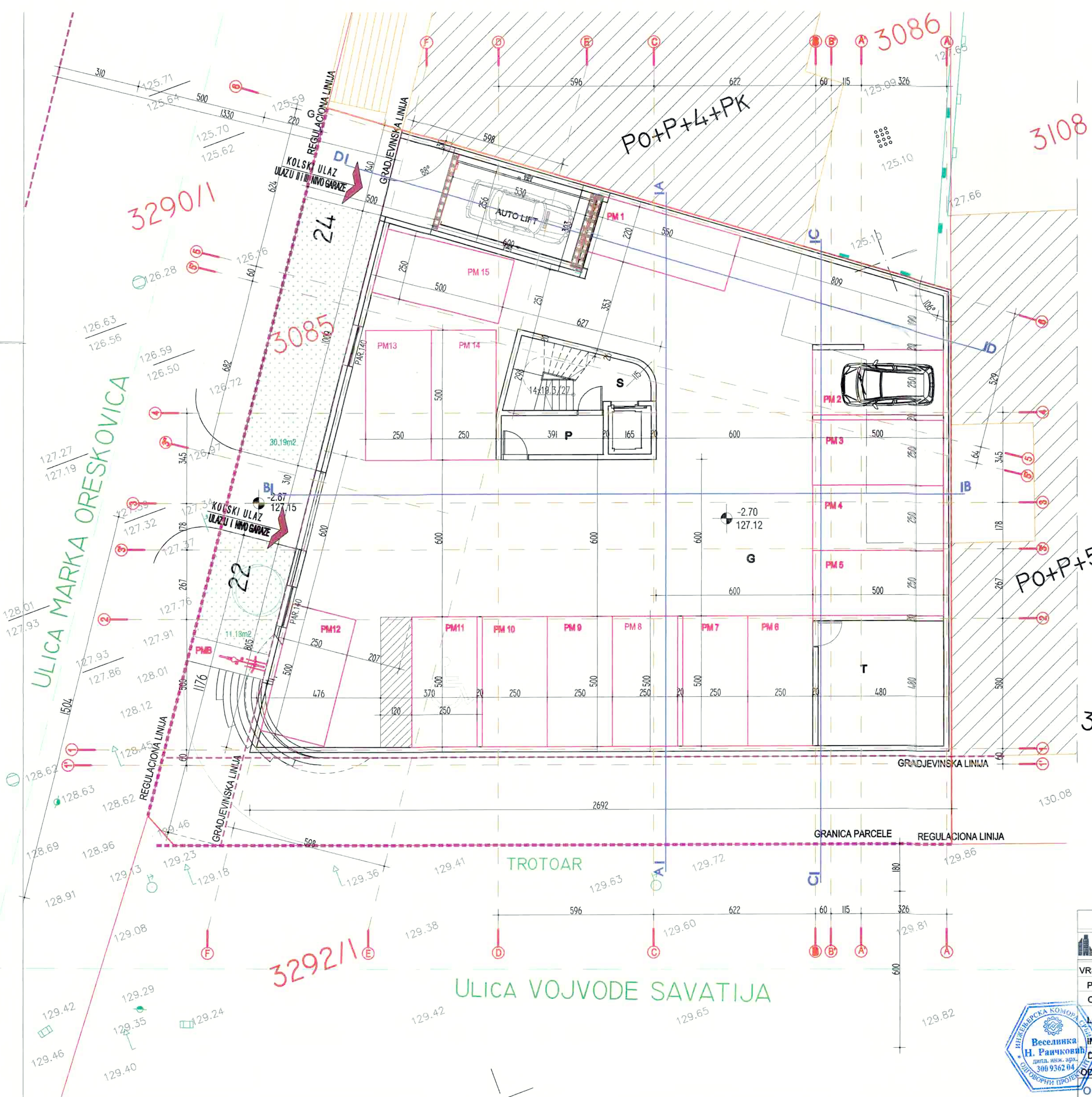
G	GARAZNI PROSTOR	385.58 m2	374.01 m2
T	TEHNIKE PROSTORIJE	41.34 m2	40.10 m2
S	STEPENISNI PROSTOR	13.19 m2	12.79 m2
P	PREDPROSTOR	5.34 m2	5.18 m2
UKUPNO		445.45	
KORISNA P. (-3%)			432.08 m2

NETO	432.08 m2
BRUTO	516.00 m2

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

VRZI UZ AKT IV-08-244-29/2023
08.03.2023.

±0.00 = 129.82	
MIRRA CAPITAL	MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	maj 2023.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
OSNOVA SUTERENA	
br. licence 300 9362 04	
razmera list 1:100 04	



PRIZEMLJE

STAN 01 - dvosoban

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 ULAZ	3.31
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	19.89
03 KUHINJA	4.59
04 SPAVACA SOBA	10.40
05 KUPATILO	4.38
UKUPNO	42.57
KORISNA P.(-3%)	41.29
06 TERASA	1.65
UKUPNO	42.94 m ²

STAN 02 - dvosoban

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 ULAZ	4.37
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.51
03 KUHINJA	6.44
04 SPAVACA SOBA	12.16
05 KUPATILO	4.15
UKUPNO	48.63
KORISNA P.(-3%)	47.17
06 TERASA	1.65
UKUPNO	48.82 m ²

STAN 03 - jednosoban

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 ULAZ	3.50
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	22.55
03 KUHINJA	5.35
04 OSTAVA	2.09
05 KUPATILO	4.17
UKUPNO	37.66
KORISNA P.(-3%)	36.53

UKUPNO STANOV I 128.29 m²

LOKAL L1

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 POSLOVNI PROSTOR	59.36
02 TOALETI, MAGACINI	6.55
UKUPNO	65.91
KORISNA P.(-3%)	63.93 m ²

LOKAL L2

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 POSLOVNI PROSTOR	23.80
02 TOALETI, MAGACINI	9.57
UKUPNO	33.37
KORISNA P.(-3%)	32.37 m ²

LOKAL L3

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 POSLOVNI PROSTOR	23.79
02 TOALETI, MAGACINI	5.04
UKUPNO	28.83
KORISNA P.(-3%)	27.97 m ²

LOKAL L4

NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01 POSLOVNI PROSTOR	45.32
02 TOALETI, MAGACINI	10.03
UKUPNO	55.35
KORISNA P.(-3%)	53.69 m ²

UKUPNO LOKALI 177.96 m²

U ULAZ	10.14 m ²
V VETROBRAN	11.42 m ²
P PORTIRNICA	7.50 m ²
S HODNIK, STEP.	28.90 m ²
S2 STEPENISTE2	6.83 m ²
UKUPNO	64.79
KORISNA P.(-3%)	62.85 m ²

UK ZAJEDNIČKE PR. 62.85 m²

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele

NETO 369.10 m²
BRUTO 459.05 m²



±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE IDR - Idejno rešenje

PROJEKAT 1. PROJEKAT ARHITEKTURE

OBJEKAT Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA ugaon. ul. Marka Oreškovića i ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd

INVESTITOR MIRRA CAPITAL DOO

DATUM ul. Madridska br. 8, Beograd

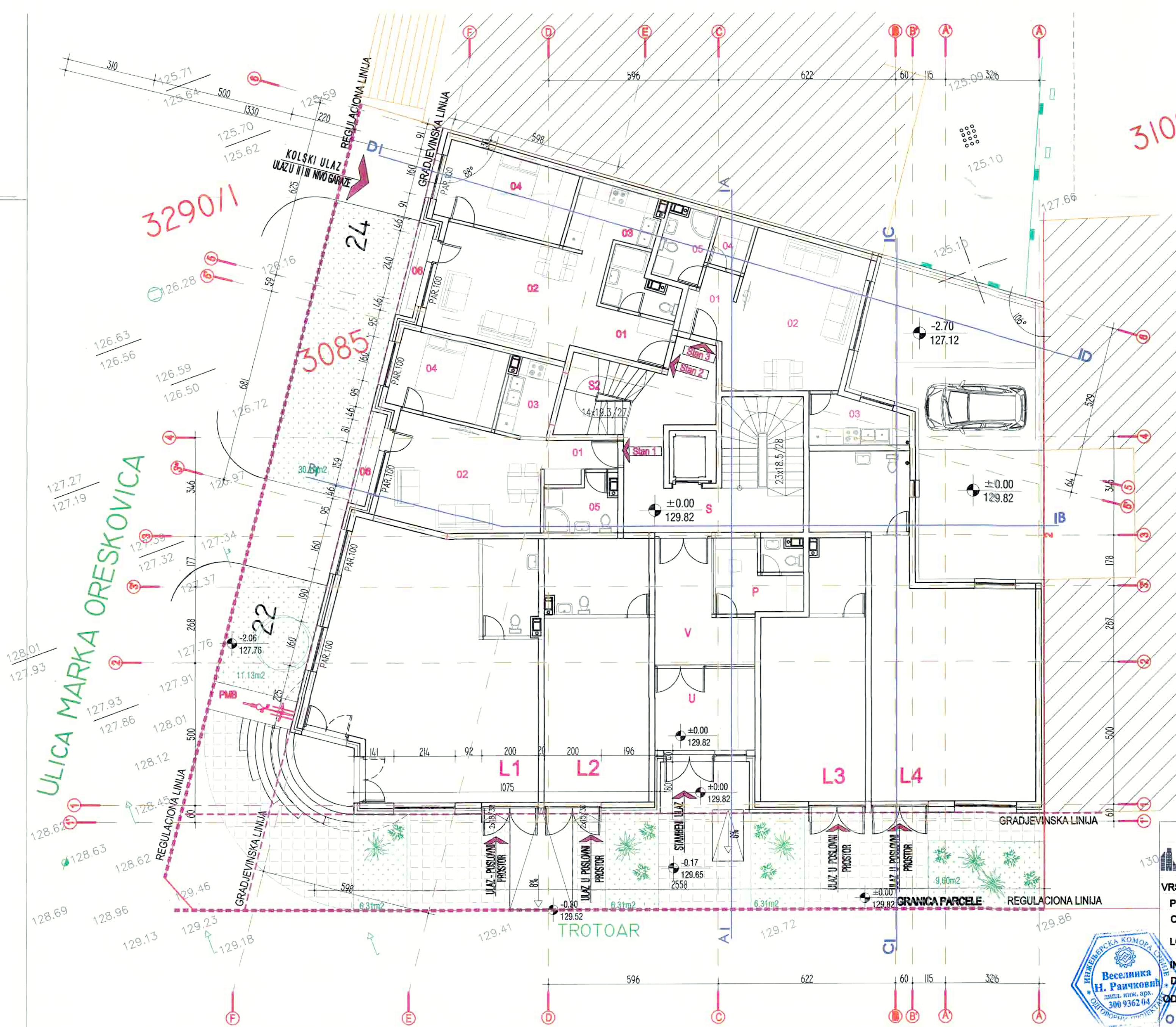
ODGOVORNI PROJEKTANT maj 2023.

