ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а ; тел / факс +381 11 38 08 186

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд



ИНВЕСТИТОР: „ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о.
Ул. Браће Јерковић бр. 65

ОБРАЂИВАЧ УП-а: ПД „АУЛА“ Д.О.О , Београд

Одговорни урбаниста: дипл. инж. арх. Милена Стевановић Шаљић

Сарадник : дипл. инж. арх. Марина Турковић

ОБРАЂИВАЧ ИДР-а : ARHICENTRUM Д.О.О. Београд (Нови Београд),
Булевар Зорана Ђинђића 123а, Нови Београд,

Одговорни пројектант: дипл. инж. арх. Александар Јовић

Београд, јул 2026 године

САДРЖАЈ – СВЕСКА 1:

Насловна страна
Садржај....2

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА 4

Извод из АПР-а 5
Лиценца „В“ категорије....10
Решење о одређивању одговорног урбанисте....13
Лиценца одговорног урбанисте....14
Потврда одговорног урбанисте 15
Изјава Одговорног урбанисте 16

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 17

1. Правни и плански основ....18
2. Повод и циљ израде УП-а....18
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта....18
4. Опис постојећег стања 20
5. Извод из ПГР-а 21
6. Извод из ПДР-а 22
7. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима 27
8. Технички опис пројектованог објекта....34
9. Правила прикључења на саобраћајну мрежу и прорачун паркинг места....39
9.1. Јавни превоз....40
9.2. Саобраћајне површине – јавне намене у контактној зони....41
10. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу....42
10.1. Водоводна мрежа 42
10.2. Канализациона мрежа 43
10.3. Електроенергетска мрежа 44
10.4. Телекомуникациона мрежа 46
10.5. Топловодна мрежа 47
11. Услови за евакуацију отпада 47
12. Услови за озелењавање 48
12. Инжењерско геолошки услови 48
13. Кретање лица са посебним потребама у простору 50
14. Заштита непокретних културних добара 51
15. Заштита животне средине 51
17. Заштита од земљотреса и пожара 55
18. Смернице за спровођење 56

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ 57

Лист бр. 01. Приказ блока на орто – фото снимку са оријентационом границом урбанистичког пројекта 21938/1 КО Звездара
Лист бр. 02. Регулационо – нивелациони план са основом подрума Р=1:200
Лист бр. 03. Регулационо – нивелациони план основом приземља Р=1:200
Лист бр. 04. Регулационо – нивелациони план основом приземља/спрата Р=1:200
Лист бр. 05. Регулационо-нивелациони план са основом крова Р=1:200
Лист бр. 06. Синхрон план инсталација Р=1:200

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА
- Информација о локацији
- Копија катастарског плана парцеле
- Катастарско – топографски план
- Копија катастарског плана водова
- Услови ЈКП и надлежних организација

САДРЖАЈ – СВЕСКА 2:

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- Главна свеска – техничке документације текстуални део
- Пројекат архитектуре
- Текстуална документација
- Графичка документација

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000223794248

Регистар привредних субјеката
БД 16850/2024

Дана, 01.03.2024. 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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ZVEZDARA), матични број: 06972829, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирослав Богосављев

доноси

РЕШЕЊЕ

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

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Регистарски/матични број: 06972829

и то следећих промена:

Промена пословног имена:
Брише се:
AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)
Уписује се:
AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

Промена седишта привредног друштва:
Брише се:
Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат ПР, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050 БЕОГРАД , Србија
Уписује се:
Адреса: КРАЉЕВАЧКИХ ЖРТАВА 1А , БЕОГРАД (ЧУКАРИЦА), ЧУКАРИЦА , БЕОГРАД , Србија

Промена адресе за пријем поште:

Брише се:

Адреса: СТАНИСЛАВА СРЕМЧЕВИЋА 8 , стан 15 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050 Београд , Србија

Уписује се:

Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат Пр, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050 БЕОГРАД , Србија

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 27.02.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 16850/2024 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. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

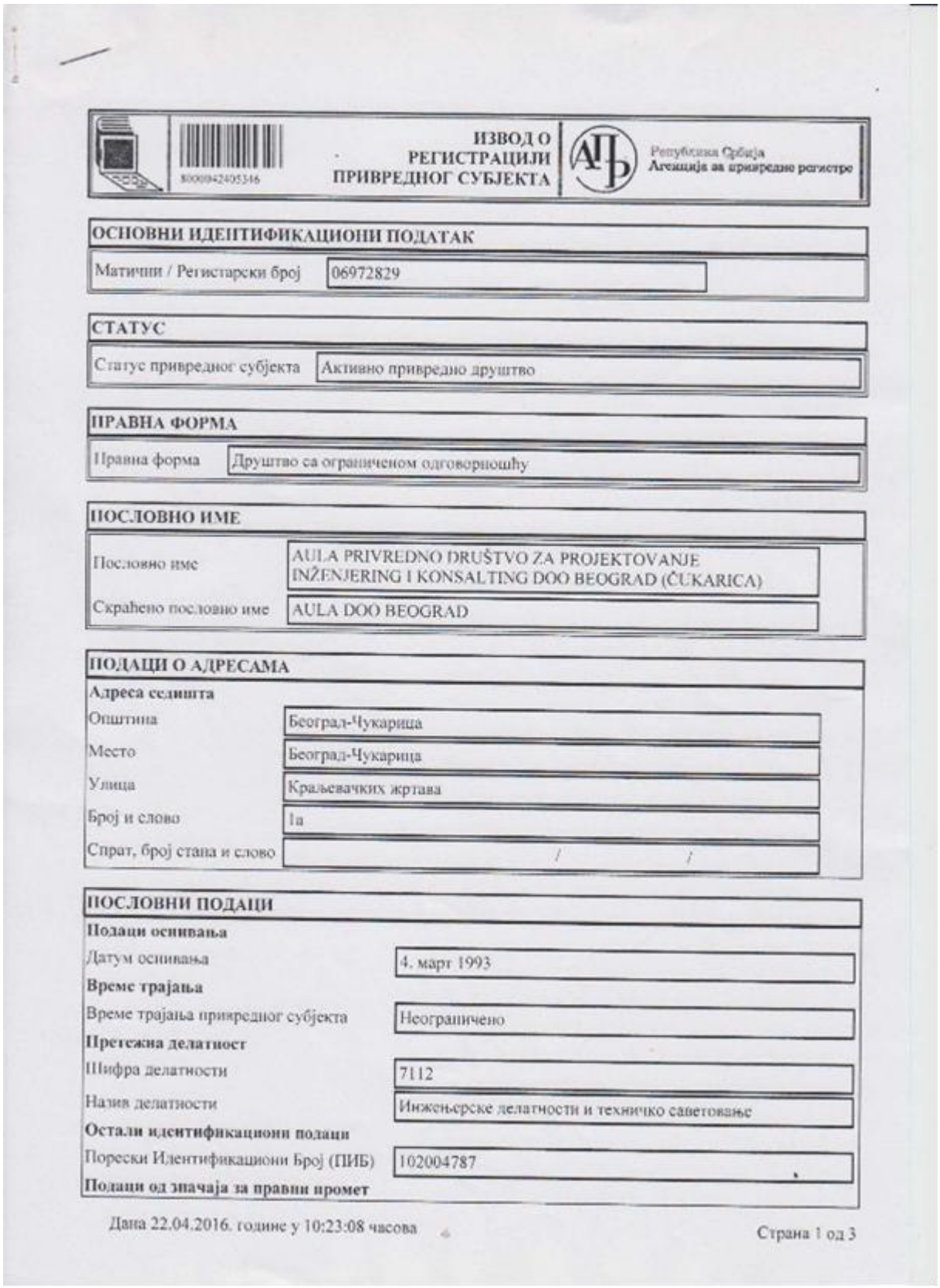
РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Стр

Дигитално потписано Miladin Maglov
издавалац сертификата: Posta CA 1
01.03.2024. 12:10:49



ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	06972829

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ČUKARICA)
Скраћено пословно име	AULA DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Београд-Чукарица
Место	Београд-Чукарица
Улица	Краљевачких жртава
Број и слово	1а
Спрат, број стана и слово	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	4. март 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	102004787

