

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ ЗПо+П+6+Пс  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
ЦЕЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 2898  
КО ЗВЕЗДАРА  
У ЗАХУМСКОЈ УЛИЦИ БРОЈ 32 У БЕОГРАДУ



YUGO BIRO, Београд

---

Београд,  
јул 2023. године

ИНВЕСТИТОР: „MPV CAPITAL INVEST”  
Мадридска 8, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „YUGO biro", Београд

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „SAURUS DUO”  
Савезничка 8, Аранђеловац

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

ДИРЕКТОР: Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.

Београд  
јул 2023. године



**А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1.0 ОПШТИ ДЕО**

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

**2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА**

- 2.1. Правила за формирање грађевинске парцеле
- 2.2. Карактеристике, стандард и параметри из планске документације
- 2.3. Положај објекта на парцели
- 2.4. Инжењерско геолошки услови
- 2.5. Саобраћајне површине
- 2.6. Комунална инфраструктура
  - 2.6.1. Водовод
  - 2.6.2. Канализација
  - 2.6.3. Електроенергетска мрежа
  - 2.6.4. Телекомуникациона мрежа
  - 2.6.5. Грејање објекта
- 2.6. Зелене површине
- 2.7. Заштита животне средине
- 2.8. Заштита непокретних културних добара
- 2.9. Евакуација отпадака
- 2.10. Заштита од елементарних непогода и обезбеђење потреба НО
- 2.11. Идејно решење
- 2.12. Смернице за спровођење

**Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |      |   |                   |
|------|---|-------------------|
| Б.1. | Предлог решења препарцелације са зоном грађења        | размера:<br>1/250 |
| Б.2. | Регулационо и нивелационо решење са осоновом приземља | 1/250             |
| Б.3. | Регулационо и нивелационо решење са осоновом крова    | 1/250             |
| Б.4. | Синхрон план  | 1/250             |

**Ц. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

- Ц.1. Текстуални део
- Ц.2. Графички прилози

**Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Копија катастарског плана број 953-2320-35310/2023 од 25.07.2023. године
- Катастарски топографско план
- Копија катастарског плана водова 956-301-18729/2023 од 25.07.2023. год,
- Информација о локацији број 350.1-2294/2023 од 20.04.2023. године
- Услови ЈКП
- Сагласност Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.6-177/2022 од 17.01.2023. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ ЗПО+П+6+ПС  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
ЦЕЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 2898  
КО ЗВЕЗДАРА  
У ЗАХУМСКОЈ УЛИЦИ БРОЈ 32 У БЕОГРАДУ**

**1. ОПШТИ ДЕО**

**1.1. УВОД**

Изради урбанистичког пројекта за израдњу стамбено пословног објекта спратности ЗПо+П+6+Пс на грађевинској парцели ГП1 која се формира од целе катастарске парцеле бр. 2898 Ко Звездара у Захумској улици број 32 у Београду приступа се на захтев инвеститора „MPV CAPITAL INVEST“, Мадридска 8, Београд, у циљу усклађивања планираног објекта са постојећим суседних објеката на локацији у складу са одредбама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

На почетку израде пројекта носиоцу израде је достављена следећа документација:

- Копија катастарског плана број 953-2320-35310/2023 од 25.07.2023. године
- Катастарски топографско план
- Копија катастарског плана водова 956-301-18729/2023 од 25.07.2023. год,
- Информација о локацији број 350.1-2294/2023 од 20.04.2023. године
- Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" број Д-88/2023 од 13.04.2023. године
- Услови ЈКП „ Београдски водовод и канализација" број А-171/2023 од 13.04.2023. године
- Услови Електродистрибуције Београд број 80110, ДС, е-1189/23 од 12.07.2023. године
- Услови Телеком Србија број 116654/2-2023 од 30.03.2023. године
- Услови ЈКП „Градска чистоћа" број 3980/2 од 20.03.2023. године
- Сагласност Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.6-177/2022 од 17.01.2023. године

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

**1.2. ПОВОД И ЦИЉ**

Повод за израду урбанистичког пројекат садржан је у одредници Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) према којој се висина нових зграда може да ускладити са затеченом висинском регулацијом у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. За усклађивање параметара преиспитаних важећих планова са параметрима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22 обавезна је израда урбанистичког пројекта за.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичка разрада локације уз преиспитивање параметара важећег Плана, према правилима ПГР у складу са започетом изградњом и висинском регулацијом у улици интерполирањем планираног објекта са постојећим суседним објектима у улици Захумска број 30 и Захумска број 34 (угао са улицом Луке Вукаловића).

### **1.3. ПРАВНИ ОСНОВ**

Правни основ за израду урбанистичког пројекта заснива се на одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), посебно члан 60-64,
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС" број 32/19)

Циљ израде пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације. Потврђивање урбанистичког пројекта представља основ за издавање локацијских услова према одредбама члана 53, Закона о планирању и изградњи .

### **1.4. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

На простор у обухвату овог пројекта примењује се План детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27 марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динић, Војводе Саватија, Тршћанске и Блевара краља Александра, блокови Б1-Б10 ( "Службени лист града Београда", бр. 34/07). Према наведеном планском документу, катастарске парцеле бр. 1222/43 и 1222/44 Ко Нови Београд налазе се у површинама намењеним становању са делатностима. Планирано је директно спровођење поменутог према правилима за зону 5.2

Осим поменутог плана детаљне регулације, на површине у обухвату овог пројекта примењује се План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), урбанистички пројекат се израђује у складу са урбанистичким планом.

### **1.5. ПОЛОЖАЈ И ГРАНИЦЕ ЛОКАЦИЈЕ**

Предметна катастарска парцела налази се у Београду, са јужне стране улице Захумска, на броју 32, у блоку између улица Захумска, Челопечка, Краљице Марије, Булевара краља Александра и Луке Вукаловића.

### **1.6. ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА**

Пројекат обухвата целу катастарску парцелу број 2898 Ко Звездара укупне површине око 285m<sup>2</sup>.

## 2.0 ОПИС РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА

### 2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27 марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динић, Војводе Саватија, Тршћанске и Блевара краља Александра, блокови Б1-Б10 ( "Службени лист града Београда", бр. 34/07) дефинисана је регулација Захумске улице. Грађевинска парцела ГП1 целу катастарску парцелу број 2898

У складу са наведним ставом, овим пројектом се обрађује:

ГП1 површине око 285 m<sup>2</sup>, намењена становању коју чини:

Ко Звездара

Цела катастарска парцела број 2898

Граница предложене грађевинске парцеле ГП1 приказана је у свим графичким прилозима, посебно у прилогу Б.1. "Обухват пројекта са зоном грађења".

### 2.2. КАРАКТЕРИСТИКЕ, СТАНДАРДИ И ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА

Према Плану детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27 марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динић, Војводе Саватија, Тршћанске и Блевара краља Александра, блокови Б1-Б10 ( "Службени лист града Београда", бр. 34/07) простор у обухвату овог пројекта налази се у површинама намењеним становању са делатностима. Планирано је директно спровођење поменутог према правилима за зону 5.2.

Поменути Планом дефинисана су правила грађења дата у Табели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОДЦЕЛИНИ 5.2 (становање са делатностима)	
намена парцеле	• Становање са делатностима
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 60%</li><li>на парцелама мањим од 3 ара планирани индекс заузетости се увећава за 15%</li><li>пожељно је да површина подземне етажне не буде већа од 85-90% површине парцеле, односно да минимум 10-15% површине парцеле буде незастро.</li></ul>
индекс изграђености	<ul style="list-style-type: none"><li>максимални индекс изграђености на парцели је „И“= 4,0</li><li>на парцелама мањим од 3 ара планирани индекс изграђености се увећава за 15%</li></ul>
спратност објекта	• максимално П+5+Пс
висинска регулација	<ul style="list-style-type: none"><li>висина венца је 21.0m</li><li>повучен спрат има висину као остали спратови,</li><li>повучен спрат обавезно повући у односу на уличну фасаду минимум 2,0 m, а према дворишнј фасади нема ограничења, не морас е повлачити уколико правила о растојању објекта од задње линије дозвољавају.</li><li>нестамена приземља могу имати већу спратну висину која дозвољава формирање галерије.</li></ul>
положај објекта и хоризонтална регулација	<ul style="list-style-type: none"><li>грађевинска линија ка Захумској улици је удаљена 4,0m од регулационе линије.</li><li>Удаљење од задње, дворишне границе парцеле мора бити 1/3 висине објекта. Уколико је висина мања од 15 m минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 5,0m</li><li>Испади на објектима са предбаштама могу прелазити грађевинску линију максимално 1,5 m</li><li>Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на</li></ul>

	грађевинским парцелама степениште се поставља на грађевинску линију приземља
<b>растојање објекта од суседних објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• калкан новог објекта наслоњен на постојећи не сме бити већи од габарита постојећег калкана</li> <li>• уколико суседи имају отворе на бочној страни минимално растојање износи 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m при чему је минимално растојање новог објекта од бочне границе 2,5 m</li> <li>• уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од 1/3 висине вишег објекта, са те стране је дозвољено постављање отвора минималне висине парапета 1,8 m</li> <li>• није дозвољено затварање постојећих светларника</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимално 1,2 m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На парцели је потребно обезбедити минимално 20% зелених површина.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,3 ПМ по стану</li> <li>• 1 пм на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>• 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> </ul> </li> <li>• Рампа за улазак у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије.</li> <li>• Подземна етажа може бити једноетажана или вишеетажна</li> <li>• Обавезно озеленети простор изнад подземне гараже</li> </ul>
<b>правила за изградњу гараже</b>	<p>При пројектовању гараже поштовати следеће елементе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободна висина гараже мин 2,4 m</li> <li>• Ширина праве рампе по возној траци минимум 2,5 m</li> <li>• Димензије паркинг места мин 2,3x4,8 m са минималном ширином пролаза од 5,4 m подужни нагиб правих рампи максимално 12% за откривене односно 15% за покривене.</li> <li>• Габарит подземне гараже може бити већи од надземног до заузетости парцеле макс 90%.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објектима да буде репрезентативан, уклопљен у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењем.</li> <li>• Предвидети раван или кос кров</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објектат мора имати прикључак на инфраструктуру у складу са планом и условима надлежних јавних комуналних предузећа</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15, 95/18, 40/21 – др. закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).</li> </ul>

• Информација о локацији број 350.1-2294/2023 од 20.04.2023. године

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) висина нових зграда може да ускладити са затеченом висинском регулацијом у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта.

У складу са правилима плана детаљне регулације, применом одреднице о усклађивању висина нових објеката са постојећим објектима у контактної зони према правилима ПГР, овим пројектом остварени су следећи урбанистички параметри:

**Табела : Планирани и остварени урбанистички параметри**

Урбанистички показатељи	Планирано ПДР	Остварено ИДР
Површина парцеле	-	<b>285 m<sup>2</sup></b>
Спратност објекта	П+5+Пс	<b>ЗПо+П+6+Пс</b>
Положај објекта	уздан	<b>Двострано узидан</b>
Намена објекта	Становање са пословањем	<b>Становање 95,6% Пословање 4,4%</b>
Индекс заузетости	макс. (60% +15%) +15% за парцеле мање од 3 ара (295 m <sup>2</sup> ×0,6×1.15= 203.5 m <sup>2</sup> )	<b>60,47% (172,33 m<sup>2</sup>)</b>
Степен заузетости подземних етажа	макс. 90% (295 m <sup>2</sup> ×0,9=265,5m <sup>2</sup> )	<b>228,77m<sup>2</sup> = 77,55 %</b>
Слободне и зелене површине	(295 -203,5)m <sup>2</sup> =91,5 m <sup>2</sup> (слободне)	<b>38,53% (112,67 m<sup>2</sup>)</b>
	зеленило мин. 20% (295 m <sup>2</sup> ×0,2 = 59 m <sup>2</sup> )	<b>23,51% (67 m<sup>2</sup>)</b>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља је максимално 0.2m коте нивелете јавне површине испред зграде</li> <li>за објекте, који у приземљу имају стамбену намену кота приземља је максимално 1,2m коте нивелете јавне површине испред зграде</li> </ul>	<b>+0.00 m од коте нивелете јавне површине испред зграде (133,75 мнв)</b>
Број пословних јединица	-	<b>1</b>
Број станова	-	<b>13</b>
Висина венца и слемена	максимана висина венца 21,0	<b>24,0 m венац (157,75 мнв)</b>
	Максимална висина слемена -	<b>27,05 m слеме (160,80 мнв)</b>
Удаљење од регулационе линије	4,0 m од регулације Захумске улице	<b>4,0 m од регулационе линије</b>
Растојање од бочне границе парцеле	калкан новог објекта наслоњен на постојећи не сме бити већи од габарита постојећег калкана	<b>0,0 m (двострано узидан објекат)</b>
Растојање од задње границе парцеле	1/3 висине објекта.	<b>1/3 висине за делове објекта више од 15 m (четврти, пети, шести и повучен спрат)</b>
	Уколико је висина мања од 15 m минимално растојање објекта од задње границе	<b>5,0m за делове објекта ниже од 15 m (приземље, први, други и трећи спрат)</b>

	парцеле је 5,0m	
Растојање од суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 m (за узидан део објекта)</li> <li>са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6m ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>	-0 m (двострано узидан објекат)
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>последња етажа се мора планирати као повучен спрат.</li> <li>Повучен спрат је минимално повучен за 2,0 m, а према дворишнј фасади нема ограничења, не мора се повлачити уколико правила о растојању објекта од задње линије дозвољавају.</li> <li>нестамена приземља могу имати већу спратну висину која дозвољава формирање галерије.</li> </ul>	<p>Последња етажа је повучен спрат.</p> <p>Повлачење последње етаже износи 2,0 m од уличне грађевинске линије.</p> <p>Од четвртог спрата објекат се сужава повлачењем фасадног платна од задње границе парцеле у циљу остварења норматива о удаљењу на 1/3 висине вишег објекта</p> <p>Спратна висина приземља је 5,8 m у оквиру које је формирана галерија</p>
Услови за оградавање парцеле	-	Не оградаује се
Евакуација отпада	У 2 контејнера у оквиру парцеле. (према Условима ЈКП Градска чистоћа)	У 2 контејнера запремине 1100 литара смештених на платоу у оквиру пацеле, уз регулацију улице
Подземна гаража	Макимално 90% пов. парцеле	Три нивоа (По3, По2 и По1) 228,77m <sup>2</sup> x 3=686m <sup>2</sup> (77,55%) Део ван габирата има коту усклађену са тереном и обрађену према функцији – плато.
Норматив за паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,3 ПМ по стану</li> <li>1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици кад је јединица мања од 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>5% за ОСИ</li> </ul>	<div>13 x 1,3 = 16,9</div> <div>56,68 m<sup>2</sup>/50 = 1,1</div> <div>УКУПНО: 16,9+1,1ПМ = 18 ПМ 1 ПМ за ОСИ</div> <div>У гаражи на три подземна нивоа укупно 18 ПМ 2 ПМ за ОСИ (11,1%)</div>
Бруто надземно	/	1297,40 m <sup>2</sup>
Бруто подземно		686,31 m <sup>2</sup>
Бруто укупно		1983,71 m <sup>2</sup>

### 2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња двострано узиданог објекта у оквиру зоне грађење према грађевинским линијама које се дефинишу у односу на удаљење од регулационе линије Захумске улице, задње границе парцеле и положаја постојећих објекта на суседним парцелама.

Објекат је постављен дефинисану грађевинску линију удаљену 4,0 m од регулације Зехумске улице. За улазак у гаражу, испред колког улаза обезбеђен је простор од 5,0 m од регулације Зехумске улице.

Делови објекта који су нижи од 15 m (приземље, први, други и трећи спрат) су удаљени 5,0 m од задње границе парцеле. Делови објекта виши од 15 m (четврти, пети, шести и повучен спрат) су

планирани са повлачењем фасадног платна у циљу обезбеђења услова од 1/3 удаљења од задње границе парцеле.

Објекат је двострано узидан тако да је:

- калкан ка објекту на кп 2897 (Захумска 30) мањи од суседног постојећег,
- калкан ка објекту на кп 2904/1 (Захумска 34) једнак постојећем.

Зона грађења и положај објекта је приказана на графичком прилогу број Б1: "Обухват урбанистичког пројекта са зоном грађења".

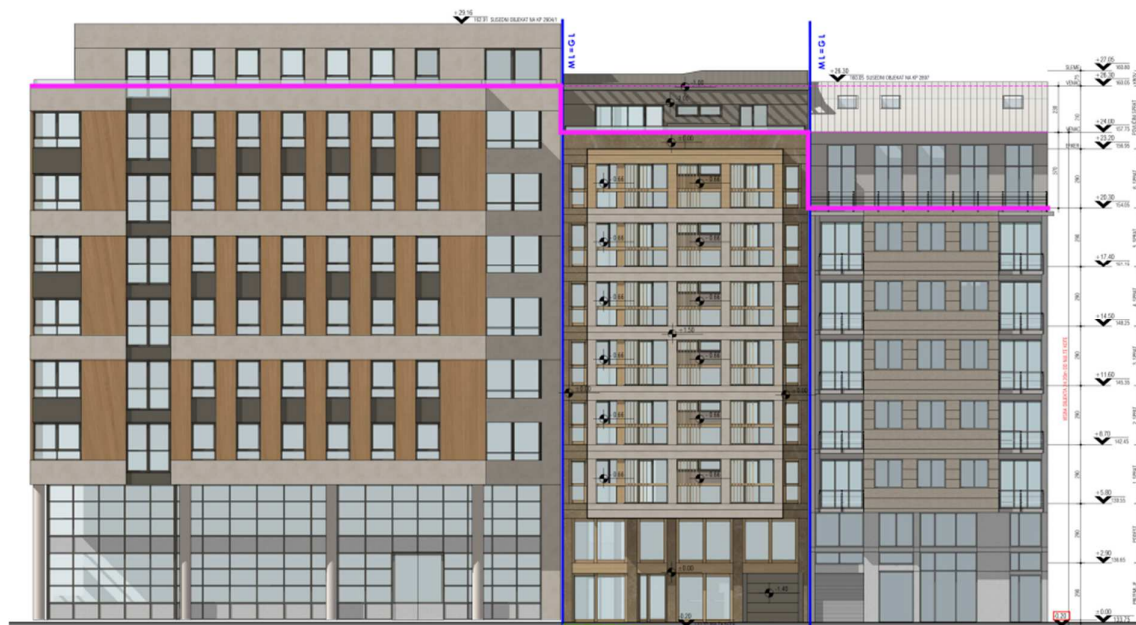
#### 2.4. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Кота приземља за становање и пословања је 0,00 m изнад кота приступне јавне површине нулте коте и налази се на апсолутној коти 133,75 мнв.

Корекција нормиране висина венца објекта од 21 m извршена је по основу примене одреднице Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) према којој се у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица кроз израду урбанистичког пројекта висина нових зграда може ускладити са затеченом висинском регулацијом.

Као референтне висинске вредности за дефинисање висине слемена новог објекта примењене су: висина слемена објекта на кп 2897 (апс 160.05мнв односно +26,30m од коте приступа) и висина венца објекта на кп 2904/1 (апс 162.91мнв односно +29,16m од коте приступа). Сходно реперима, висина слемена будућег објекта је на 160,80мнв односно на +27.05 односно од коте приступа.

Висина венца планираног објекта у циљу визуелног повезивања са суседом постављена је на +24,00 m у складу са прелома повученог спрата- ниво другог поткровља суседног објекта (на кп 2897).



Последња етажа је повучен спрат. Повлачење последње етаже износи 2,0 m од грађевинске линије ка Захумској улици.

Планирани објекат има спратност 3По+П+6+Пс.



## 2.5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према докуменатацији из плана, терен је погодан за урбанизацију.

Током извођења радова на ископу темеља и изградњу подземних етажа обезбедити постојеће суседне објекте од утицаја и могућих оштећења.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15 и 95/18) као и као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник РС" бр. 51/96 и 45/19).

## 2.6. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ грађевинској парцели ГП1 за пешаке и возила је Захумске улице.

За потребе паркирања корисника за пројектоване капацитет потребно је обезбедити укупно 18 ПМ према следећим нормативима:

- 1,3 ПМ по стану ( $1,3 \text{ пм/стану} \times 13 \text{ станова} = 16,6 \text{ ПМ}$ )
- 1 ПМ на  $50 \text{ m}^2$  пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици кад је јединица мања од  $50 \text{ m}^2$  ( $56 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ПМ}/50 \text{ m}^2 = 1,1 \text{ ПМ}$ )
- 5% укупног броја паркинг места предвидети за ОСИ ( $18 \text{ ПМ} \times 0,05 = 0,9 \text{ ПМ}$ )

Идејним решењем је у троетажној подземној гаражи остварено 18 ПМ од којих је 2 за потребе ОСИ (11,1% од укупног броја)

Позитивно мишљење надлежног органа на предложено саобраћајно решење године саставни је део овог пројекта.

- 
- Секретаријат за саобраћај бр. IV-08 бр. 344.6-177/2022 од 17.01.2023. године

## 2.7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### 2.7.1. Водовод

Локација предметног урбанистичког пројекта припада другој висинској зони београдског водоводног система са изграђеном мрежом. У постојећем стању, у регулацији Захумске улице трасиран је цевовод  $\Phi 2000 \text{ mm}$ .

Према прибављеним Условим надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“ објекат прикључити на постојећу водоводну мрежу преко прикључка максималног пречник  $\Phi 150 \text{ mm}$  са максималном димензијом водомера  $\Phi 100 \text{ mm}$ . Постојћи прикључак на парцели прописно блидирати.

Прикључак дефинисати на основу хидрауличног прорачуна.

Предвиђене су раздвојене инсталације и то за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела, противпожарну воду, унутрашњу хидрантску инсталацију, спринклер и др., као и хоризонталних индивидуалних водомера за раздвајања корисника.

- 
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број А-171/2023 од 13.04.2023. године

### **2.7.2. Канализација**

Локација предметног урбанистичког пројекта припада централном канализационом систему Београда где је заснован општи систем канализације. У регулацији Захумске улице изграђена је канализациона мрежа ОКФ350 mm.

Предвидети нови прикључак који ће бити димензионисан на основу хидрауличног прорачуна с тим да не може бити мањи од  $\Phi 150$  mm нити већи од постојећег уличног канала. Постојећи прикључак укинути.

Прикључење на канализациону мрежу извршити преко кратког фекалног прикључка директно на улични колектор, са падом од 2-6 ‰ и каскадом 60-300 cm у граничном ревизионом силазу.

Омогућити гравитационо отицање отпадних вода. Из подземних етажа које се не могу гравитационо прикључити предвидети препумпавање и упуштање отпадних вода у интерну канализацију објекта пре граничног силаза.

Отпадне воде са површина које су изложене замашћивању упустити у канализациони систем преко таложника масти и уља, пре ГРС.

Квалитет воде која се упушта у градску канализацију мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достузање, III Комуналне отпадне воде („Службени гласник РС" број 67/11 и 48/12)

- 
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација" број Д-88/2023 од 13.04.2023. године

### **2.7.3. Електроенергетска мрежа**

Напајање електричном енергијом вршиће се из постојећих ТС10/0,4 kV, регистарски број Б-989 „Ђирила и Методија 8".

За прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планирати један вод из правца ТС10/0,4 kV, регистарски број Б-989 „Ђирила и Методија 8" проводницима типа ХР ОО АSJ 3x150+70mm<sup>2</sup>. Постојећи прикључак укинути.

Постојеће електроенергетске каблове који су угрожени изградњом по потреби изместити или заштитити у сарадњи са ЕДС.

Предвиђена је уградња трофазних бројила за све потрошаче у објекту.

Ближи услови за повезивање и пројектовање биће достављени у поступку обједињене процедуре.

- 
- Услови Електродистрибуције Београд број 80110, ДС, е-1189/23 од 12.07.2023. године

### **2.7.4. Телекомуникациона мрежа**

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк каблови) су изграђени дуж тротоара и слободних јавних површина полагањем у тк канализацију.

Приступну тк мрежу реализовати GPON технологијом у типологији FTTN полагањем приводног оптичког кабла до објекта и монтажом опреме у њему.

За уградњу опреме предвиђена је засебна техничка просторија на првом подземном нивоу са непрекидним напајањем за активну оптичку тк опрему, уземљењем и вентилацијом.

До сваког потрошача предвидети полагање 4 оптичка влакна.

За добијање услова за прикључење објекта на тк мрежу обавезно је подношење писменог захтева.

- Услови Телеком Србија број 116654/2-2023 од 30.03.2023. године

#### **2.7.6. Загревање објекта**

Предвиђено је грејање на електричну енергију.

Напомена: У регулацији Захумске узлице положен је топловод на који је могуће прикључење за шта треба прибавити услове надлежне комуналне куће.

#### **2.8. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Минималан проценат слободних зелених површина на парцели је 32% (остварено 38,53 %). При томе, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта или њихових делова) је 20% (остварено 23,51%). Планирани нормативи су задовољени.

На локацији нема вредних примерака високе вегетације. У складу са наманом објекта планира се затрављивање слободних површина без садње високог растиња. На местима на којим је то могуће, планирати садњу полеглог и ниског украсног растиња. За садњу изабрати врсте еколошки прилагођене намени простора. Зелене површине имају примарни декоративни карактер.

У даљој разради обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења.

#### **2.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У циљу заштите животне средине урбанистичким и архитектонско-грађевинским решењима елиминисани су или минимизирани могући штетни утицаји.

Ради заштите од екстремних климатских утицаја, предвиђене су све одговарајуће грађевинско - техничке мере заштите као што су термоизолација зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл..

Планирано је прикључење будућих садржаја на све комуналне инфраструктурне системе осим топловода. Грејање је предвиђено на електричну енергију.

