





Datum :	April 2026					
Broj tehničke dokumentacije:	1-0426-IDR-0					
Glavni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh., 300 O296 15					
Investitor:	KATADUZO D.O.O. Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd					
Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek					
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEjno Rešenje					
Naziv i oznaka dela projekta:	Glavna sveska					
Za građenje/izvođenje radova:	Nova gradnja					
Broj ugovora	Br. objekta	Vrsta dokumentacije	Br. dela projekta	Br. dela sveske	Revizija	
1-0426	01	IDR	0	0	0	
☒ Svetog Save 1/11, 37 000 Kruševac ☎ Telefon: +381-62-446-524 ☎ Telefon: +381-62-446-523 🌐 www.vsaarhitekti.rs						
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Matični/Registracioni broj: 65837960						<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PIB: 112050776

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd				
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek				
	Vrsta teh. dokum.:	IDR - IDEjno Rešenje				
Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.2.	Rev.:	0

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE						
Broj	Naziv dokumenta	Broj dokumenta	Format	List	Rev.	Datum

Naziv i oznaka dela projekta:	Glavna sveska				
Investitor:	KATADUZO D.O.O. Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd				
Objekat	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek				
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEjno Rešenje				
Za građenje/izvođenje radova:	Nova gradnja				
Projektant:	VSA Arhitekti, Svetog Save br. 1/11, 37 000 Kruševac				
Odgovorno lice projektanta:	Stevan Sapundžić, direktor				
Potpis i pečat:	 				
Glavni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh.				
Broj licence:	300 O296 15				
Potpis i lični pečat:	 				
Broj tehničke dokumentacije:	1-0426-IDR-0				
Broj ugovora	Br. objekta	Vrsta dok.	Br dela projekta	Br dela sveske	Revizija
1-0426	01	IDR	0	0	0
Mesto i datum:	Beograd, 2026				

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd		
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek		
	Vrsta teh. dokum.:	IDR - IDEjno Rešenje		
Deo projekta:	1-0426-IDR-0.0	Glavna sveska	List: 0.3.	Rev.: 0

0.3

ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a.Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14 ,83/18 31/19 i 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 ,52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 73/2019 i Sl. glasnik RS", br. 96/2023) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu tehničke dokumentacije:IDR - IDEjno Rešenje, za vrstu radova :Nova gradnja
za objekat :Skladišno poslovni kompleks KATADUZO
Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek

Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh. 300 O296 15

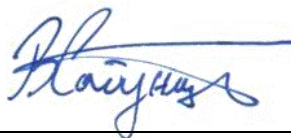
Investitor: KATADUZO D.O.O. Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd

Odgovorno lice / zastupnik:

Pečat:




Potpis:



Mesto i datum:

Beograd, 2026

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd				
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek,				
	Vrsta teh. dokum.:	IDR - IDEjno Rešenje				
Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.4.	Rev.:	0
0.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA						

IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA ZA IDR - IDEjno Rešenje

Glavni projektant za IDR - IDEjno Rešenje, za vrstu radova: Nova gradnja,

Objekat :Skladišno poslovni kompleks KATADUZO

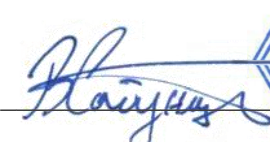

Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek,


Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

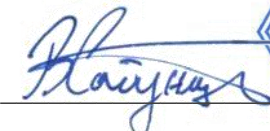

1. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. Da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. Da su delovi projekta IDR međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta.