Подаци од значаја за правни промет

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 1 од 3

Текући рачуни

255-0014450101000-49

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име: Станиша Презиме: Гарчевић

ЈМБГ: 0406971710396

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Станиша Гарчевић

ЈМБГ: 0406971710396

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	
Уплаћен: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004

Сувласништво удела од износ(%): **100,00000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 2 од 3

износ	датум
Уплаћено 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004

Регистратор, Миладин Маглов

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004257723 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 24.10.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву AULA DOO BEOGRAD, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„AULA DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„AULA DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 035В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„AULA DOO BEOGRAD“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„AULA DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, поднео је, дана 05.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 30.09.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да

министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 10.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**4 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **4** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/ Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„AULA DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре и електротехнике), и
   - **4 лица** са личном лиценцом, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“

подносиоцу захтева **„AULA DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС,132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд“

Инвеститор: „ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о. **,** Ул. Браће Јерковић бр. 65, Београд

одређујем Одговорног урбанисту
Милену Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. , лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

Чланом 62.став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту, донето је решење као у диспозитиву.
Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду 10.07.2026.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић

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

Милена В. Стевановић-Шаљић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0411961715016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1272 11

У Београду,
16. јуна 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-21269
Београд, 03.09.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Милена В. Стевановић-Шаљић, дипл. инж. арх. лиценца број

200 1272 11

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.09.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 60. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд“

Инвеститор: „ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о. **,** Ул. Браће Јерковић бр. 65, Београд

дајем следећу

И З Ј А В У

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26) и на основу важеће планске документације

- ПДР подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26)

.

Одговорни урбаниста

Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. ,
лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

У Београду 10.07.2026.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд

1. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта налази се у :

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23, 91/25)
- ПДР-у подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021)
- Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26).

2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је обавеза спровођења предметне локације из важећег планског документа (ПДР-а) и захтев власника са катастарске парцеле 21938/1 КО Звездара „ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о. за разраду локације и преузимања урбанистичко техничких података из ПДР-а у циљу изградње стамбено - пословног објекта.

3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела 21938/1 КО Звездара, укупне површине 3014,00м^2.
Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

Слика бр. 1 – Шири приказ локације на Орто-фото снимку са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



Слика бр. 2 – Ужи приказ локације на Орто-фото снимку са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



4. Опис постојећег стања:

Катастарска парцела 21938/1 КО Звездара налази се у блоку између улица Прешевске, Батутове и Милоша Савковића.
Блок је уз улицу Прешевску делимично реализован према условима из ПДР-а (изграђени стамбени и стамбено – пословни објекти спратности П+1 - П+5+Пс. Блок уз Улицу Милоша Савковића делимично је изграђен према условима из ПДР-а – објекти спратности П+3+Пс, док су наспрамни објекти спратности од П+0 – П+1 планирани за замену према условима из ПДР-а.
На суседној катастарској парцели 4002/15 КО Звездара на углу Улица Батутове и Прешевске изграђен је стамбено – пословни објекат спратности Су+П+Пк, који ће се засебно реализовати у наредном периоду, а који ће се узидати на калкански зид у пуној површини предметног стамбено – пословног објекта.
У наспрамном блоку налази се Градски завод за плућне болести и туберкулозу на око 60,0м од регулационе линије Батутове улице. У делу угла Батутове и Димитрија Туцовића изграђен је на растојању од око 35,0м од предметне локације објекат спратности П+16.
Изградњом стамбено – пословног комплекса „Viva Residence“ започета је трансформација средишњег дела Батутове улице, где се постојећи грађевински фонд замењује новим савременим стамбено – пословним комплексима према планским условљеностима.
Применом дозвољених урбанистичких параметара планираних ПДР-ом и изградњом стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара наставиће се започета трансформација средишњег дела Бетутове улице, и блока између Улица Прешевске, Батутове и Милоша Савковића.

Слика бр. 3 – Приказ блока из Батутове са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



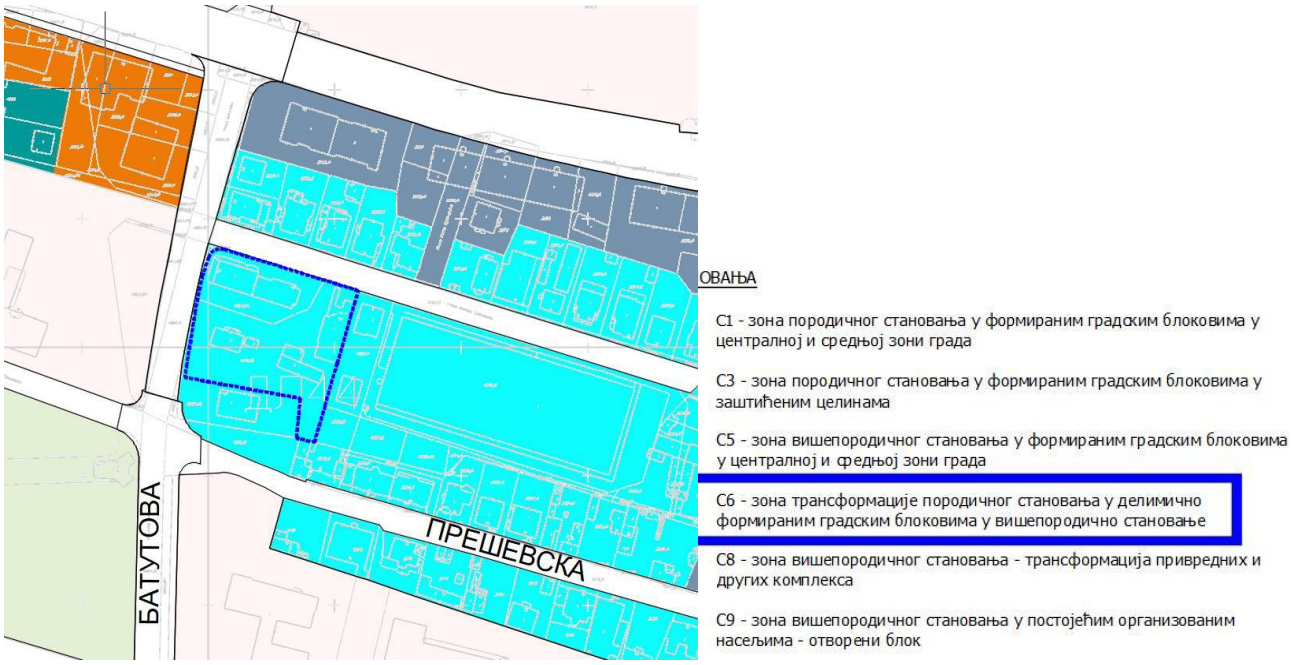
Сл. бр. 4–Приказ блока из Димитрија Туцовића са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



5. Извод из ПГР-а

Према ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26) предметна катастарска парцела налази се у оквиру целине II, Булевар Краља Александра, Јужни Булевар, Звездара у површинама осталих намена у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

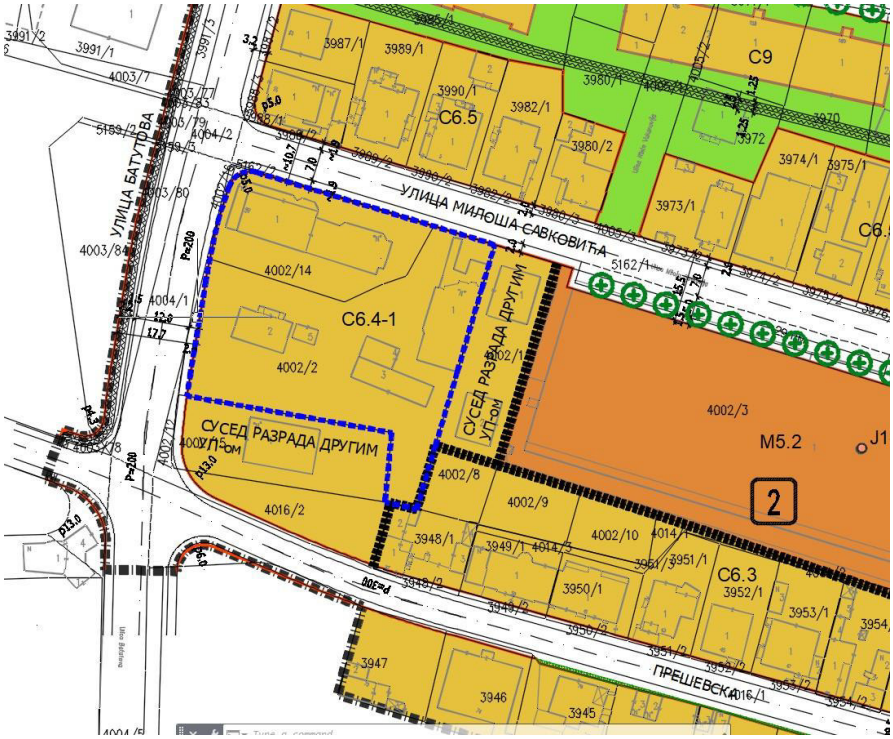
Слика бр. 5: Извод из ПГР-а- Подела на зоне са истим парвилима грађења са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара

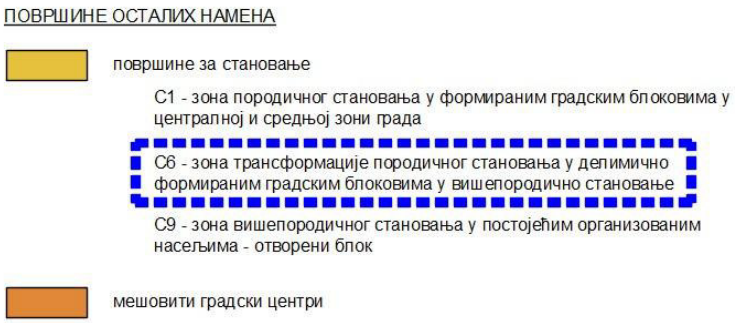


6. Извод из ПДР-а

ПДР подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021) детаљније је разрадио локацију у обухвату УП-а.
Катастарска парцела 21938/1 КО Звездара налази се у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање С6 – подзона С6.4-1 уз улицу Батутову, Милоша Савковића и Прешевску у блоку 2.
Планира се изградња нових објеката вишепородичног становања на месту објеката који се планирају за уклањање.
Спратност ових објеката је у складу са ширином и рангом приступних саобраћајница.
Предметна катастарска парцела налази се у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења израдом урбанистичког пројекта.
Граница катастарске парцеле 21938/1 КО Звездара поклапа се са регулационим линијама Улица Батутове и Милоша Савковића.
Обавезна је израда урбанистичког пројекта уз сарадњу са свим надлежним институцијама.

Слика бр. 6: Извод из ПДР-а- Планирана намена површина са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара





ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.4-1, (у блоку 2)	
основна намена површина	• **вишепородично становање**
компатибилност намене	• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. • однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.
број објеката на парцели	• На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. • Објекат у оквиру једне грађевинске парцеле може бити у ламелама са засебним улазима. • Подземна гаража се планира у оквиру грађевинске парцеле. • Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.
услови за формирање грађевинске парцеле	• Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m^2. • Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела не може имати мању ширину фронта од 14.0m, и мора имати минималну површину 600m^2. • Део катастарске парцеле 4016/2 К.О. Звездара и део катастарске парцеле 4002/15 К.О. Звездара у оквиру ове подзоне се морају спојити у једну грађевинску парцелу или када се формира грађевинска парцела од више катастарских парцела од којих се једна граничи са к.п. 4016/2 К.О. Звездара , обавезно се припаја део 4016/2 К.О. Звездара како не би остала неусловна грађ. парцела. • Максимална величина грађевинске парцеле је површина целе подзоне С6.4-1. • Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. • Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m. • За нове грађевинске парцеле које излазе на две или више саобраћајних површина, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m. • Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%
висина венца и слемена објекта	• Максимална висина венца објекта је 18.0m, • максимална висина слемена објекта је 21.5 m. • Када се планира повучени спрат, висина венца повученог спрата је 18.0m. • Висина венца објекта се одређује у односу на нулту коту према јавној саобраћајници тако да се: - према улици Милоша Савковића висина ламеле а, - према ул. Батутовој висина ламеле б, - према улици Прешевској одређује висина ламела в, како је приказано на графичком прилогу бр.3, "Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за

	обележавање", Р 1: 1000. • Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, • Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етаже у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	• Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или јединствен објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1, - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. • Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. • У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. • Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним граћ. линијама, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000.
растојање од бочне границе парцеле	• објекти се постављају на бочне границе парцеле ове подзоне, • удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.
растојање од задње границе парцеле	• Растојање објеката од задње границе парцеле је дефинисано ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000.
кота пода приземља	• Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте, • приступ стамбеном и пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. • У оквиру објекта, могуће је планирати ниско и високо приземље.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• Планирана је замена свих постојећих објеката новим објектима. • Сви постојећи објекти на парцели могу се само реконструисати у оквиру постојећих габарита до замене новим објектом.
услови за зелене и слободне површине	• Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%. • У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има

	карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. • Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. • Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило – Београд".
***решење паркирања**	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже. Становање: 1.1 ПМ по стану Трговина: 1ПМ на 50m^2 нето продајног простора Пословање: 1ПМ на 60m^2 НГП пословног простора Угоститељство: 1ПМ/2 стола са 4 столице.
правила за гаражу	• Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. • У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. • Када је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена. • Могуће је предвидети паркирање на горњој плочи гараже. • Гаража се може градити у више нивоа, ако је терен у паду. Планирати улаз/излаз у гаражу тако да буде што даље од раскрснице. • Планирати одговарајући простор за паркирање инвалида, и обезбедити њихово несметано кретање до стамбеног дела зграде.
архитектонско обликовање	• Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, или повучени спрат. • Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. • Када се планира повучени спрат, минимално се повлачи 1.5m у односу на фасадно платно. Планирати наткривену терасу повученог спрата. Ограда терасе повученог спрата мора бити транспарентна. • Кровне равни морају имати пад ка улици и сопственом дворишту. • Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. • Прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу. • Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за

	постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. • Предвидети рампе за кретање дечијих и инвалидских колица до стамбеног улаза.
услови за ограђивање парцеле	• Грађевинске парцеле у блоку 2 се не могу ограђивати према регулацији саобраћајница. На местима колског улаза у парцелу могуће је постављање металне капије висине 1.40m. • Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m; уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	• Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима, („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11 др.закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (чл.110 Закона о културним добрима, („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11 др.закон)).
инжењерскогеолошки услови	• Подзона С6.4-1 се налази у инжењерскогеолошким рејонима IA1 и IIA2. • Инжењерскогеолошки рејон IA1 је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерскогеолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. • Инжењерскогеолошки рејон IIA2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину фундирања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1.5 м, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе

	дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске наслаге су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. • За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС" бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Начин спровођења	• Обавезна је израда урбанистичког пројекта за реализацију објеката ове подзоне, • за реализацију објеката на појединачним грађевинским парцелама потребно је током израде урбанистичког пројекта приказати волуметрију контактног подручја. • Локације за коју је потребна израда урбанистичког пројекта су приказане у графичком прилогу „ План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", Р 1:500, лист бр.4а.

*У преиспитаним и важећим плановима детаљне регулације примењују се нормативи за одређивање броја паркинг места и начин паркирања возила у складу са „Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) – (I фаза– 2. Етапа)" („Сл. Лист града Београда" бр. 27/22) и „Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) – (II фаза – 1. етапа)" („Сл. Лист града Београда" бр. 36/26)

7. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

На предметној грађевинској парцели планира се изградња двострано узиданог стамбено - пословног објекта који се састоји од 3 ламеле. Ламела 1 је оријентисана ка улици Милоша Савковића спратности 3По+П+5+Пс, Ламела 2 је на углу Улица Батутове и Милоша Савковића спратности 3По+П+6+Пс, док је Ламела 3 оријентисана ка Батутовој улици спратности 4По+П+5+Пс.

Планирани су пешачки приступи у Ламеле 1 и 2 из Улице Милоша Савковића, док је пешачки приступ за Ламелу 3 из Батутове улице.