Veseljka Raičković, d.l.a.

br. licence 300 9362 04

razmera list 1:100 05

OSNOVA PRIZEMLJA



PRESEK C-C



PRESEK A-A



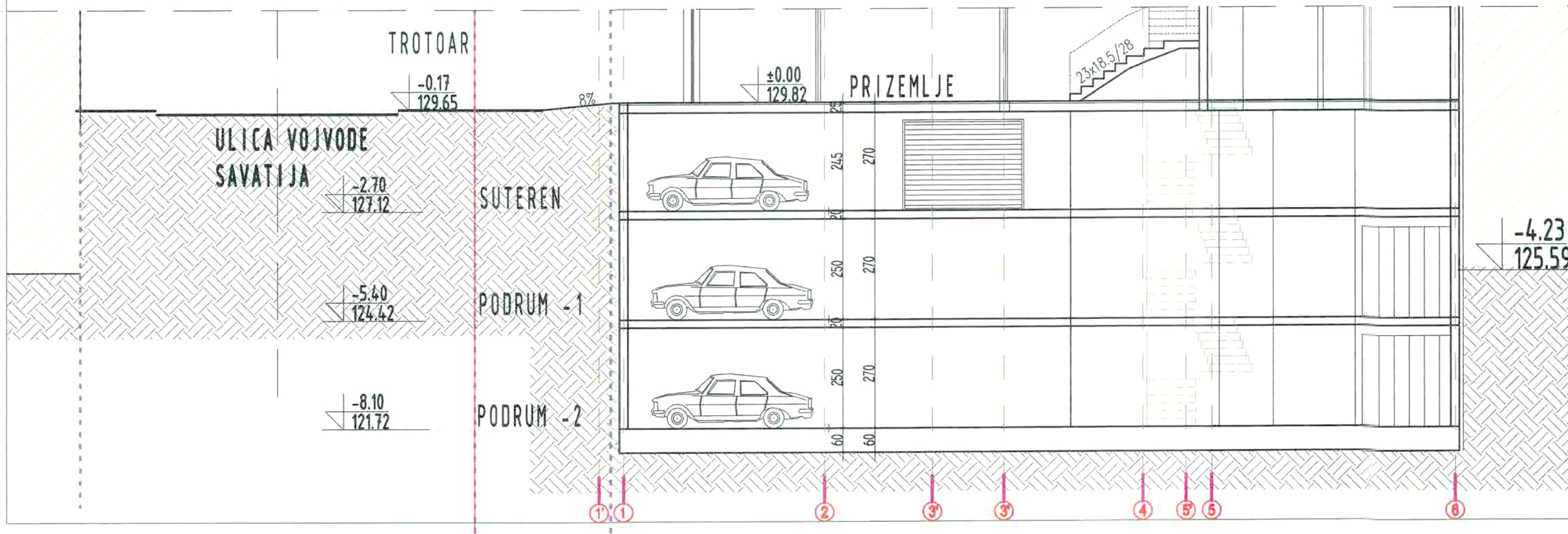
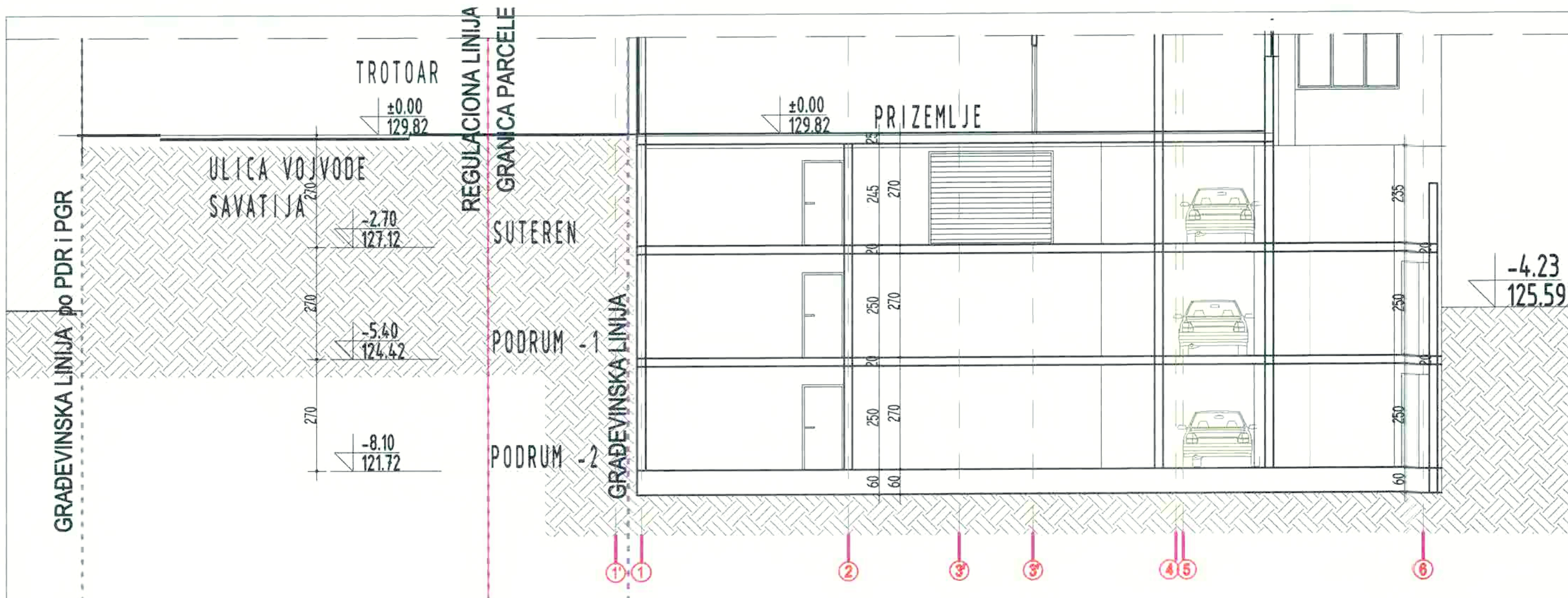
±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

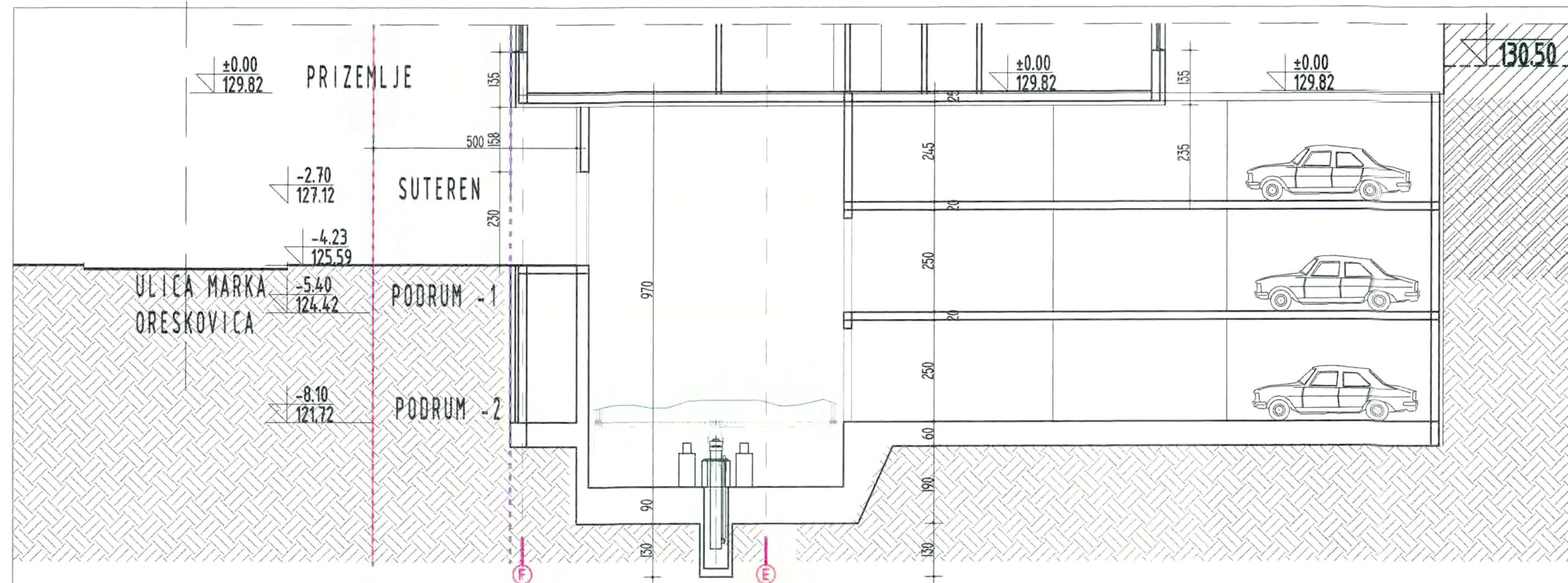


VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT 1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija
INVESTITOR KP 3088, KO Zvezdara, Beograd
DATUM MIRRA CAPITAL DOO
ul. Madridska br. 8, Beograd
mej 2023.

ODGOVORNI PROJEKTANT Veselinka Raičković, d.l.a.
PRESECI A-A I C-C
br. licence 300 9362 04
razmera list 1:100 06

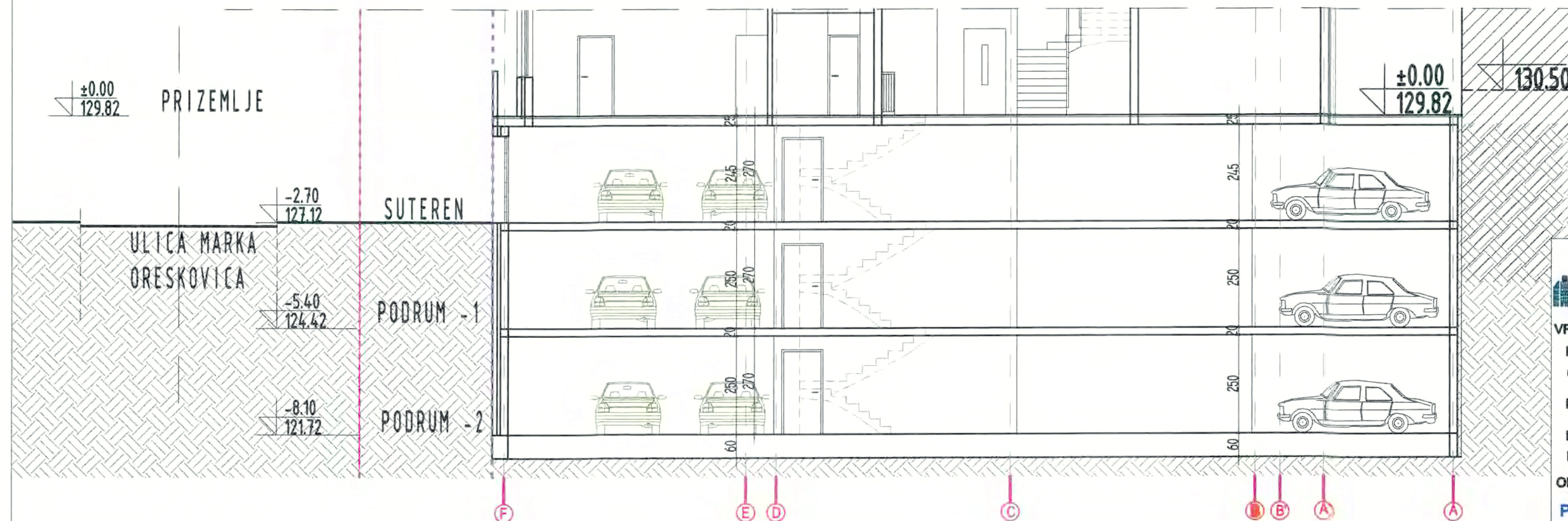


P R E S E K D - D



ВАН У2 АКТ № 244.6-75/2023
02.06.2023,

P R E S E K B - B

 $\pm 0.00 = 129.82$ 

MIRRA
CAPITAL

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambano-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO
DATUM	ut. Madridska br. 8, Beograd maj 2023.

ODGOVORNI PROJEKTANT Veselinka Raičković, d.l.a. br. licence 300 8362 04
PRESECI B-B I D-D razmera list 1:100 07

br.licence
300 8382 04

razmora	list
1:100	07



ЈКП „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

web: www.zelenilo.rs

Број: 13473/19

Датум: 14.07.2023.

„MIRRA CAPITAL“ D.O.O

Мадридска бр.8

11000 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија на КП 3085 КО Звездара у Београду

С поштовањем,

*ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогоља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 13473 ¹¹

Датум: 14.07.2023.

„MIRRA CAPITAL“ D.O.O

Мадридска бр.8

11000 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија на КП 3085 КО Звездара у Београду

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, 72/21 и 27/22).
- 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, 97/17, 72/21 и 27/22), припада целини II, у оквиру зоне трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у више породично становање - 2.С6.1.

Планирана намена

Предмет ових Улова је изградња стамбено - пословног објекта спратности од 2По+П+4+Пс до 2По+Су+П+3+Пс на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија на КП 3085 КО Звездара.



Постојеће стање

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису забележене јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило – Београд“.

Услови

- У складу са правилима грађења датим у Плану генералне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: *минимални проценат слободних површина на парцели у зони 2.Сб.1 је 40%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%; 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.*
- 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.
- 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.
- Планирану високу садњу (уколико се планира) ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осовине стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5m.



- 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

М. Вуковић
Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

М. Штулић
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Б. Рогуља
Бојана Рогуља, инж.грађ.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„MIRRA CAPITAL“ д.о.о.
11000 Београд - Звездара
ул. Мадридска бр.8

наш број: 9052/2
датум: 26.06.2023.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на КП 3085 КО Звездара, на углу улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију комуналног отпада из предметног објекта, а према подацима у прилогу, инвеститор у обавези да набави **3 метална контејнера** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај контејнера може се избетонирати плато или изградити ниша (ограђена зеленилом-живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера ка прозорима у приземљу) у *оквиру граница парцеле*, између регулационе и грађевинске линије ка ул. Марка Орешковића. До локације судова за смеће, неопходно је обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему се мора водити рачуна о подлози по којој ће бити ручно гурани. Поменута мора бити равна, избетонирана, без степеника и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Контејнери могу бити постављени и *унутар самог објекта*, на подземној етажи, у гаражном простору. Радницима ЈКП „Градска чистоћа“ није дозвољен улаз у поменути простор, па је, у складу са важећом законском регулативом, неопходно унапред обезбедити одговорна лица која ће судове, у доба доласка возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испред објекта којем припадају, ради пражњења и, по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад сакупља у специјалне судове, према категоријама и врстама, и предаје у надлежност изабраном оператеру.