0	Glavna sveska	br.1-0426-IDR-0
1	Projekat arhitekture	br.1-0426-IDR-1

Glavni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.	 
Broj licence:	300 0296 15	

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd				
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek,				
	Vrsta teh. dokum.:	IDR - Idejno Rešenje				
Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.4.	Rev.:	0
0.5 SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE						

0	Glavna sveska	br.1-0426-IDR-0
1	Projekat arhitekture	br.1-0426-IDR-1

Glavni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.	 
Broj licence:	300 O296 15	

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd		
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek,		
	Vrsta teh.	IDR - IDEjno Rešenje		
Deo projekta:	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List: 0.5.	Rev.: 0

0.6

PODACI O PROJEKTANTIMA

Projektant:	"VSA Arhitekti" , Svetog Save br. 1/11, 37000 Kruševac		
Naziv i oznaka dela projekta:	0	GLAVNA SVESKA	
Odgovorni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh. 300 0296 15		 

Projektant:	"VSA Arhitekti" , Svetog Save br. 1/11, 37000 Kruševac		
Naziv i oznaka dela projekta:	1	PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.arh. 300 0296 15		 

Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.4.	Rev.:	0
--------------	--------------	---------------	-------	------	-------	---

0.7	PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
------------	------------------------------------

priključak na (TNG mreža)	Nije predviđeno


OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	11.700,00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	18.312,00 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	18.312,00m ²
	ukupna NETO površina:	/ m ²
	površina prizemlja:	Objekat A: 1556.64 m ² Objekat B: 1107.93 m ² Objekat C: 1880.08m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	4.777,00 m ² / 34,15% ZAUZETOSTI
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Objekat A: P+3 (poslovni deo) i P (tehnički pregled). Objekat B: Po+P+3. Portirnica: P (prizemna). Objekat C: Po+P+3.
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: + 23,15m
	spratna visina:	Objekat A: 3.90m i 3.30 m Objekat B: 4.00m i 3.20m Objekat C: 4.00m i 3.70 m
	broj parking mesta:	138 mesta ostvareno (107 u garažama i 31 na parceli)
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Sendvič fasadni termoizolacioni paneli debljine 12 cm (vatrootpornost F60), eloksirani profili sa troslojnim termostaklom na prozorima i vratima
	orijentacija slemena:	Istok-zapad; sever-jug
	nagib krova:	Minimalno 1% za projektovane ravne krovove.

Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.4.	Rev.:	0
--------------	--------------	---------------	-------	------	-------	---

0.7	PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
------------	------------------------------------

	materijalizacija krova:	Višeslojni krov: čelični trapezasti TR lim (154mm), parna brana, kamena vuna (12cm) i završna PVC membrana (Sikaplan 15G).
procenat zelenih površina:	Ostvareno je 12,51% pod nezastrtim zelenilom na nivou celog projekta (GP 1)Dodatnih 0,21% (u odnosu na GP 1) čine zelene površine na parking raster kockama.	
indeks zauzetosti:	Max 70 %	34.15%
indeks izgrađenosti:	-	1,30
druge karakteristike objekta:	Realizacija je planirana u dve faze; prva faza obuhvata Objekat A, portirnicu i pripadajuću infrastrukturu, dok druga faza obuhvata Objekte B i C.	
predračunska vrednost objekta:	1,590,851,300.00RSD	

	Investitor:	KATADUZO D.O.O. , Majora Aleksandra Mišića 2/1, 11000 Beograd			
	Objekat:	Skladišno poslovni kompleks KATADUZO Lokacija: KP1760/2, K.O. Ritopek,			
	Vrsta teh.	IDR - IDEjno Rešenje			
Deo projekta:	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.5.	Rev.: 0
0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS					

TEHNIČKI OPIS I OBRAZLOŽENJE IDEJNOG REŠENJA

1.1 POVOD IZRADE IDEJNOG REŠENJA I PLANSKI OSNOV Povod za izradu Urbanističkog projekta (UP) za izgradnju SKLADIŠNO-POSLOVNOG KOMPLEKSA, na katastarskoj parceli 1760/2 KO Ritopek, utvrđen je smernicama Plana generalne regulacije (PGR) građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I-XIX). Planski osnov čine izmene i dopune PGR-a objavljene u „Službenom listu grada Beograda“ br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 i 91/23.