Даљом разрадом пројекта, кроз израду техничке документације применити техничке услове у складу са Техничким условима за пројектовање зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј201:1990.

У току извођења радова планирати: сакупљање, разврставање по типу и пренос на предвиђену локацију отпадног материјала.

#### **2.10. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Простор који се налази у обухвату пројекта се не налазио у обухвату подручја проглашеног за културно добро и не ужива статус заштите.

Уколико се приком извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе инвеститор и извођач радова су дужни да одмах, без одлагања обуставе све радове и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан по члану 110 Закона о културним добрима (Службени гласник РС, бр.71/94, 52/11-др закон и 99/11-др закон), да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добара, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

## **2.11. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДАКА**

Према Условима ЈКП Градска чистоћа, за одлагање комуналног отпада потребно је набавити 2 контејнера запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м. Судове за смеће се постављају на избетонираном платоу у оквиру парцеле непосредно уз приступну саобраћајницу.

У контејнере одлагати само отпад састава као кућно смеће. Остали отпад скупљати у посебне судове који ће бити пражњени по потреби корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију судова за смеће приказати у пројектној документацији а при техничком пријему је неопходно присуство стручне екипе ЈКП „Градска чистоћа“.

- 
- *Услови ЈКП „Градска чистоћа“ број 3980/2 од 20.03.2023. године*

## **2.12. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРЕБА НО**

У циљу заштите од потреса планирани објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката Високоградње у сеизмичким подручјима (“Сл.лист.СФРЈ” бр.31/81, 49/82, 29/83 и 52/90).

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

- Закон о заштити од пожара (“Сл. гласник СРС”, бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018)
- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, бр. 3/2018).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ”, бр.8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (“Сл.лист СФРЈ” бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (“Сл.лист СФРЈ”, бр.53, 54/88 и 28/95)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (“Сл.лист СРЈ”, бр.11/96),
- Одлука о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (“Сл. лист града Београда” бр.14/77),
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (“Сл.лист СФРЈ”, бр.10/90)

У поступку издавања Локацијских услова обавезно је прибављање Услова са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од Управе противпожарне полиције.

### **2.13. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Објекат је по намени стамбено-пословни.

Идејно решење објекта урадио је „SAURUS DUO” , Београд, одговорни пројектант Томић Срђан дипл. инж арх.

Идејно решење и технички опис, као и табеларни приказ планираних садржаја по етажама саставни су део овог пројекта и приложени су у виду засебног сепарата.

### **2.14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

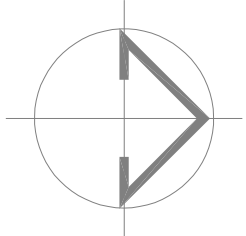
Сходно одредбама чл.60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон , 9/20, 52/21 и 62/23), овај урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Љубомир Бошковић,  
дипл. инж. арх.

аналитичке тачке регулације из ПДР

T214	7459631.47	4962133.30
T223	7459431.31	4962307.76
T225	7459555.03	4962193.36
T226	7459482.92	4962270.66



- граница пројекта
- рег. линија
- граница ГП
- грађ. линија
- зона грађења
- озака ГП
- приступ парцели
- индекс заузетости
- „з“
- висина венца објекта
- „h“
- „Н“
- висина слемена објекта

Инвеститор  
„МРV CAPITAL INVEST“ д.о.о.  
Београд

Стројник  
Одговорни пројекат  
д.и.а. Љубомир Бошковић

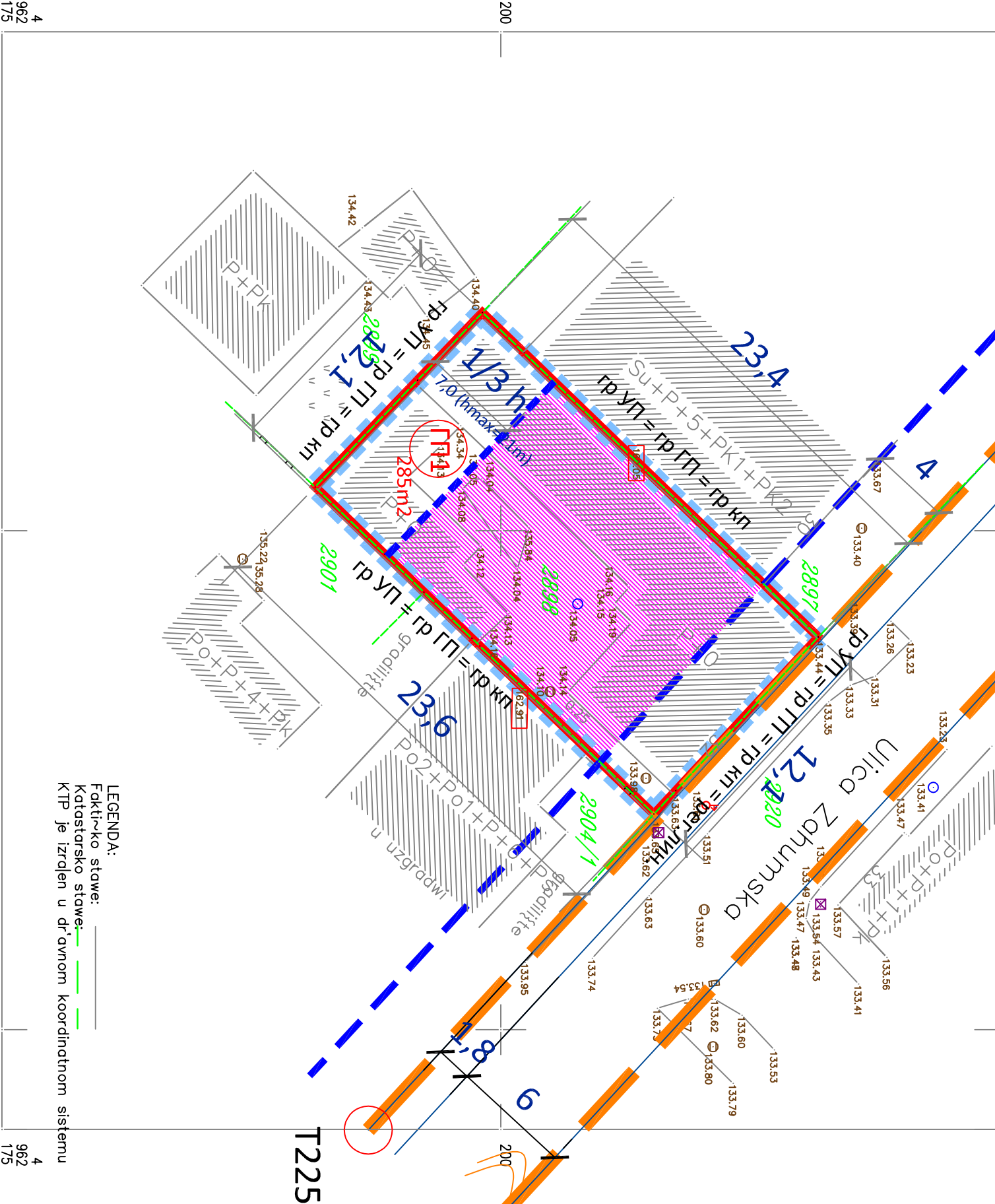


Организација  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 2ПО+П+6+Пс НА  
ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ  
2898 КО ЗВЕЗДАРА  
У УЛИЦИ ЗАХУМСКА 32  
У БЕОГРАДУ

Седиште  
ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА СА  
ГРАНИЦОМ ГРАЂЕЊА 1:250

Фаза  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
Датум  
август 2023. 1.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
локација: Захумска бр.32

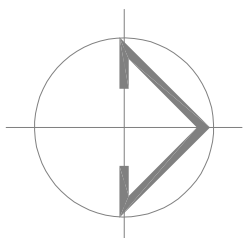


РАЗМЕРА 1 : 250  
Катастарско-топографски план израдио:  
Г.Б. „ГЕО-DITA“ д.о.о. Београд  
Директор:

Датум: 28.09.2022.god.

аналитичке тачке регулације из ПДР

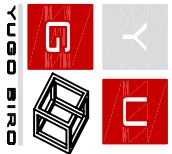
T214	7459631.47	4962133.30
T223	7459431.31	4962307.76
T225	7459555.03	4962193.36
T226	7459482.92	4962270.66



- граница пројекта
- рег. линија
- граница ГП
- граф. линија
- граф. линија
- подземне гараже
- ознака ГП
- ГП1
- приступ парцели
- зеленило
- зеленило у директном контакту са тлом
- контејнери за смеће

Инвеститор  
„МРВ CAPITAL INVEST“ Д.О.О.  
Београд

Стројник  
Одговорни пројекат  
д.и.а. Љубомир Бошковић



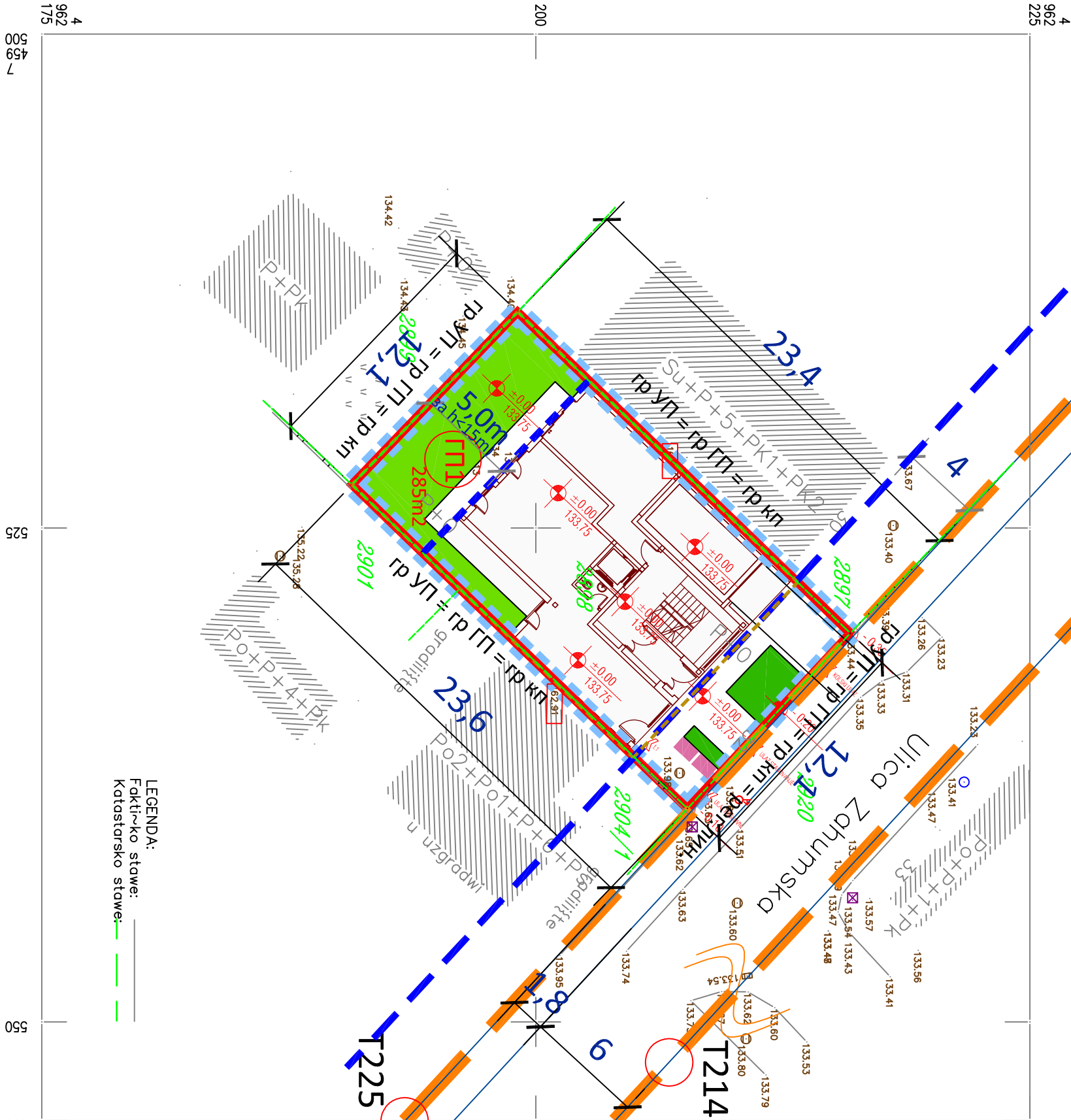
Објект - Локација  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 2П+П+6+Пс НА  
ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ  
2898 КО ЗВЕЗДАРА  
У УЛИЦИ ЗАХУМСКА 32  
У БЕОГРАДУ

Скала  
РЕГУЛАЦИОНО  
И НИВЕДАЦИОНО  
РЕШЕЊЕ СА  
ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА  
1:250

Фаза  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
Детил  
август 2023.  
2.

Урбанистички показатељи	Планирано ПДР	Остварено ИДР
Површина парцеле	-	285 m <sup>2</sup>
Спратност објекта	П+5+Пс	3П+П+6+Пс
Намена објекта	Становане са пословањем	Становане 95,6% Пословање 4,4%
Индекс зајемљивости	макс. (60% +15%) -15% за парцеле мање од 3 ара (295 m <sup>2</sup> x 0,6 x 1,15 = 203,5 m <sup>2</sup> )	60,47% (17,23 m <sup>2</sup> )
Степен заузетости	макс. 90% (295 m <sup>2</sup> x 0,9 = 265,5 m <sup>2</sup> )	228,77 m <sup>2</sup> = 77,55 %
Подземних етажа	(295 - 203,5) m <sup>2</sup> = 91,5 m <sup>2</sup> (слободне)	38,53% (112,67 m <sup>2</sup> )
Слободне и зелене површине	зеленило мин. 20% (295 m <sup>2</sup> x 0,2 = 59 m <sup>2</sup> )	23,51% (67 m <sup>2</sup> )
Кота приземља	- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену котириспреда зграде (133,75 мнв)	-40,00 m од коте нивелеге јавне површине
Кота приземља	максимална висина вјенца 21,0	24,0 m вјенца (157,75 мнв)
Удаљење од регулационе линије	4,0 m од регулације Захумске улице	27,05 m смене (160,80 мнв)
Удаљење од бочне границе парцеле	какав новог објекта 0,0 m (двострано удаљен објекат)	4,0 m од регулационе линије
Удаљење од задње границе парцеле	какав новог објекта 0,0 m (двострано удаљен објекат)	1/3 висине објекта
Удаљење од суседног објекта	Уколико је висина мања од 155,0m за део објекта ниже од 15 m т минимално растојање (привезице, при, други и трећи спрат) објекта од задње границе парцеле је 5,0m	0 m (двострано удаљен објекат)
Евакуација отпада	у 2 контејнера у оквиру парцеле, (према Условима ЈКП Градска чистоћа)	у 2 контејнера запремине 1100 литара смештених на платоу у учнику парцеле, уз регулацију улице
Подземна гаража	Минимално 90% пов. парцеле	Три нивоа (П03, П02 и П01) део ван граница има коцу укључену са тереном и обрађену према функцији - плато.
Норматив за паркирање	- 1,3 ПМ по стану - 1 ПМ на 60m <sup>2</sup> НПТ административног или пословног простора - 1 ПМ на 50 m <sup>2</sup> пословних простора или 1 ПМ по јединица или 1 ПМ по јединица мања од 50 m <sup>2</sup> , - 5% за ОСИ	у гаражи на три подземна нивоа укупно 18 ПМ
Бруто надземно бруто подземно бруто укупно	1297,40 m <sup>2</sup> 686,31 m <sup>2</sup> 1983,71 m <sup>2</sup>	1 ПМ за ОСИ 2 ПМ за ОСИ (11,1%)

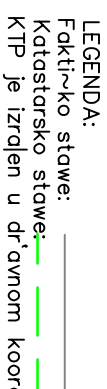
LEGENDA:  
Faktil~ko stowe:  
Katastarsko stowe:



4 962 225 500 525 550 575 7



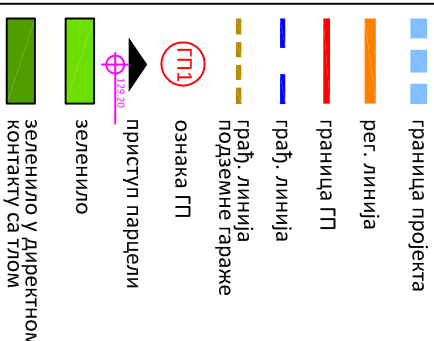
T214	7459631.47	4962133.30
T223	7459431.31	4962307.76
T225	7459555.03	4962193.36
T226	7459482.92	4962270.66



**Sadržaj**

РЕГУЛАЦИОНО  
И НИВЕЛАЦИОНО  
РЕШЕЊЕ СА  
ОСНОВОМ КРОВА

1:250



**Saradnik**

**Odgovorni uradnik**

Д.и.а. Љубомир Бошковић

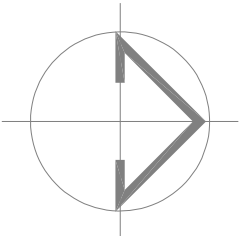


**Sadržaj**

РЕГУЛАЦИОНО  
И НИВЕЛАЦИОНО  
РЕШЕЊЕ СА  
ОСНОВОМ КРОВА

1:250





- граница пројекта
- рег. линија
- граница ГП
- грађ. линија
- грађ. линија
- подземне гараже
- ознака ГП
- приступ парцели
- зеленило
- зеленило у директном контакту са тлом
- контејнери за смеће

- | ПОСТОЈЕЋЕ | ПЛАНИРАНО |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| ТОН2х168  | ХР 00 АСЈ | електро          |
| Ø 200     | РЕНД 1110 | телекомуникације |
| Ø 350     | Ø 150     | водовод          |
| ТОН2х168  |           | канализација     |
|           |           | топловод         |



LEGENDA:  
Faktno stave:  
katorsko stave:  
KIP je izraden u dr'avnom koordinatnom sistemu

РАЗМЕРА 1 : 250

**0.1 НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

**0 – ГЛАВНА СВЕКА**

Инвеститор:

„MPV CAPITAL INVEST“ д.о.о. из Београда, улица Мадридска  
број 8, МБ 21847020

Објекат:

Стамбено-пословни објекат на к.п. 2898, КО Звездара, БГ

Врста техничке документације:

ИДР Идејно решење

За грађење :

Изградња

Пројектант:

Срђан Томић пр, Архитектонски студио Саурус Дуо,  
Аранђеловац, Савезничка 8

Одговорно лице пројектанта:

Срђан Томић

Печат:

Потпис:

ARHITEKTONSKI STUDIO  
„SAURUS DUO“  
Srđan Tomić Pr  
ARANĐELOVAC, Saveznička 8/5



Главни пројектант:

Срђан Томић дипл.инж.арх.

Број лиценце:

300 P322 17

Лични печат:

Потпис:



Број техничке документације:

А0-ИДР-08-21

Место и датум:

Београд, април 2023

## 0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Општи подаци о објекту

#### 0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. А0-ИДР-08-21
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. А-ИДР-08-21
	(Напомена : 1) Сваки пројекат се може делити на више свезака које добијају посебне ознаке . 2) У случају да техничка документација не садржи све пројекте не мењати редни број према областима)	

## 0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

### 0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант: Срђан Томић пр, Архитектонски студио Саурус Дуо,  
Аранђеловац, Савезничка 8/5  
Главни пројектант : Срђан Томић дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 300 Р322 17  
Лични печат: Потпис:



### 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: Срђан Томић пр, Архитектонски студио Саурус Дуо,  
Аранђеловац, Савезничка 8/5  
Одговорни пројектант : Срђан Томић дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 300 Р322 17  
Лични печат: Потпис:





## 0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

### ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Тип објекта:	Двострано узидани објекат	
Категорија објекта:	<b>В</b>	
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	Класификациона ознака
	67.52 %	112222 -В- Стамбене зграде са више од три стана преко 2.000 м <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)
	3.53 %	122011 -Б- Пословне зграде до 400 м <sup>2</sup> и П+2
	28.95 %	124210 -В- Гараже
Назив урбанистичког плана:	План детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије, Челопечке, Захимске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Тршћанске и Булевара краља Александра, блокови Б1 до Б10 од септембра 2007. године	
Место:	Београд	
Број катастарске парцеле и катастарска општина:	<b>к.п. 2898, КО Звездара</b>	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	к.п. 2920 , КО Звездара	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	к.п. 2920 , КО Звездара	
Начин грејања:	Грејање на електричну енергију	

*Handwritten signature*



ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
прикључак на инсталацију водовода и канализације	Објекат је прикључен на уличну водоводну и канализациону мрежу. Планирано је да се замене са прикључцима већег капацитета. Потребни су услови за 13 станова, 1 пословни простор, хидрантску мрежу и сплинкер систем у гаражи.
прикључак на електро енергетску мрежу	<p>Потребни су услови за прикључење:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пословни простор-локал: 17,25kW , 25A</li> <li>• Станови (13 ком.): 13x 17,25kW, 25A</li> <li>• Општа потрошња: 11.04kW, 16A</li> <li>• Гаража: 17,25kW, 25A</li> <li>• Остава (2 ком.): 2x 17,25kW, 25A</li> <li>• Лифт путнички: 17,25kW, 63A</li> <li>• Лифт колски: 17,25kW, 63A</li> </ul> <p>Пожарни прикључак:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Систем Сплинкер: 17,25kW , 25A</li> <li>• Хидроцил: 11,04kW , 16A</li> </ul> <p>Планирана инсталисана снага објекта:  <math>P_i=489,44kW</math></p> <p>Планирана једновремена вршна снага објекта  <math>P_j=157,40kW</math>.</p>
прикључак на телекомуникациону мрежу	Потребни су услови за прикључење на телекомуникацијску мрежу за 13 станова, и 1 пословни простор.

*Handwritten signature*



# ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	285m <sup>2</sup>
	укупна БРГП :	1297,40m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	1983,71m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	1609,47m <sup>2</sup>
	површина приземља:	157,93m <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом/заузетост:	172,33m <sup>2</sup> /60,47%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+По+Пр+6+Пс
	висина објекта према локацијским условима:	Од нулте коте до коте венца - пуне ограде повученог спрата 24,20m
	апсолутна висинска кота према локацијским условима:	Апсолутна кота венца - пуне ограде повученог спрата 157,75m
	спратна висина:	Пр: 5,80m, остале етаже 2,90
	број функц. јединица:	14
	број паркинг места:	18
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, облоге камен, керамика, композитне плоче.
	оријентација слемена:	СЗ-ЈИ
	нагиб крова:	10°
	материјализација крова:	Лим
проц. зел. површ.:	По условима мин. 20%	23,51%
индекс заузетости:	По условима макс. 69%	60,47%
индекс изграђ.:	По условима макс. 4,6	4,55
друге карактеристике објекта:		
пр. вредн. објекта:	150.000.000,00дин	

*Handwritten signature*





**1.0 НАСЛОВНА СТРАНА ОПШТЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

**1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

Инвеститор: „MPV CAPITAL INVEST“ д.о.о. из Београда, улица Мадридска  
број 8, МБ 21847020

Објекат: Стамбено-пословни објекат на к.п. 2898, КО Звездара, БГ

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење


За грађење : Изградња

Пројектант: Срђан Томић пр, Архитектонски студио Саурус Дуо, Београд,  
Савезничка 8

Одговорно лице пројектанта: Срђан Томић

Печат: Потпис:

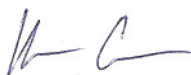
ARHITEKTONSKI STUDIO  
„SAURUS DUO“  
Srđan Tomić Pr  
ARANDELOVAC, Saveznička 8/5



Одговорни пројектант: Срђан Томић дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 P322 17

Лични печат: Потпис:



Број дела пројекта  
Место и датум:

A0-ИДР-08-21  
Београд, април 2023

## 1.1 САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

<b>1.0.</b>	<b>Насловна страна пројекта архитектуре</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Садржај пројекта архитектуре</b>	
<b>1.2.</b>	<b>Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре</b>	
<b>1.3.</b>	<b>Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре</b>	
<b>1.4.</b>	<b>Текстуална документација</b>	
	Технички опис	
<b>1.5.</b>	<b>Нумеричка документација</b>	
	Табеларни приказ површина објекта са приказом намена	
	Процењена вредност радова	
<b>1.6.</b>	<b>Графичка документација</b>	
1.	Ситуациони план са основом крова.....	P 1:100
2.	Ситуационо-нивелациони план са основом приземља.....	P 1:100
3.	Основа подрума -02.....	P 1:100
4.	Основа подрума -01.....	P 1:100
5.	Основа приземља.....	P 1:100
6.	Основа галерије приземља.....	P 1:100
7.	Основа 1. спрата.....	P 1:100
8.	Основа 2. спрата.....	P 1:100
9.	Основа 3. спрата.....	P 1:100
10.	Основа 4. спрата.....	P 1:100
11.	Основа 5. спрата.....	P 1:100
12.	Основа 6. спрата.....	P 1:100
13.	Основа повученог спрата.....	P 1:100
14.	Основа крова.....	P 1:100
15.	Пресек А-А.....	P 1:100
16.	Пресек В-В.....	P 1:100
17.	Пресек С-С.....	P 1:100
18.	Изгledi.....	P 1:100
19.	Изгledi.....	P 1:100
20.	Површина еркера.....	P 1:100

## 1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/19) као:

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **Пројекта архитектуре** који је део **Идејног решења - Стамбено-пословни објект на к.п. 2898, КО Звездара, БГ** одређује се:

**Срђан Томић**, дипл.инж.арх. бр. лиценце **300 P322 17**

Пројектант:

**Срђан Томић пр, Архитектонски студио Саурус Дуо, Београд, Савезничка 8**

Одговорно лице пројектанта:

**Срђан Томић**

Печат:

Потпис:



ARHITEKTONSKI STUDIO  
„SAURUS DUO”  
Srđan Tomić Pr  
ARANDELOVAC, Saveznička 8/5

Главни пројектант:


**Срђан Томић дипл.инж.арх.**

Број лиценце:

**300 P322 17**

Лични печат:

Потпис:



Број техничке документације:

**А-ИДР-08-21**

Место и датум:

**Београд, април 2023**

### 1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Као одговорни пројектант **Пројекта архитектуре који је део Идејног решења - Стамбено-пословни објекат на к.п. 2898, КО Звездара, БГ**

**Срђан Томић**, дипл.инж.арх. бр. лиценце **300 P322 17**

#### ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке; 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 ИДР:

**Срђан Томић**, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

**300 P322 17**

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:

**А-ИДР-08-21**

Место и датум:

**Београд, април 2023**

#### 1.4. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Изградња објекта је планирана на кат. парцели **к.п. 2898, КО Звездара**, површине **285m<sup>2</sup>**. На парцелу се приступа са јавне саобраћајне површине, из улице Захумске, к.п. 2920, КО Звездара.