Тачан број и локацију судова за смеће треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“, која ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани на терену, како би новоизграђени објекат био укључен у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила:
Александра Миљески

Директор
правних, кадровских и општих послова

Милан Бањац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-1303/23
СВ1454190
Инт. бр. 217-624/23
дана 21.9.2023 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 „MIRRA CAPITAL“ Д.О.О., МАДРИДСКА БР. 8, 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 од 2ПО+П+4+ПС до ПО+СУ+П+3+ПС, на углу ул. Марка Орешковића и Војводе Саватија, на КП.бр. 3085 КО Звездара, Београд.

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

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

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

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

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу 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



**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
НА УГЛУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ САВАТИЈА И МАРКА ОРЕШКОВИЋА
У БЕОГРАДУ, КП 3085 КО ЗВЕЗДАРА, БЕОГРАД**

ИНВЕСТИТОР: "MIRRA CAPITAL" д.о.о.
Ул. Мадридска бр.8, Београд

ОБЈЕКАТ: Стамбено-пословни објекат на углу Ул. Војводе
Саватија и Ул. Марка Орешковића у Београду
КП 3085 КО Звездара, Београд

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: НОВА ГРАДЊА

ПРОЈЕКАНТ: "MIRRA CAPITAL" д.о.о.
Ул. Мадридска бр.8, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКАНТА: Мирослав Кекић

Печат: потпис



Keic' Mikoslav

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: Веселинка Раичковић, д.и.а.
Број лиценце: 300 9362 04

Печат: потпис:



V. Raichkovic

Број дела пројекта : ИДР 01/23 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Место и датум: март 2024

1.	НАСЛОВНА СТРАНА	
2.	САДРЖАЈ	
3.	ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА	
4.	ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
5.	ТЕХНИЧКИ ОПИС	
6.	НУМЕРИЧКИ ПРИЛОЗИ	
6.1.	ТАБЕЛЕ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА	
6.2.	ТАБЕЛА УКУПНЕ НЕТО	
6.3.	ТАБЕЛА УКУПНЕ БРГП	
7.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
7.0.	ШИРА СИТУАЦИЈА	1:300
7.1.	СИТУАЦИЈА	1:200
7.2.	ОСНОВА ПОДРУМА -2	1:100
7.3.	ОСНОВА ПОДРУМА -1	1:100
7.4.	ОСНОВА СУТЕРЕНА	1:100
7.5.	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	1:100
7.6.	ОСНОВА 1. СПРАТА	1:100
7.7.	ОСНОВА 2. СПРАТА	1:100
7.8.	ОСНОВА 3. СПРАТА	1:100
7.9.	ОСНОВА 4. СПРАТА	1:100
7.10.	ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1:100
7.11.	ОСНОВА КРОВА	1:100
7.12.	ПРЕСЕК А-А	1:100
7.13.	ПРЕСЕК Б-Б	1:100
7.14.	ПРЕСЕК Ц-Ц	1:100
7.15.	ПРЕСЕК Д-Д	1:100
7.16.	СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА	1:100
7.17.	ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА	1:100

3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА АРХИТЕКТУРЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14 И 83/18, 31/19 И 37/19 – др.закон 9/2021 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта, као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ који је део Идејног решења - ИДР за нову градњу
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, класе 112222 В,
спратности 2По+Су+П+4+Пс
локација: угао улица Марка Орешковића и војводе Саватија,
КП бр 3085 КО Звездара Република Србија

одређује се:

Веселинка Раичковић, дипл.инж.арх.....број лиценце 300 9362 04

ПРОЈЕКТАНТ:

"MIRRA CAPITAL" д.о.о.
Ул. Мадридска бр.8, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ/ЗАСТУПНИК:

Џекић Мирослав

Печат:

Потпис:



Џекић Мирослав

Број дела пројекта :

ИДР 02/24 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Место и датум:

март 2024

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант за израду ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ који је део Идејног решења - ИДР за нову градњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, класе 112222 В, спратности 2По+Су+П+4+Пс
локација: угао улица Марка Орешковића и војводе Саватија,
КП бр 3085 КО Звездара Република Србија

Веселинка Раичковић, д.и.а

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант :

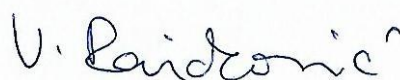
Веселинка Раичковић, д.и.а

Број лиценце:

300 9362 04

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:

ИДР 2/24

Место и датум:

Београд, март 2024.

5. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ АРХИТЕКТУРЕ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПОСТАВКА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

На катастарској парцели 3085 КО Звездара, Идејним решењем се планира изградња стамбено-пословног објекта спратности 2По+Су+П+4+Пс.

К.П. 3085, на углу улица Марка Орешковића и Војводе Саватија, је површине 694м². Разлика у висини између највише и најниже тачке парцеле износи 3,3м.

Планирани објект је угаони, по типологији двострано узидан, тако да се бочним калканским зидовима додирује са постојећим суседним објектима.

Објект је постављен у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинским линијама. Грађевинске линије према обема улицама одређене су грађевинским линијама суседних објеката. То су и подземне грађевинске линије.

На уличним фасадама су предвиђене терасе и еркери, истурени део фасаде који прелази грађевинску линију до 0,60м (дозвољено до 1,0м и у не већој површини фасаде од 50%). Растојање објекта од бочне границе на делу објекта који није у контакту са новоизграђеним суседним објектом удаљеност је 4,36м и 4,82м (1/5 висине са отворе п.1,60) и 9,74м (условљено светларником суседног објекта) и 5,88м (1/3 висине за отворе стамбених просторија).

Спратност објекта је 2По+Су+П+4+Пс. Кота приземља је 129,82 (0,00), кота приступа са улице војводе Саватија је 129,65 (-0,17), док је кота приступа из улице Марка Орешковића 126,80 (-3,02). Ул. Марка Орешковића је у паду ~12% (7°), што на дужини фасаде објекта износи 2,85м. Обзиром да је већи део локације изграђено ткиво, за линију терена узет је профил улице Марка Орешковића. Спратне висине стамбених етажа су 3,10 (чиста висина 2,85), приземља 4,25 (чиста 4,00), док је висина сутерена и две подрумске етаже 2,70.

Висина објекта, тј. растојање коте пуне оградe повученог спрата од нулте коте (кота тротара на месту приступа), је 18,00м (Ул. Војводе Саватија) тј. 17,81 (Ул. Марка Орешковића).

Нулта кота је одређена на месту осе објекта у обема улицама.

Новопланирани објект по класификацији спада у класу 112222 В

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели налази се 7 објеката спратности П+0 (укупне површине 353 м²) које је пре изградње новопланираног објекта потребно срушити.

АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Парцела има пешачки приступ са једносмерне саобраћајнице – Ул. Војводе Саватија, док је колски приступ са Ул. Марка Орешковића.

Гаражи у сутерену приступа се директно са улице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. Укупно 15 паркинг места, од којих једно инвалидско.

Приступ гаражи у два нивоа (По1 и По2) је ауто-лифтом, димензија 535/303 са обезбеђеним местом за чекање дужиме 5,0 м.. На оба нивоа је по 15 паркинг места димензија мин. 250/500, (по једно за инвалиде)

Укупно 45 паркинг места, од којих су 3 паркинг места за инвалиде.

У приземљу објекта је планиран улаз са улазним холем, 4 локала, степениште за подрумске и за више етаже, лифт и 3 стамбене јединице (једна једнособан и два двособна стана). Локали су укупне површине 183,11м²)

На 1, 2. И 3. спрату планирано је по 6 стамбених јединица – гарсоњера, два двособна, два трособна и један четворособан стан.

На 4. Спрату (који је повучен са стране Ул. Марка Орешковића) је такође 6 стамбених јединица – гарсоњера, једнособан, двособан и 3 трособна стана.

На повученом спрату су 3 стана – једноипособан и два трособна стана.

Све укупно 30 стамбених јединица (укупне површине 1.847,65м²).

За вертикалну комуникацију поред степеништа предвиђен је и путнички лифт носивости 630 кг.

КОНСТРУКТИВНИ КОНЦЕПТ

Конструкција објекта је скелетна армиранобетонска са испунама од термо блокова и сендвич зидовима на уличним фасадама. Конструкција је са срубовима ослоњеним на армирано бетонску темељну плочу као примарним, и А.Б. гредама као секундарним конструктивним елементима. Подрумски зидови као и темељна плоча су од водонепропусног армираног бетона са свим потребним хидроизолационим слојевима. Међуспратна конструкција је А.Б. плоча, степениште, зидови и лифтовска окна такође су од армираног бетона.

Детаљнији опис конструкције предмет је техничког описа уз статички прорачун.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Архитектура и обликовање новопроектваног објекта садржи елементе карактеристичне за амбијент и окружење локације, а применом савременог архитектонског израза и употребом савремених материјала остварује се принцип континуитета у изградњи у духу савремене архитектуре.

Архитектура новог објекта следи високу естетику сведених детаља и ликовности, уклапајући се у непосредно окружење. Са суседним објектом је складно повезан усклађивањем фасадних венаца, тј. висином пуне оградне повученог спрата.

Улични фасадни зид је предвиђен као "сендвич" зид, док се на фасадама које гледају у унутрашње двориште парцеле као и повучени спрат ради демит фасада у боји према избору пројектанта. На уличној фасади одраде тераса су обложене гранитним плочама. Унутрашњи зидови између два стана су од термо блокова дебљине 20см, а унутрашњи преградни зидови су од преградног блока дебљине 12см. Зидови су малтерисани, глетовани и бојени дисперзивном бојом у тону према избору пројектанта. Зидови купатила и тоалета у становима обложени су керамичким плочицама, док су плафони купатила и тоалета малтерисани и бојени дисперзивном бојом.

Под подземне гараже је фарбани бетон у боји према избору пројектанта. Под ветробрана, улазног хола, степенишног простора и степеништа је од гранитних плоча, а подови стамбених простора су у зависности од намене просторија паркет или керамика.

Фасадна столарија је од ПВЦ профила са прекинутим термичким мостом и испуном од транспарентног термоизолујућег стакла.

Кров је раван са свим термоизолационим и хидроизолационим слојевима.

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта: инсталације водовода и канализације, термотехничке инсталације (грејање), инсталације јаке и слабе струје, а предмет су засебних пројектних елабората.



ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

V. Raichkovic

Веселинка Раичковић д.и.а.
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 9362 04

ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
Површина парцеле	694 м2	694 м2
Заузетост парцеле "З" (%)	60%+15% 479 м2	479 м2
Заузетост подземних етажа "З" (%)	85% 589,9 м2	516 м2
Спратност објекта	П+4+Пс	2По+Су+П+4+Пс
Миним. површина зелен. (у контакту са тлом)	10% (69,4м2)	10,07 % (69,85)
Број паркинг места	1,3 ПМ/стан (39) 1ПМ/60м2 лок. (3)	45 ПМ
Број паркинг места за инвалиде	45 x 5% 2,25 ПМ	3 ПМ

6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

6.1 ТАБЕЛЕ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА

ПОДРУМ - 2		
Г	ГАРАЖНИ ПРОСТОР	374,01
Т	ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	40,10
С	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	12,79
П	ПРЕДПРОСТОР/НАДПРИТИСАК	5,18
НЕТО		432,08
БРГП		516,00

ПОДРУМ - 1		
Г	ГАРАЖНИ ПРОСТОР	374,01
Т	ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	40,10
С	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	12,79
П	ПРЕДПРОСТОР/НАДПРИТИСАК	5,18
НЕТО		432,08
БРГП		516,00

СУТЕРЕН		
Г	ГАРАЖНИ ПРОСТОР	374,01
Т	ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ	40,10
С	СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР	12,79
П	ПРЕДПРОСТОР/НАДПРИТИСАК	5,18
НЕТО		432,08
БРГП		516,00

ПРИЗЕМЉЕ			-3%
У	УЛАЗ	10,14	
В	ВЕТРОБРАН	11,42	
П	ПОРТИРНИЦА	7,50	
С	СТЕПЕНИШТЕ И ХОДНИК	28,90	
С	СТЕПЕНИШТЕ -СУТЕРЕН	6,83	
УКУПНО ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		64,79	62,85
СТАН 01 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,31	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	19,89	
3	КУХИЊА	4,59	
4	СОБА	10,40	
5	КУПАТИЛО	4,38	
		42,57	41,29
6	ТЕРАСА	1,65	
УКУПНО СТАН 01			42,94
СТАН 02 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	4,37	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	21,51	
3	КУХИЊА	6,44	
4	СОБА	12,16	
5	КУПАТИЛО	4,15	