Колски приступ у вишеетажну гаражу планиран је из Улице Милоша Савковића.

Сви постојећи објекти на парцели се уклањају.

Терен је у паду од југоистока (Улица Прешевска) ка северозападу од 168.28 мнв до 161.78 мнв (Угао Батутове и Милоша Савковића) што представља денивелацију терена од 6.5м.

Нулта кота за Ламеле 1 и 2 одређена је у пресеку осовине фасадног платна и околног (постојећег терена) према приступној саобраћајници Ул. Милоша Савковића и износи 163.95mnv.

Нулта кота за Ламелу 3 одређена је у пресеку осовине фасадног платна и околног (постојећег терена) према приступној саобраћајници Ул. Батутова и износи 166.95mnv

Изградњом стамбено-пословног објекта који је предмет УП-а наставиће се замена дотрајалог и неуређеног грађевинског фонда предметног блока у складу са правилима ПДР-а.

Табела 1: Упоредни урбанистички параметри планирани ПДР-ом подзона С6.4-1- остварени УП-ом

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.	Планирана на нивоу приземља компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРГП основне намене вишепородично становање : БРГП компатибилне намене трговина на мало полсовање
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m^2. Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м^2 Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90% 2.712,60м^2	83.34% 2.511,93 м^2
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3“) на парцели је до 70% 2.109,80м^2	(56,35%) 1.698,44 м^2
Изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типлогији: - једнострано, двострано узидани или јединствен објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1, - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. у односу на регулациону линију - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	Грађевинска парцела није формирана у оквиру целе подзоне С6.4-1, па је стамбено – пословни објекат планиран из три ламеле са оптималном дужином сваке појединачне ламеле у складу са условима на локацији и денивелацијом терена (денивелација 6,50м) Објекат је двострано узидан. Грађевинска линија у односу на регулациону линију Улице Батутова је на 2,50м у југозападном делу парцеле. У делу раскрснице са Ул. Милоша Савковића дефинисана је аналитичким тачкама 440, 441 и 442. У односу на регулациону линију Ул. Милоша Савковића грађевинска линија је на растојању од 4,50м. Објекат је постављен на планиране грађевинске линије према регулацији саобраћајница. Планирани стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле:

	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ. линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини калкана 19,57м; На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини калкана 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле ове подзоне, удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планирани стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле: На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини калкана 19,57м; На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини калкана 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv; Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv;

		Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv; Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1.
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1,3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРГП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административног или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1050,00м^2/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м^2/100 = **4ПМ** **Пословање:** 280,00м^2/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.
Укупна БРГП		13.438.57 м^2
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м^2
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м^2
Однос становање:пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање)	Становање 11.389,06 (84,75%) : Пословање 2.049,51м^2 (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено: 1.554,69 м^2 (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено: 312,22 м^2 (10,36%)

*У преиспитаним и важећим плановима детаљне регулације примењују се нормативи за одређивање броја паркинг места и начин паркирања возила у складу са „Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) – (I фаза– 2. Етапа)“ („Сл. Лист града Београда“ бр. 27/22) и „Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) – (II фаза – 1. етапа)“ („Сл. Лист града Београда“ бр. 36/26)

План нивелације и регулације урађен је у складу са стеченим урбанистичким обавезама, као и у складу са ситуацијом на терену, површинама и димензијама парцеле.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичким прилозима *бр.02 – Регулационо нивелациони план са основом приземља P=1:200, , бр. 03. Регулационо – нивелациони план основом приземља P=1:200 бр. 04. Регулационо – нивелациони план основом приземља/спрата P=1:200. бр.05 – Регулационо нивелациони план са основом крова P= 1 : 200*

Планиране регулационе линије одвајају површине јавне намене – саобраћајне површине од површина осталих намена.
Објекат је двострано узидан.
Грађевинска линија у односу на регулациону линију Улице Батутова је на 2,50м у југозападном делу парцеле.
У делу раскрснице са Ул. Милоша Савковића дефинисана је аналитичким тачкама 440, 441 и 442.
У односу на регулациону линију Ул. Милоша Савковића грађевинска линија је на растојању од 4,50м.
Објекат је постављен на планиране грађевинске линије према регулацији саобраћајница у складу са условима из ПДР-а.
Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије.
Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице.
Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.

Удаљење од бочних граница парцеле:

Објекат је планиран у складу са условима из ПДР-а у односу на положај према бочним границама парцеле (угаона парцела):
Објекти у овој подзони су по типлогији:
- једнострано, двострано узидани или јединствен објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1,
Планирани стамбено- пословни објекат је двострано узидан на обе бочне границе парцеле:

- На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини калкана 19,57м;
- На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини калкана 22,40м.

На суседним катастарским парцелама у оквиру подзоне С6.4-1, (у блоку 2) КП 4002/1 и 4002/15 КО Звездара изграђени су стамбени и стамбено пословни објекти пре доношења ПДР-а. У случају замене ових објеката новим према условима из ПДР-а, проистиче обавеза узиђивања на калканске зидове предметног стамбено – пословног објекта у пуној површини.
Удаљење планираног објекта од бочних граница парцеле је у складу са правилима из ПДР-а, за двострано узидане објекте.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је висином венца и висином слемена према условима из ПДР-а.
Максимална висина венца објекта је 18.00м, а слемена 21,50м мерено од нулте коте.
Како се ради о објекту који се састоји од три ламеле, а да је терен у паду, нулте коте су одређене за сваку ламелу посебно.

Планирани су пешачки приступи у Ламеле 1 и 2 из Улице Милоша Савковића, док је пешачки приступ за Ламелу 3 из Батутове улице.
Колски приступ у вишеетажну гаражу планиран је из Улице Милоша Савковића.
Сви постојећи објекти на парцели се уклањају.
Терен је у паду од југоистока (Улица Прешевска) ка северозападу од 168.28 мнв до 161.78 мнв (Угао Батутове и Милоша Савковића) што представља денивелацију терена од 6.5м.
Нулта кота за Ламеле 1 и 2 одређена је у пресеку осовине фасадног платна и околног (постојећег терена) према приступној саобраћајници Ул. Милоша Савковића и износи 163.95mnv.
Нулта кота за Ламелу 3 одређена је у пресеку осовине фасадног платна и околног (постојећег терена) према приступној саобраћајници Ул. Батутова и износи 166.95mnv

Висина венца дефинисана ПДР-ом је 18.00м:
Остварена висина венца:
Ламела 1:
Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте.
Ламела 2:
Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте.
Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv; Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.

Висина венца планираног стамбено - пословног објекта дефинисана је у складу са правилима ПДР-а.

Остварена висина слемена:
Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте.
Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте.
Ламела 3:
Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv; Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Остварена спратност објекта по ламелама:
Л1 - 3ПО+ПР+5+Пс, Л2 - 3ПО+ПР+6+Пс и Л3 - 4ПО+ПР+5+Пс

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу *бр. 05 – Регулационо нивелациони план са основом крова Р=1:200*

Растојање између грађевинских линија предметне подзоне С6.4-1 и наспрамног блока подзона С6.5 у улици Милоша Савковића је 18,0м, што задовољава услов из ПГР-а за планирану висину венца и слемена за Ламеле 1 и 2.
Висина венца планираног стамбеног објекта је у складу и са правилима из ПГР-а.

„Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија“
Укупна регулациона ширина Улице Милоша Савковића је око 10.90м;
Грађевинске линије обострано 4.50м и 2,50м.
Укупно растојање између грађевинских линија је 18.0м.
Максимална висина венца објекта Ламела 1 и Ламела 2 је 18,0м x 1,5 = 27,0м.
Остварена висина објекта (венца) је +18.00м (181.95 mnv) од нулте коте 163.95mnv (у односу на коту приступне саобраћајнице (110,48мнв) +16.04м.
Планирана висина венца објекта у односу на ширину улице је у складу са условима из ПГР-а.

Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама улица Батутова и Милоша Савковића, котама терена и архитектонским концептом. Постојеће коте терена на предметној парцели су од 168.28 мнв до 161.78 мнв што представља денивелацију терена од 6.5м**.**

Слика бр. 7: Приказ уклапања планираног објекта у висинску и хоризонталну регулацију Батутове улице (уклапање са стамбено – пословним комплексом „Viva Residence“)



Слика бр. 8: Приказ уклапања планираног објекта у висинску и хоризонталну регулацију Ул. Милоша Савковића (уклапање са стамбено – пословним комплексом „Viva Residence“ Ул. Батутова)



8. Технички опис пројектованог објекта

ЛОКАЦИЈА

Катастарска парцела 21938/1 К.О. Звездара, Београд на којој се планира изградња објекта има површину од 3.014 м2. Парцела је неправилног облика и дужом страном орјентисана у правцу север–југ. Предметна парцела се граничи са северне стране са катастраским парцелама 5162/1, 5162/2 и 21938/3, са источне стране са кп 4002/1 и 4002/8 КО Звездара. Са јужне стране граничи се са катастарским парцелама 3948/1, 4016/2 и 4002/15 док се са западне стране граничи са кп 21938/2 и 4002/16 КО Звездара.

Прилаз гаражи је из улице Милоша Савковића у виду две једносмерне рампе са по две траке док је прилаз ватрогасног возила из улице Батутова и Милоша Савковића. Прилаз објекту особа са инвалидитетом је предвиђен у равни тротоара у делу стамбених и пословних улаза у зграду.

На кат.пар. 21938/1 КО Звездара се налазе изграђени објекти који су предвиђени за рушење. На угаоној парцели пројектом је предвиђен један двострано узидан објекат постављен на грађевинску линију ка регулацији улица и састоји се из три ламеле. Објекат је стамбено-пословне намене.

Растојање од објекта до регулационе линије дуж ул. Батутова је од 2,5м. Растојање од објекта до регулационе линије дуж ул. Милоша Савковића је од 4,5м. Растојање од објекта до бочне границе парцеле са источне стране је 0м. Растојање од објекта до границе парцеле са јужне стране је 0м.

Предвиђена висина венца објекта је +18,00м док је висина крова +21.50м.

Овим пројектом остварена спратност објекта је за ламелу Л1 - 3ПО+ПР+5+Пс,
Л2 - 3ПО+ПР+6+Пс и за Л3 - 4ПО+ПР+5+Пс.

На парцели је остварено 10.36% зелених површина у директном контакту са тлом (312,22м²). Укупно слободних и зелених површина је 51.58% (1.554,69 м²). Укупна остварена заузетост објекта је 56,35% (1.698,44 м²). Укупна бруто надземна површина објекта износи П=13.438.57 м² док је укупна бруто површина објекта 20.974,36 м².

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле бр. 21938/1 К.О. Звездара.
Грађевинска линија за планирани објекат је постављена у складу са Планом. Она је од регулационе линије према улици Батутова повучена најмање за 2,5м, а од регулационе линије према улици Милоша Савковића најмање за 4,5м. Растојање објеката од задње границе парцеле је дефинисано ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано у Плану на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање".
Подземна грађевинска линија према ободним улицама се поклапа са надземном грађевинском линијом уз јавне саобрајнице. Подземна грађевинска линија према суседним парцелама дефинисана је изграђеним подземним линијама објеката.
Подземна етажа планираног објекта на парцели, према овом пројекту, заузима укупно 83.34% (2.511,93 м²) површине предметне парцеле. На ситуацији је приказана грађевинска линија која обухвата зону у оквиру које се планира изградња објекта као и уређење саобраћајних, манипулативних и зелених површина.
Према суседним објектима на парцели је положај објекта је на граници парцеле са суседом.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Према пројекту за објекат спратности за ламеле Л1 - 3ПО+ПР+5+Пс, Л2 - 3ПО+ПР+6+Пс и за Л3 - 4ПО+ПР+5+Пс, максимална висина венца објекта је 18.0м, максимална висина слемена објекта је 21.5 м.
Висина венца објекта је одређена у односу на нулту коту према јавној саобраћајници тако да је према улици Милоша Савковића висина 18м ламеле „1 и 2“ док је према ул. Батутовој висина 18м ламеле „3“ како је у Плану приказано на графичком прилогу бр.3, "Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Нулта кота ламеле „1 и 2“ из улице Милоша Савковића је 163.95мнв док је нулта кота ламеле „3“ из ул. Батутова 166.95мнв. Објекат има и три подземне етаже са полунивоима.

НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама улица Батутова и Милоша Савковића, котама терена и архитектонским концептом. Постојеће коте терена на предметној парцели су од 168.28 мнв до 161.78 мнв што представља денивелацију терена од 6.5м.

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Директан приступ предметној парцели се остварује из улице Милоша Савковића на најнижем делу парцеле. Паркирање за потребе станара и корисника садржаја

обезбеђено је у оквиру припадајуће парцеле. У складу са нормативима број места за смештај путничких возила одређује се према следећим нормативима:

- за становање: 1,3 ПМ за 1 стан
- трговина: 1ПМ на 50м2 продајног простора трговинских садржаја
- пословање: 1ПМ на 60м2 НГП административног или пословног простора
- магацини 1ПМ на 100м2 БГП магацина

Према пројекту, обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је у подземној гаражи у три нивоа у оквиру парцеле. Пројектом су обезбеђена два улаза и излаза из гараже са по две возне траке са северне стране. Ширина улаза и излаза је по 6м. Предвиђено је да се теретна возила којима се врши снабдевање супермаркета и локала кратко заустављају на коловозу док траје утовар – истовар. Пројектом није предвиђено маневрисање доставног возила унутар парцеле. У пројектованој гаражи је обезбеђено паркирање за 192 возила и паркинг места за бицикле на сва 3 нивоа гараже.

Потребан број паркинг места

Намена	Бр. П.М. по условима		Потребан број П.М.
СТАНОВИ	1,3 п.м. по стану	121x1,3	157.30
ТРГОВИНА	1ПМ на 50м2 НГП продајног простора трговинских садржаја	1050/50	21.0
ПОСЛОВАЊЕ	1ПМ на 60м2 НГП административног или пословног простора	280/60	4.7
МАГАЦИНИ	1ПМ на 100м2 БГП магацина	400/100	4
УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ			187

Од укупног броја паркинг места, предвиђено је 11 (5.73%) паркинг места за особе инвалидитетом.

Планираном изградњом стамбеног објекта у којем ће бити реализовано 192 ПМ премашује потребе за паркирањем добијене на основу горњих норматива.

Нивелација нових пешачких површина ускладиће се са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода. Одводњавање атмосферских вода вршиће се путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ће бити усклађен са обрадом површине на којој се налази (пешачке стазе или тротоар).

ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА

Архитектонска интервенција на локацији је примењена у контексту и подразумева пројектовање и грађење које директно одговара изграђеном градском ткиву Београда са акцентовањем углова блокова у висинском смислу. Архитектонски израз прати просторно-физички и друштвено-економски контекст уз поштовање и подржавање микролокације, те уз савременост архитектонске концепције објекта подржану применом енергетски ефикасних и технолошки одрживих материјала у савременој изградњи.

Примењена савременост архитектонске концепције објекта представља симбол који се огледа у разумевању простора, времена и технологије уз обавезну примену енергетске ефикасности и технолошке одрживости у савременој изградњи.