Планиран је стамбено-пословни објекат, спратности **По+По+Пр+6+Пс**, укупне нето површине **1609,47m<sup>2</sup>**, бруто **1983,71m<sup>2</sup>**, БРГП **1297,40m<sup>2</sup>**.

Парцела је приближно правоугаона, ужом страном уз улицу. У складу са условима ПДР-а, планиран је објекат у низу, који је у односу на регулациону линију увучен 4,0м, а од задње међе минимално 5,0м у нивоу приземља.

Објекат се ка суседу на к.п. 2904/1 поставља на међу у ширини забатног зида суседа, да би се потом повукао 2,50м од међе без отвора на бочној страни. Удаљеност увученог дела од суседног објекта је 10,16м и већа је од 1/3 висине вишег објекта, што је илустровано на листу 02 Ситуационо-нивелациони план приземља.

Почевши од 4. спрата, објекат се са задње стране повлачи како би се задржао планом задати однос удаљености од међе и висине 1:3, што је илустровано у графичкој документацији, на листу 16 Пресек Б-Б и 17 Пресек Ц-Ц.

Нулта кота одговара апсолутној 133,55m. Кота 0.00 објекта је 20cm подигнута у односу на нулту коту, на апсолутној коти 133,75m.

Услед велике разлике у висини венаца бочних суседа пројектом је предвиђено усаглашавање висина венца са суседима. На к.п. 2904/1 планом кота венца је 160,5м, а на к.п. 2897 154,50м, што чини висинску разлику од 6,00м, тј. 2 спрата. Висина венаца предметног објекта је пројектована тако да се нађе између њих ублажавајући наглу промену у профилу уличне фасаде. Усвојена је висина венца објекта, тј. пуне оgrade повученог спрата 24,20m, апсолутна 157,75m што одговара усвојеној спратности П+6+Пс. Добијена висина објекта се уклапа у правило да висина не прелази 1.5 ширине улице са предбаштама, тј. ширину од грађевинске до грађевинске линије предвиђене актуелним плановима. Илустровано у графичкој документацији, на листовима 16 Пресек Б-Б, и 19 Изгледи.

На уличној фасади, изнад приземља избачен је еркер 1,50м у односу на основну фасаду. Површина еркера је 42% од укупне површине фасаде што је илустровано на графичком прилогу 20. Површина еркера.

Са улице се приступа колском улазу у гаражу преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, улазу у пословни простор и улазу у стамбени део објекта.

За приступ гаражама у три нивоа предвиђен је аутолифт. Остварени број паркинга је 18, од чега су два приступачна. На три подземна нивоа су поред гараже предвиђене и три оставе.

У нивоу приземља је поред пословног простора, предвиђена и просторија за складиштење бицикла (8 комада) и колица.

На типским спратовима су пројектована по два стана. На повученом спрату је пројектован један стан. Укупан број станова је 13.

Предвиђен је један путнички лифт који одговара стандардима приступачности.

Конструкција објекта је армирано – бетонска, скелетна са платнима за хоризонтално укрућење. Испуне су од стандардних опекарских блокова. Фасада објекта је од танкослојног малтера нанетог на термичку изолацију од минералне вуне, или стиропора, дебљине по прорачуну, у комбинацији са облогама од камена, гранитне керамике и слично. Кров је двоводни, нагиба 10°, покривен лимом.

## Инсталације:

У објекту су предвиђене громобранске, телекомуникационе, инсталације водовода и канализације, електричне инсталације.

Објекат је прикључен на уличну водоводну и канализациону мрежу. Планирано је да се замене са прикључцима већег капацитета. Потребни су услови за 13 станова, 1 пословни простор, хидрантску мрежу и сплинкер систем у гаражи.

Предвиђено је прикључење на електро-енергетску мрежу следећег капацитета:

Потребни су услови за прикључење:

- Пословни простор-локал: 17,25kW , 25A
- Станови (13 ком.): 13x 17,25kW, 25A
- Општа потрошња: 11.04kW, 16A
- Гаража: 17,25kW, 25A
- Остава (2 ком.): 2x 17,25kW, 25A
- Лифт путнички: 17,25kW, 63A
- Лифт колски: 17,25kW, 63A

Пожарни прикључак:

- Систем Сплинкер: 17,25kW , 25A
- Хидроцил: 11,04kW , 16A

Планирана инсталисана снага објекта:  $P_i=489,44\text{kW}$

Планирана једновремена вршна снага објекта  $P_j=157,40\text{kW}$ .

Планирано је грејање објекта на електричну енергију.



**1.5. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**1.5.1 ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА ПРИКАЗОМ НАМЕНА**

**PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 03**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O3	Ostava 3	11,07	10,74
<b>Ukupna površina</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>151,97</b>	<b>147,41</b>
OSTAVE		<b>11,07</b>	<b>10,74</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>43,96</b>	<b>42,64</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>228,77</b>	



**PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 02**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O2	Ostava 2	11,07	10,74
<b>Ukupna površina</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>151,97</b>	<b>147,41</b>
OSTAVE		<b>11,07</b>	<b>10,74</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>43,96</b>	<b>42,64</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>228,77</b>	

**PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 01**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O1	Ostava 1	11,07	10,74
<b>Ukupna površina</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>151,97</b>	<b>147,41</b>
OSTAVE		<b>11,07</b>	<b>10,74</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>43,96</b>	<b>42,64</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>207,00</b>	<b>200,79</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>228,77</b>	

**PREGLED POVRŠINA PRIZEMLJA**

PRIZEMLJE . 0.00 apsolutna kota 133.75

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
N1	Nadstrešnica	4,21	4,21
AL	Auto lift	18,60	18,60
N2	Ulazna nadstrešnica	1,64	1,64
V	Vetrobran	4,49	4,36
S	Stepenište	20,40	19,79
L	Lift putnički	2,80	2,72
G2	Smeštaj bicikla i kolica	24,39	23,66
<b>Poslovni prostor</b>			
1	Poslovni prostor	56,81	55,11
2	Toalet	1,83	1,78
<b>Ukupna površina</b>		<b>58,64</b>	<b>56,88</b>
<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>24,39</b>	<b>23,66</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>52,14</b>	<b>51,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>58,64</b>	<b>56,88</b>
STANOVI		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>135,17</b>	<b>131,85</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>157,93</b>	

**PREGLED POVRŠINA PRIZEMLJA**

## PODEST PRIZEMLJA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	16,73	16,23
L	Lift putnički	2,80	2,72
H	Ostava za higijenu	2,22	2,15

## NETO POVRŠINE:

GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00
OSTAVE	2,22	2,15
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	19,53	18,94
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOVI	0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA	21,75	21,10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	0,00	

**PREGLED POVRŠINA 1. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 01 – Trosoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	2,16	2,10
7	Soba	10,83	10,51
Ukupno unutrašnjeg prost.		68,38	66,33
Površina lođe		4,85	4,85
<b>Ukupna površina</b>		<b>73,23</b>	<b>71,18</b>

<b>Stan 02 – Dvoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Hodnik sa vešernicom	6,90	6,69
3	Kupatilo	2,76	2,68
4	Soba	10,74	10,42
5	Soba	8,47	8,22
6	Dnevni boravak	17,30	16,78
7	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
8	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		58,05	56,31
Površina terasa		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>60,09</b>	<b>58,35</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>133,32</b>	<b>129,53</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>148,07</b>	<b>143,83</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>172,33</b>	

**PREGLED POVRŠINA 2. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 03 – Četvorosoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	10,60	10,28
9	Soba	11,40	11,06
Ukupno unutrašnjeg prost.		85,40	82,84
Površina lođe		4,85	4,85
<b>Ukupna površina</b>		<b>90,25</b>	<b>87,69</b>

<b>Stan 04 – Jednoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina lođe		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>43,44</b>	<b>42,20</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>133,69</b>	<b>129,89</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>148,44</b>	<b>144,19</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>172,33</b>	

**PREGLED POVRŠINA 3. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 05 – Četvorosoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	10,60	10,28
9	Soba	11,40	11,06
Ukupno unutrašnjeg prost.		85,40	82,84
Površina lođe		4,85	4,85
<b>Ukupna površina</b>		<b>90,25</b>	<b>87,69</b>

<b>Stan 06 – Jednoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina lođe		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>43,44</b>	<b>42,20</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>133,69</b>	<b>129,89</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>148,44</b>	<b>144,19</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>172,33</b>	

**PREGLED POVRŠINA 4. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 07 – Troiposoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	30,88	29,95
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	8,43	8,18
9	Soba	9,06	8,79
10	Terasa	8,48	8,48
Ukupno unutrašnjeg prost.		77,59	75,26
Površina terasa		13,33	13,33
<b>Ukupna površina</b>		<b>90,92</b>	<b>88,59</b>

<b>Stan 08 – Jednoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>43,44</b>	<b>42,20</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>134,36</b>	<b>130,79</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>149,11</b>	<b>145,10</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>172,33</b>	



**PREGLED POVRŠINA 5. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 09 – Trosoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	29,44	28,56
6	Hodnik	4,85	4,70
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	11,91	11,55
9	Terasa	8,48	8,48
Ukupno unutrašnjeg prost.		70,17	68,06
Površina terasa		13,33	13,33
<b>Ukupna površina</b>		<b>83,50</b>	<b>81,39</b>

<b>Stan 10 – Jednoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>43,44</b>	<b>42,20</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>126,94</b>	<b>123,59</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>141,69</b>	<b>137,90</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>163,83</b>	

**PREGLED POVRŠINA 6. SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	11,95	11,59
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 11 – Dvoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dnevni boravak	19,17	18,59
6	Kuhinja	7,31	7,09
7	Trpezarija	6,67	6,47
8	Soba	7,13	6,92
9	Terasa	9,89	9,89
Ukupno unutrašnjeg prost.		61,49	59,65
Površina terasa		14,74	14,74
<b>Ukupna površina</b>		<b>76,23</b>	<b>74,39</b>

<b>Stan 12 – Jednoiposoban</b>			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
<b>Ukupna površina</b>		<b>43,44</b>	<b>42,20</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>14,75</b>	<b>14,31</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>119,67</b>	<b>116,58</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>134,42</b>	<b>130,89</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>155,32</b>	

**PREGLED POVRŠINA POVUČENOG SPRATA**

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
<b>S</b>	<b>Stepenište</b>	5,38	5,22
<b>L</b>	<b>Lift</b>	2,80	2,72

<b>Stan 13 – Dvoiposoban</b>			
1	Ulaz	3,47	3,37
2	Dn. boravak sa trpezarijom	30,71	29,79
3	Kuhinja	9,21	8,93
4	Hodnik	4,37	4,24
5	Kupatilo	4,46	4,33
6	Soba	10,26	9,95
7	Soba	8,57	8,31
8	Terasa	9,89	9,89
9	Terasa	15,08	15,08
Ukupno unutrašnjeg prost.		71,05	68,92
Površina terasa		24,97	24,97
<b>Ukupna površina</b>		<b>96,02</b>	<b>93,89</b>

<b>NETO POVRŠINE:</b>			
GARAŽNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
OSTAVE		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		<b>8,18</b>	<b>7,93</b>
POSLOVNI PROSTOR		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
STANOVI		<b>96,02</b>	<b>93,89</b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>104,20</b>	<b>101,82</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>131,00</b>	

<b>PREGLED POVRŠINA</b>		
-------------------------	--	--

REKAPITULACIJA

No	Prostorija	Površina	Udeo	PDR uslovi
----	------------	----------	------	------------

<b>NETO POVRŠINA:</b>				
GARAŽNI PROSTOR (sa smeštajem bicikla)	465,89	28,95%		
OSTAVE (STANOVANJE)	34,37	2,14%		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE UKUPNO (STANOVANJE)	198,18	12,31%		
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR (1 LOKAL)	56,88	3,53%		
UKUPNO STAMBENI PROSTOR (13 STANOVA)	854,15	53,07%		
<b>NETO POVRŠINA UKUPNO</b>	<b>1.609,47</b>	<b>100,00%</b>		

<b>NETO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA:</b>				
OSTAVE	2,15	0,20%		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE NADZEMNO	164,03	15,23%		
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR	56,88	5,28%		
UKUPNO STAMBENI PROSTOR	854,15	79,29%		
<b>NRGP UKUPNO</b>	<b>1.077,22</b>	<b>100,00%</b>		

BRUTO POVRŠINA ZA ZAUZETOST	172,33			
BRUTO POVRŠINA UKUPNO	1.983,71			
<b>BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA</b>	<b>1.297,40</b>			

<b>POVRŠINA PARCELE</b>	<b>285,00</b>			
<b>POSTIGNUT INDEKS IZGRAĐENOSTI</b>	<b>4,55</b>			max i=4,6
<b>POSTIGNUTA ZAUZETOST</b>	<b>60,47%</b>			max z=69%
<b>POSTIGNUT BROJ P.M.</b>				
Stanovi 13*1.3=16,9..... <b>17p.m.</b>				minimalno 1.3p.m./stanu
Poslovi prostor 56,88m2..... <b>1p.m.</b>				mininimalno 1p.m./60m2 posl. pr.
Ukupno projektovano..... <b>18p.m.</b>		<b>18,00</b>		
Od toga .....2 pristupačna p.m.				minimalno 5% pristupačnih p.m.
Postignuto mesta za bicikle.....8				
<b>ZELENA POVRŠINA</b>	<b>67,00</b>			
<b>POSTIGNUT PROCENAT ZELENE POVRŠINE</b>	<b>23,51%</b>			min 20% parcele
<b>PROCENAT POVRŠINA ERKERA OD UKUPNE POVRŠINE FASADE</b>	<b>42,00%</b>			max 50%

**PREGLED NETO POVRŠINA PARKING MESTA**

No	Broj parking mesta	NETO površina
----	--------------------	------------------

**Parkinzi – garaža u podrumu -01**

1	P01 – pristupačno	14,75
2	P02 – pristupačno	14,75
3	P03	12,50
4	P04	12,50
5	P05	12,50
6	P06	12,50

**Ukupno 79,50**

**Parkinzi – garaža u podrumu -02**

1	P07	14,75
2	P08	14,75
3	P09	12,50
4	P10	12,50
5	P11	12,50
6	P12	12,50

**Ukupno 79,50**

**Parkinzi – garaža u podrumu -03**

1	P13	14,75
2	P14	14,75
3	P15	12,50
4	P16	12,50
5	P17	12,50
6	P18	12,50

**Ukupno 79,50**

**Ukupno 18 p.m. površine 238,50**

**Obračun potrebnog broja p.m. po PDR-u**

1,3 p.m. po stanu	13,00	17,00
1 p.m. na 60m2 posl. prostora	56,88	1
<b>Ukupno potrebno p.m.</b>		<b>18</b>
<b>Od toga potrebno pristupačnih min. 5%</b>		<b>1</b>
<b>Postignuto p.m.</b>		<b>18</b>
<b>Od toga pristupačnih</b>		<b>2</b>

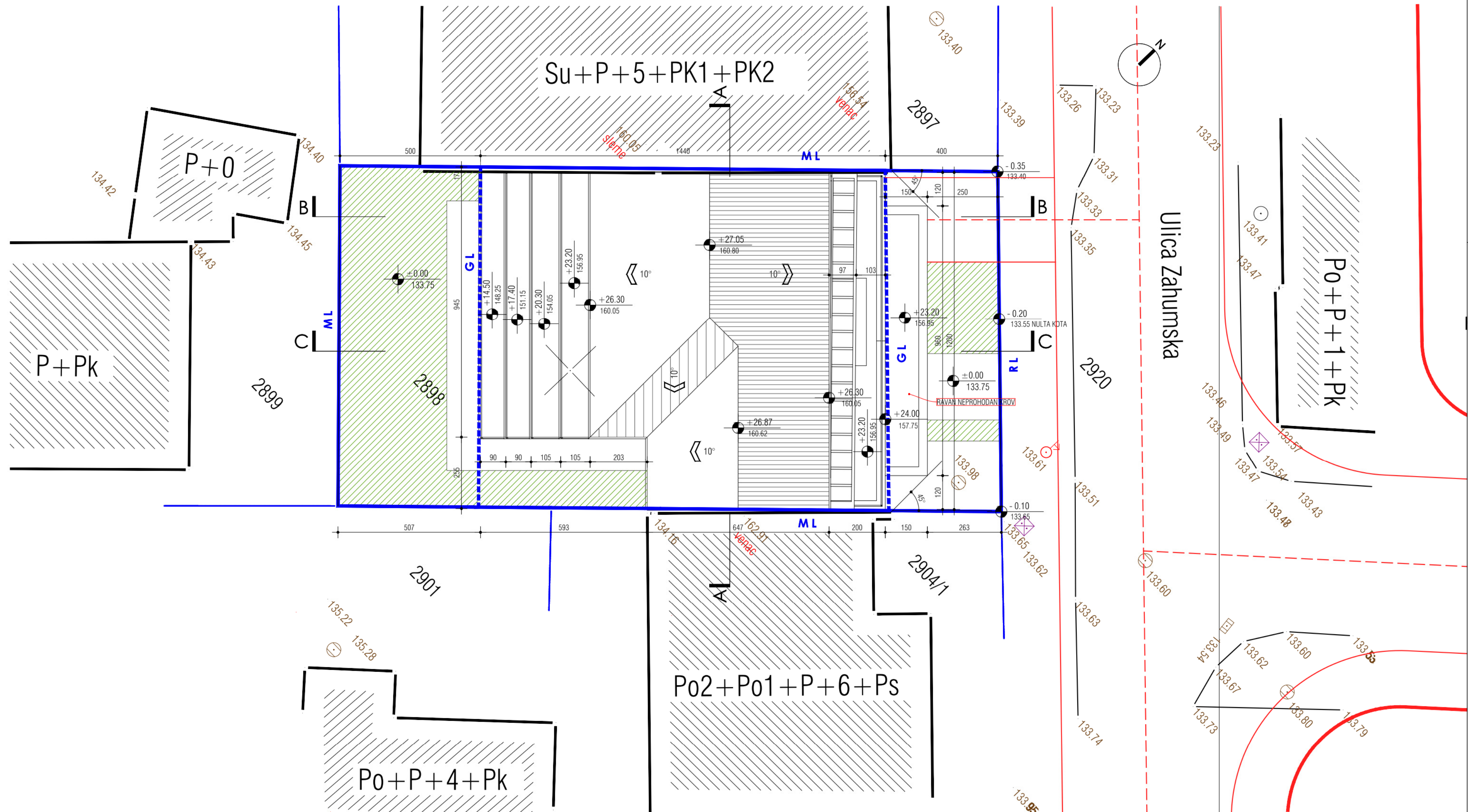
**1.5.2 ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА**

Процењена вредност пројектованих радова је **150.000.000,00дин**

*Handwritten signature*







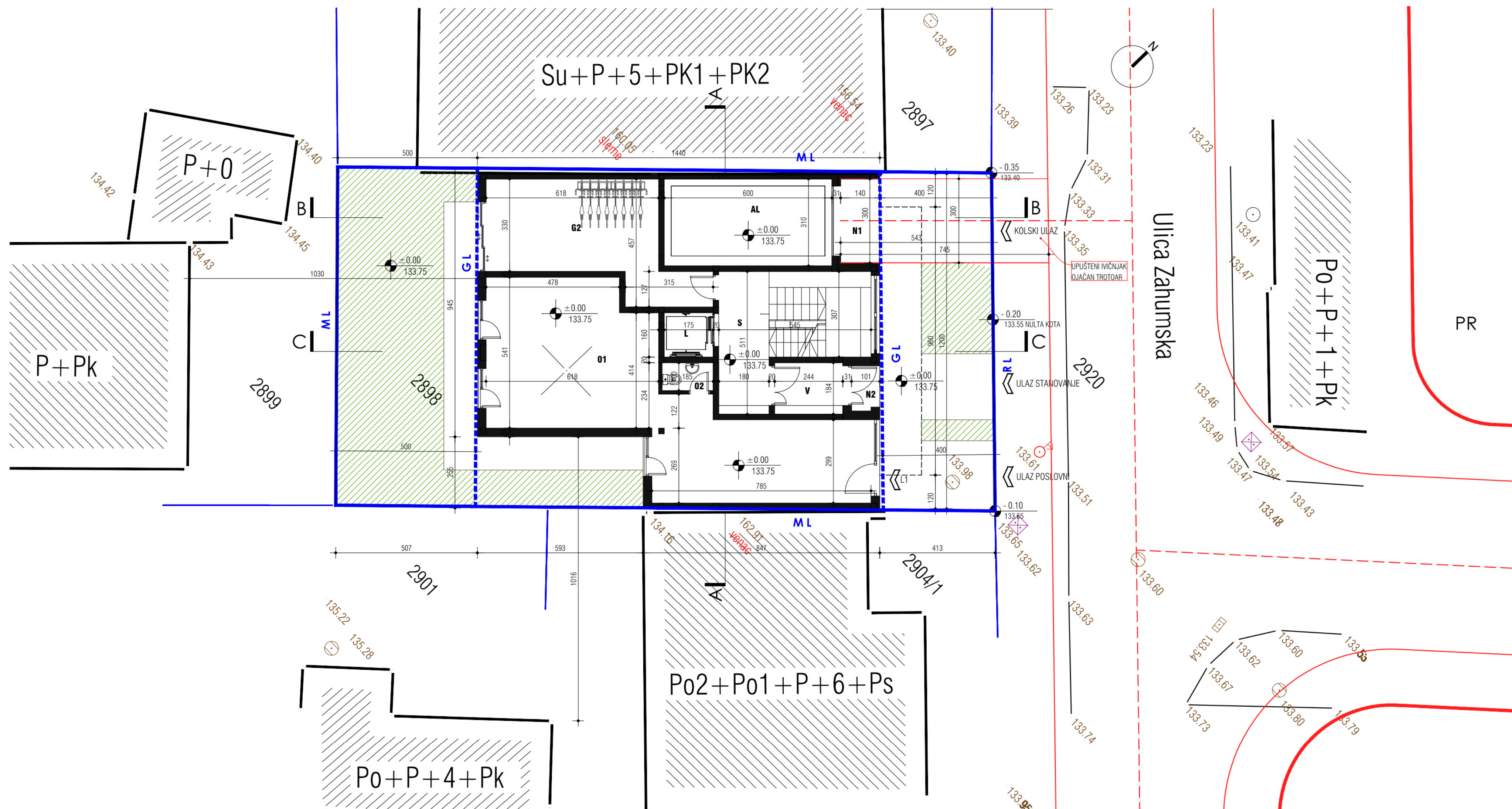
LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTRANSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara		
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Paraf 	Crtež Situacioni plan krova
Broj licence 300 P322 17	Pечат 	Deo 1 ARH
	Datum jul 23	Razmera 1:100
	Izmena	List 01





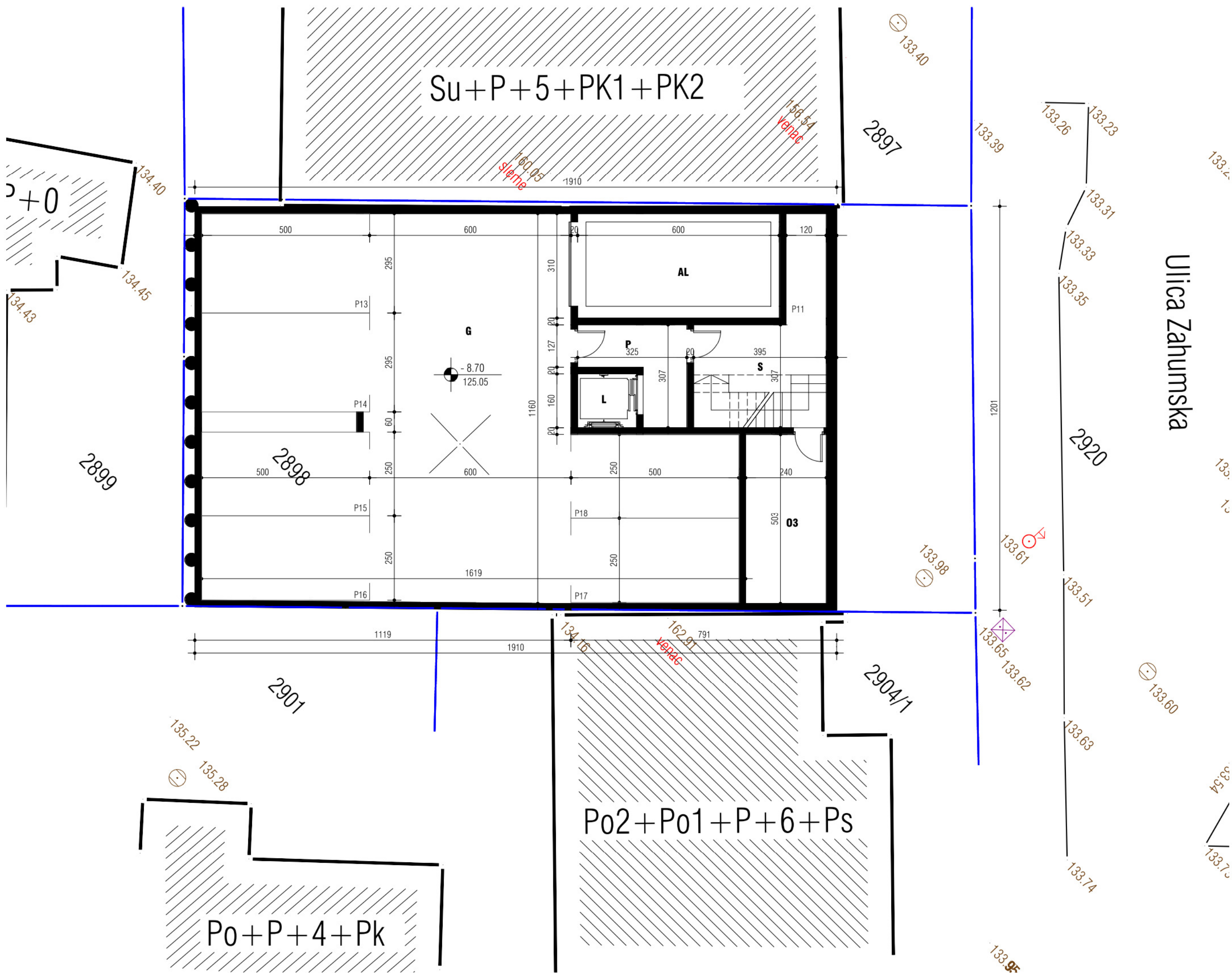
LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf [Signature]	Razmera 1:100
	Pечат [Stamp]	List 02
	Datum jul 23	Izmena





LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED NETO POVRŠINA PARKING MESTA

No	Broj parking mesta	NETO površina
Parkinzi – garaža u podrumu -01		
1	P01 – pristupačno	14,75
2	P02 – pristupačno	14,75
3	P03	12,50
4	P04	12,50
5	P05	12,50
6	P06	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -02		
1	P07	14,75
2	P08	14,75
3	P09	12,50
4	P10	12,50
5	P11	12,50
6	P12	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -03		
1	P13	14,75
2	P14	14,75
3	P15	12,50
4	P16	12,50
5	P17	12,50
6	P18	12,50
Ukupno		79,50
Ukupno 18 p.m. površine		238,50
Obračun potrebnog broja p.m. po PDR-u		
1,3 p.m. po stanu		13,00 17,00
1 p.m. na 60m2 posl. prostora		56,88 1
Ukupno potrebno p.m.		18
Od toga potrebno pristupačnih min. 5%		1
Postignuto p.m.		18
Od toga pristupačnih		2

PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 03

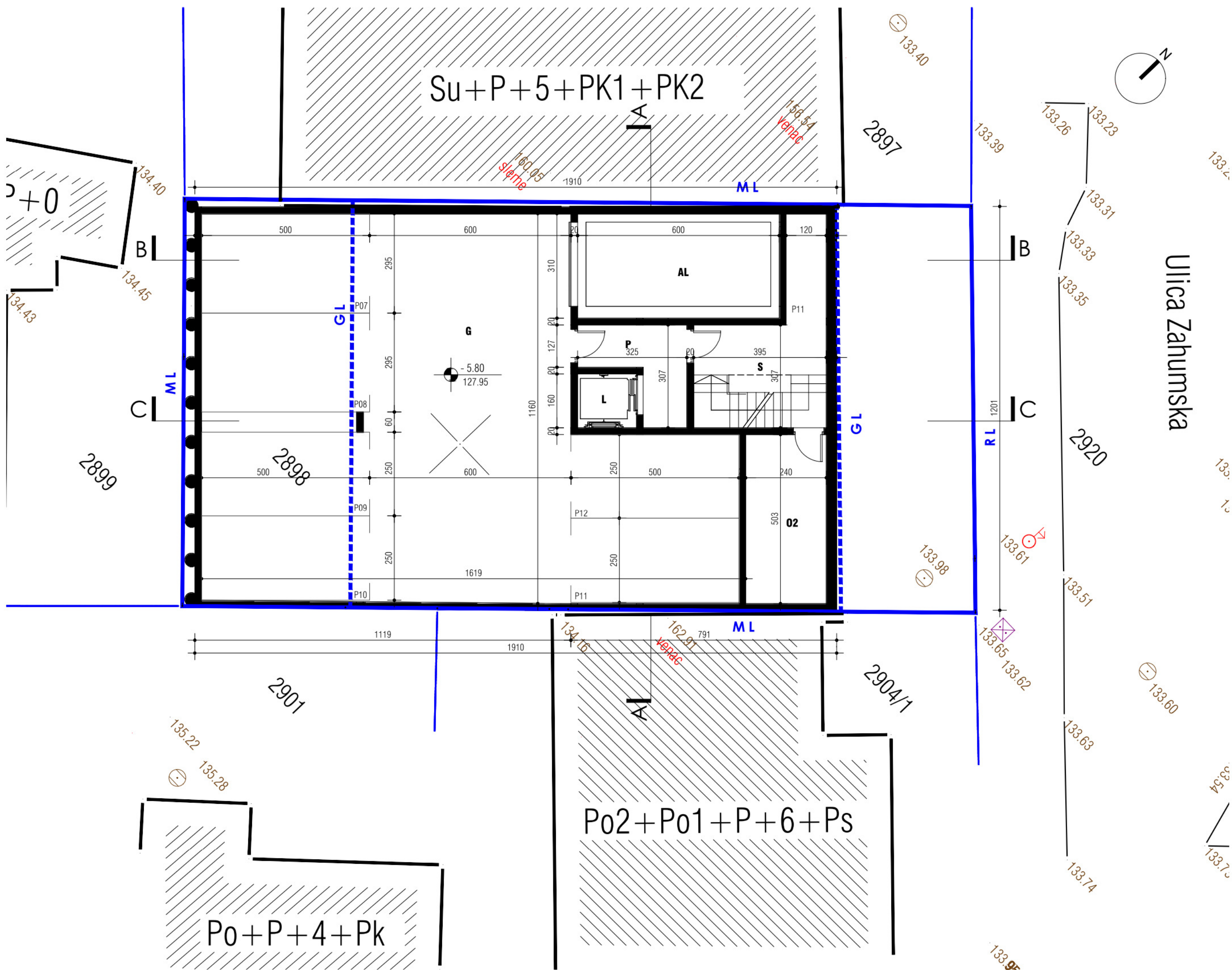
No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O3	Ostava 3	11,07	10,74
Ukupna površina		207,00	200,79

NETO POVRŠINE:		
GARAŽNI PROSTOR	151,97	147,41
OSTAVE	11,07	10,74
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	43,96	42,64
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOVI	0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA	207,00	200,79
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	228,77	

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO			Projekat  IDR	
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara						
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Paraf 	Crtež Osnova podruma -03			Deo 1 ARH	
Broj licence 300 P322 17	Pečat 				Razmera 1:100	
		Datum jul 23	Izmena			List 03





LEGENDA:

	ZASTRTE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED NETO POVRŠINA PARKING MESTA

No	Broj parking mesta	NETO površina
Parkinzi – garaža u podrumu -01		
1	P01 – pristupačno	14,75
2	P02 – pristupačno	14,75
3	P03	12,50
4	P04	12,50
5	P05	12,50
6	P06	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -02		
1	P07	14,75
2	P08	14,75
3	P09	12,50
4	P10	12,50
5	P11	12,50
6	P12	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -03		
1	P13	14,75
2	P14	14,75
3	P15	12,50
4	P16	12,50
5	P17	12,50
6	P18	12,50
Ukupno		79,50
Ukupno 18 p.m. površine		238,50
Obračun potrebnog broja p.m. po PDR-u		
1,3 p.m. po stanu		13,00 17,00
1 p.m. na 60m2 posl. prostora		56,88 1
Ukupno potrebno p.m.		18
Od toga potrebno pristupačnih min. 5%		1
Postignuto p.m.		18
Od toga pristupačnih		2

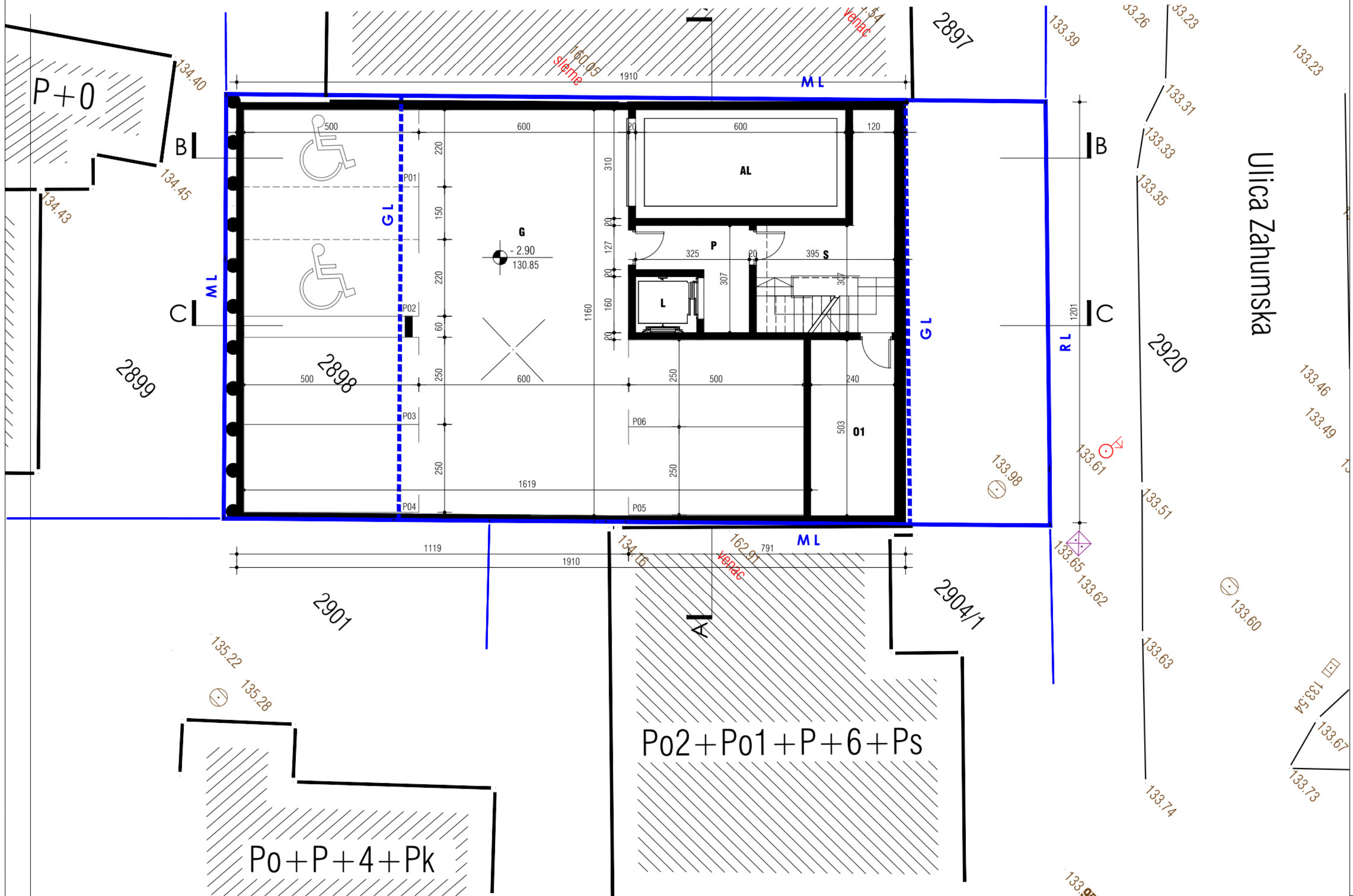
PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 02

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O2	Ostava 2	11,07	10,74
Ukupna površina		207,00	200,79
NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR		151,97	147,41
OSTAVE		11,07	10,74
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		43,96	42,64
POSLOVNI PROSTOR		0,00	0,00
STANOVNI		0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA		207,00	200,79
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		228,77	

**saurus** ARHITEKTONSKI STUDIO **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf 	Razmera 1:100
	Pečat 	List 04
	Crtež Osnova podruma -02	
	Datum jul 23	Izmena





LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED NETO POVRŠINA PARKING MESTA

No	Broj parking mesta	NETO površina
Parkinzi – garaža u podrumu -01		
1	P01 – pristupačno	14,75
2	P02 – pristupačno	14,75
3	P03	12,50
4	P04	12,50
5	P05	12,50
6	P06	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -02		
1	P07	14,75
2	P08	14,75
3	P09	12,50
4	P10	12,50
5	P11	12,50
6	P12	12,50
Ukupno		79,50
Parkinzi – garaža u podrumu -03		
1	P13	14,75
2	P14	14,75
3	P15	12,50
4	P16	12,50
5	P17	12,50
6	P18	12,50
Ukupno		79,50
Ukupno 18 p.m. površine		238,50
Obračun potrebnog broja p.m. po PDR-u		
1,3 p.m. po stanu		13,00 17,00
1 p.m. na 60m2 posl. prostora		56,88 1
Ukupno potrebno p.m.		18
Od toga potrebno pristupačnih min. 5%		1
Postignuto p.m.		18
Od toga pristupačnih		2

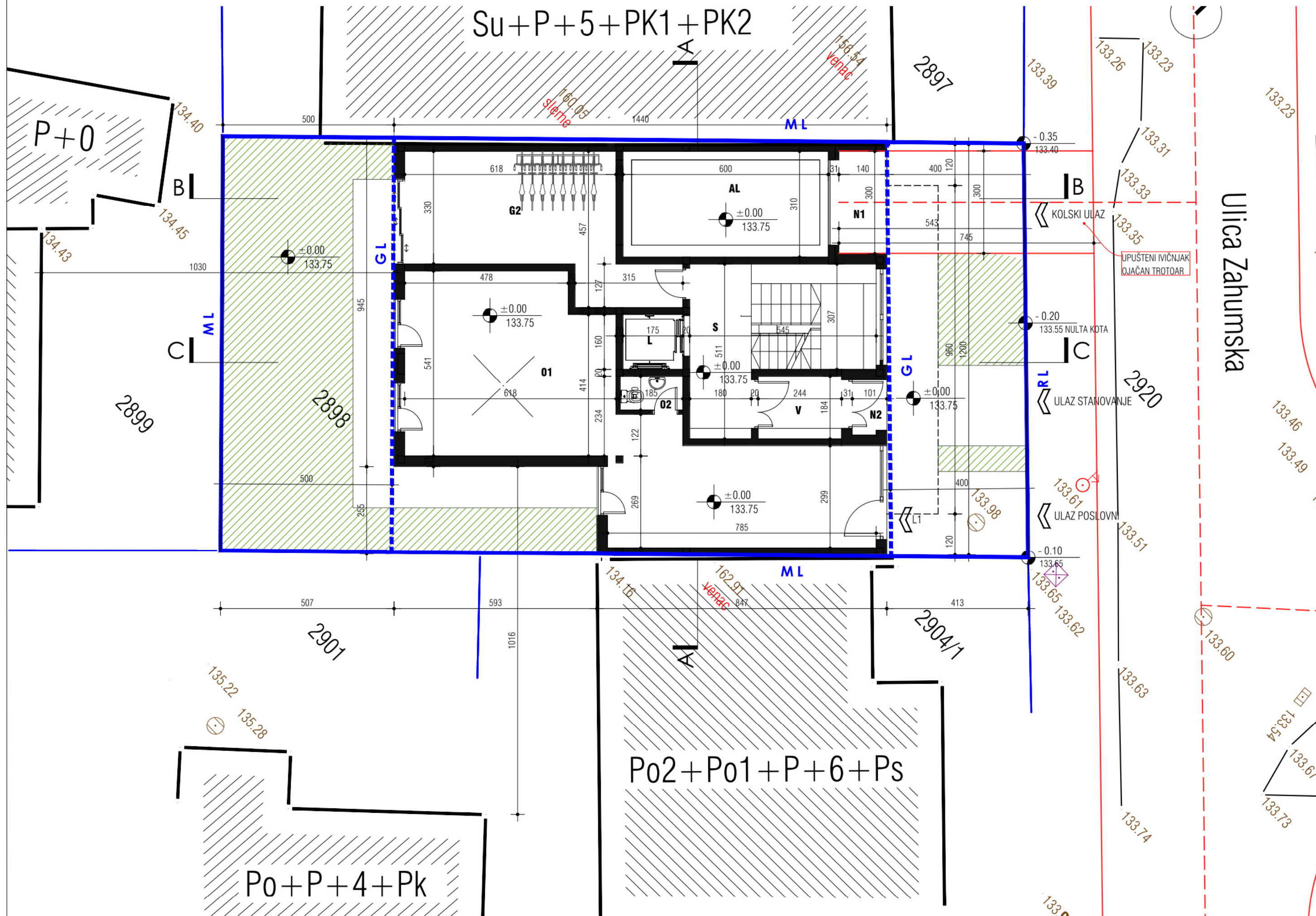
PREGLED POVRŠINA PODRUMA – 01

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
AL	Auto lift	18,60	18,04
L	Lift stambeni	2,80	2,72
P	Predprostor	6,47	6,28
S	Stepenište	16,09	15,61
G	Garaža	151,97	147,41
O1	Ostava 1	11,07	10,74
Ukupna površina		207,00	200,79
NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR		151,97	147,41
OSTAVE		11,07	10,74
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		43,96	42,64
POSLOVNI PROSTOR		0,00	0,00
STANOVİ		0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA		207,00	200,79
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		228,77	

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf [Signature]	Crtež Osnova podruma -01	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat [Stamp]	List 05
Datum jul 23	Izmena	





LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED POVRŠINA PRIZEMLJA

PRIZEMLJE . 0.00 apsolutna kota 133.75

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
N1	Nadstrešnica	4,21	4,21
AL	Auto lift	18,60	18,60
N2	Ulazna nadstrešnica	1,64	1,64
V	Vetrobran	4,49	4,36
S	Stepenište	20,40	19,79
L	Lift putnički	2,80	2,72
G2	Smeštaj bicikla i kolica	24,39	23,66

Poslovni prostor

1	Poslovni prostor	56,81	55,11
2	Toalet	1,83	1,78
Ukupna površina		58,64	56,88

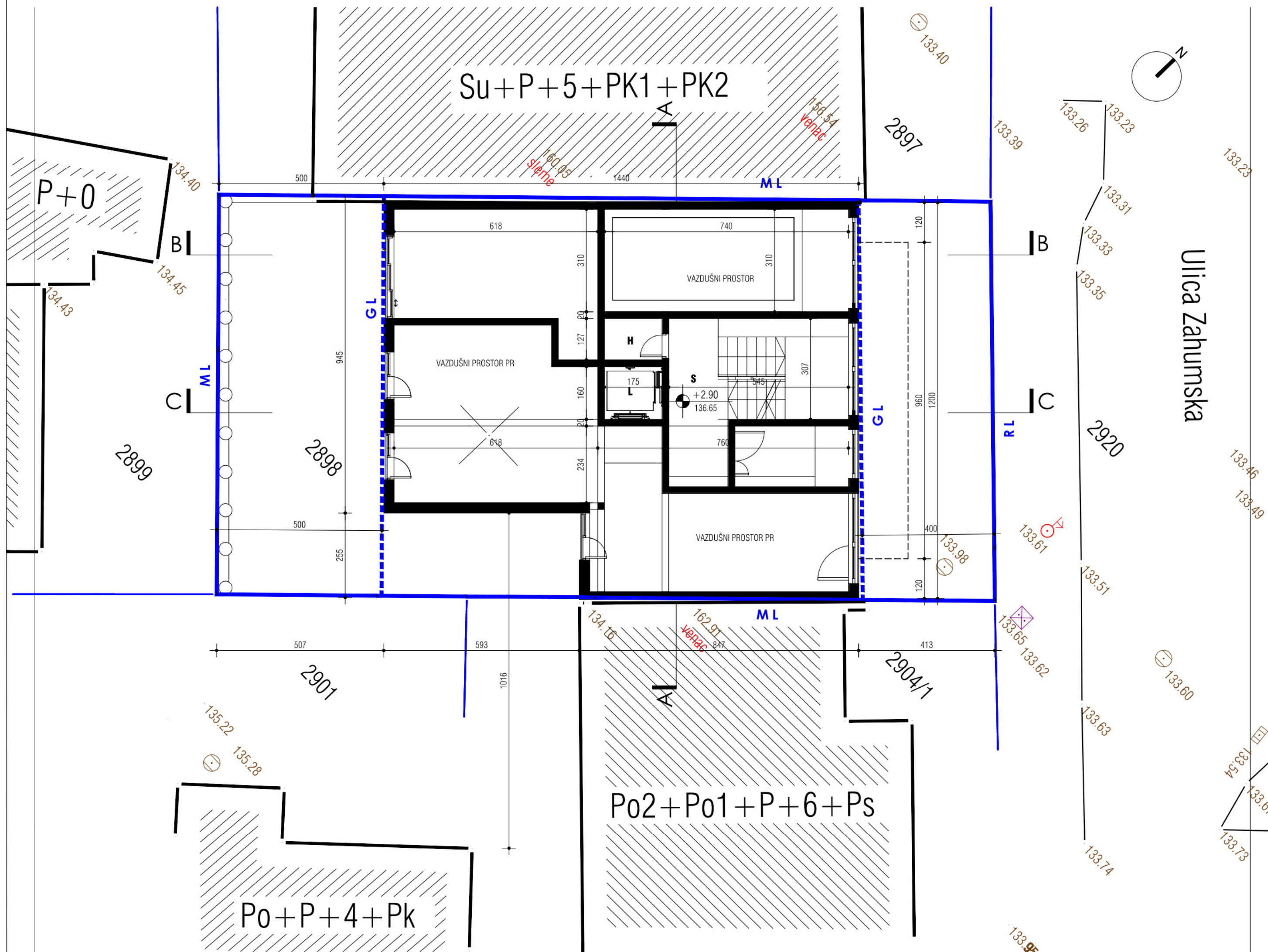
NETO POVRŠINE:

GARAŽNI PROSTOR	24,39	23,66
OSTAVE	0,00	0,00
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	52,14	51,31
POSLOVNI PROSTOR	58,64	56,88
STANOVNI	0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA	135,17	131,85
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	157,93	

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf Crtež Osnova prizemlja	Razmera 1:100
	Datum jul 23	Izmena 06





LEGENDA:

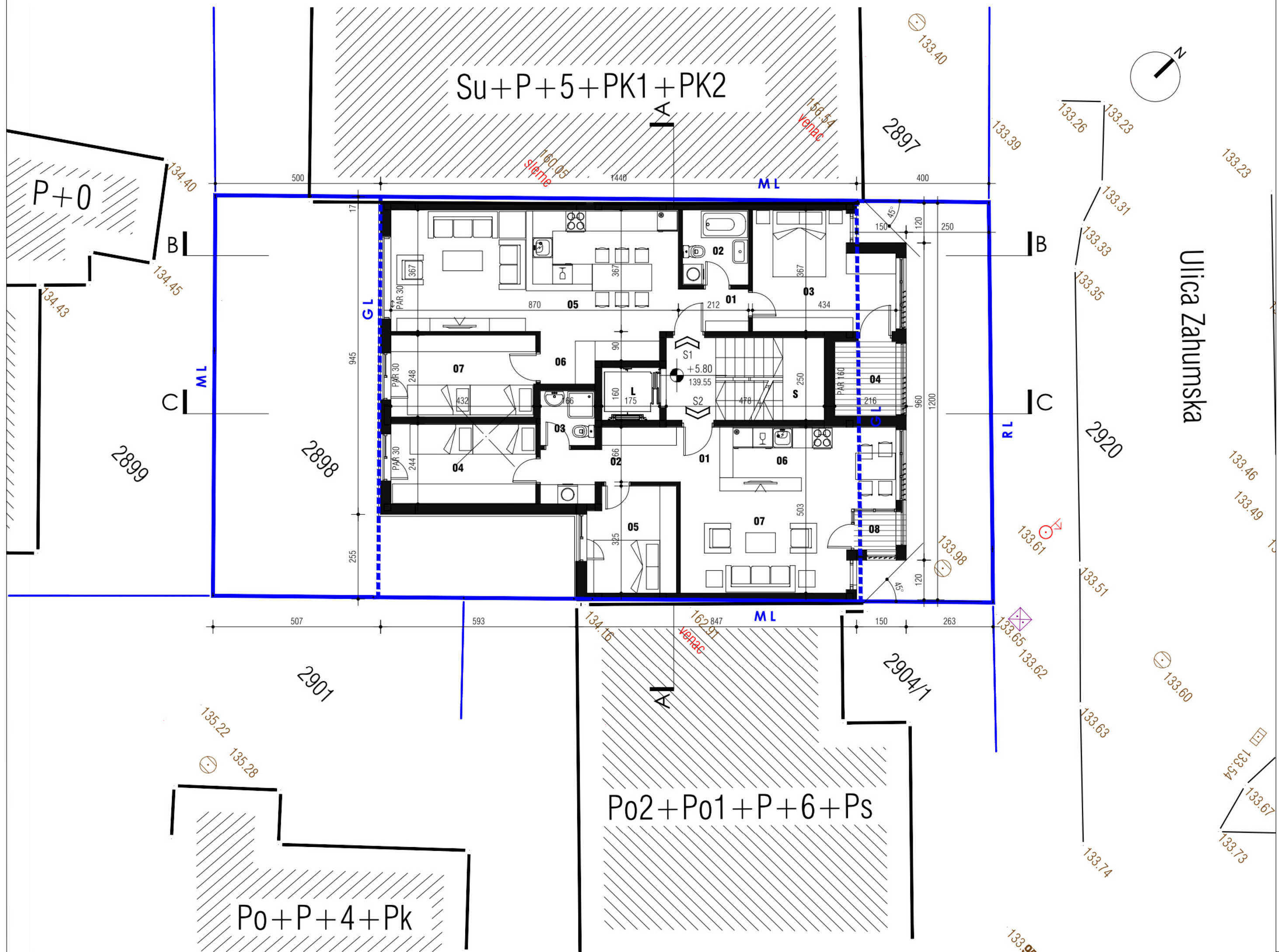
- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED POVRŠINA PRIZEMLJA			
PODEST PRIZEMLJA			
No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	16,73	16,23
L	Lift putnički	2,80	2,72
H	Ostava za higijenu	2,22	2,15
NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR		0,00	0,00
OSTAVE		2,22	2,15
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		19,53	18,94
POSLOVNI PROSTOR		0,00	0,00
STANOV		0,00	0,00
UKUPNA NETO POVRŠINA		21,75	21,10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		0,00	