		48,63	47,17
6	ТЕРАСА	1,65	
УКУПНО СТАН 02			48,82
СТАН 03 - ЈЕДНОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,50	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	22,55	
3	КУХИЊА	5,35	
4	ОСТАВА	2,09	
5	КУПАТИЛО	4,17	
УКУПНО СТАН 03		37,66	36,53
УКУПНО СТАНОВИ			128,29
ЛОКАЛ Л1		65,91	63,93
ЛОКАЛ Л2		33,37	32,37
ЛОКАЛ Л3		28,83	27,97
ЛОКАЛ Л4		55,35	53,69
УКУПНО ЛОКАЛИ			177,96
НЕТО			369,10
БРГП			459,05

1. СПРАТ			-3%
СТАН 04 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	21,89	
3	КУХИЊА	4,40	
4	СОБА	11,01	
5	СОБА	11,04	
6	ДЕГАЖМАН	2,10	
7	КУПАТИЛО	6,90	
8	ТОАЛЕТ	2,16	
		66,67	64,67
9	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 04			69,87
СТАН 05 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	4,82	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	18,81	
3	КУХИЊА	6,23	
4	СОБА	12,25	
5	КУПАТИЛО	3,75	
		45,86	44,48
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 05			49,68
СТАН 06 - ГАРСОЊЕРА			
1	УЛАЗ	3,17	
2	КОМБИНОВАНА СОБА	20,04	
3	КУХИЊА	4,40	
4	КУПАТИЛО	3,54	
УКУПНО СТАН 06		31,15	30,21
СТАН 07 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,07	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,64	

3	КУХИЊА	7,52	
4	СОБА	11,74	
5	СОБА	11,04	
6	ОСТАВА	2,43	
7	КУПАТИЛО	3,85	
8	КУПАТИЛО	3,06	
		74,36	72,12
9	ТЕРАСА	8,10	
УКУПНО СТАН 07			80,22
СТАН 08 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	22,25	
3	КУХИЊА	5,31	
4	СОБА	11,88	
5	КУПАТИЛО	4,56	
		47,17	45,75
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 08			49,39
СТАН 09 - ЧЕТВОРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,87	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,30	
3	КУХИЊА	6,73	
4	СОБА	12,91	
5	СОБА	12,42	
6	СОБА	11,30	
7	ДЕГАЖМАН	3,44	
8	КУПАТИЛО	5,83	
9	КУПАТИЛО	3,02	
		90,82	88,10
10	ТЕРАСА	3,64	
УКУПНО СТАН 09			91,74
УКУПНО СТАНОВИ			371,11
СТЕПЕНИШТЕ И ХОДНИК			21,15
НЕТО			392,26
БРГП			479,27

2 . С П Р А Т			-3%
СТАН 10 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	21,89	
3	КУХИЊА	4,40	
4	СОБА	11,01	
5	СОБА	11,04	
6	ДЕГАЖМАН	2,10	
7	КУПАТИЛО	6,90	
8	ТОАЛЕТ	2,16	
		66,67	64,67
9	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 10			69,87
СТАН 11 - ДВОСОБАН			

1	УЛАЗ	4,82	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	18,81	
3	КУХИЊА	6,23	
4	СОБА	12,25	
5	КУПАТИЛО	3,75	
		45,86	44,48
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 11			49,68
СТАН 12 - ГАРСОЊЕРА			
1	УЛАЗ	3,17	
2	КОМБИНОВАНА СОБА	20,04	
3	КУХИЊА	4,40	
4	КУПАТИЛО	3,54	
УКУПНО СТАН 12		31,15	30,21
СТАН 13 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,07	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,64	
3	КУХИЊА	7,52	
4	СОБА	11,74	
5	СОБА	11,04	
6	ОСТАВА	2,43	
7	КУПАТИЛО	3,85	
8	КУПАТИЛО	3,06	
		74,36	72,12
9	ТЕРАСА	8,10	
УКУПНО СТАН 13			80,22
СТАН 14 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	22,25	
3	КУХИЊА	5,31	
4	СОБА	11,88	
5	КУПАТИЛО	4,56	
		47,17	45,75
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 14			49,39
СТАН 15 - ЧЕТВОРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,87	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,30	
3	КУХИЊА	6,73	
4	СОБА	12,91	
5	СОБА	12,42	
6	СОБА	11,30	
7	ДЕГАЖМАН	3,44	
8	КУПАТИЛО	5,83	
9	КУПАТИЛО	3,02	
		90,82	88,10
10	ТЕРАСА	3,64	
УКУПНО СТАН 15			91,74
УКУПНО СТАНОВИ			371,11
СТЕПЕНИШТЕ И ХОДНИК			21,15

Н Е Т О	392,26
Б Р Г П	479,27

3 . С П Р А Т			-3%
СТАН 16 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	21,89	
3	КУХИЊА	4,40	
4	СОБА	11,01	
5	СОБА	11,04	
6	ДЕГАЖМАН	2,10	
7	КУПАТИЛО	6,90	
8	ТОАЛЕТ	2,16	
		66,67	64,67
9	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 16			69,87
СТАН 17 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	4,82	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	18,81	
3	КУХИЊА	6,23	
4	СОБА	12,25	
5	КУПАТИЛО	3,75	
		45,86	44,48
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 17			49,68
СТАН 18 - ГАРСОЊЕРА			
1	УЛАЗ	3,17	
2	КОМБИНОВАНА СОБА	20,04	
3	КУХИЊА	4,40	
4	КУПАТИЛО	3,54	
УКУПНО СТАН 18		31,15	30,21
СТАН 19 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,07	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,64	
3	КУХИЊА	7,52	
4	СОБА	11,74	
5	СОБА	11,04	
6	ОСТАВА	2,43	
7	КУПАТИЛО	3,85	
8	КУПАТИЛО	3,06	
		74,36	72,12
9	ТЕРАСА	8,10	
УКУПНО СТАН 19			80,22
СТАН 20 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	22,25	
3	КУХИЊА	5,31	
4	СОБА	11,88	
5	КУПАТИЛО	4,56	
		47,17	45,75

6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 20			49,39
СТАН 21 - ЧЕТВОРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,87	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	27,30	
3	КУХИЊА	6,73	
4	СОБА	12,91	
5	СОБА	12,42	
6	СОБА	11,30	
7	ДЕГАЖМАН	3,44	
8	КУПАТИЛО	5,83	
9	КУПАТИЛО	3,02	
		90,82	88,10
10	ТЕРАСА	3,64	
УКУПНО СТАН 21			91,74
УКУПНО СТАНОВИ			371,11
СТЕПЕНИШТЕ И ХОДНИК			21,15
НЕТО			392,26
БРГП			479,27

4 . СПРАТ			-3%
СТАН 22 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,17	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	21,89	
3	КУХИЊА	4,40	
4	СОБА	11,01	
5	СОБА	11,04	
6	ДЕГАЖМАН	2,10	
7	КУПАТИЛО	6,90	
8	ТОАЛЕТ	2,16	
		66,67	64,67
9	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 22			69,87
СТАН 23 - ДВОСОБАН			
1	УЛАЗ	4,82	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	18,81	
3	КУХИЊА	6,23	
4	СОБА	12,25	
5	КУПАТИЛО	3,75	
		45,86	44,48
6	ТЕРАСА	5,20	
УКУПНО СТАН 23			49,68
СТАН 24 - ГАРСОЊЕРА			
1	УЛАЗ	3,17	
2	КОМБИНОВАНА СОБА	20,04	
3	КУХИЊА	4,40	
4	КУПАТИЛО	3,54	
УКУПНО СТАН 24			30,21
СТАН 25 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,59	

2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	26,70	
3	КУХИЊА	6,72	
4	СОБА	11,74	
5	СОБА	11,04	
6	ОСТАВА	2,43	
7	КУПАТИЛО	3,85	
8	КУПАТИЛО	3,06	
		73,13	70,94
9	ТЕРАСА	8,10	
УКУПНО СТАН 25			79,04
СТАН 26 - ЈЕДНОИПОСОБАН			
1	УЛАЗ	2,84	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	22,51	
3	КУХИЊА	4,83	
4	СОБА	8,46	
5	КУПАТИЛО	4,34	
		42,98	45,75
6	ТЕРАСА	3,35	
УКУПНО СТАН 26			45,04
СТАН 27 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,23	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	31,79	
3	КУХИЊА	8,24	
4	СОБА	10,10	
5	СОБА	10,00	
6	ДЕГАЖМАН	3,78	
7	КУПАТИЛО	5,83	
8	КУПАТИЛО	3,02	
		79,99	77,59
9	ТЕРАСА	9,12	
10	ТЕРАСА	3,93	
УКУПНО СТАН 27			90,64
УКУПНО СТАНОВИ			364,48
СТЕПЕНИШТЕ И ХОДНИК			21,15
НЕТО			385,63
БРГП			471,34

ПОВУЧЕНИ СПРАТ			-3%
СТАН 28 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	7,78	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	23,71	
3	КУХИЊА	5,38	
4	СОБА	11,74	
5	СОБА	13,70	
6	ДЕГАЖМАН	2,10	
7	КУПАТИЛО	6,90	
8	ТОАЛЕТ	2,16	
		73,47	71,27
9	ТЕРАСА	13,16	
УКУПНО СТАН 28			84,43

СТАН 29 - ЈЕДНОИПОСОБАН			
1	УЛАЗ	3,52	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	17,54	
3	КУХИЊА	5,70	
4	СОБА	9,23	
5	КУПАТИЛО	4,53	
		40,52	39,30
6	ТЕРАСА	8,93	
УКУПНО СТАН 29			48,23
СТАН 30 - ТРОСОБАН			
1	УЛАЗ	10,00	
2	ДН.БОРАВАК, ТРПЕЗАРИЈА	32,42	
3	КУХИЊА	5,12	
4	СОБА	11,26	
5	СОБА	10,71	
6	КУПАТИЛО	4,20	
7	КУПАТИЛО	3,10	
		76,81	74,51
8	ТЕРАСА	32,22	
УКУПНО СТАН 30			106,73,89
УКУПНО СТАНОВИ			239,39
ХОДНИК			16,01
НЕТО			255,40
БРГП			312,06

6.2. ТАБЕЛА УКУПНЕ НЕТО

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	НЕТО ПОВРШИНА (м2)
СУТЕРЕН	432,08
ПОДРУМ -1	432,08
ПОДРУМ -2	432,08

УКУПНО ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (м2)	1.296,24
----------------------------	----------

НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	НЕТО ПОВРШИНА (м2)
ПРИЗЕМЉЕ	369,10
1. СПРАТ	392,26
2. СПРАТ	392,26
3. СПРАТ	392,26
4. СПРАТ	385,86
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	255,40

УКУПНО НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (м2)	2.187,14
----------------------------	----------

УКУПНО НЕТО	3.483,39
-------------	----------

6.3. ТАБЕЛА УКУПНЕ БРГП

ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	БРУТО ПОВРШИНА (м2)
СУТЕРЕН	516,00
ПОДРУМ -1	516,00
ПОДРУМ -2	516,00

УКУПНО ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (м2)	1.548,00
----------------------------	----------

НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	БРУТО ПОВРШИНА (м2)
ПРИЗЕМЉЕ	459,05
1. СПРАТ	479,27
2. СПРАТ	479,27
3. СПРАТ	479,27
4. СПРАТ	471,34
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	312,06

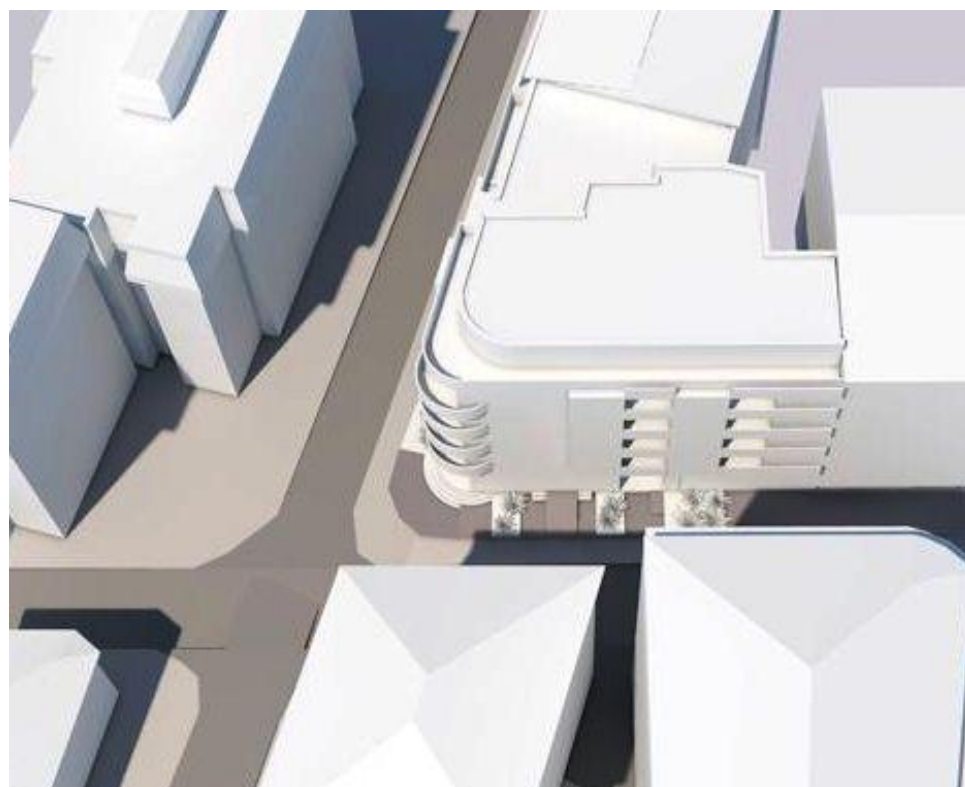
УКУПНО НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ (м2)	2.680,26
----------------------------	----------