1.2 OPIS I OBUHVAT GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA Predmetna lokacija GP 1 obuhvata parcelu k.p. br. 1760/2 KO Ritopek (površine 11.700,00 m²), delove k.p. br. 1766/3, 1760/4 i 1945/2. Ukupna površina GP 1 iznosi 13.986,38 m². Lokacija je nepravilnog oblika i južnom stranom se pruža uz putni pojas Smederevskog puta u dužini od oko 150 metara.

1.3 URBANISTIČKI USLOVI I PARAMETRI

Broj objekata: Na građevinskoj parceli grade se tri objekta: Objekat A, Objekat B i Objekat C.
Indeks zauzetosti: Maksimalni dozvoljeni indeks je 70%. Projektom je ostvarena ukupna zauzetost od 4.777,00 m², što iznosi 34,15% u odnosu na celokupnu površinu UP-a.
Visina objekta: Maksimalna dozvoljena visina do slemena je 18,5 metara. Za specifične delove (kule, reklame) dozvoljena je visina do 24 metra na najviše 1/3 površine pod gabaritom.
Položaj objekta: Prednja građevinska linija pomerena je 20,00 metara od regulacione linije Smederevskog puta. Rastojanja od bočnih granica su veća od 8,00 metara.
Zelene površine: Ostvareno je 1.751,00 m² nezastrtog zelenila (12,51% GP 1) i 307 m² zelenila u raster kockama (0,21% GP 1).

1.4 OPIS ARHITEKTONSKOG REŠENJA Kompleks je projektovan kao skladišno-poslovni centar koji se realizuje u dve faze.

Prva faza: Obuhvata Objekat A (poslovni deo i tehnički pregled), internu saobraćajnicu na donjem platou, portirnicu i spoljna parking mesta.

Druga faza: Obuhvata izgradnju Objekata B i C, gornju internu saobraćajnicu, potporne zidove i preostalo uređenje terena.

1.5 FIZIČKA STRUKTURA OBJEKATA

Objekat A (P+3 i P): Sastoji se od poslovnog dela (BRGP 3.700,00 m²) i dela za tehnički pregled kamiona (BRGP 625,00 m²). Poslovni prostor je koncipiran kao „open space“ sa unutrašnjim vrtom.
Objekat B (Po+P+3): Kombinovana namena – magacinski prostor u gornjim zonama i garažni prostor u podrumu i prizemlju (ukupno 72 parking mesta).

Objekat C (Po+P+3): Podrumska etaža je garaža (42 mesta), prizemlje i spratovi su magacini, dok je poslednja etaža kancelarijski prostor.

1.6 MATERIJALIZACIJA I KONSTRUKCIJA

Konstrukcija: Montažni prefabrikovani sistem sa AB stubovima 50/50 cm i krovnim "T" nosačima.

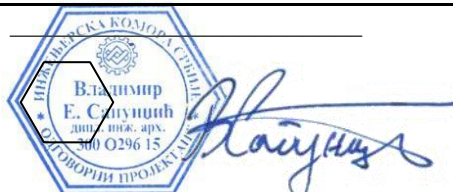
Fasada: Termoizolacioni sendvič paneli d=12 cm, horizontalno postavljeni. Bravarija je od eloksiranih profila sa troslojnim termostaklom.

Krov: Ravni krov, višeslojni (TR lim, parna brana, kamena vuna 12 cm i PVC membrana) sa nagibom od min 1%.

Deo projekta	1-0426-IDR-0	Glavna sveska	List:	0.4.	Rev.:	0
--------------	--------------	---------------	-------	------	-------	---

0.8	SAŽETI TEHNIČKI OPIS
------------	-----------------------------

1.7 SAOBRAĆAJ I PARKIRANJE Ulaz u kompleks je sa jugoistočne strane preko proširenog pristupnog puta širine 7,00 metara. Ukupno je projektovano 139 parking mesta (114 u garažama i 25 na otvorenom), čime je ispunjen normativ od 137 potrebnih PM. Interna saobraćajnica širine 6,00 m omogućava kružno kretanje šlepera sa radijusima skretanja od 12,00 m.

Glavni projektant:	Vladimir Sapundžić, dipl.ing.	
Broj licence:	300 O296 15	