**saurus** ARHITEKTONSKI **studio**  
**studio** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara		Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia		Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17		Paraf Pečat		Razmera 1:100
		Crtež Osnova podesta		List 07
		Datum jul 23		Izmena





LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

PREGLED POVRŠINA 1. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

Stan 01 – Trosoban

1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	2,16	2,10
7	Soba	10,83	10,51
Ukupno unutrašnjeg prost.		68,38	66,33
Površina lođe		4,85	4,85
Ukupna površina		73,23	71,18

Stan 02 – Dvoiposoban

1	Ulaz	2,62	2,54
2	Hodnik sa vešernicom	6,90	6,69
3	Kupatilo	2,76	2,68
4	Soba	10,74	10,42
5	Soba	8,47	8,22
6	Dnevni boravak	17,30	16,78
7	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
8	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		58,05	56,31
Površina terasa		2,04	2,04
Ukupna površina		60,09	58,35

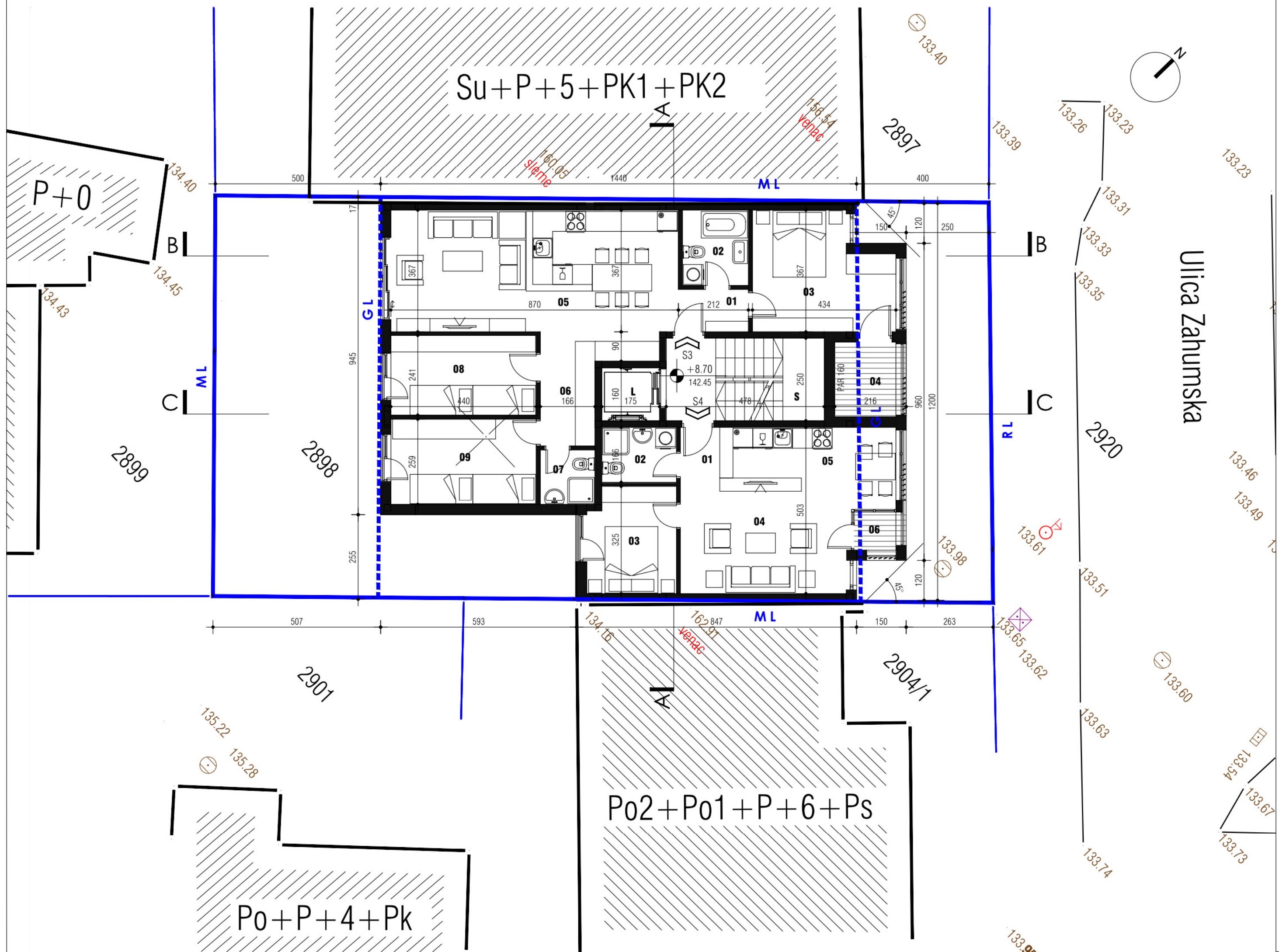
NETO POVRŠINE:

GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00
OSTAVE	0,00	0,00
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOVNI	133,32	129,53
UKUPNA NETO POVRŠINA	148,07	143,83
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	172,33	

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf [Signature]	Crtež Osnova 1. sprata	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat [Stamp]	List 08
Datum jul 23	Izmena	





PREGLED POVRŠINA 2. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

Stan 03 – Četvorosoban

1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	10,60	10,28
9	Soba	11,40	11,06

Ukupno unutrašnjeg prost.	85,40	82,84
Površina lođe	4,85	4,85
Ukupna površina	90,25	87,69

Stan 04 – Jednoiposoban

1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04

Ukupno unutrašnjeg prost.	41,40	40,16
Površina lođe	2,04	2,04
Ukupna površina	43,44	42,20

NETO POVRŠINE:		
GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00
OSTAVE	0,00	0,00
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOV	133,69	129,89
UKUPNA NETO POVRŠINA	148,44	144,19
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	172,33	

LEGENDA:

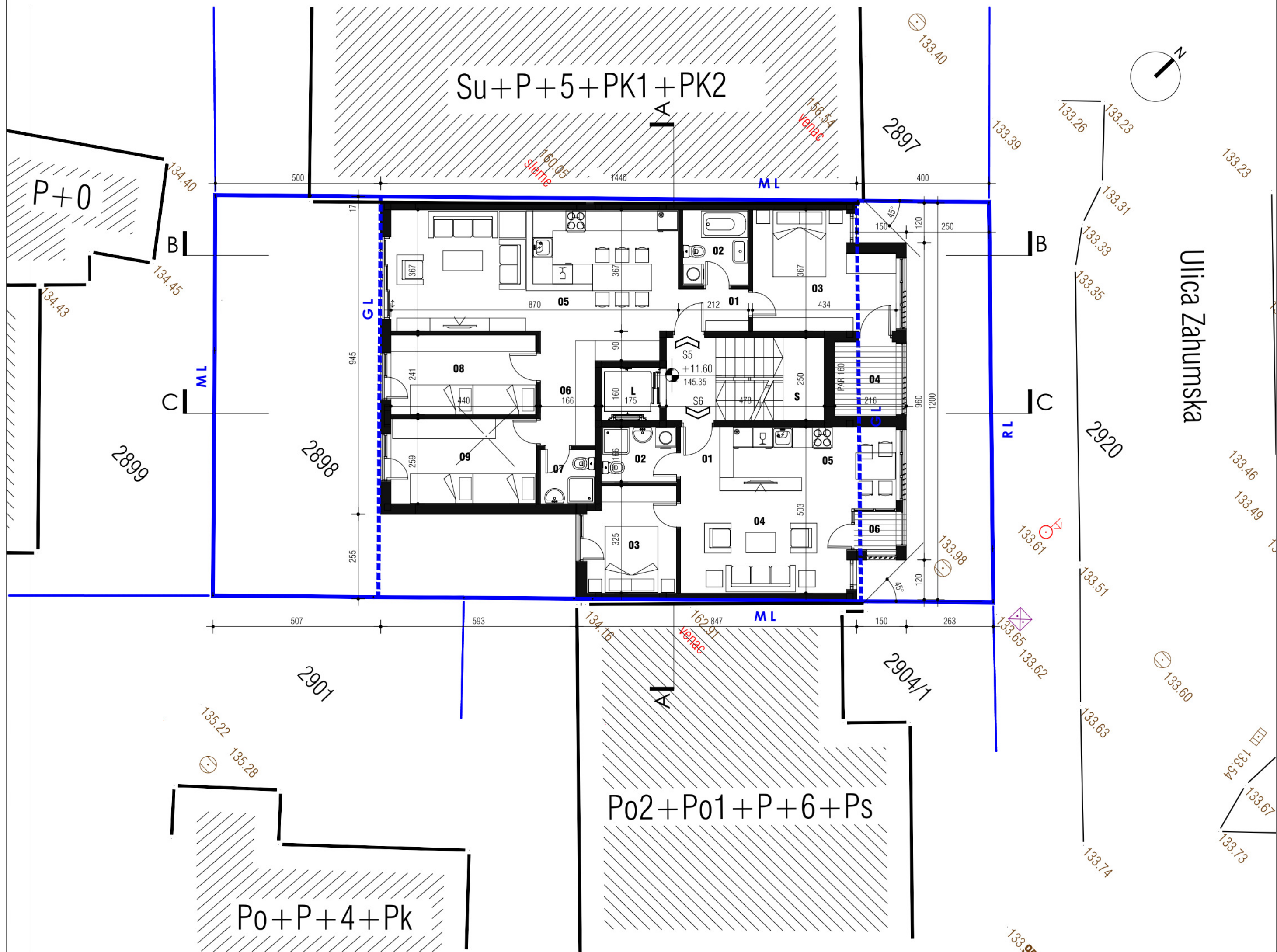
	ZASTRTE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus

Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf 	Crtež Osnova 2. sprata	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat 	List 09
	Datum jul 23	Izmena





PREGLED POVRŠINA 3. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

Stan 05 – Četvorosoban			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	34,18	33,15
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	10,60	10,28
9	Soba	11,40	11,06
Ukupno unutrašnjeg prost.		85,40	82,84
Površina lođe		4,85	4,85
Ukupna površina		90,25	87,69

Stan 06 – Jednoiposoban			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina lođe		2,04	2,04
Ukupna površina		43,44	42,20

NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00	
OSTAVE	0,00	0,00	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31	
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00	
STANOVNI	133,69	129,89	
UKUPNA NETO POVRŠINA	148,44	144,19	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	172,33		

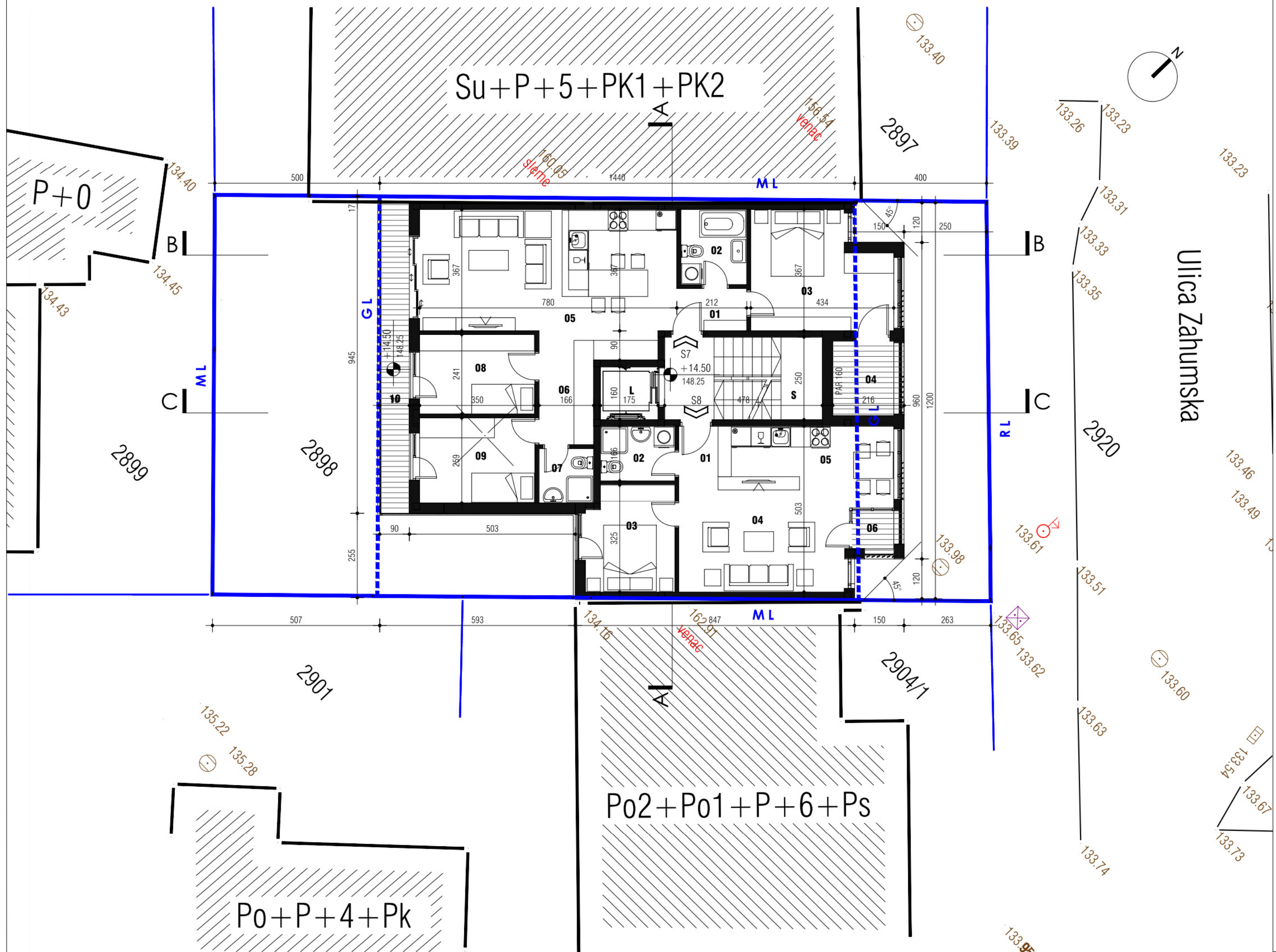
LEGENDA:

	ZASTRTE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI STUDIO  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf 	Razmera 1:100
	Pечат 	List 10
	Crtež Osnova 3. sprata	
	Datum jul 23	Izmena





- LEGENDA:
- ZASTRTE POVRŠINE
  - ZELENE POVRŠINE
  - GRADJEVINSKA LINIJA
  - KATASTARSKO STANJE
  - FAKTIČKO STANJE
  - PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

#### PREGLED POVRŠINA 4. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

Stan 07 – Troiposoban			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	30,88	29,95
6	Hodnik	5,25	5,09
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	8,43	8,18
9	Soba	9,06	8,79
10	Terasa	8,48	8,48
Ukupno unutrašnjeg prost.		77,59	75,26
Površina terasa		13,33	13,33
Ukupna površina		90,92	88,59

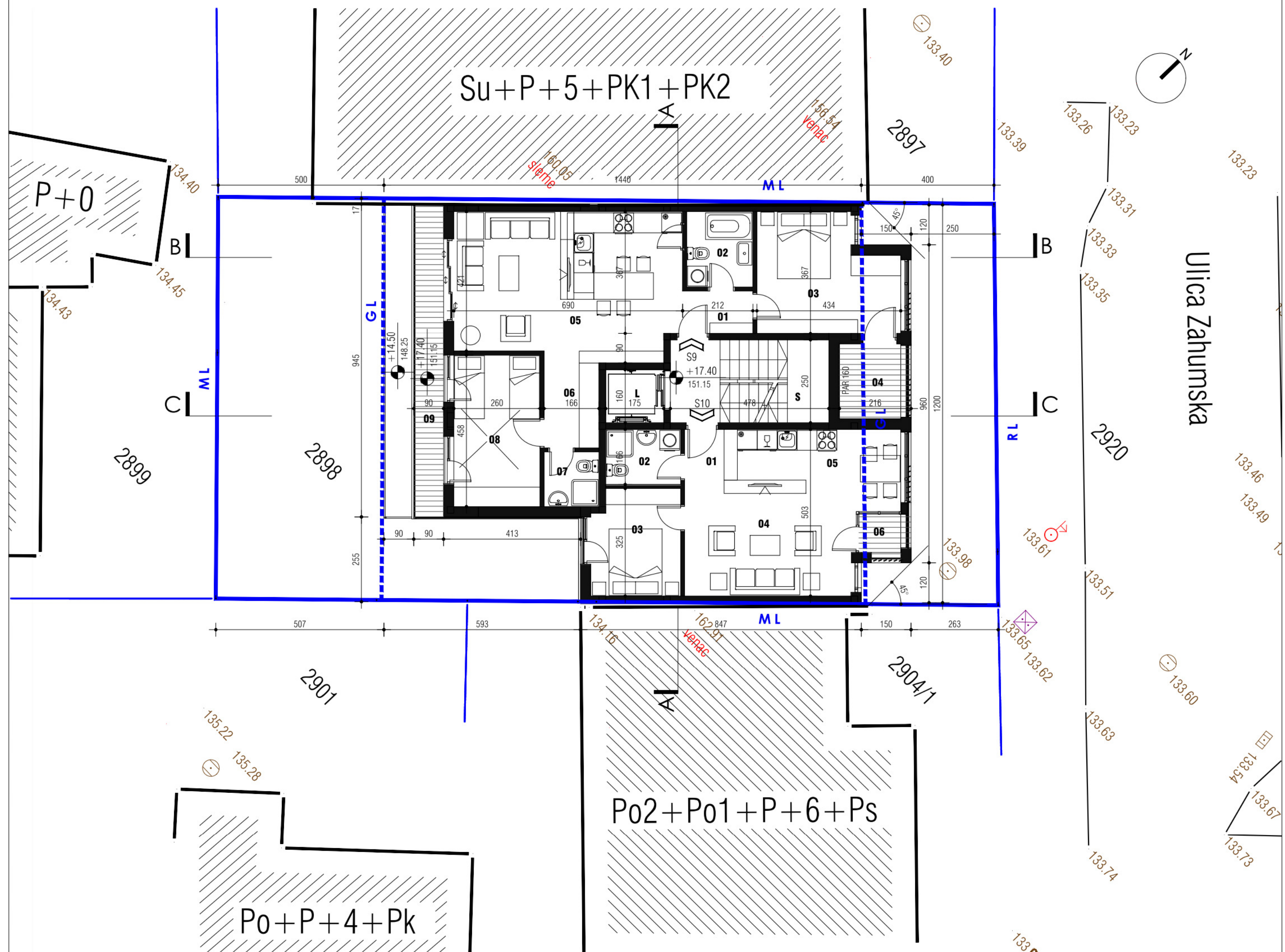
Stan 08 – Jednoiposoban			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
Ukupna površina		43,44	42,20

NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00	
OSTAVE	0,00	0,00	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31	
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00	
STANOVI	134,36	130,79	
UKUPNA NETO POVRŠINA	149,11	145,10	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	172,33		

**saurus** ARHITEKTONSKI STUDIO **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara		Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia		Deo 1 ARH
Paraf [Signature]		Crtež Osnova 4. sprata		Razmera 1:100
Pečat [Stamp]		Datum jul 23		List 11
Broj licence 300 P322 17		Izmjena		





#### PREGLED POVRŠINA 5. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

#### Stan 09 – Trosoban

1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dn. boravak sa kuh. i trpez.	29,44	28,56
6	Hodnik	4,85	4,70
7	Kupatilo	2,76	2,68
8	Soba	11,91	11,55
9	Terasa	8,48	8,48
Ukupno unutrašnjeg prost.		70,17	68,06
Površina terasa		13,33	13,33
Ukupna površina		83,50	81,39

#### Stan 10 – Jednoiposoban

1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
Ukupna površina		43,44	42,20

#### NETO POVRŠINE:

GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00
OSTAVE	0,00	0,00
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOV	126,94	123,59
UKUPNA NETO POVRŠINA	141,69	137,90
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	163,83	

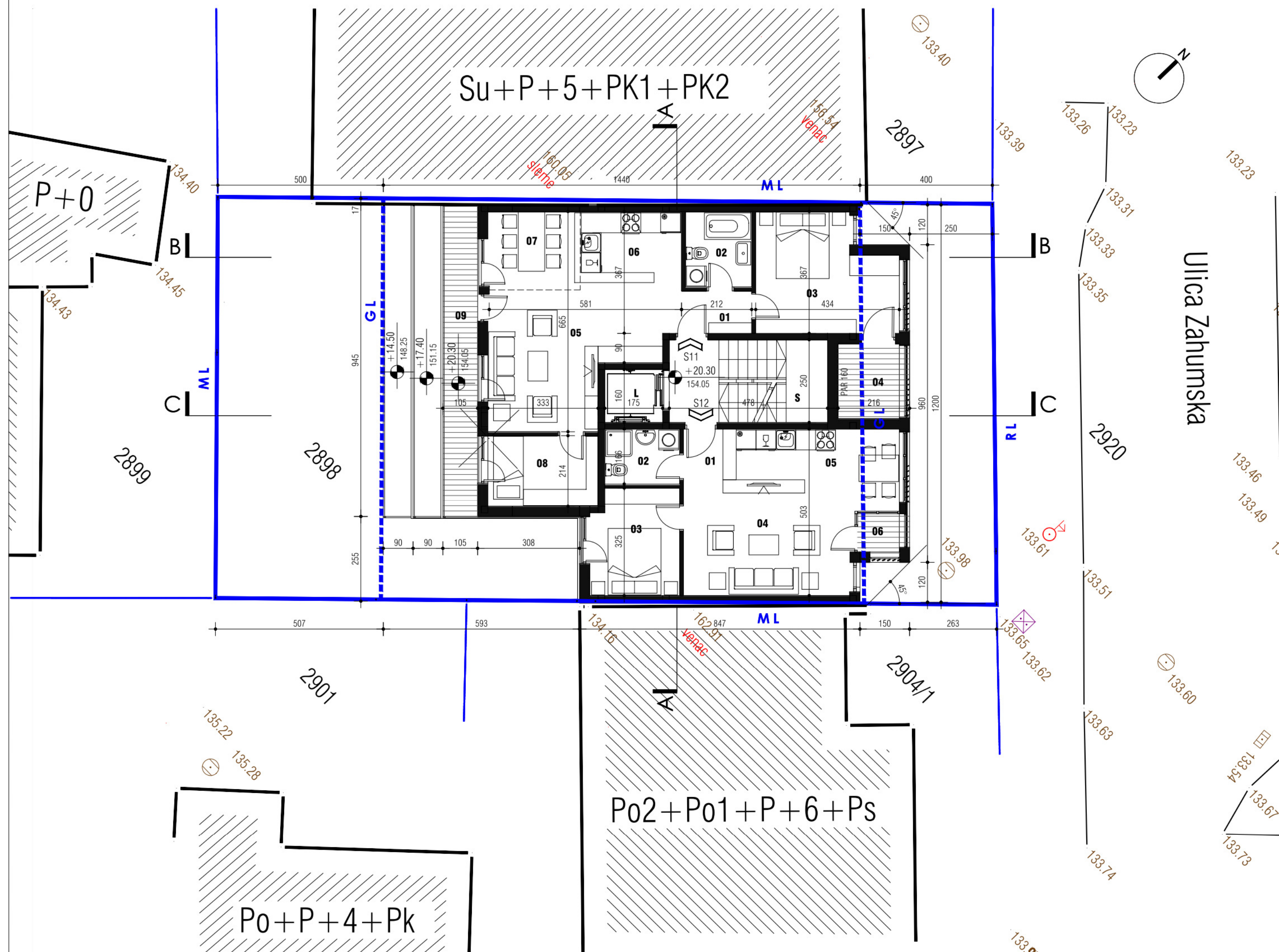
#### LEGENDA:

	ZASTRTE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI STUDIO  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf 	Crtež Osnova 5. sprata	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat 	List 12
	Datum jul 23	Izmena





PREGLED POVRŠINA 6. SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	11,95	11,59
L	Lift	2,80	2,72

Stan 11 – Dvoiposoban			
1	Ulaz	2,71	2,63
2	Kupatilo	4,54	4,40
3	Soba	13,96	13,54
4	Lođa	4,85	4,85
5	Dnevni boravak	19,17	18,59
6	Kuhinja	7,31	7,09
7	Trpezarija	6,67	6,47
8	Soba	7,13	6,92
9	Terasa	9,89	9,89
Ukupno unutrašnjeg prost.		61,49	59,65
Površina terasa		14,74	14,74
Ukupna površina		76,23	74,39