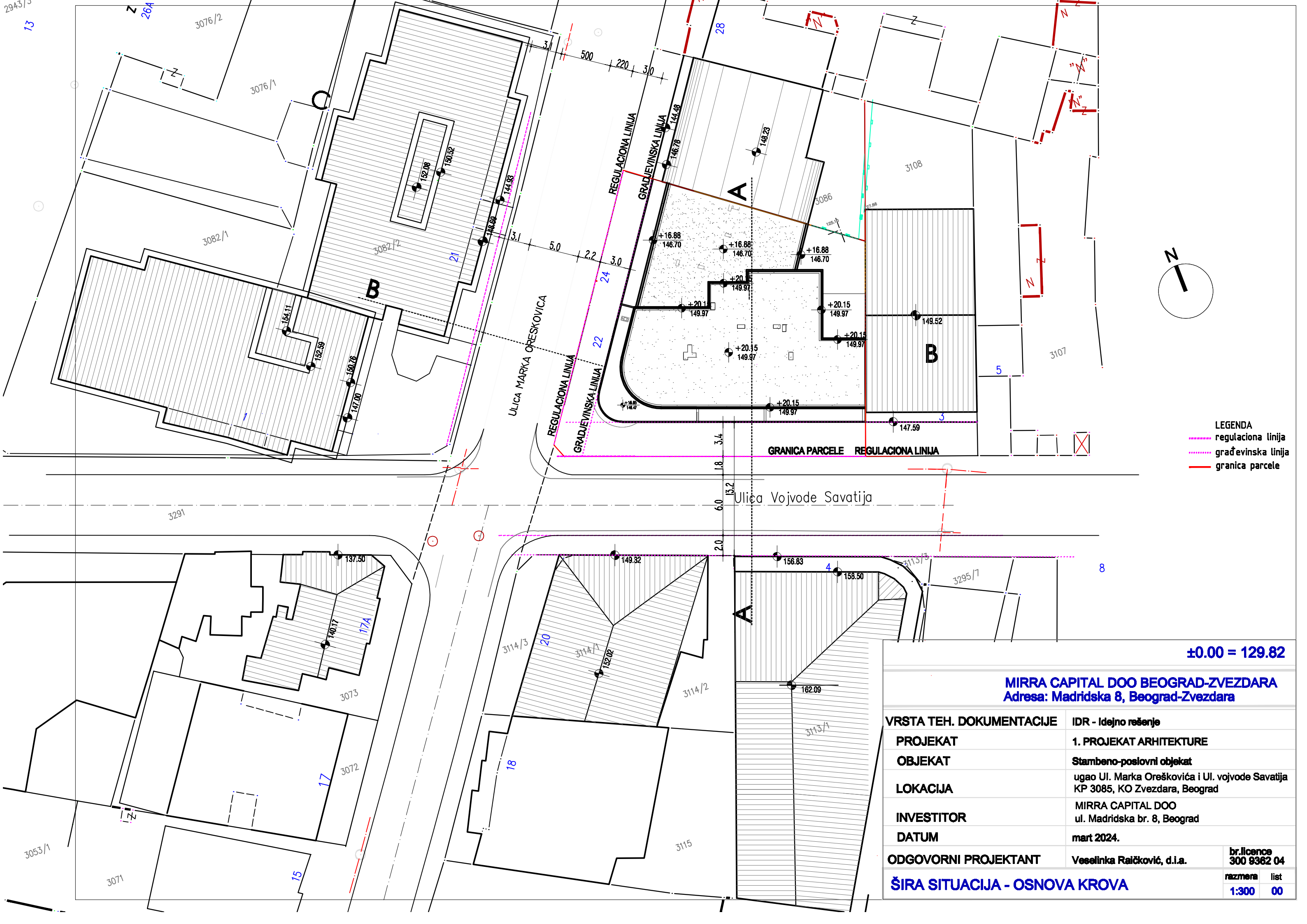
УКУПНО БРГП	4.228,26
-------------	----------

Поглед са угла



ЗД ШИРИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ И СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА





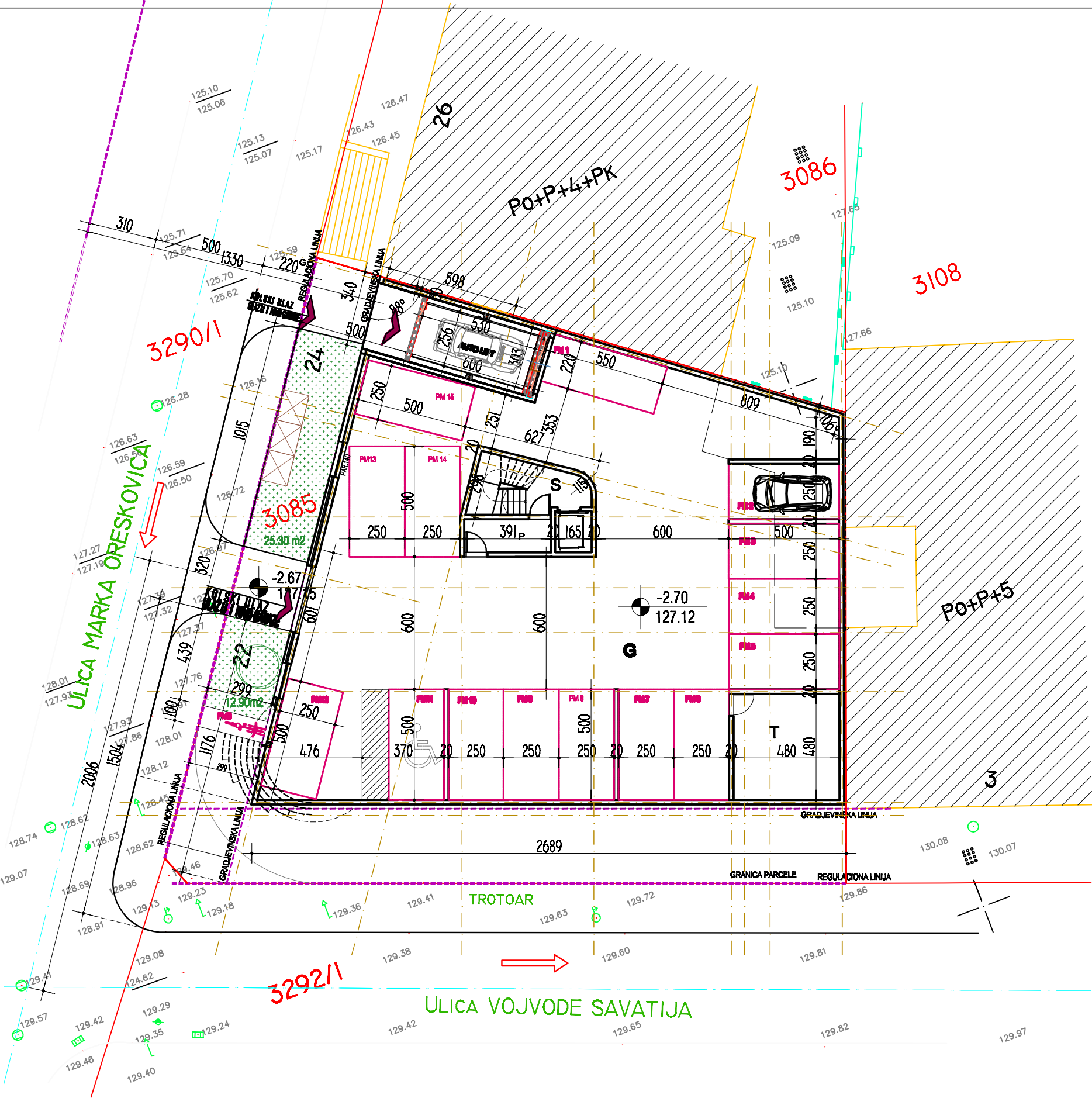
- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.

ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinka Raičković, d.i.a.	br.licence 300 9362 04
ŠIRA SITUACIJA - OSNOVA KROVA		razmera 1:300
		list 00



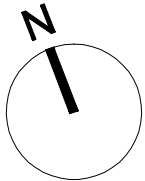
SITUACIJA

URBANISTICKI PARAMETRI

	DOZVOLJENO	OSTVARENO
Povrsina parcele	694 m2	
Zauzetost parcele "Z" (%)	60%+15%	479 m2
Zauzetost podzemnih etaza "Z" (%)	85%	74%
Spratnost objekta	P+4+Ps	P+4+Ps
Min.pov. zelenila u kontaktu sa tlom(%)	10%	10.07%
Broj parking mesta	1.3 PM/stanu 39 1 PM/60m2 PP 3	45 PM
Broj parking mesta za invalide	5% 2.25 PM	3 PM

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele



±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

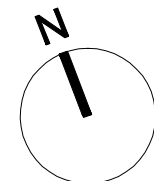
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinka Raičković, d.l.a.
SITUACIJA - OSNOVA SUTERENA	
br.licence 300 9362 04	
razmera list 1:200 01	

PODRUM -2

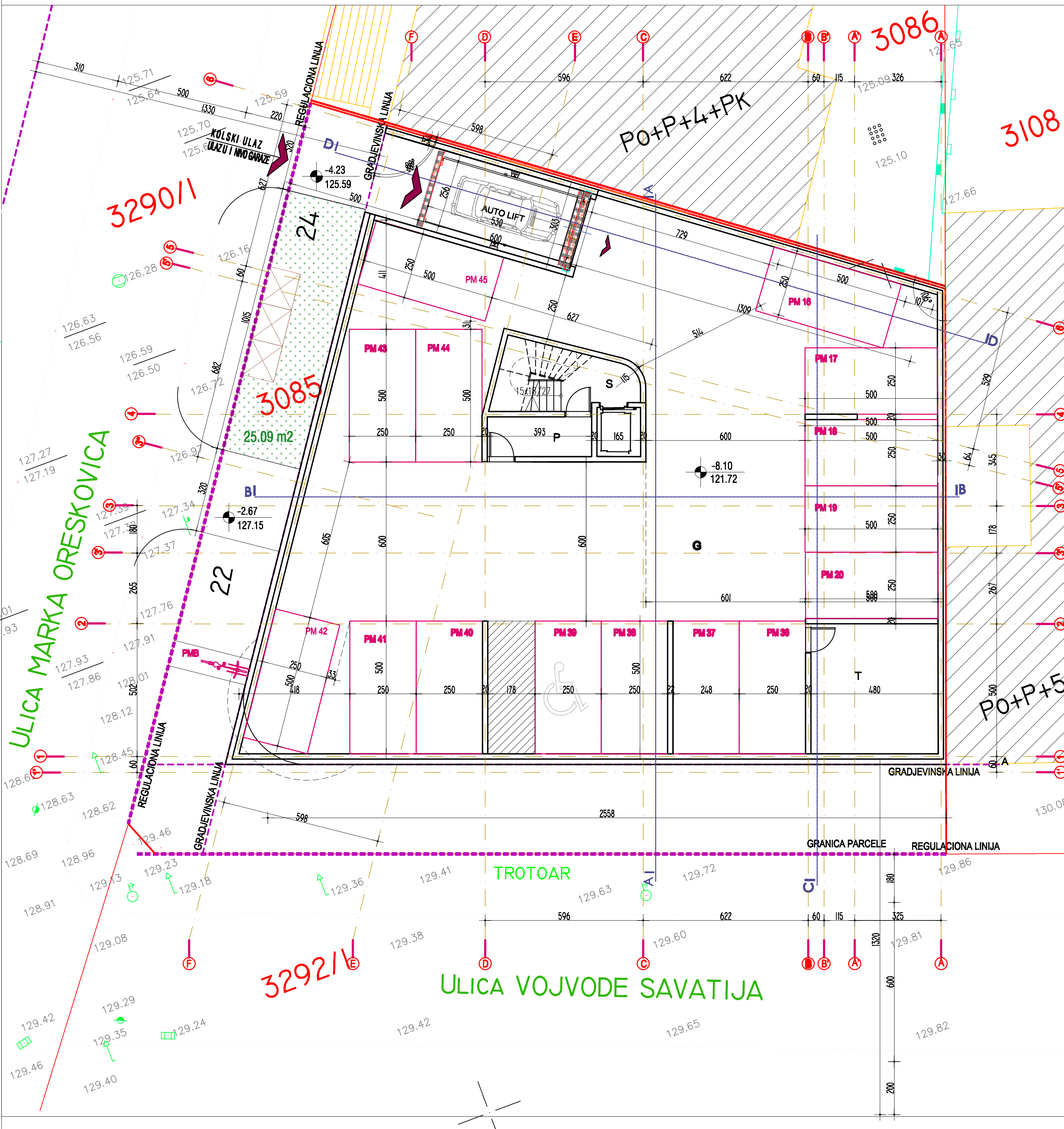
G	GARAZNI PROSTOR	385.58 m2	374.01 m2
T	TEHNICKE PROSTORIJE	41.34 m2	40.10 m2
S	STEPENISNI PROSTOR	13.19 m2	12.79 m2
P	PREDPROSTOR	5.34 m2	5.18 m2
UKUPNO		445.45	
KORISNA P.(-3%)			432.08 m2