ФУНКЦИЈА

Стамбено - пословни објекат је разуђеног облика подељен у 3 ламеле, релативна кота 0,00 за ламеле “1 и 2” је апсолутна кота 162,40 мнв, док је за ламелу „3“ апсолутна кота 165,75 мнв.
Стамбени улази у ламеле објекта су постављени ка ул Милоша Савковића и један из ул. Батутова док су пословни предвиђени из ул. Милоша Савковића. Reyervni евакуациони излаз локала на углу је предвиђен у ул. Батутова где је такође предвиђен улаз у гаражу за ватрогасну бригаду. Преко улазног ветробрана стамбених улаза се директно приступа вертикалним комуникацијама сваке ламеле.
Новопројектовани објекат има три подземне етаже у којима су смештене гараже и техничке просторије (топлотна подстаница, трафо станица, дизел агрегат, просторија за телекомуникационог провајдера, просторије за спринклер и слично). Колски прилаз гаражи је обезбеђен из улице Милоша Савковића.
Три нивоа подземне гараже су међусобно повезана са по две двосмерне рампе ширине 6м а веза са надземним делом објекта је омогућена степеништима и лифтовима.
Евакуација гараже се обавља преко евакуационих степеништа до приземља објекта односно директно на терен ка улици и дворишту.
У приземљу објекта ламеле “1 и 2” налазе се улази у објекат за две ламеле које на овом нивоу садрже локале док су у приземљу ламеле ”3” станови. Вертикална комуникација је омогућена лифтом и степеништем које служи и за евакуацију. На спратовима се такође налазе станови различите структуре.
На платоу су предвиђени заједнички отворени делови за шетњу и седење као и ниже жардињере. За све парапете у објекту не постоји услов висине јер су сва удељења наспрамних стамбених и других просторија већа од дозвољених, те су парапети формирани према потребама унутрашњег простора. Димензије фасадних делова између спратова обезбеђују захтевано ватроотпорно прекидно растојање. Терасе на објекту су формиране у складу са потребама унутрашњег простора, и формиране су у складу са графичким и нумеричким решењем из ИДР-а.

ПОСТИГНУТИ КАПАЦИТЕТИ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

	Ламела 1	Ламела 2	Ламела 3	укупно
ЈЕДНОСОБАН	6	0	13	19
ЈЕДНОИПОСОБАН	18	12	15	45
ДВОСОБАН	0	12	1	13
ДВОИПОСОБАН	12	12	6	30
ТРОСОБАН	0	0	6	6
ТРОИПОСОБАН	0	6	0	6
ЧЕТВОРОСОБАН	0	1	0	1
ПЕТОСОБАН	0	1	0	1
УКУПНО	36	44	41	121

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију отпада планиран је простор за смештај 13 надземних контејнера који се налази уз саобраћајницу Милоша Савковића којом се креће возило за евакуацију отпада.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција објекта је армирано бетонска у скелетном систему са армирано бетонским зидовима за укрућење.

Објекат се фундира на темељној плочи дебљине по статичком прорачуну. Заштита ископа ће се радити шиповима или дијафрагмама.

Преградни зидови су, у зависности од функције, од шупљих блокова, опеке те других одговарајућих материјала. Окно лифта и зидови степенишног језгра су армирано бетонски. Међуспратне конструкције су пројектоване као пуне армирано-бетонске плоче дебљине 22цм. Степениште је монолитно армирано бетонско.

СПОЉНА ОБРАДА

У обликовном изражавању примењене су форме и материјали примерени савременом репрезентативном контексту и комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.

Део фасаде (вертикале) је обложен фасадним панелима „Фундермакс“ у боји и дезену дрво декор у комбинацији са „Алукобонд“ или слично. Други елемент је фасадни зидани зид са облогом од емајлираног стакла. Трећи доминантни елемент на фасади су алуминијумски прозори и врата од елоксираног алуминијума у тону према избору пројектанта.

Фасадни зидови су сендвич - блок или бетон+изолација+облога (фасадни панел на потконструкцији) као и зарибани малтер на мрежици. Термоизолација објекта ће бити предвиђена у складу са важећим прописима. Ограде на фасади су од каљеног стакла.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови од опекарских производа су малтерисани, а затим глетовани и бојени посном бојом. Зидови у купатилу и кухињи су обложени керамичким плочицама у тону по избору пројектанта. Унутрашња столарија је дрвена, бојена у боји и тону по избору пројектанта.

Унутрашња обрада подова ће бити у складу са наменом просторија (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и др.). Плафони ће бити глетовани.

Завршни подови на лођама и терасама ће бити отпорни на атмосферске утицаје од противклизме керамике Р11.

Завршна обрада пода гараже је феро бетон а под у техничким просторијама је цементна кошуљица.

ХИДРО, ТЕРМИЧКА И ЗВУЧНА ЗАШТИТА

Хидроизолација је предвиђена на свим местима која треба заштитити од продора воде. То су поземне етаже, као и лође, терасе и кровови објекта.

У становима су предвиђене хидроизолације у подовима свих санитарних просторија и у кухињама. Термоизолација у свим ободним конструкцијама је предвиђена према

прорачуну термичке заштите. Звучна изолација је предвиђена према прорачуну звучне заштите а сви подови у стамбеним просторијама се раде као пливајући подови.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

При изради пројектне документације биће предвиђене све мере заштите предвиђене Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене. Приступ објекту је омогућен са дуже стране.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Даљом разрадом пројекта ће бити предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објеката. Детаљни описи инсталација водовода и канализације, слабе и јаке струје, машинских инсталација и др. биће дати у оквиру посебних пројеката инсталација*.*

ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :

Стамбени објекат ће се градити једновремено тако да се не предвиђа фазна изградња.

9. Правила прикључења на саобраћајну мрежу и прорачун паркинг места

Регулационе линије и профил улица Батутове и Милоша Савковића у потпуности су преузете из ПДР-а.

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом се остварује преко саобраћајнице Улице Милоша Савковића регулационе ширине око 11.0м (коловоз 7,0м и обострани тротоари 2,0м (1,9м)) и Батутове улице регулационе ширине око 17,70м (коловоз 12,0м, тротоар 2,0 и наспрамни 1,5м, бициклистичка стаза 2,2м,

Потребе за паркирањем решене су у подземној гаражи у три нивоа.

Пројектом су обезбеђена два улаза и излаза из гараже са по две возне траке са северне стране. Ширина улаза и излаза је по 6м. Предвиђено је да се теретна возила којима се врши снабдевање супермаркета и локала кратко заустављају на коловозу док траје утовар – истовар.

Колски приступ објекту вишеетажној гаражи обезбеђен је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, приступом до улазне колске рампе која је планирана у ширни од 6.00м која је наткривена са нагибом 15%.

За излаз из гараже планирана је колска рампа са две возне траке у ширини од 6,00м, надкривена са нагибом од 15% где се преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара приступа на Улицу Милоша Савковића.

Три нивоа подземне гараже су међусобно повезана са по две двосмерне рампе ширине 6м а веза са надземним делом објекта је омогућена степеништима и лифтовима.

На подрумској етажи -1По планирано је 60 гаражних места од којих су 3 ГМ планирана за инвалиде. Планирана су и два паркинг места за бицикле.

На подрумској етажи -2По планирано је 65 гаражних места од којих су 3ГМ планирана за инвалиде. Планирана су и два паркинг места за бицикле.

На подрумској етажи -3По планирано је 67 гаражних места од којих су 5ГМ планирана за инвалиде. Планирана су и два паркинг места за бицикле.

Сва паркинг места су минималних димензија 2,50 х 5,00м, са простором за комуникацију од 6.0м без препрека.

Становање:
121 х 1,3ПМ = 157,3ПМ

Трговина на мало:
1050,00м2/50 = 21ПМ

Магацин:
400,00м2/100 = 4ПМ

Пословање:
280,00м2/60 = 4,7ПМ

УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ

УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ

УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.

9.1. Јавни превоз

Дуж границе предметне грађевинске парцеле, Улицом Батутова, на деоници од улице Милана Ракића до Ул. Димитрија Туцовића, саобраћају линије јавног линијског превоза (ЈЛП) бр. 62, 64, 79 и 304Н у оба смера.
Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће трасе аутобуских линија дуж Батутове и Милана Ракића и оставља могућност реорганизације мрежа линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећање превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.
Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације улица којима саобраћају возила ЈЛП-а из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26) и ПДР-а подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутовеулице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021)
У зони урбанистичког пројекта у Улици Батутова испред кп 21938/1 КО Звездара нема постојећих ни планираних стајалишта ЈЛП-а.
Колски приступи пројектовани су у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа који сече тротоар упуштени су ивичњаци у ширини тротоара како би кретање пешака остало у континуитету).
Планиран је двосмерни улаз/излаз из гараже из Улице Милоша Савковића на растојању од минимално 21,0м од почетка раскрснице са Батутовом улицом.