Stan 12 – Jednoiposoban			
1	Ulaz	2,62	2,54
2	Kupatilo	3,75	3,64
3	Soba	8,47	8,22
4	Dnevni boravak	17,30	16,78
5	Kuhinja sa trpezarijom	9,26	8,98
6	Lođa	2,04	2,04
Ukupno unutrašnjeg prost.		41,40	40,16
Površina terasa		2,04	2,04
Ukupna površina		43,44	42,20

NETO POVRŠINE:			
GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00	
OSTAVE	0,00	0,00	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	14,75	14,31	
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00	
STANOVİ	119,67	116,58	
UKUPNA NETO POVRŠINA	134,42	130,89	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	155,32		

LEGENDA:

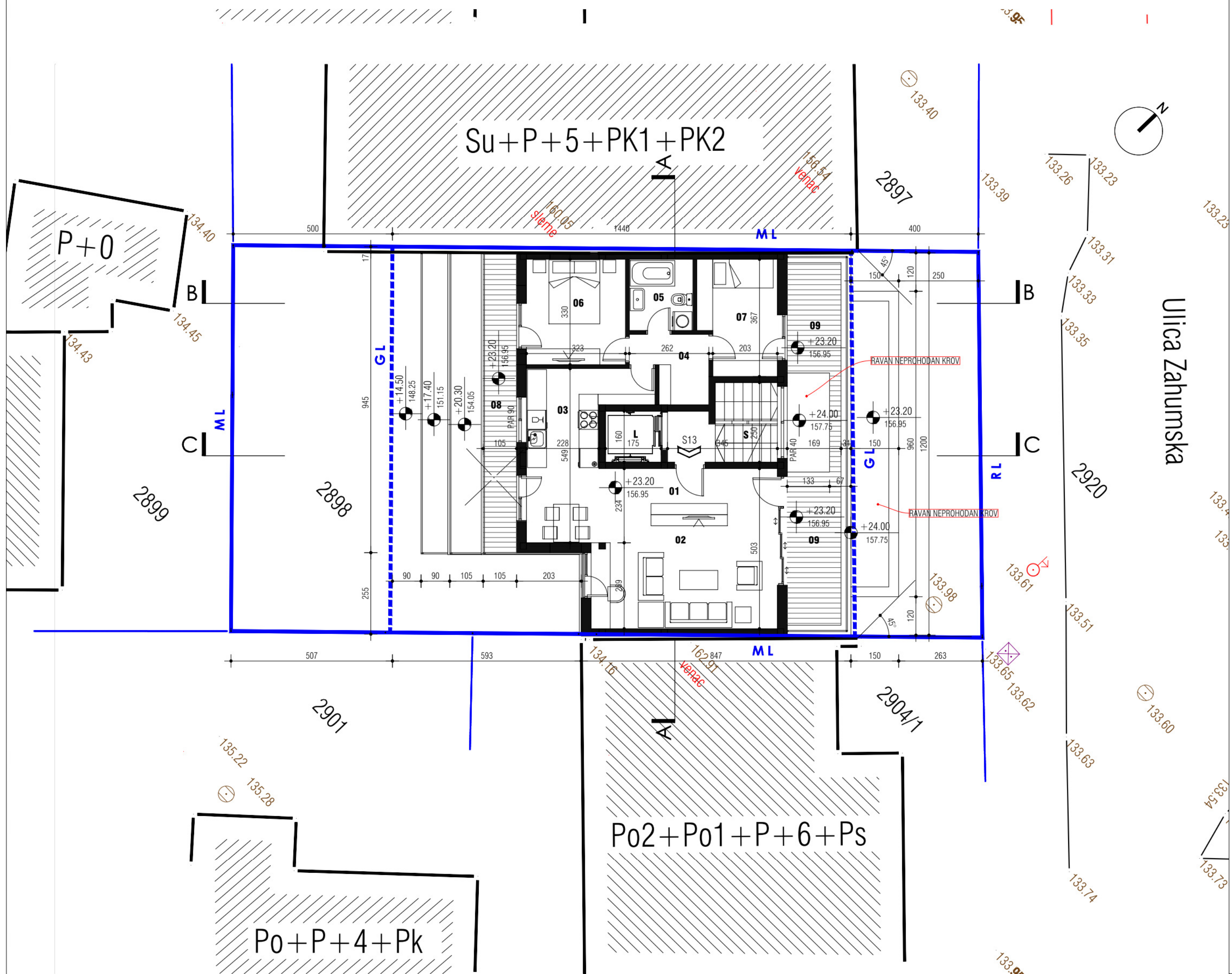
- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus

Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf [Signature]	Crtež Osnova 6. sprata	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat [Stamp]	List 13
Datum jul 23	Izmena	





PREGLED POVRŠINA POVUČENOG SPRATA

No	Prostorija	Površina	Površina -3%
S	Stepenište	5,38	5,22
L	Lift	2,80	2,72

Stan 13 – Dvoiposoban

1	Ulaz	3,47	3,37
2	Dn. boravak sa trpezarijom	30,71	29,79
3	Kuhinja	9,21	8,93
4	Hodnik	4,37	4,24
5	Kupatilo	4,46	4,33
6	Soba	10,26	9,95
7	Soba	8,57	8,31
8	Terasa	9,89	9,89
9	Terasa	15,08	15,08
Ukupno unutrašnjeg prost.		71,05	68,92
Površina terasa		24,97	24,97
Ukupna površina		96,02	93,89

NETO POVRŠINE:

GARAŽNI PROSTOR	0,00	0,00
OSTAVE	0,00	0,00
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	8,18	7,93
POSLOVNI PROSTOR	0,00	0,00
STANOV	96,02	93,89
UKUPNA NETO POVRŠINA	104,20	101,82
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	131,00	

LEGENDA:

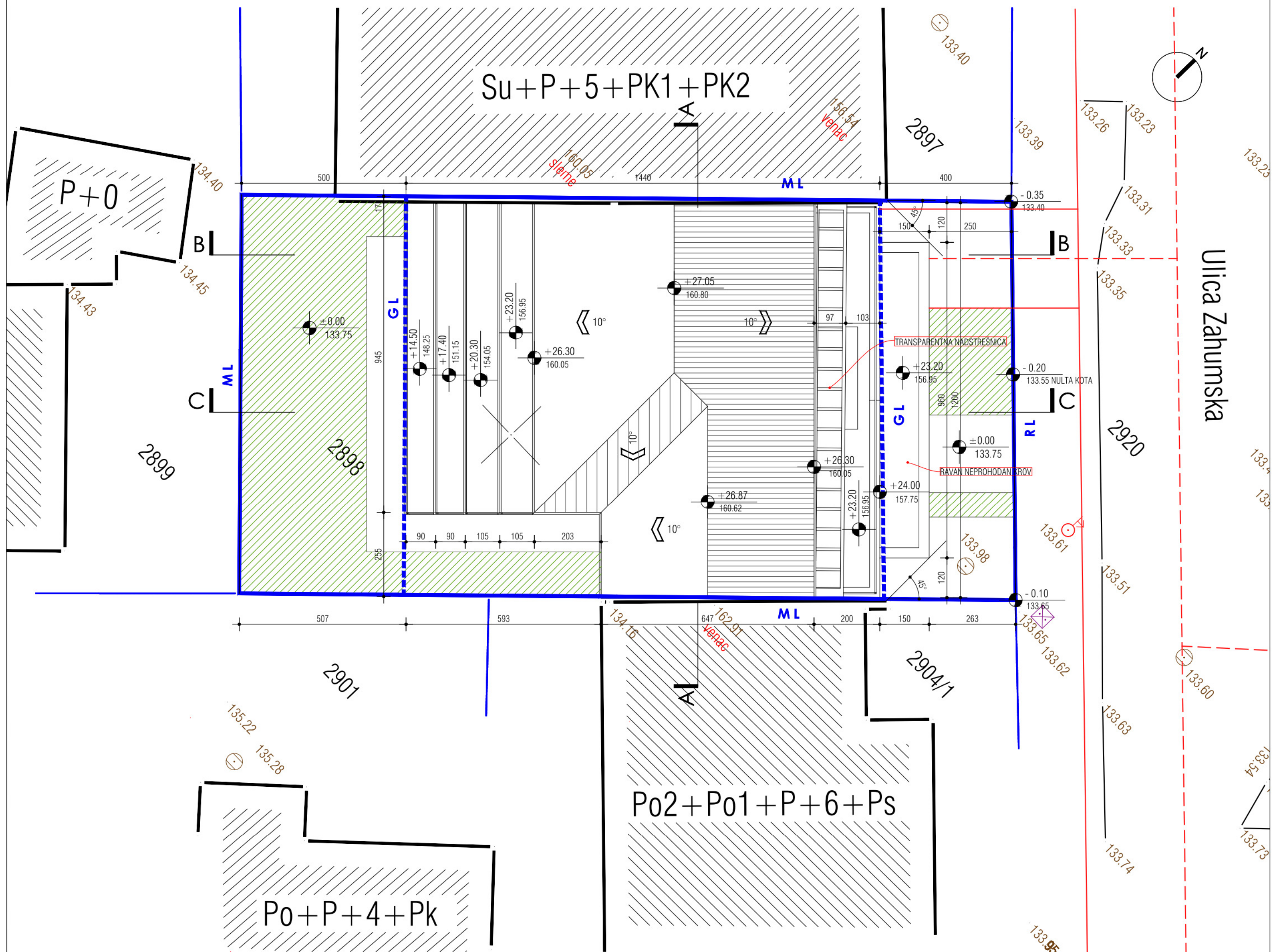
- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

saurus ARHITEKTONSKI STUDIO saurus

Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Paraf [Signature]	Crtež Osnova povučenog sprata	Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pečat [Stamp]	List 14
Datum jul 23	Izmena	





PREGLED POVRŠINA

REKAPITULACIJA				
No	Prostorija	Površina	Udeo	PDR uslovi

NETO POVRŠINA:				
GARAŽNI PROSTOR (sa smeštajem bicikla)		465,89	28,95%	
OSTAVE (STANOVANJE)		34,37	2,14%	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE UKUPNO (STANOVANJE)		198,18	12,31%	
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR (1 LOKAL)		56,88	3,53%	
UKUPNO STAMBENI PROSTOR (13 STANOVA)		854,15	53,07%	
NETO POVRŠINA UKUPNO		1.609,47	100,00%	

NETO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA:				
OSTAVE		2,15	0,20%	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE NADZEMNO		164,03	15,23%	
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR		56,88	5,28%	
UKUPNO STAMBENI PROSTOR		854,15	79,29%	
NRGP UKUPNO		1.077,22	100,00%	

BRUTO POVRŠINA ZA ZAUZETOST		172,33		
BRUTO POVRŠINA UKUPNO		1.983,71		
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA		1.297,40		

POVRŠINA PARCELE		285,00		
POSTIGNUT INDEKS IZGRAĐENOSTI		4,55		max i=4,6
POSTIGNUTA ZAUZETOST		60,47%		max z=69%
POSTIGNUT BROJ P.M.				
Stanovi 13*1.3=16,9.....17p.m.				minimalno 1.3p.m./stanu
Poslovi prostor 56,88m2.....1p.m.		18,00		minimalno 1p.m./60m2 posl. pr.
Ukupno projektovano.....18p.m.				minimalno 5% pristupačnih p.m.
Od toga .....2 pristupačna p.m.				
Postignuto mesta za bicikle.....8				
ZELENA POVRŠINA		67,00		
POSTIGNUT PROCENAT ZELENE POVRŠINE		23,51%		min 20% parcele
PROCENAT POVRŠINA ERKERA OD UKUPNE POVRŠINE FASADE		42,00%		max 50%

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

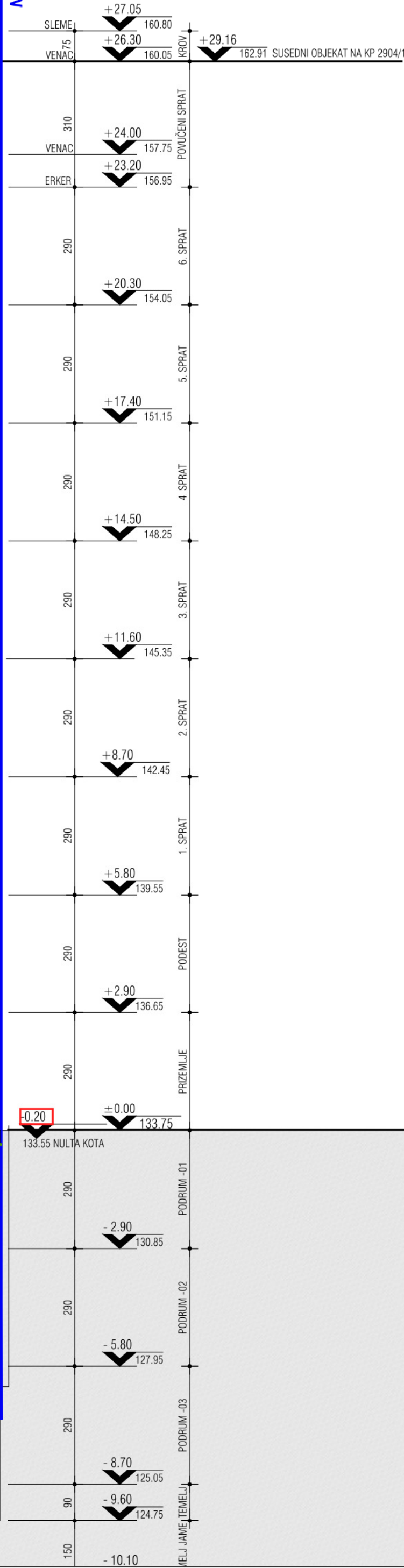
Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara		Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia		Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17		Crtež Osnova krova		Razmera 1:100
		Datum jul 23		List 15



+29.16  
162.91 SUSEDNI OBJEKT NA KP 2904/1

ML=GL

ML=GL



LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf [Signature]	Razmera 1:100
	Pечат [Stamp]	List 16
	Datum jul 23	Izmena





2705

UL. ZAHUMSKA

133.55 NULTA KOTA

-01

---

1-02







1

11-03

[illegible]

NAME \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_

LEGENDA:

-  ZASTRTE POVRŠINE  
 ZELENE POVRŠINE  
  
 GRADJEVINSKA LINIJA  
 KATASTARSKO STANJE  
 FAKTIČKO STANJE  
 PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **2011/62**  
**2011/62** STUDIO **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat	Stambeno-poslovni objekt
Lokacija	Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara

Investitor	MPV Capital Invest DOO
------------	------------------------

Projekat
IDR

Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia
Broj licence 300 P322 17

Paraf

Pečat



Crtež  
Presek BB

Datum  
jul 23

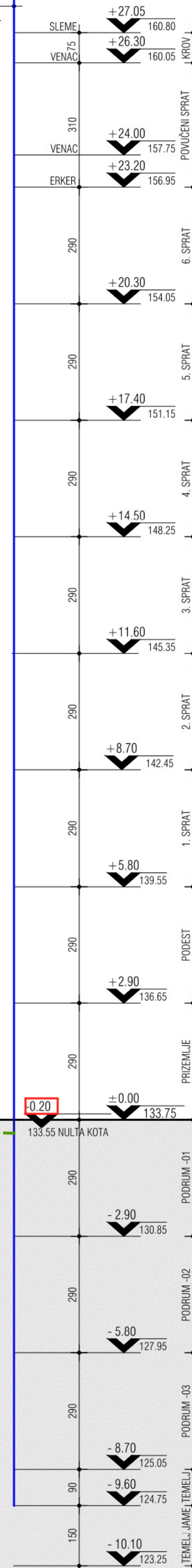
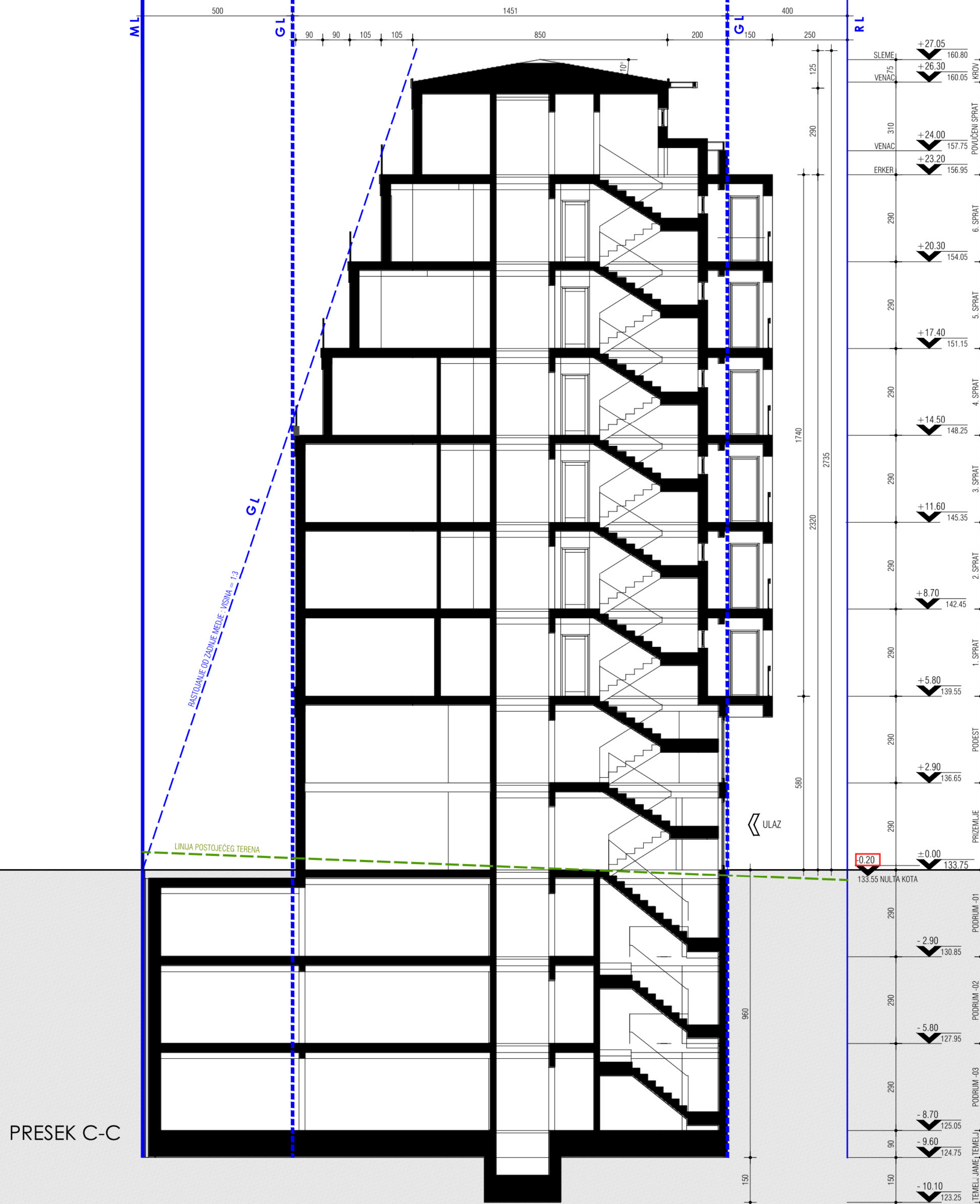
Izmjena
---------

Deo
1 ARH






Razmera
1:100

List 17





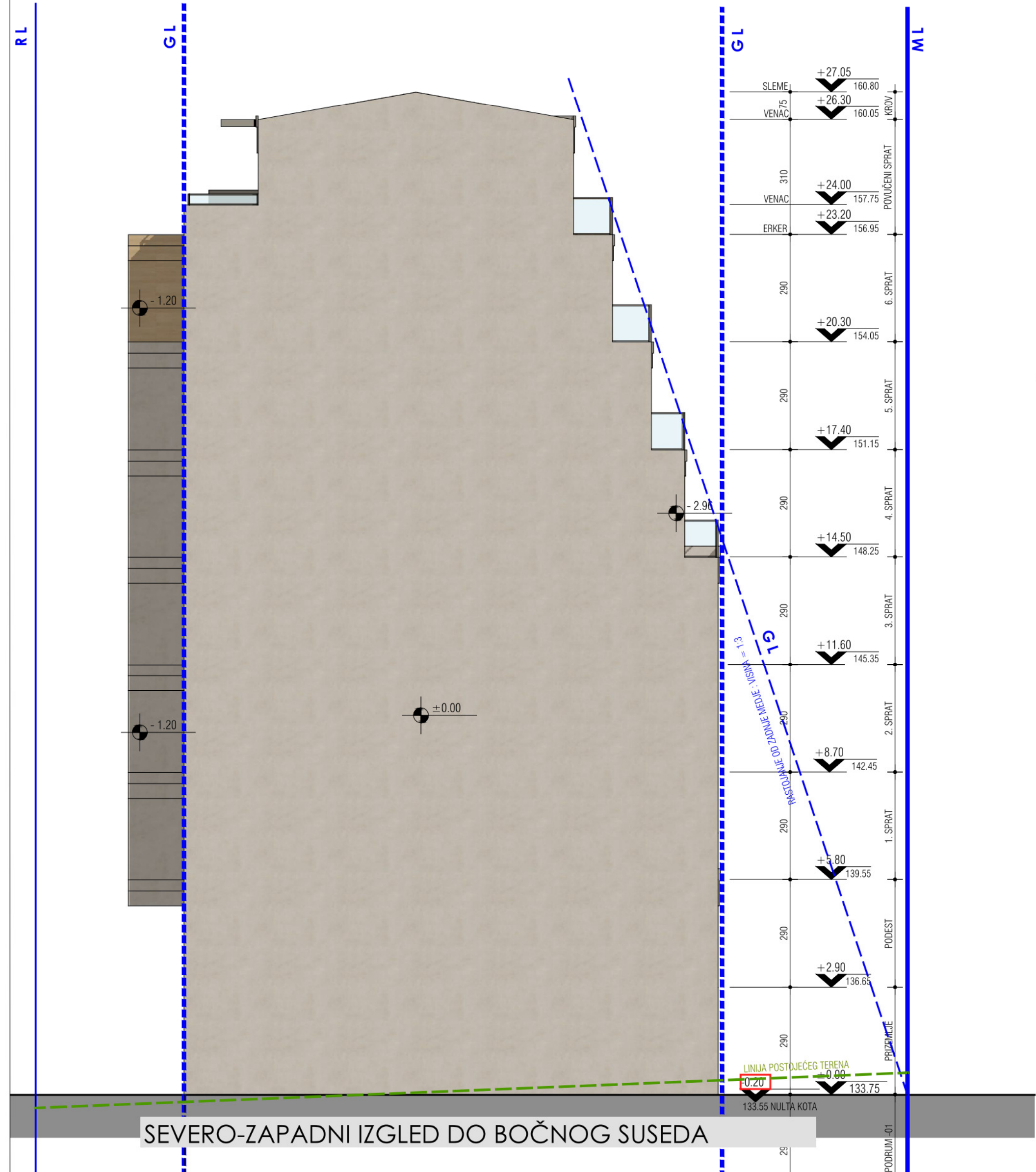
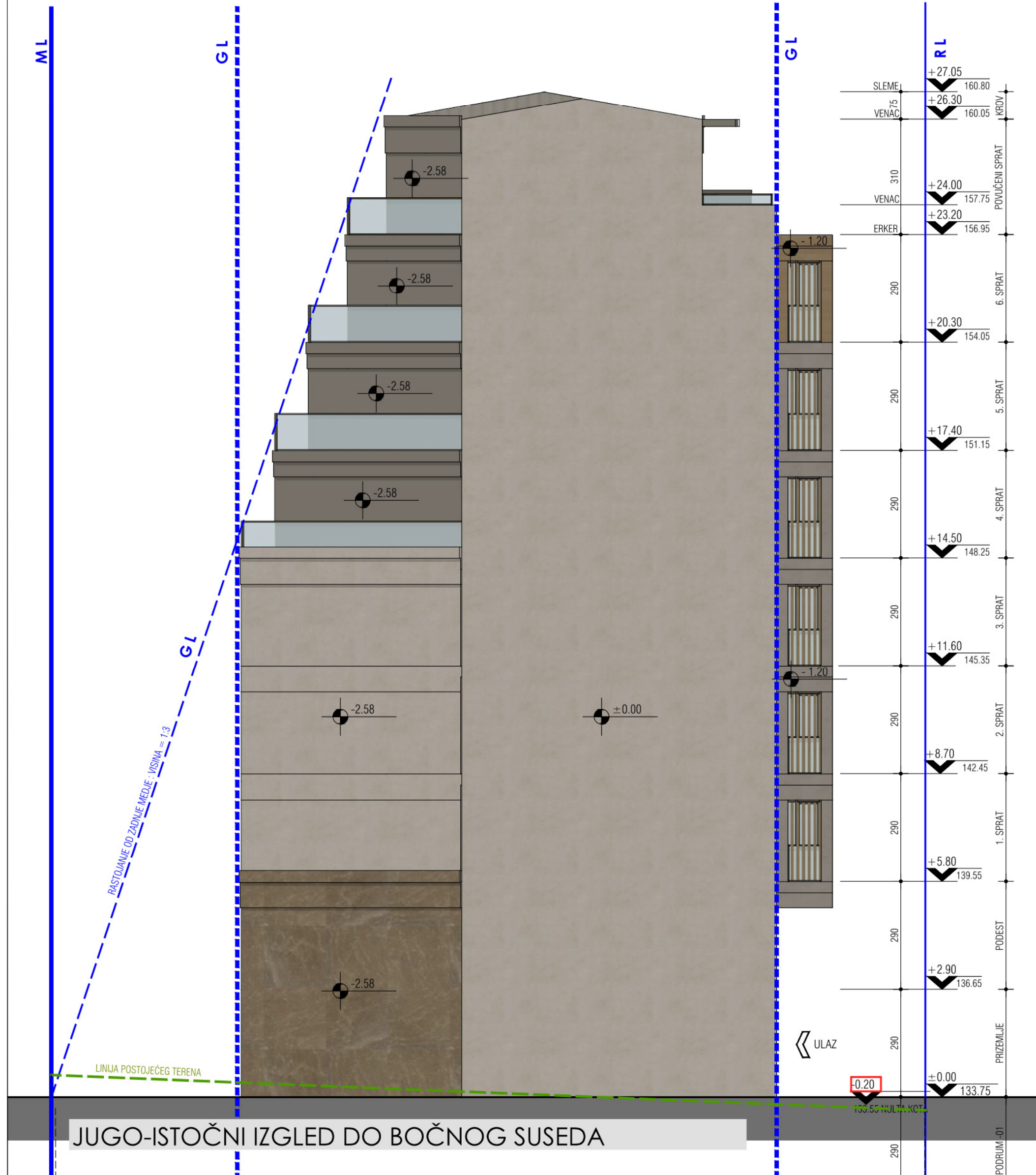
LEGENDA:

-  ZASTRTE POVRŠINE  
 ZELENE POVRŠINE  
  
 GRADJEVINSKA LINIJA  
 KATASTARSKO STANJE  
 FAKTIČKO STANJE  
 PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **20162**  
**20162** STUDIO **saurus**  
 Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR	
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara					
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Paraf 	Crtič Presek CC		Deo 1 ARH	
Broj licence 300 P322 17	Pečat 			Razmera 1:100	
	Datum jul 23	Izmena			List 18





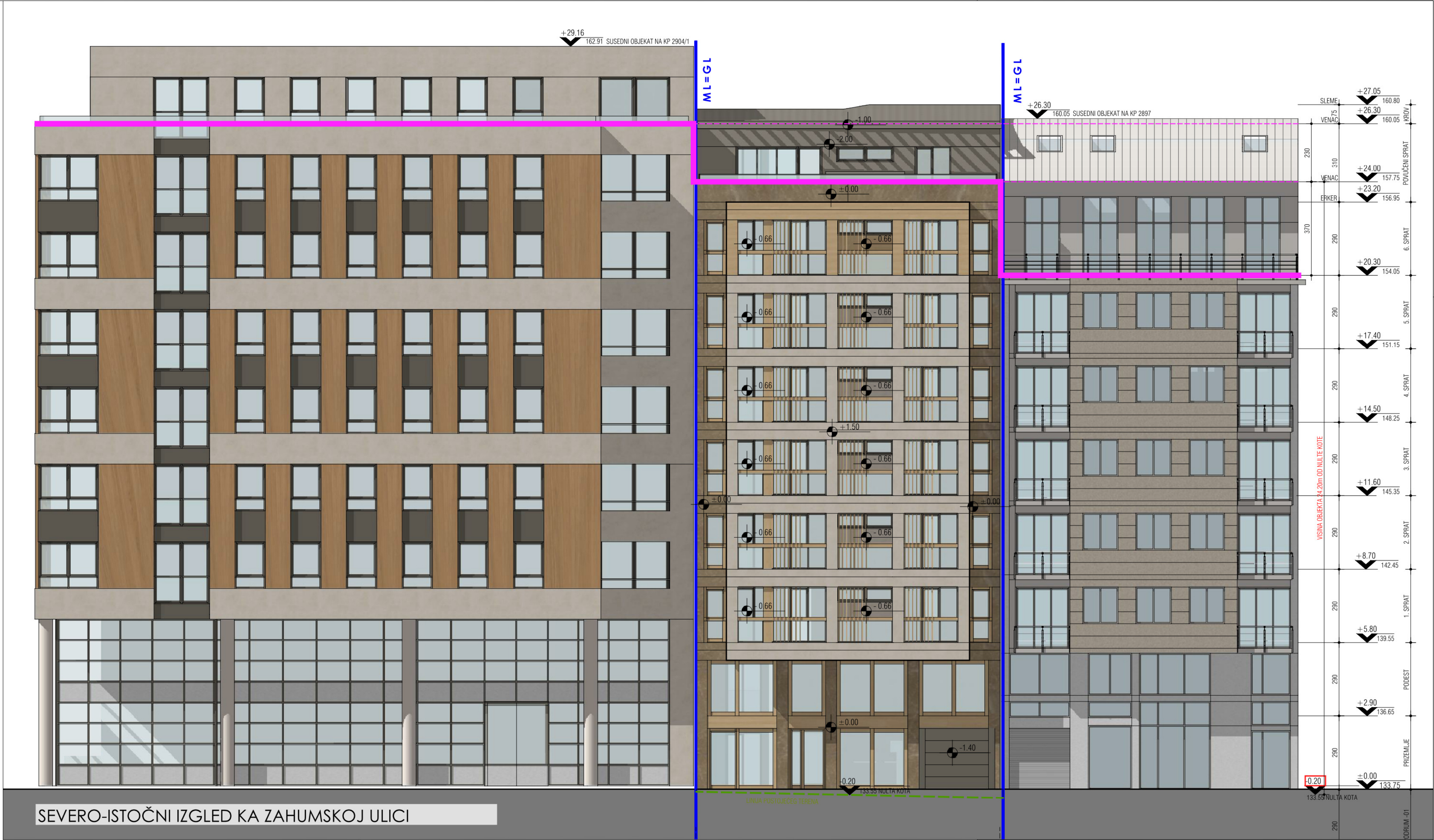
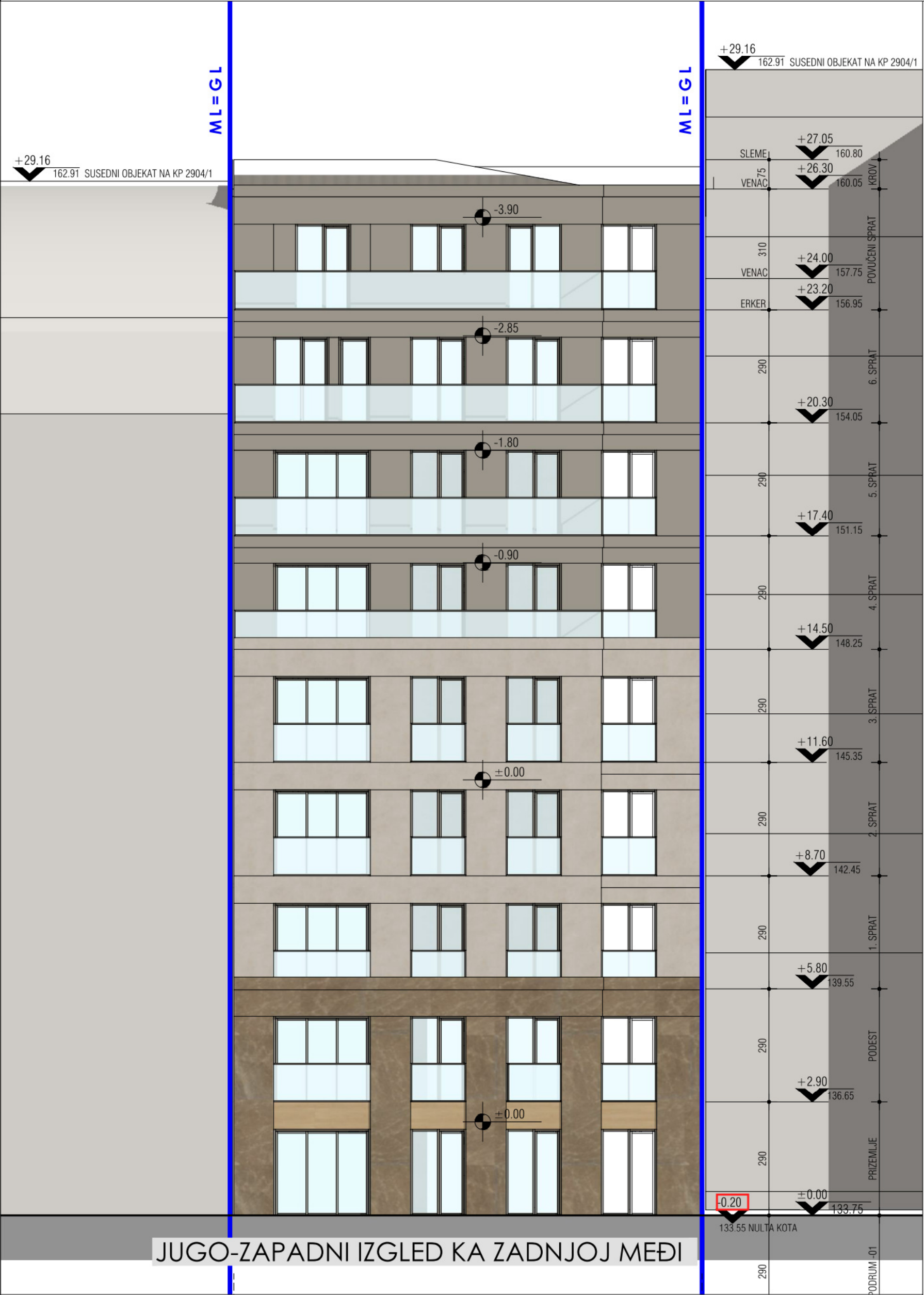
LEGENDA:

- ZASTRTE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara	Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Paraf Pečat Datum jul 23	Razmera 1:100
	Izmena	List 19





- LEGENDA:
- ZASTRTE POVRŠINE
  - ZELENE POVRŠINE
  - GRADJEVINSKA LINIJA
  - KATASTRASKO STANJE
  - FAKTIČKO STANJE
  - PLANIRANO STANJE (PROJEKTOM I PDR-om)

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO** **saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

Objekat Stambeno-poslovni objekat	Investitor MPV Capital Invest DOO	Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara		
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Paraf <i>[Signature]</i> Pečat <i>[Stamp]</i>	Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17	Crtež Izgledi	Razmera 1:100
	Datum jul 23	Izmena 20





POVRŠINA ERKERA = 132m<sup>2</sup> = 42% UKUPNE POVRŠINE

UKUPNA POVRŠINA FASADE = 318m<sup>2</sup>

**saurus** ARHITEKTONSKI **STUDIO saurus**  
Arhitektonski studio Saurus Duo | studio@saurus.rs | 0654743024

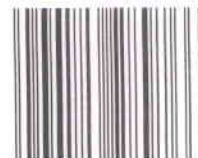
Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara				Deo 1 ARH
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia	Paraf 	Crtež Površina erkera		Razmera 1:100
Broj licence 300 P322 17	Pечат 	Datum jul 23	Izmena	List 21





<div>saurus ARHITEKTONSKI <del>STUDIO</del> saurus</div> <div>Arhitektonski studio Saurus Duo   studio@saurus.rs   0654743024</div>					
Objekat Stambeno-poslovni objekat		Investitor MPV Capital Invest DOO		Projekat IDR	
Lokacija Zahumska 32, kp 2898, KO Zvezdara					
Odgovorni projektant Srđan Tomić, dia		Paraf 	Crtež 3D prikaz sa susedima		Deo 1 ARH
Broj licence 300 P322 17		Pечат 			Razmera -
		Datum jul 23	Izmena		List 22





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  
Миладин Маглов

## **РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21). као:

### **ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

за израду

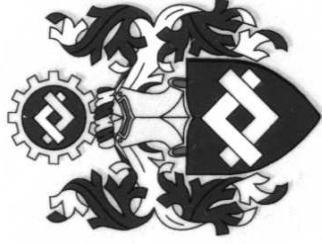
**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ ЗПо+П+6+Пс  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
ЦЕЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 2898  
КО ЗВЕЗДАРА  
У ЗАХУМСКОЈ УЛИЦИ БРОЈ 32 У БЕОГРАДУ**  
одређује се:

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: 02-12/455936  
Београд, 11.10.2022. 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 09.10.2023.  
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 ПРОЈЕКТА  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ ЗПо+П+6+Пс  
НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1  
КОЈА СЕ ФОРМИРА ОД  
ЦЕЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 2898  
КО ЗВЕЗДАРА  
У ЗАХУМСКОЈ УЛИЦИ БРОЈ 32 У БЕОГРАДУ**

**Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.**

### **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

Да је предметни Урбанистички пројекат урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 –одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, и - др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/23)
- Планом детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27 марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динић, Војводе Саватија, Тршћанске и Блевара краља Александра, блокови Б1-Б10 ("Службени лист града Београда", бр. 34/07)
- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22)

и

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

**Љубомир Бошковић, дипл. инж. арх.**

**Бр.лиценце: 200 0379 03**



Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење урбанистичких планова  
и издавање информације о локацији  
IX-12 број 350.1 – 2294/2023  
Београд, 20.04.2023.године

ул.Краљице Марије бр.1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : СРЂАН ТОМИЋ, Милана Ракића бр.61, Београд  
ПОВОД ЗАХТЕВА : За изградњу објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 2898 КО Звездара	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје између улица:Краљице Марије(27.март), Челопечке, Захумске, Ђуке Динић, Војводе Саватија, Тршћанске и Булевара краља Александра блокови Б1-Б10("Сл. лист града Београда" бр. 34/07) 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, 72/21,27/22)
НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ	Катастарска парцела 2898 КО Звездара налази се у блоку Б1а, у зони 5.2, у површинама намењеним за становање са делатностима. На постојећим парцелама у зонама 5.2 и 5.3, чија је површина мања од 3 ара, планирани индекс изграђености и степен заузетости увећавају се за 15%.
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	<b>подцелина 5.2. – становање са делатностима</b> Могућност изградње објекта за формирану грађевинску парцелу. Спратност објекта: макс. П+5+Пс Индекс заузетости: макс. 60% Индекс изграђености: макс. 4,0 <b>Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Грађевинска линија према улици Захумској је удаљена од регулационе линије 4,0м.</li><li>Објекте градити искључиво на дефинисаној грађевинској линији.</li><li>Удаљење објекта од задње, дворишне, границе парцеле мора бити 1/3 висине објекта. Уколико је висина објекта мања од 15м, минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 5м.</li><li>Испади на објектима са предбаштама (еркери, балкони и сл.) могу прелазити грађевинску линију максимално 1,5м.</li><li>Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и сл.), степениште по правилу поставити на грађевинску линију, односно, грађевинску линију приземља.</li></ul> <b>Постављање објекта у односу на суседне објекте</b> Код затвореног типа блока наслањање новопланираних објеката на суседне дефинише се на следећи начин: <ul style="list-style-type: none"><li>Калкан новог објекта наслоњен на постојећи (објекат спратности веће или једнаке П+4 који се неће мењати) у садашњој форми и облику не сме бити већи од габарита постојећег калкана.</li><li>Уколико задржани суседни објекти имају бочне отворе просторија, минимално растојање бочних грађевинских линија износи 1/3 висине вишег објекта али не мање од 4м, при чему је минимално растојање новог објекта од бочне границе парцеле 2,5м.</li><li>Уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од 1/3 висине вишег објекта, са те стране је дозвољено предвиђати само отворе помоћних просторија, минималне висине парапета 1,8м.</li><li>Није дозвољено затварати светларнике постојећих објеката, већ формирати исте или сличне у новопројектованим објектима.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Пожелно да површина подземне етаже не буде већа од 85-90% површине парцеле, односно да мин 10-15% површине парцеле буде незастрто.</li> </ul> <p><b>Висинска регулација:</b> висина венца износи 21,0м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Повучени спрат има висину као и остали спратови у објекту.</li> <li>Повучени спрат је обавезно повићи у односу на уличну фасаду мин 2,0м, док у односу на дворишну фасаду нема ограничења, не мора се повлачити уколико то правило о растојању објекта од задње линије парцеле то дозвољава.</li> <li>Нестамбена приземља објекта могу имати већу спратну висину која дозвољава формирање галерије.</li> </ul> <p><b>Кота приземља:</b> Ниво приземља не може бити виши од 1,20м за стамбену намену, односно највише 0,20м за комерцијалне садржаје, у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде.</p> <p><b>Обликовање:</b> У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.</p> <p><b>Зелене површине:</b> мин 20%.</p> <p><b>Кровна конструкција:</b> предвидети раван или кос кров. Одводњавање регулисати тако да се вода са кровова не слива у двориште суседа.</p> <p><b>Саобраћајни услови:</b> Уцелинама I и II овог Плана за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима а не на отвореном дели грађевинске парцеле.</p> <p>Према наведеном ПГР-у :</p> <p>по нормативу 1,3ПМ/1стан;</p> <p>1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;</p> <p>1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</p> <p>Гараже могу бити у склопу новог објекта и засебни објекти.</p> <p>Обавезно искористити нагибе и денивелације терена за изградњу вишеетажних гаража.</p> <p>Гараже у подземним етажама нових објекта могу се извести као класичне или механичке.</p> <p>Уколико се гради класична гаража рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије.</p> <p>У простору грађевинске и регулационе линије, а у оквиру грађевинске парцеле објекта(предбаште), није дозвољена изградње подземних етажа.</p> <p>Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.</p> <p><u>При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:</u></p> <p>Ширина праве рампе по возној траци мин. 2,5м;</p> <p>Слободна висина гараже мин. 2,4м;</p> <p>Димензије паркинг места мин. 2,3 x 4,8м са минималном ширином пролаза од 5,4м</p> <p>Подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.</p> <p>Паркинг места управна на осу коловоза предвидети са димензијама 2,3x5,0м мин. 4,8м, са ширином пролаза 5,4м до 6,0м, а за подужна са димензијама 5,5м x 2,0м.</p> <p>Габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта, до заузетости парцеле до 90%, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објекта.</p> <p>Обавезно озеленети простор изнад подземне гараже.</p> <p>Инфраструктура – објекат прикључити на комуналну инфраструктуру у складу са Планом и условима надлежних јавних комуналних предузећа.</p> <p><b>Инжењерско геолошки услови</b></p> <p>Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18, 40/21 -др.закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Сл. Гласник РС“ бр. 51/96 и 45/19).</p>
<b>ПРАВНИ ОСНОВ</b>	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/10)
<b>СМЕРНИЦЕ</b>	<p>За изградњу објекта, потребно је овом Секретаријату поднети захтев за добијљњ Локацијских услова према Плану и Чл.53а Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана</p>



ВЕРИТЕЛИ

Образил  
Гордана

Ристески  
7t

лъенъа:

ін, дипл.инж.арх.

Сектора :

дипл.инж.арх.

ПОДСЕКР  
ЗА УРБАНИЗАМИ  
Марија Пе

арија Перуновић дипл.инж.арх

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Звездара

Београд

Број: 953-230-35310/2023

КО: Звездара

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
2898

Размера штампе: 1:250



НАПОМЕНА: Постоје нерешени захтеви

Датум и време издавања:

25.07.2023 године у 13:56

Овлашћено лице:

М.П. \_\_\_\_\_

А

А

А

А



Огранак Електродистрибуција Београд-Центар  
Београд, Топлице Милана 66

"MPV CAPITAL INVEST" д.о.о.

Наш број: 80110, ДС, Е-1189/23

МАДРИДСКА БР. 8

Место, датум: Београд, 12.07.2023. године

11000 БЕОГРАД

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословни објекат у улици Захумска бр. 32, КП 2898, К.О. Звездара.

Поводом Вашег захтева, наш број Е-1189/23 од 17.03.2023.год., у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбени објекат у улици Захумска бр.32, КП 2898, К.О. Звездара, у Београду обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложен захтев, достављамо Вам следеће услове:

Садржај	Број	Врста уређаја	Врста прикључка	Једновременна снага	Осигурачи
Стан	13	бројило	трофазни	17,25	25А
Пословни простор	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Општа потрошња	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Гаража	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Оставе	2	бројило	трофазни	17,25	25А
Путнички лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Ауто-лифт	1	бројило	трофазни	17,25	63А
Спринклер	1	бројило	трофазни	17,25	25А
Хидроцил	1	бројило	трофазни	17,25	25А

**За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије има капацитета у постојећој електроенергетској мрежи.**





Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода (са полагањем вода потребне дужине, типа и пресека ХР 00 АSJ 3×150+70 mm<sup>2</sup>, ОД ТС 10/0,4 KV, РЕГ.БР.Б-989. „ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА 8“, ДО КПК КОЈУ ЈЕ ПОТРЕБНО ПОСТАВИТИ НА ФАСАДИ НОВОГ ОБЈЕКТА. ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ЛИФТОВА И ХИДРОЦИЛА ПОСТАВИТИ ПОСЕБНУ КПК. ОБАВЕЗА ИНВЕСТИТОРА ЈЕ ДА ПОСТАВИ КАБЛОВСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ ОД КПК ДО ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ. ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК УКИНУТИ.

На погодном месту на делу фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу у објекат обезбедити потребан простор за две КПК. 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 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.

На приступачном месту у улазу стамбеног објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за смештај МРО.

Приликом остављања простора за МРО узети у обзир и „браварске 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

С поштовањем,

Директор огранка



Иван Мелих, струк.маст.инж.ел.



Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Сектор за планирање саобраћаја  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–60/2023  
20.04.2023. године



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

**„MPV CAPITAL INVEST“ d.o.o.**

Ул. Мадридска, бр. 8  
11000 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА У ДЕЛУ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ (К.П.) БР. 2898, К.О. ЗВЕЗДАРА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

Колски приступ предметној катастарској парцели се налази у зони раскрснице и пешачког прелаза, с тога је неопходно приликом отварања колског приступа обавезно остварити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај – Одељењем за техничко регулисање саобраћаја, који ће одлучити о начину на који ће пешачки прелаз да се измести и пројектује додатна саобраћајна сигнализација у зони колског приступа, како би се одвојили токови кретања пешака и возила и број могућих конфликтних тачки свео на што мању меру.

Саставни део овог Мишљења су листови Идејног решења бр.: 02: „Ситуационо-нивелациони план приземља“, 03: „Основа подрума -03“, 04: „Основа подрума -02“, 05: „Основа подрума -01“ 17: „Пресек ББ“ и технички опис.

Обрадио: Лука Жмавц дипл.инж.саобр. *лж*

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 116654/2-2023

ДАТУМ: 30-03-2023

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

YUGO BIRO BEOGRAD

Ул. Господара Вучића 3

Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за станбено-пословни објект на КП 2898, КО Звездара

ВЕЗА: 116654/1-2023 ; ИБ 117/2023 датум: 17.3.2023-М.Ма.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање техничких података за израду Урбанистичког пројекта за ст.пословни објект на КП 2898, КО Звездара (13 станова+ 1 пословни простор) издају се услови из надлежности "Телеком Србија"а.д

#### **Постојеће стање тк објекта**

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

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

#### **Технички услови**

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

Препорука Телекома Србија је да се за нови стамбено пословни објект приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних ламела и монтажом одговарајуће ТК опреме у њима.

Простор/техничка просторија треба:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу.
- да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- кроз поменути простор не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- У простору предвиђеном за смештај тк опреме уградити главни оптички дистрибутивни орман.

- У улазу, у ходнику, на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман.

- У оптичком дистрибутивном орману обезбедити завршавање унутрашњих тк инсталација. За потребе Телекома до сваког стана потребно је обезбедити два оптичка влакна, до сваког пословног апартмана потребно је обезбедити 4 оптичка влакна.

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

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

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

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

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

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

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:  
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до 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.  
Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем ТК канализације.



Планирати прикључење предметног објекта на ТК мрежу у окну 710. Од окна 710 потребно је планирати трасу-коридор за ТК канализацију капацитета једне PVC/PEHD цеви Ø110 mm до заједничке гараже. Кроз заједничку гаражу обавезно обезбедити технички канал до концентрације унутрашњих инсталација

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

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

#### **Општи услови**

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

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за предметни објекат на 2898, КО Звездара, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д. Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

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

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

С поштовањем,

Руководилац оделјења за  
оперативну подршку – Београд



Горан Матић, дипл. мен

ISKA 28B)

2897

2

PI 5-23

2920

PKO 711

PKO 710

2904/1

gradilište

2898

PI 5-19

10

PEHDØ110

2899

2901

LEGENDA:



postojeće stanje



uslovljene PE i PVC cevi

uslovljeno mesto za TK orems

PI 5-1

117/2023



POSREDOVANJE ZA TELEKOMUNIKACIJU  
"TELEKOM SRBIJA"  
AKTIVNA POSREDOVANJE ZA TELEKOMUNIKACIJU  
BEOGRAD

Preporučeno		16-09-2023	
Opis	Ipa	Adresa	Država
0209	116654/1-2023		

# **TELEKOM SRBIJA**

Izvršna jedinica Beograd

11000 Beograd

Ul. Novopazarska br. 37-39

**PREDMET:** Urbanistički projekat za izgradnju stambeno poslovnog objekta na GP1 koja se formira od katastarske parcele 2898 KO Zvezdara

Poštovani,

ZAHTRAJ ZA

Za izgradnju stambeno poslovnog objekta na GP1 koja se formira od katastarske parcele 2898 KO Zvezdara u toku je izrada urbanističkog projekta koji se radi po zahtevu Investitora u cilju korekcije planiranih parametara i usklađivanja objekta sa postojećim objektima na susednim parcelama.

Prema Planu detaljne regulacije Bulevara kralja Aleksandra za područje između ulica: Kraljice Marije (27 marta), Čelopečke, Zahumske, Đuke Dinić, Vojvode Savatija, Trščanske i Bulevara kralja Aleksandra, blokovi B1-B10 („Službeni list grada Beograda” broj 34/07) parcela se nalazi u površinama namenjenim stanovanju velikih gustina izgrađenosti označenom kao Zona 5.2.