NETO	432.08 m2
BRUTO	516.00 m2

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele



±0.00 = 129.82	
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Mladinska 8, Beograd-Zvezdara	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija
LOKACIJA	KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Mladinska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
OSNOVA PODRUMA -2	
br. licence 300 9362 04 razmera 1:100 list 02	

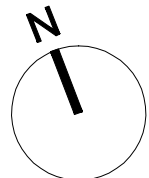


SUTEREN

G	GARAZNI PROSTOR	385.58 m ²	374.01 m ²
T	TEHNIKE PROSTORIJE	37.77 m ²	36.64 m ²
H	HIGIJENA-PRIBOR	3.57 m ²	3.46 m ²
S	STEPENISNI PROSTOR	13.19 m ²	12.79 m ²
P	PREDPROSTOR	5.34 m ²	5.18 m ²
UKUPNO		445.45	
KORISNA P.(-3%)			432.08 m ²

NETO 432.08 m²
BRUTO 516.00 m²

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele



±0.00 = 129.82		
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje	
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija	
LOKACIJA	KP 3085, KO Zvezdara, Beograd	
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd	
DATUM	mart 2024.	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.	br. licence 300 9362 04
OSNOVA SUTERENA		razmera 1:100
		list 04

PRIZEMLJE

STAN 01 - dvosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	3.31	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	19.89	
03 KUHINJA	4.59	
04 SPAVACA SOBA	10.40	
05 KUPATILO	4.38	
UKUPNO	42.57	
KORISNA P.(–3%)	41.29	
U K U P N O	42.94 m2	

STAN 02 - dvosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	4.37	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.51	
03 KUHINJA	6.44	
04 SPAVACA SOBA	12.16	
05 KUPATILO	4.15	
UKUPNO	48.63	
KORISNA P.(–3%)	47.17	
U K U P N O	48.82 m2	

STAN 03 - jednosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	3.50	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	22.55	
03 KUHINJA	5.35	
04 OSTAVA	2.09	
05 KUPATILO	4.17	
UKUPNO	37.66	
KORISNA P.(–3%)	36.53	

LOKAL L1		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 POSLOVNI PROSTOR	59.36	
02 TOALETI, MAGACINI	6.55	
UKUPNO	65.91	
KORISNA P.(–3%)	63.93 m2	

LOKAL L2		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 POSLOVNI PROSTOR	23.80	
02 TOALETI, MAGACINI	9.57	
UKUPNO	33.37	
KORISNA P.(–3%)	32.37 m2	

LOKAL L3		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 POSLOVNI PROSTOR	23.79	
02 TOALETI, MAGACINI	5.04	
UKUPNO	28.83	
KORISNA P.(–3%)	27.97 m2	

LOKAL L4		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 POSLOVNI PROSTOR	45.32	
02 TOALETI, MAGACINI	10.03	
UKUPNO	55.35	
KORISNA P.(–3%)	53.69 m2	

UKUPNO STANOVI 128.29 m2

UKUPNO LOKALI 177.96 m2	
U ULAZ	10.14 m2
V VETROBRAN	11.42 m2
P PORTIRNICA	7.50 m2
S HODNIK, STEP.	28.90 m2
S2 STEPENISTE2	6.83 m2
UKUPNO	64.79
KORISNA P.(–3%)	62.85 m2

UK.ZAJEDNIČKE PR. 62.85 m2

NETO 369.10 m2
BRUTO 459.05 m2

LEGENDA
- - - - - regulaciona linija
- - - - - građevinska linija
- - - - - granica parcele

±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO
DATUM	ul. Madridska br. 8, Beograd mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinika Raičković, d.l.a.
OSNOVA PRIZEMLJA	
br.licence 300 9382 04 razmera list 1:100 05	

1. SPRAT

STAN 04 - trosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	7.17	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.89	
03 KUHINJA	4.40	
04 SPAVACA SOBA	11.01	
05 SPAVACA SOBA	11.04	
06 DEGAZMAN	2.10	
07 KUPATILO	6.90	
08 KUPATILO	2.16	
UKUPNO	66.67	
KORISNA P. (-3%)	64.67	
U K U P N O	69.87 m ²	

STAN 05 - dvosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	4.82	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	18.81	
03 KUHINJA	6.23	
04 SPAVACA SOBA	12.25	
05 KUPATILO	3.75	
UKUPNO	45.86	
KORISNA P. (-3%)	44.48	
U K U P N O	49.68 m ²	

STAN 06 - garsonjera		
NAZIV PROSTORIJE	Pm	
01 ULAZ	3.17	
02 KOMBINOVANA SOBA	20.04	
03 KUHINJA	4.40	
03 KUPATILO	3.54	
UKUPNO	31.15	
KORISNA P. (-3%)	30.21 m ²	

STAN 07 - trosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	7.07	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.64	
03 KUHINJA	7.52	
04 SPAVACA SOBA	11.74	
05 SPAVACA SOBA	11.04	
06 OSTAVA	2.43	
07 KUPATILO	3.85	
08 KUPATILO	3.06	
UKUPNO	74.36	
KORISNA P. (-3%)	72.12	
09 TERASA	8.10	
U K U P N O	80.22 m ²	

STAN 08 - dvosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	3.17	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	22.25	
03 KUHINJA	5.31	
04 SPAVACA SOBA	11.88	
05 KUPATILO	4.56	
UKUPNO	47.17	
KORISNA P. (-3%)	45.75	
06 TERASA	3.64	
U K U P N O	49.39 m ²	

STAN 09 - cetvorosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	7.87	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.30	
03 KUHINJA	6.73	
04 SPAVACA SOBA	12.91	
05 SPAVACA SOBA	12.42	
06 SPAVACA SOBA	11.30	
07 DEGAZMAN	3.44	
08 KUPATILO	5.83	
09 KUPATILO	3.02	
UKUPNO	90.82	
KORISNA P. (-3%)	88.10	
10 TERASA	3.64	
U K U P N O	91.74 m ²	

UKUPNO STANOV I 371.11 m²

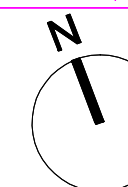
STEP.HODNIK	21.81 m ²
KORISNA P. (-3%)	21.15 m ²

UK.ZAJEDNIČKE PR. 21.15 m²

NETO 392.26 m²
BRUTO 479.27 m²

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele



±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
LOKACIJA	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
INVESTITOR	mart 2024.
DATUM	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
OSNOVA 1. SPRATA	br.licence 300 8362 04 razmera 1:100 list 06

2. SPRAT

STAN 10 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.17
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.89
03	KUHINJA	4.40
04	SPAVACA SOBA	11.01
05	SPAVACA SOBA	11.04
06	DEGAZMAN	2.10
07	KUPATILO	6.90
08	KUPATILO	2.16
09	TERASA	5.20
UKUPNO		66.67
KORISNA P.(-3%)		64.67
U K U P N O		69.87 m ²

STAN 11 - dvosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	4.82
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	18.81
03	KUHINJA	6.23
04	SPAVACA SOBA	12.25
05	KUPATILO	3.75
UKUPNO		45.86
KORISNA P.(-3%)		44.48
U K U P N O		49.68 m ²

STAN 12 - garsonjera

	NAZIV PROSTORIJE	Pm
01	ULAZ	3.17
02	KOMBINOVANA SOBA	20.04
03	KUHINJA	4.40
04	KUPATILO	3.54
UKUPNO		31.15
KORISNA P.(-3%)		30.21 m ²

STAN 13 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.07
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.64
03	KUHINJA	7.52
04	SPAVACA SOBA	11.74
05	SPAVACA SOBA	11.04
06	OSTAVA	2.43
07	KUPATILO	3.85
08	KUPATILO	3.06
UKUPNO		74.36
KORISNA P.(-3%)		72.12
09	TERASA	8.10
U K U P N O		80.22 m ²

STAN 14 - dvosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	3.17
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	22.25
03	KUHINJA	5.31
04	SPAVACA SOBA	11.88
05	KUPATILO	4.56
UKUPNO		47.17
KORISNA P.(-3%)		45.75
U K U P N O		49.39 m ²

STAN 15 - cetvorosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.87
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.30
03	KUHINJA	6.73
04	SPAVACA SOBA	12.91
05	SPAVACA SOBA	12.42
06	SPAVACA SOBA	11.30
07	DEGAZMAN	3.44
08	KUPATILO	5.83
09	KUPATILO	3.02
UKUPNO		90.82
KORISNA P.(-3%)		88.10
10	TERASA	3.64
U K U P N O		91.74 m ²

UKUPNO STANOV I 371.11 m²

STEP.HODNIK 21.81 m²

KORISNA P.(-3%) 21.15 m²

UK.ZAJEDNICKE PR. 21.15 m²

NETO 392.26 m²

BRUTO 479.27 m²

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele

±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
razmera	br. licence 300 9362 04
list	1:100 07

OSNOVA 2. SPRATA

3. SPRAT

STAN 16 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.17
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.89
03	KUHINJA	4.40
04	SPAVACA SOBA	11.01
05	SPAVACA SOBA	11.04
06	DEGAZMAN	2.10
07	KUPATILO	6.90
08	KUPATILO	2.16
UKUPNO		66.67
KORISNA P.(-3%)		64.67
U K U P N O		69.87 m ²

STAN 17 - dvosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	4.82
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	18.81
03	KUHINJA	6.23
04	SPAVACA SOBA	12.25
05	KUPATILO	3.75
UKUPNO		45.86
KORISNA P.(-3%)		44.48
U K U P N O		49.68 m ²

STAN 18 - garsonjera

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	3.17
02	KOMBINOVANA SOBA	20.04
03	KUHINJA	4.40
03	KUPATILO	3.54
UKUPNO		31.15
KORISNA P.(-3%)		30.21 m ²

STAN 19 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.07
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.64
03	KUHINJA	7.52
04	SPAVACA SOBA	11.74
05	SPAVACA SOBA	11.04
06	OSTAVA	2.43
07	KUPATILO	3.85
08	KUPATILO	3.06
UKUPNO		74.36
KORISNA P.(-3%)		72.12
09	TERASA	8.10
U K U P N O		80.22 m ²

STAN 20 - dvosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	3.17
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	22.25
03	KUHINJA	5.31
04	SPAVACA SOBA	11.88
05	KUPATILO	4.56
UKUPNO		47.17
KORISNA P.(-3%)		45.75
06	TERASA	3.64
U K U P N O		49.39 m ²

STAN 21 - cetvorosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.87
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.30
03	KUHINJA	6.73
04	SPAVACA SOBA	12.91
05	SPAVACA SOBA	12.42
06	SPAVACA SOBA	11.30
07	DEGAZMAN	3.44
08	KUPATILO	5.83
09	KUPATILO	3.02
UKUPNO		90.82
KORISNA P.(-3%)		88.10
10	TERASA	3.64
U K U P N O		91.74 m ²

UKUPNO STANOV I 371.11 m²

STEP.HODNIK 21.81 m²

KORISNA P.(-3%) 21.15 m²

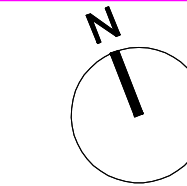
UK.ZAJEDNIČKE PR. 21.15 m²

NETO 392.26 m²

BRUTO 479.27 m²

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele



±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO
DATUM	ul. Madridska br. 8, Beograd mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
OSNOVA 3. SPRATA	
br.licence 300 9362 04	
razmera 1:100	
list 08	