Колски приступи на јавну мрежу саобраћајница, регулационо, нивелациони и конструкционо се уклапају у постојеће стање тако да је регулација и нивелација у наведеним саобраћајницама усклађена према техничким карактеристикама меродавних возила и возила ЈЛП-а.
Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред ње којом саобраћају возила јавног превоза, потребно је Секретаријату за јавни превоз доставити Пројекат привременог режима саобраћаја и безбедног функционисања ЈЛП-а током извођења радова, у складу са законском регулативом у циљу добијања сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда.
Предметна локација налази се на око 200м од трасе линије 1 београдског метроа те стога ЈКП „Београдски метро и воз“ нема посебних услова.
За потребе изградње комплекса урађена је Саобраћајна анализа утицаја атракције и продукције предметног блока на околну саобраћајну мрежу, а све у складу са издатим условима Секретаријата за јавни превоз. Анализа је урађена у јулу 2023 од стране GISTEC Consulting д.о.о. и предата је Секретаријату на усвајање. Резултати ове анализе су задовољавајући.

Услови „Секретаријата за јавни превоз“ XXXIV – 03 број 346.8-12/2026 од 20.05.2026 године

9.2. Саобраћајне површине – јавне намене у контактној зони

Приликом израде урбанистичко – техничке документације поштована је нивелација постојећих изграђених саобраћајница који окружују предметну парцелу и обезбеђено је гравитационо отицање површинских вода.
Коловозна конструкција колских рампи планирана је сходно саобраћајном оптерећењу.
Колски приступи пројектовани су у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа који сече тротоар упуштени су ивичњаци у ширини тротоара како би кретање пешака остало у континуитету) Силазне рампе за гаражу планиране су иза регулационе линије
Новопланиране подземне инсталације, постојеће и инсталације које се измештају постављају се на минимум 80цм испод коловоза, односно минимално 65цм испод тротоара/бициклистичке стазе.
Изузетно приликом изградње објекта, уколико буде потребно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама ако је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. зона укрштања два инсталациона вода, прикључење на постојеће инсталације/објекте који су постављени плиће, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу, изградња неопходних конструктивних елемената инжењерских објеката и сл.
Приликом извођења радова предузети све мере заштите трупа пута, путних објеката/инжењерских конструкција итд. од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката, површина, канала и сл., уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке. Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) која настану током изградње предметног комплекса са свим припадајућим инсталацијама, површинама, потпорним зидовима/потпорним конструкцијама, припадајућим пратећим објектима, оградом и др. одмах поправити и вратити исте у исправно стање.

Услови ЈП „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“ III број 350-159/26 од 17.03.2026.године
Услови ЈКП „БЕОГРАДПУТ“ IV/03 број 11095-1/2022 од 27.03.2026.године

10. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

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

10.1. Водоводна мрежа:

У улици Батутовој постоји изграђена водоводна мрежа:

- Ø150мм од ливено – гвозденог материјала са исте стране улице која припада III висинској зони београдског водоводног система;
- Ø300мм од ливено – гвозденог материјала са исте стране улице која припада II висинској зони београдског водоводног система;

У улици Милоша Савковића постоји изграђена водоводна мрежа:

- Ø40мм од поцинкованог материјала III висинске зоне београдског водоводног система

Водоводна мрежа на овом подручју са котама терена око 164,00mnm припада II висинској зони, (са пијезометарском котом од 200mnm) и III висинској зони (са пијезометарском котом од 250mnm) београдског водоводног система.
ПДР-ом је предвиђена замена постојећих цевовода Ø300мм и Ø150мм новим цевоводима Ø150мм II односно III висинске зоне београдског водосистема.
Такође се планира замена постојећег цевовода Ø40мм у Улици Милоша Савковића са цеви Ø150мм III висинске зоне београдског водосистема.
Како се према подацима из ГИС-а цевовод Ø150мм од ливено – гвозденог материјала, налази у кп 21938/1 КО Звездара између регулационе и грађевинске линије, а који према подацима РГЗ-а којим располаже ЈКП „Београдски водовод и канализација“ није трасиран у парцели, будући да се објекат налази у његовом заштитном коридору, када се утврди тачан положај цевовода Ø150мм, уколико се утврди да пролази кроз парцелу неопходно је уз сарадњу са Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П покренути иницијативу за пројектовање и извођење водоводне мреже/измештање постојећег цевовода Ø150мм III висинске зоне бвс. у Батутову улицу у јавну површину као и изградњу/реконструкцију цевовода Ø150мм III висинске зоне бвс у Ул. Милоша Савковића у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем према важећој планској документацији.
Приликом изградње/измештања неопходно је сагледати уклапање постојеће и планиране трасе цевовода и предвидети мере да се не угрози цевовод Ø300мм II висинске зоне београдског водоводног система

Прикључци водовода се изводе на планирану уличну водоводну мрежу у Батутовој улици и у улици Милоша Савковића.
Предвиђа се 3 прикључка на уличне водоводне цеви.
Ламеле 1 и 2 оријентисане су на планирани цевовод у Улици Милоша Савковића Ø150мм III висинске зоне београдског водосистема.
Ламела 1 оријентисана је на планирани цевовод Ø150мм у Батутовој улици.

Водомери су смештени унутар шахтова димензија према Условима ЈКП БВК.

Водоводни шахтови се смештају унутар регулационе линије.
Унутар шахтова поставити водомере одговарајућих капацитета за:
Предвиђени капацитет прикључка:

6,20 л/с – укупна санитарна потрошња стамбени део
2,50 л/с – укупна санитарна потрошња пословни део
7.50 л/с – унутрашња хидрантска мрежа
30.00 л/с – спољна хидрантска мрежа
10.00 л/с – спринклер водена магла
2.50 л/с – заливање
1.00 л/с – подстаница

Планирани главни водомери за сваку групу потрошача:

-водомер ДН 80 – хидрантска мрежа
-водомер ДН 80 – спринклер
-водомер ДН 40 – санитарна потрошња Ламела 1
-водомер ДН 40 – санитарна потрошња Ламела 2
-водомер ДН 40 – санитарна потрошња Ламела 3
-водомер ДН 20 – санитарна потрошња Локал 1
-водомер ДН 20 – санитарна потрошња Супермаркет
-водомер ДН 15 – санитарна потрошња Топлотна подстаница Л1
-водомер ДН 15 – санитарна потрошња Топлотна подстаница Л2, Л3

Постојећи прикључци на парцели се укидају.
Планиарана су два водомерна шахта у зеленој површини између регулационе и грађевинске линије ка Улици Милоша Савковића где ће бити смештени сви водомери.
Урбанистичким пројектом се предвиђа нова улична водоводна мрежа минималног пречника Ø150мм (испред предметне локације).
Реализација прикључка са нове мреже биће могућа када се водоводне мрежа пројектује и изведе, а ројекат изведеног стања уличне водоводне мреже преда ЈКП „БВК“.
Прикључење планираног објекта извршити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број А-125/2026 од 09.05.2026 године.
На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план Р=1:200* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране водоводне мреже и оријентациони прикључак за планирани објекат.

10.2. Канализациона мрежа:

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, где је заступљен општи систем каналисања.
Од постојеће канализације испред предметне катастарске парцеле се налази општи колектор ОБ 135/180цм у Батутовој улици. У Улици Милоша Савковића не постоји изграђена канализациона мрежа.
Главни реципијент за отпадне воде предметног подручја је постојећи колектор ОК 500 ОБ60/110 у Улици Димитрија Туцовића који отпадне воде одводи до главног реципијента Булбулдерског слива у улици Димитрија Туцовића – Цвијићева димензија 120/180 који је недовољног капацитета.

ПГР-ом је планиран нови Булбулдерски колектор. Почетна деоница новог Булбулдерског колектора трасирана је у Ул. Прешевској ОК 60/90.
У Улици Милоша Савковића планирана је секундарна канализациона мрежа минималног пречника ОК300мм.
Постојећи прикључци су предвиђени за укидање.
Планирана су три нова прикључка, два у у тело колектора ОБ 135/180цм и један у постојећи ревизиони силаз у делу раскрснице Улица Батутове и Милоша Савковић.а
Гранична ревизиона окна са каскадом се постављају у зеленој површини на око 1,5м од регулационе линије.
Планиране прикључне цеви су пречника ø200мм.
Пројектовани капацитет фекалне канализације: Q = 18,00 л/с
Пројектовани капацитет кишне канализације: Q = 97,00 л/с
Технолошке воде са посебним третманом: Q = 3 л/с
Воде после термотехничког третмана: Q = 3 л/с
Планирани објекат ће се прикључити на постојећу канализациону мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Д-63/2026 од 09.06.2026. године.
На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план P=1:250* приказан је оријентациони положај постојеће i planirane канализационе мреже и оријентациони прикључак за планирани објекат.