**Molimo vas da nam za potrebe izrade Urbanističkog projekta izdate Uslove iz vaše nadležnosti, a prema kapacitetima navedenim u tabeli infrastrukturnih potreba prikazanoj u grafičkom prilogu.**

Molimo vas da predračun za nadoknadu troškova izrade uslova dostavite na:

„MPV CAPITAL INVEST” d.o.o.  
Beograd, ulica Madridska broj 8,  
MB 21847020,  
PIB 113332371,  
koga zastupa Dragan Matić

14 STRANICA  
LC "MPV" NO 116654/1-2023

Za sve dodatne informacije možete se obratiti:

- odgovornom urbanisti arh Jovanu Uroševiću na telefon 063492262 ili na mejl adresu jovan.i.urosevic@gmail.com ili
- odgovornom projektantu arhitekture Srđanu Tomiću na telefon 0654743024 ili na mejl adresu studio@saurus.rs

S poštovanjem,

DIREKTOR:

Ljubomir Bošković d.i.a

Prilog:

- Tabela osnovnih podataka o objektu i lokaciji
- Situacioni plan sa tabelom infrastrukturnih potreba
- Katastar instalacija
- Šira situacija



Mile

17-03-2023

*[Signature]*

novi 1032767  
41345808



Мије Ковачевића 4  
11050 БЕОГРАД  
Србија



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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

„MPV CAPITAL INVEST“ д.о.о.  
11000 Београд  
ул. Мадридска бр.8

наш број: 3980/12  
датум: 20.03.2023 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 ГП1 која се формира од КП 2898 КО Звездара, у Захумској улици, 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 **2 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 наведеној улици. 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 некој од подземних етажа, 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 прикупља 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 *аш*  
Александра Мишески

Руководилац службе за урб -техн. послове  
Божидар Карастанковић

Директор  
правних, кадровских и општитих послова  
*Милан Бањац*

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



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  
е-mail: [info@beograd.gov.rs](mailto:info@beograd.gov.rs)  
Датум: 13.04.2023.



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

Д-88/2023

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

**ПРЕДМЕТ:** Услови канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од к.п. 2898, КО Звездара у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-88/2023, дана 16.03.2022. године, којим тражите услове канализације за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од к.п. 2898, 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.

Комплетно подручје на коме се налази предметна локација припада „Булбударском канализационом сливу“ коме су реципијенти постојећи колектори у улици Цвијићевој – Димитрија Туцовића. Са овог подручја, кишне и фекалне воде одводе се постојећим каналима општег система, колектором ОБ 140/210 см у улици Димитрија Туцовића, а онда даље колекторским системом у Цвијићевој улици и колектором 300/450 у улици Ђуре Ђаковића – у Дунав.

Испред предметне катастарске парцеле, у Захумској улици постоји градска канализација-општи канал ОК350mm.

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)- целина II-Булевар краља Александра, Јужни Булевар, Звездара;
- Планом детаљне регулације (ПДР) Булевара краља Александра за подручје између Улица: Краљице Марије (27.Марта), Челопећке, Захумске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Тршћанске и Булевара краља Александра-блокови Б1 до Б10, („Сл. лист града Београда“, бр. 34/07);

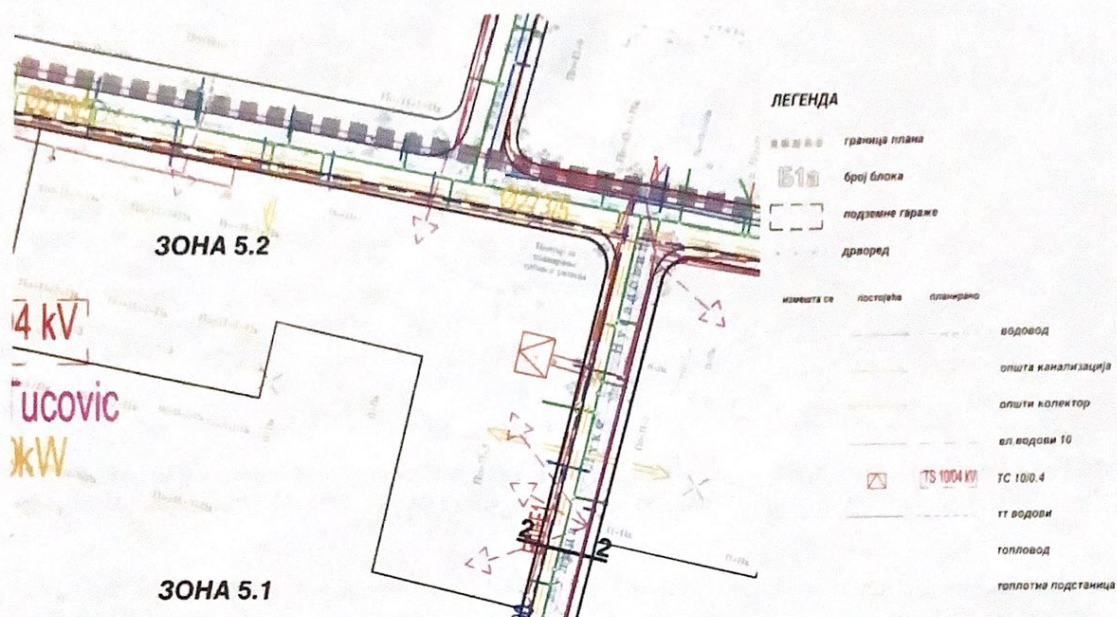
Предметна локација се граничи са:

- Планом детаљне регулације блокова уз Улицу Димитрија Туцовића, („Сл. лист града Београда“, бр. 09/04)

ЗА 40103000 001/06



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



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

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр.2898, КО Звездара, планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности 2По+Пр+6+Пс.

На предметној парцели се налазе постојећи објекти. Није наведено да ли је предвиђено уклањање постојећих објеката са парцеле. Укупна површина предметне парцеле износи 285,00m<sup>2</sup>.

Укупна БРГП објекта износи 1297,40m<sup>2</sup>, са 14 функционалних јединица (13 станова и 1 пословни простор) и 18 паркинг места.

Приземље објекта је пословни простор дупле висине, са делом изнад улазне партије предвиђеним за галерију. На типским спратовима су пројектована по два стана. На повученом спрату је пројектован један стан. За приступ гаражама у два нивоа предвиђен је аутолифт.

Грађевинска линија према Захумској улици је повучена у односу на регулациону линију.

Колско-пешачки приступ остварен је са јавне саобраћајне површине, из Захумске улице.

Нулта кота одговара апсолутној коти 133,55m. Кота 0.00 објекта је 20cm у односу на нулту коту, на апсолутној коти 133,75m.

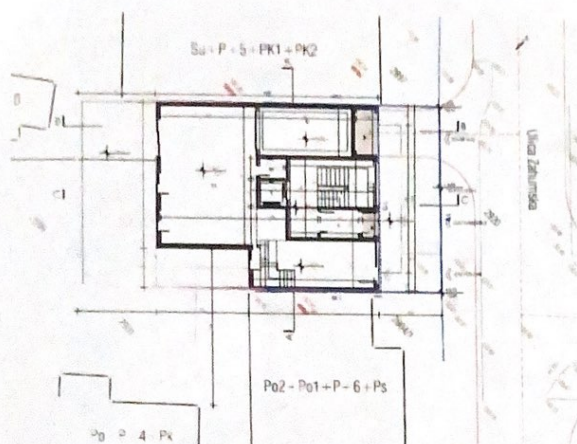
Начин грејања будућег објекта је на електричну енергију.

Уз захтев нису достављене планиране количине воде, али је назначено да се планира замена постојећег прикључка новим - већих димензија.

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 Захумској улици је евидентиран 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 2898, КО Звездара предвидети израду новог прикључка, на постојећи или новопроектовани ревизиони силаз, на општој канализацији у Захумској улици.

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 2898, 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 хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал.

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

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

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

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

ЗА 40103000 001/06



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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 „MPV CAPITAL INVEST“ d.o.o., Мадридска број 8, Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу Ситуационог плана са табелом инфраструктурних потреба, Катастра инсталација, Шире ситуације, и табеле са основним подацима о објекту и локацији- 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](http://www.bvk.rs)

обрадила :

Катарина Милошевић, струк.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/06



к.п. 2898, КО Звездара, уз предмет Д-88/2023

Датум: 21. 3. 2023





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: 3 606 606

e-mail:

[info@bvg.rs](mailto:info@bvg.rs)

Датум: 13.4.2023.



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

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

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

број: А-171/2023

YUGO BIRO

Господара Вучића бр. 3, Београд

За инвеститора:

"MPV CAPITAL INVEST" d.o.o. Beograd

Мадридска број 8, Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од к.п. 2898 КО Звездара у Београду

У вези вашег захтева заведеног у Служби техничке документације ЈКП „БВК-а“ под бр. А-171/2023 од 16.3.2023.године, којим тражите услове водовода за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на ГП1 која се формира од к.п. 2898 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и **Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде** („Сл. лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), извештавамо вас о следећем:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Улова, Р 1:1000), приказана је водоводна мрежа II висинске зоне београдског водоводног система: цевоводи Ø200mm и Ø100mm од ливено-гвозденог материјала у Захумској улици.

Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена око 135mm припада II висинској зони београдског водоводног система.

**Напомињемо да се подаци ЈКП „БВК“ и РГЗ-а о постојећој мрежи разликују** (у подацима РГЗ-а којима располаже ЈКП „БВК“ цевовод Ø200mm није евидентиран-уместо њега снимљен је цевовод ЛØ80mm).

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

- Планот генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2016, 97/16, 69/17 и 97/17)-и налази се у оквиру целине II- Булевар краља Александра, Јужни Булевар, Звездара
- Планом детаљне регулације (ПДР) Булевара краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27. марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Трићанске и Булевара краља Александра-блокови Б1 до Б10, ("Сл. лист града Београда", бр. 34/07)-којим је, у улицама у обухвату Плана, предвиђено укидање дотрајалих цевовода недовољних димензија и постављање нове прстенасте мреже мин.Ø150mm (реконструкција дистрибутивне мреже недовољног пречника)

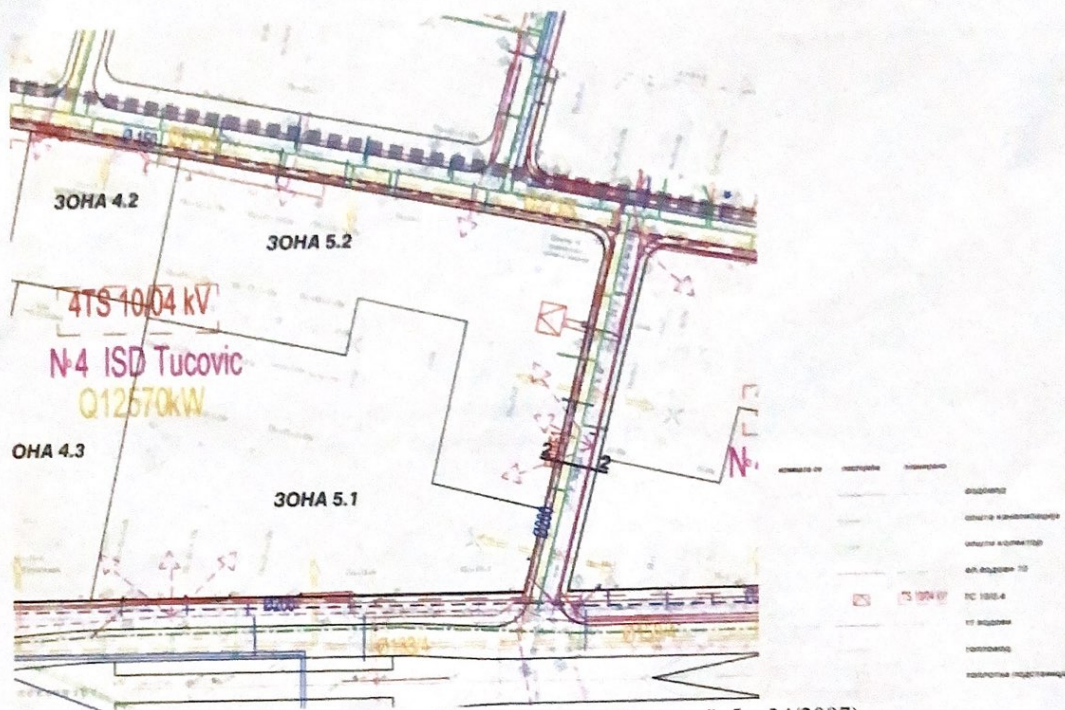
Предметна локација се граничи са:

- Планом детаљне регулације (ПДР) блокова уз Улицу Димитрија Туцовића, ("Сл. лист града Београда", бр. 09/04)

ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ПДР-синхрон пл ("Сл. лист града Београда", бр. 34/2007)

Урбанистичким пројектом на катастарској парцели бр. 2898, КО Звездара, планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности 2По+Пр+6+Пс.

На предметној парцели се налазе постојећи објекти. Није наведено да ли је предвиђено уклањање постојећих објеката са парцеле. Укупна површина предметне парцеле износи 285,00m<sup>2</sup>.

Укупна БРГП објекта износи 1297,40m<sup>2</sup>, са 14 функционалних јединица (13 станова и 1 пословни простор) и 18 паркинг места.

Приземље објекта је пословни простор дупле висине, са делом изнад улазне партије предвиђеним за галерију. На типовим спратовима су пројектована по два стана. На повученом спрату је пројектован један стан. За приступ гаражама у два нивоа предвиђен је аутолифт.

Грађевинска линија према Захумској улици је повучена у односу на регулациону линију 4,0м. Колеско-пешачки приступ остварен је са јавне саобраћајне површине, из Захумске улице.

Нулта кота одговара апсолутној коти 133,55м. Кота ±0,00 објекта је за 20см виша у односу на нулту коту и на апсолутној је коти 133,75м. Кота венца пуне оградe повученог спрата је 24,2 (157,75мм)

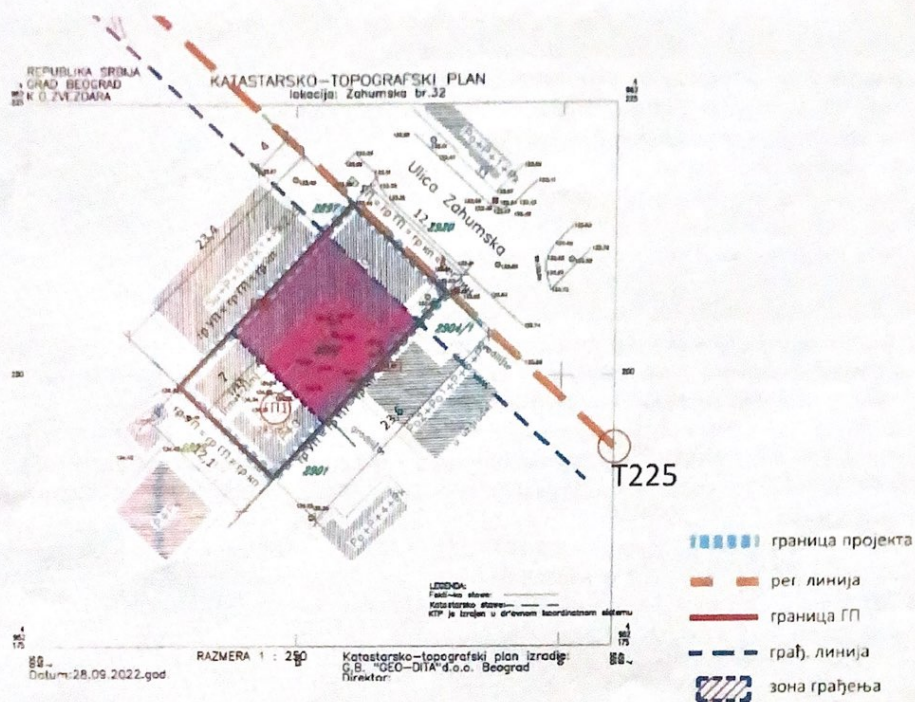
Начин грејања будућег објекта је на електричну енергију.

Уз захтев нису достављене потребне количине воде, али је назначено да се планира замена постојећег прикључка новим - већих димензија. Потребе су исказане кроз констатацију да је, осим санитарне мреже (за 13 станова и 1 посл простор), планирана изградња хидрантске мреже и спринклер инсталације.

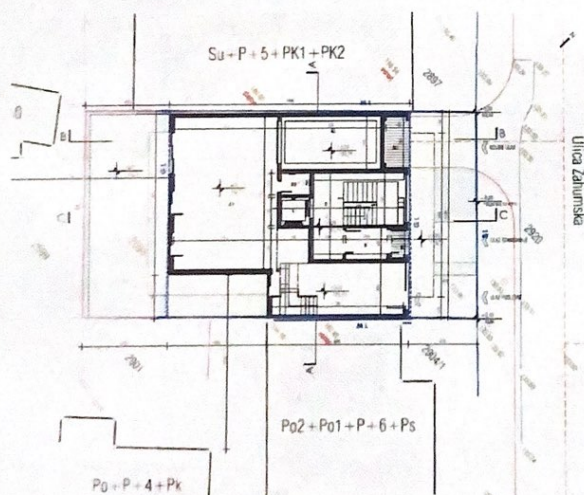
ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



Ситуација УП – са границом обухвата и зоном грађења



Ситуација са осн. приз.- УП



ДКП са приказом обухвата УП

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

Прикључење планираног стамбено-пословног објекта можете предвидети на постојећу уличну мрежу Ø200mm у Захумској улици. Са постојећег уличног цевовода Ø200mm могуће је остварити максимални пречник прикључка Ø150mm (са максималном димензијом водомера Ø100mm).

Урбанистичким пројектом приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом кат. парцеле 2898 КО Звездара, дефинисати начин и место прикључења стамбено-пословног објекта на постојећу уличну ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

водоводну мрежу уз усаглашавање са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења....

Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна а у зависности од санитарних потреба објекта и у складу са противпожарним прописима. Урбанистички пројекат радити у складу са планском документацијом. Постојећи прикључак блиндирати.

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

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

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, Данијелова 32, на предметној парцели 2898 КО Звездара и адреси Захумска 32 постоји прикључак са водомером Ø20mm (рег.бр. 58481/0) чији је носилац Весковић Влатко са водомером Ø20mm (рег.бр. 111191/0) чији је носилац Милосављевић М. Слободан који се води на адреси Захумска бр.34. Водомери су у зајеничком шахту. Напомињемо да је инвеститор у обавези да обезбеди уредно снабдевање потрошача на адреси Захумска бр.34 (рег.бр. 111191/0).

Услови се издају на захтев YUGO BIRO, Господара Вучића бр. 3, Београд, у име инвеститора „MPV CAPITAL INVEST“ d.o.o., Мадридска број 8, Београд, без достављене Информације о локацији, а на основу Ситуационог плана са табелом инфраструктурних потреба, Катастра инсталација, Шире ситуације, и табеле са основним подацима о објекту и локацији- 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.

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

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

Прилог и напомена:

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

обрађивач :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08



Захумска улица кп 2898 КО Звездара, А-171/2023

Датум: 13.4.2023

Ситуациони план постојеће водоводне мреже

Подаци из ГИС-а Р 1:1000

Графички прилог уз Условне А-171/2023

ЛЕГЕНДА

- постојећа водоводна мрежа
- постојећа водоводна мрежа  
уцртана без пројекта изведеност  
стања-ПЛО
- ориентациони приказ  
обухвата УП-а

ориентационо  
уцртана кп 2898 КО  
Звездара

13.4.2023  
[Signature]



0 15 30 50 метара

1:1,000





Република Србија  
Град Београд  
Градска управа града Београда  
Сектор за планирање саобраћаја  
урбану мобилност  
Одељење за планирање саобраћаја  
IV – 08 Бр. 344.6–60/2023  
20.04.2023. године



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

**„MPV CAPITAL INVEST“ d.o.o.**

Ул. Мадридска, бр. 8  
11000 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА У ДЕЛУ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ (К.П.) БР. 2898, К.О. ЗВЕЗДАРА, У БЕОГРАДУ, Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

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

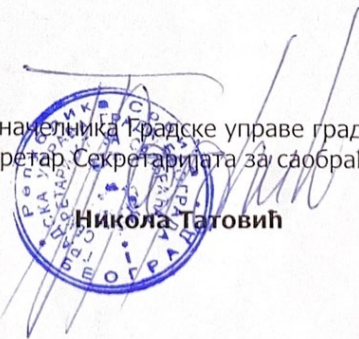
Колски приступ предметној катастарској парцели се налази у зони раскрснице и пешачког прелаза, с тога је неопходно приликом отварања колског приступа обавезно остварити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај – Одељењем за техничко регулисање саобраћаја, који ће одлучити о начину на који ће пешачки прелаз да се измести и пројектује додатна саобраћајна сигнализација у зони колског приступа, како би се одвојили токови кретања пешака и возила и број могућих конфликтних тачки свео на што мању меру.

Саставни део овог Мишљења су листови Идејног решења бр.: 02: „Ситуационо-нивелациони план приземља“, 03: „Основа подрума -03“, 04: „Основа подрума -02“, 05: „Основа подрума -01“ 17: „Пресек ББ“ и технички опис.

Обрадио: Лука Жмавц дипл.инж.саобр. *лж*

заменик начелника Градске управе града Београда -  
секретар Секретаријата за саобраћај

**Никола Татовић**



#### 1.4. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Израдња објекта је планирана на кат. парцели **к.п. 2898, КО Звездара**, површине **285m<sup>2</sup>**. На парцелу се приступа са јавне саобраћајне површине, из улице Захумске, к.п. 2920 , КО Звездара.

Планиран је стамбено-пословни објекат, спратности **По+По+Пр+6+Пс**, укупне нето површине **1609,47m<sup>2</sup>** , бруто **1983,71m<sup>2</sup>**, БРГП **1297,40m<sup>2</sup>**.

Парцела је приближно правоугаона, ужом страном уз улицу. У складу са условима ПДР-а, планиран је објекат у низу, који је у односу на регулациону линију увучен 4,0м, а од задње међе минимално 5,0м у нивоу приземља.

Објекат се ка суседу на к.п. 2904/1 поставља на међу у ширини забатног зида суседа, да би се потом повукао 2,50м од међе без отвора на бочној страни. Удаљеност увученог дела од суседног објекта је 10,16м и већа је од 1/3 висине вишег објекта, што је илустровано на листу 02 Ситуационо-нивелациони план приземља.

Почевши од 4. спрата, објекат се са задње стране повлачи како би се задржао планом задати однос удаљености од међе и висине 1:3, што је илустровано у графичкој документацији, на листу 16 Пресек Б-Б и 17 Пресек Ц-Ц.

Нулта кота одговара апсолутној 133,55m. Кота 0.00 објекта је 20cm подигнута у односу на нулту коту, на апсолутној коти 133,75m.

Услед велике разлике у висини венаца бочних суседа пројектом је предвиђено усаглашавање висина венца са суседима. На к.п. 2904/1 планом кота венца је 160,5м, а на к.п. 2897 154,50м, што чини висинску разлику од 6,00м, тј. 2 спрата. Висина венаца предметног објекта је пројектована тако да се нађе између њих ублажавајући наглу промену у профилу уличне фасаде. Усвојена је висина венца објекта, тј. пуне ограде повученог спрата 24,20m, апсолутна 157,75m што одговара усвојеној спратности П+6+Пс. Добијена висина објекта се уклапа у правило да висина не прелази 1.5 ширине улице са предбаштама, тј. ширину од грађевинске до грађевинске линије предвиђене актуелним плановима. Илустровано у графичкој документацији, на листовима 16 Пресек Б-Б, и 19 Изгledi.

На уличној фасади, изнад приземља избачен је еркер 1,50м у односу на основну фасаду. Површина еркера је 42% од укупне површине фасаде што је илустровано на графичком прилогу 20. Површина еркера.

Са улице се приступа колском улазу у гаражу преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, улазу у пословни простор и улазу у стамбени део објекта.

За приступ гаражама у три нивоа предвиђен је аутолифт. Остварени број паркинга је 18, од чега су два приступачна. На три подземна нивоа су поред гараже предвиђене и три оставе.

У нивоу приземља је поред пословног простора, предвиђена и просторија за складиштење бицикла (8 комада) и колица.

На типским спратовима су пројектована по два стана. На повученом спрату је пројектован један стан. Укупан број станова је 13.

Предвиђен је један путнички лифт који одговара стандардима приступачности.

Конструкција објекта је армирано – бетонска, скелетна са платнима за хоризонтално укрућење. Испуне су од стандардних опекарских блокова. Фасада објекта је од танкослојног малтера нанетог на термичку изолацију од минералне вуне, или стиропора, дебљине по прорачуну, у комбинацији са облогама од камена, гранитне керамике и слично. Кров је двоводни, нагиба 10° , покривен лимом.



**Инсталације:**

У објекту су предвиђене громобранске, телекомуникационе, инсталације водовода и канализације, електричне инсталације.

Објекат је прикључен на уличну водоводну и канализациону мрежу. Планирано је да се замене са прикључцима већег капацитета. Потребни су услови за 13 станова, 1 пословни простор, хидрантску мрежу и сплинкер систем у гаражи.

Предвиђено је прикључење на електро-енергетску мрежу следећег капацитета:

Потребни су услови за прикључење:

- Пословни простор-локал: 17,25kW , 25A
- Станови (13 ком.): 13x 17,25kW, 25A
- Општа потрошња: 11.04kW, 16A
- Гаража: 17,25kW, 25A
- Остава (2 ком.): 2x 17,25kW, 25A
- Лифт путнички: 17,25kW, 63A
- Лифт колски: 17,25kW, 63A

Пожарни прикључак:

- Систем Сплинкер: 17,25kW , 25A
- Хидроцил: 11,04kW , 16A

Планирана инсталисана снага објекта:  $P_i=489,44\text{kW}$

Планирана једновремена вршна снага објекта  $P_j=157,40\text{kW}$ .

Планирано је грејање објекта на електричну енергију.

*Важи уз акт:*

*IV-св 344.6-60/2023*

*ЛФ.св: 20.04.2023.*



*КС*

*КС*