4. SPRAT

STAN 22 - trosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	7.17	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	21.89	
03 KUHINJA	4.40	
04 SPAVACA SOBA	11.01	
05 SPAVACA SOBA	11.04	
06 DEGAZMAN	2.10	
07 KUPATILO	6.90	
08 KUPATILO	2.16	
UKUPNO	66.67	
KORISNA P.(-3%)	64.67	
U K U P N O	69.87 m ²	

STAN 23 - dvosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	4.82	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	18.81	
03 KUHINJA	6.23	
04 SPAVACA SOBA	12.25	
05 KUPATILO	3.75	
UKUPNO	45.86	
KORISNA P.(-3%)	44.48	
U K U P N O	49.68 m ²	

STAN 24 - garsonjera		
NAZIV PROSTORIJE	Pm	
01 ULAZ	3.17	
02 KOMBINOVANA SOBA	20.04	
03 KUHINJA	4.40	
04 KUPATILO	3.54	
UKUPNO	31.15	
KORISNA P.(-3%)	30.21 m ²	

STAN 25 - trosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	7.07	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	27.64	
03 KUHINJA	5.88	
04 SPAVACA SOBA	11.74	
05 SPAVACA SOBA	11.04	
06 OSTAVA	2.43	
07 KUPATILO	3.85	
08 KUPATILO	3.06	
UKUPNO	72.73	
KORISNA P.(-3%)	70.55	
09 TERASA	8.10	
U K U P N O	78.65 m ²	

STAN 26 - jednoiposoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	2.89	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	19.06	
03 KUHINJA	4.46	
04 SPAVACA SOBA	7.18	
05 KUPATILO	4.34	
UKUPNO	37.93	
KORISNA P.(-3%)	36.79	
06 TERASA	8.87	
U K U P N O	45.66 m ²	

STAN 27 - trosoban		
NAZIV PROSTORIJE	Pm ²	
01 ULAZ	8.00	
02 DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	31.79	
03 KUHINJA	8.24	
04 SPAVACA SOBA	12.42	
05 SPAVACA SOBA	11.30	
06 DEGAZMAN	3.44	
07 KUPATILO	5.83	
08 KUPATILO	3.02	
UKUPNO	84.04	
KORISNA P.(-3%)	81.52	
09 TERASA	9.12	
U K U P N O	90.64 m ²	

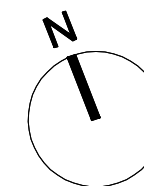
UKUPNO STANOVI 364.71 m²

STEP.HODNIK	21.81 m ²
KORISNA P.(-3%)	21.15 m ²

UK.ZAJEDNIČKE PR. 21.15 m²

NETO	385.88 m ²
BRUTO	471.34 m ²

- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele



±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
OSNOVA 4. SPRATA	
br.licence	300 9362 04
razmera	1:100
list	09

POVUCENI SPRAT

STAN 28 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	7.78
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	23.71
03	KUHINJA	5.38
04	SPAVACA SOBA	11.74
05	SPAVACA SOBA	13.70
06	DEGAZMAN	2.10
07	KUPATILO	6.90
08	KUPATILO	2.16
UKUPNO		73.47
KORISNA P.(-3%)		71.27
09	TERASA	13.16
U K U P N O		84.43 m ²

STAN 29 - jednoiposoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	3.52
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	17.54
03	KUHINJA	5.70
04	SPAVACA SOBA	9.23
05	KUPATILO	4.53
UKUPNO		40.52
KORISNA P.(-3%)		39.30
06	TERASA	8.93
U K U P N O		48.23 m ²

STAN 30 - trosoban

	NAZIV PROSTORIJE	Pm ²
01	ULAZ	10.00
02	DN. BORAVAK, TRPEZARIJA	32.42
03	KUHINJA	5.12
04	SPAVACA SOBA	11.26
05	SPAVACA SOBA	10.71
06	KUPATILO	4.20
07	KUPATILO	3.10
UKUPNO		76.81
KORISNA P.(-3%)		74.51
08	TERASA	32.22
U K U P N O		106.73 m ²

UKUPNO STANOVI 239.39 m²

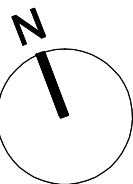
STEP.HODNIK	16.50 m ²
KORISNA P.(-3%)	16.01 m ²

UK.ZAJEDNIČKE PR. 16.01 m²

NETO 255.40 m²
BRUTO 312.06 m²

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele



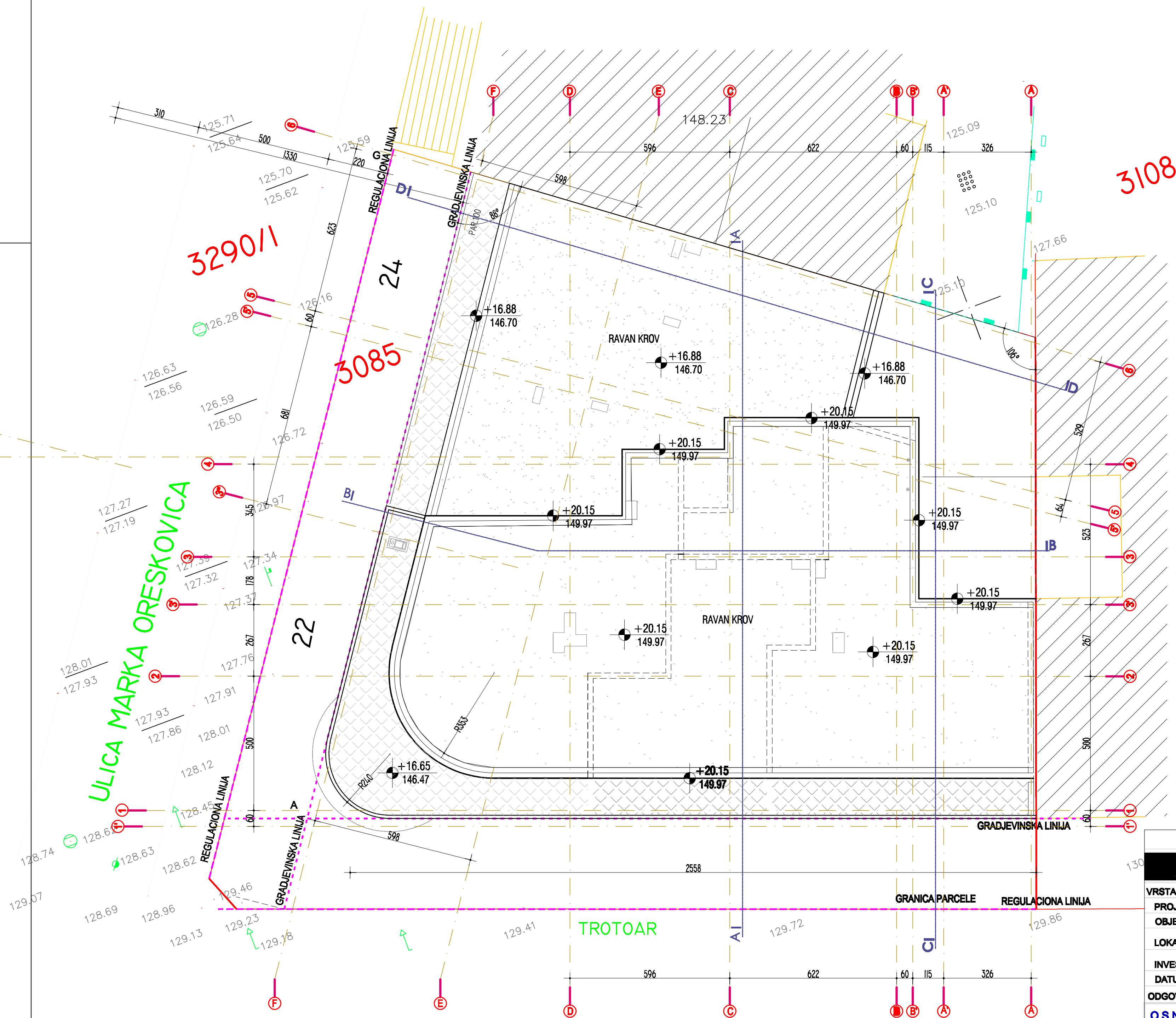
±0.00 = 129.82

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veseljka Raičković, d.l.a.
br.licence	300 9362 04
razmera	1:100
list	10

OSNOVA POVUCENOG SPRATA

KROV

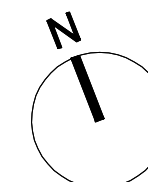


LEGENDA

----- regulaciona linija

..... građevinska linija

— granica parcele

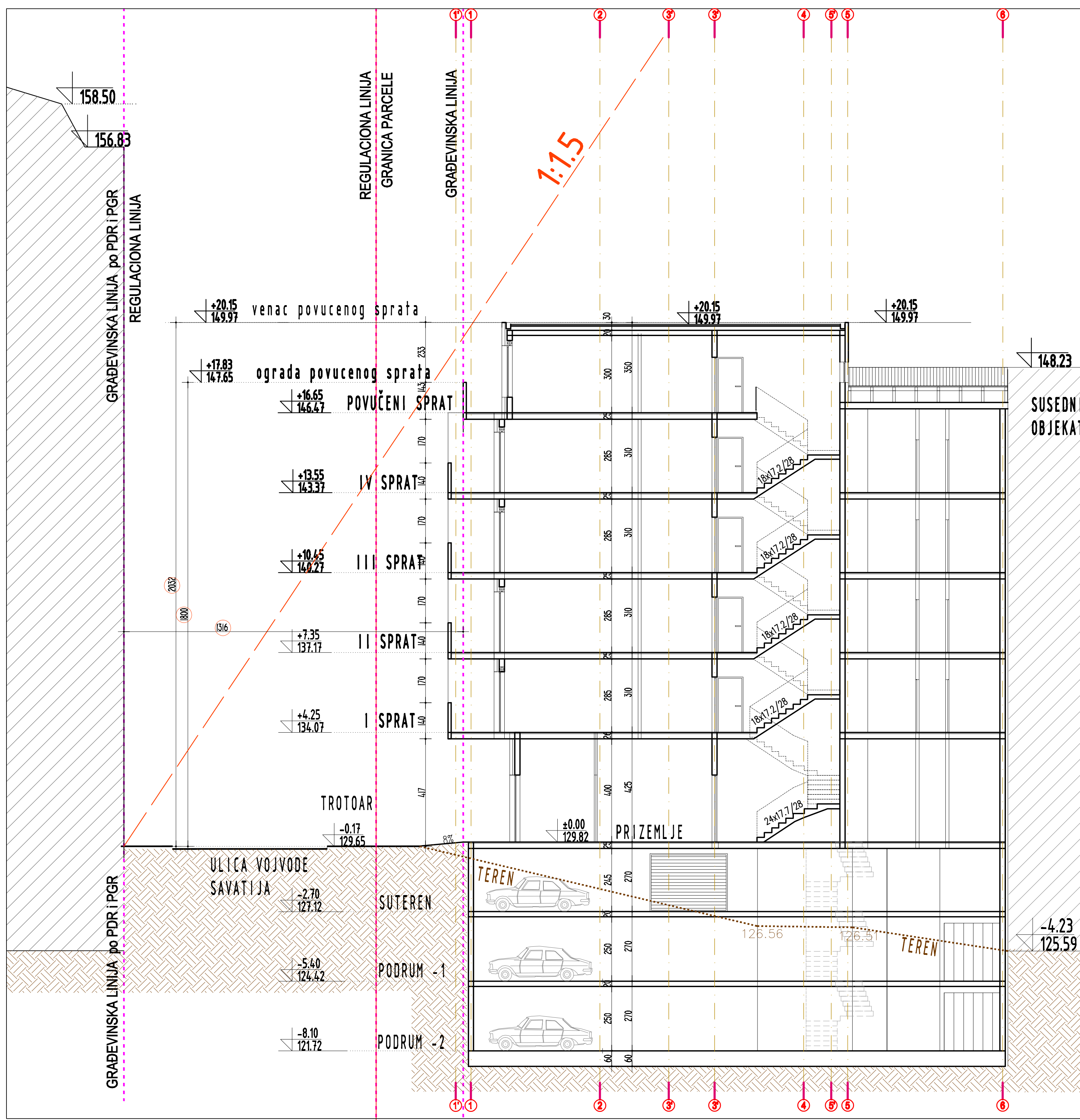


$\pm 0.00 = 129.82$

MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA
Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje	
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat	
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd	
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd	
DATUM	mart 2024.	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinika Raičković, d.l.a.	br.lisence 300 9362 04
OSNOVA KROVA		razmera list
		1:100 11

A - A

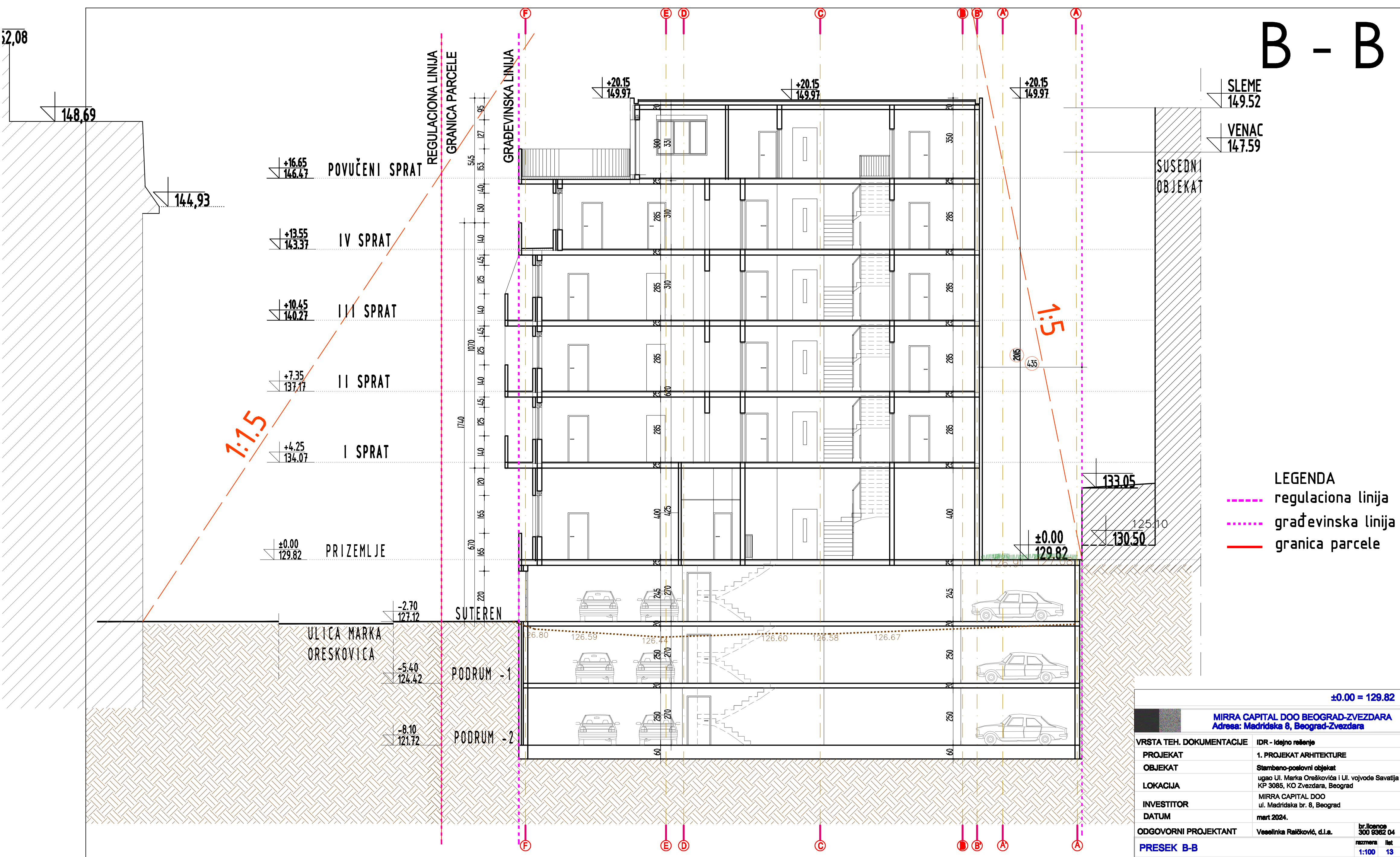


LEGENDA

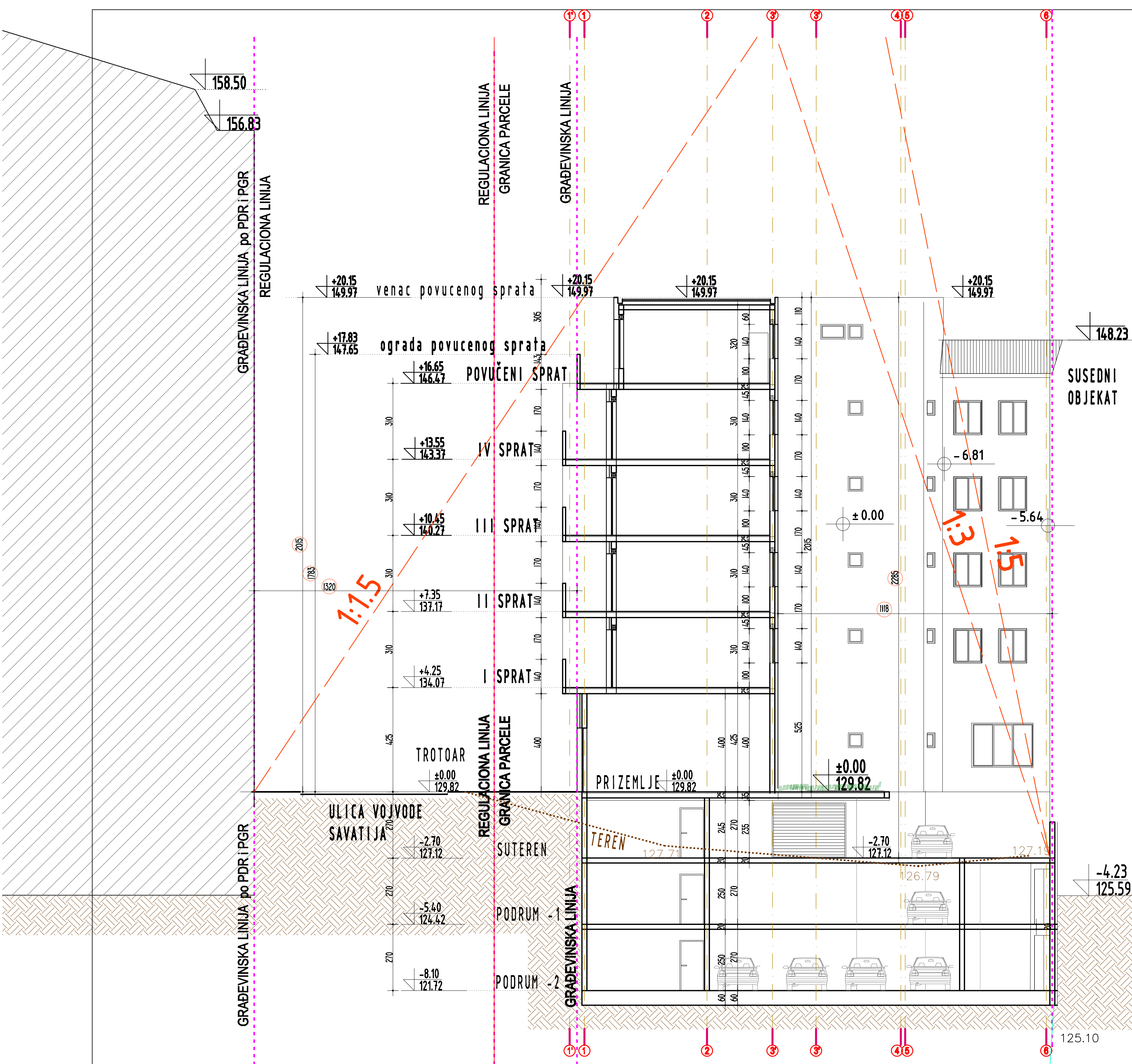
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele

±0.00 = 129.82	
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd
DATUM	mart 2024.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinka Raičković, d.l.a.
PRESEK A-A	brišanje 300 9362 04 razmera 1:100 list 12

B - B



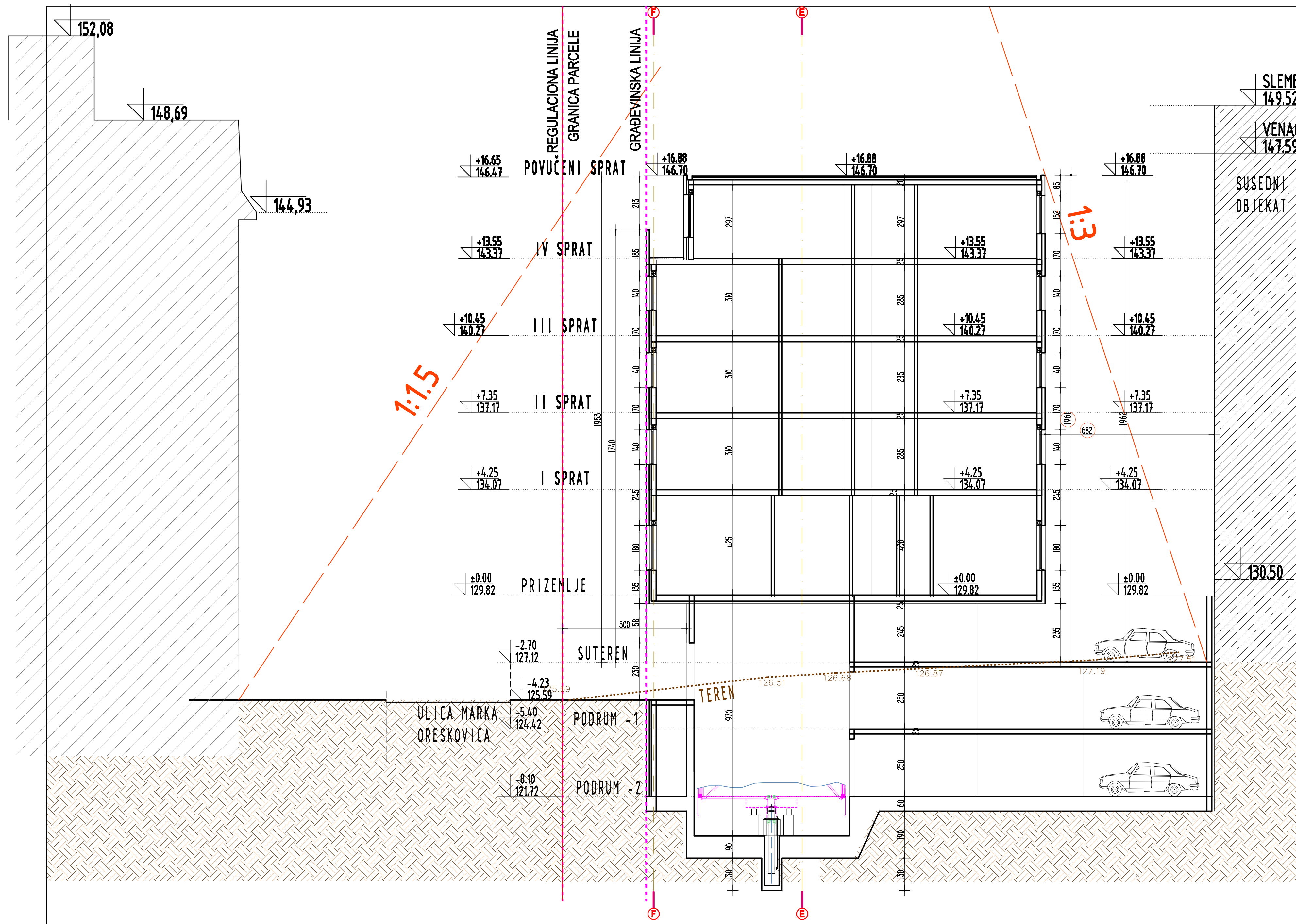
C - C



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

±0.00 = 129.82		
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje	
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKT	Stambeno-poslovni objekat	
LOKACIJA	ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd	
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd	
DATUM	mart 2024.	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinika Raičković, d.l.a.	br. licence 300 9362 04
PRESEK C-C I JUGOISTOCNA FASADA		razmera 1:100
		list 14

D - D



- LEGENDA
- regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica parcele

±0.00 = 129.82		
MIRRA CAPITAL DOO BEOGRAD-ZVEZDARA Adresa: Madridska 8, Beograd-Zvezdara		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDR - Idejno rešenje	
PROJEKAT	1. PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKT	Stambeno-poslovni objekat	
LOKACIJA	Ugao Ul. Marka Oreškovića i Ul. vojvode Savatija KP 3085, KO Zvezdara, Beograd	
INVESTITOR	MIRRA CAPITAL DOO ul. Madridska br. 8, Beograd	
DATUM	mart 2024.	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Veselinica Raičković, d.l.a.	br. licence 300 9362 04
PRESEK D-D		razmera 1:100
		list 15