10.3. Електроенергетска мрежа:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.
Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:
ЗУакључивање Уговора о опремању земљишта / Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд – центар и инвеститора или јединице локалне самоуправе или
Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Београд – центар.

За прикључење планираног објекта на ДСЕЕ, потребно је планирати изградњу следећих електроенергетских објеката:

- Трансформаторске станице 10/0,4kV снаге трансформатора 1x1000 KVA, капацитета 1x1000 KVA.
- Два подземна кабловска вода 10 kV типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150)mm^2 за прикључење планираног стамбено – пословног објекта, на постојећи кабловски вод везу ТС10/0,4kV „Димитрија Туцовића 154“ (рег. Бр. Б-1501) и 10/0,4kV „Булевар краља Александра 249“ (рег. Бр. Б-72) по принципу „улаз – излаз“.

Услови које треба да испуни објекат да би се могао изградити прикључак:
Напон на који се прикључује објекат, 0,4 kV;
Фактор снаге: изнад 0,95;

Начин грејања: даљинско;
Одобрена једновремена снага: 332,65kW
Локација КПК је у непосредној близини сваког од три стамбена улаза у објекат.
За Ламелу 1 предвиђа се 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
За Ламелу 2 предвиђа се 5 КПК (6 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
За Ламелу 3 предвиђа се 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
У делу улаза у стамбене објекте планирана је уградња мерно разводних ормана (МРО)/мерних ормана (МО) објекта.
Обавеза је Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је и АГ део прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља на парцелу. Неопходно је обезбедити засебне коридоре за кабловску канализацију ø100мм. Препорука је да се кабловска канализација изводи праволинијски јер ако постоје скретања вертикални или хоризонтална на сваком скретању је неопходно предвидети кабловско окно димензија 2,0мх2,0м и дубине 2-4м. Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1,0м.
ТС10/0,4kV је лоцирана на првој подземној етажи испод Ламеле 1 оријентисано ка Улици Милоша Савковића, са омогућеним приступом за унос опреме и одржавање.

Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални
Кареактер прикључка: трајни
Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја, увод кабла купца у орман где је смештен СМТ
Место везивања прикључка на систем: НН разводна табла планиране ТС 10/0,4кV
Опис прикључка до мерног места:
Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: пет напојних нисконапонских водова, КПК, мерних и мерно разводних ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихове кабловске везе, укључујући и мерне уређаје.
За напајање Ламеле 1:
Изградити два 1кV нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у будућој ТС10/0,4kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За Ламелу 1 планирана су 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
Првим кабловским водом напојити КПК МГ за напајање локала ламеле 1.
Другим кабловским водом се напајају станови и остали садржаји објекта.
Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (први, други и трећи спрат).
Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (четврти, пети и повучени спрат)
Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за остали садржај објекта.
За напајање Ламеле 2:
Изградити два 1кV нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у будућој ТС10/0,4kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За Ламелу 2 планирано је 5 КПК (6 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
Првим кабловским водом напојити КПК МГ за напајање локала ламеле 2.
Другим кабловским водом се напајају станови и остали садржаји објекта.
Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (први и други спрат).
Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (трећи и четврти, спрат)
Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (пети и повучени спрат)
Четврта КПК напаја МРО у који се смештају бројила за остали садржај објекта.

За напајање Ламеле 3:
Изградити два 1кV нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у будућој ТС10/0,4kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За Ламелу 3 планирана су 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО);
ИЗ КПК МГ ламеле 2, напојити кабловским водом КПК МГ за напајање вентилације у ламели 3.
Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 17 станова (приземље, први, други спрат).
Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (трећи, четврти и пети спрат)
Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 6 станова (повучени прат) и 6 бројила за остали садржај објекта.
Кабловске водове извести каблом типа и пресека типа и пресека XP 00 ACJ 3x150+70mm^2
Планирани објекат ће се прикључити на електроенергетску мрежу у складу са условима ЕПС- Огранак Електродистрибуција Београд – центар бр. 80110, ЖД, 42/26, 1259/26 од 29.06.2026 године.
На графичком прилогу бр.5 *Синхрон план Р=1:250* приказан је оријентациони прикључак на електроенергетску мрежу.

10.4. ТК мрежа

Постојећи ТК објекти на предметном подручју изграђени су дуж тротоара или слободних јавних површина. Постојећа приступна ТК мрежа изведена је оптичким и бакарним ТК кабловима положеним у ТК канализацију. PVC/PE цеви или директно у земљу, као и надземним (самоносивим) ТК кабловима преко ТК и ЕД стубова.
Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских телекомуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја. Мора се обезбедити адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
У случају евентуалних оштећења постојећих ТК објеката или прекида ТК саобраћаја Инвеститор је у обавези да надокнади целокупну штету „Телеком Србија“ а.д.
Планирани прикључак за предметни стамбено – пословни објекат реализоваће се GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the home) полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.
Планиран је простор за постављање оптичког дистрибутивног ормана (ОДО) на нивоу етаже -1По на углу објекта.
У предметном објекту даљом разрадом пројектне документације планирати изградњу потртебних унутрашњих ТК инсталација ЕКМ (Електронске Комуникационе Мреже) до свих просторија односно до прикључних места на којима је потребно обезбедити одговарајућу ТК услугу.
За потребе полагања приводног оптичког ТК кабла подземним путем, обезбеђен је приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације.
Између грађевинске и регулационе линије Улице Батутова испред ламеле 3 планира се изградња прикључног ТК окна R димензија 0,6x0,6x1,2 м

Од условљеног ТК окна R положити приводну ТК цев капацитета 1хРЕ ø50мм до заједничке подземне етаже објекта. Условљену ТК цев полагати кроз слободне површине водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.
Од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему до ОДО ормана.
Како је увод у објекат обезбеђен само на једном месту, а објекат има више улаза, неопходно је обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација свих вертикала у објекту.
Планирани објекат ће се прикључити на постојећу ТК мрежу у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. бр. 118590/4 – 2026 од 24.04.2026 године.
Положај постојеће ТК мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план Р=1:250.*

10.5. Топловодна мрежа

Предметна локација припада дистрибутивном систему ТО „Коњарник“ .

Постојећи топловоди:
У саобраћајницама испред предметне парцеле нема изграђене топловодне мреже.
Најближе је изведен дистрибутивни предизоловани топловод пречника Ø355.6/500 у зеленом појасу – парку између улица Батутове и Анта Богићевића или Ø168.3/250 у Улици Прешевска близу раскрснице са Батутовом.

Место прикључења:
За планирани стамбено-пословни објекат постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања топловод пречника Ø355.6/500 у зеленом појасу – парку између улица Батутове и Анта Богићевића или Ø168.3/250 у Улици Прешевска близу раскрснице са Батутовом након изградње прикључног топловода до места предвиђеног за подстаницу.
Од места уласка примарног прикључног топловода у комплекс, планирани топловод ће се водити првом подземном етажом (подземна гаража) до места предвиђених за топлотне станице. Планиране су две подстанице. Једна за ламеле 2 и 3 и једна за ламелу 1.
Капацитет прикључне инсталације:
Укупни потребни капацитет за грејање свих ламела је Q=1.020kW.
Планирани објекат ће се прикључити на ланирану Ттопловодну мрежу у складу са условима ЈКП „Београдске електране“ а.д. бр. Ri 12514/26-01 од 26.03.2026 године.
Положај постојеће и планиране ТК мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план Р=1:250.*

11. Услови за евакуацију отпада

За одлагање отпада састава као кућно смеће инвеститор је у обавези да набави тринаест металних контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37х1,20х1,45м који ће се поставити на зеленој површини између регулационе и грађевинске линије у Ул. Милоша Савковића, а све у складу са условима ЈКП „Градска

чистоћа“ бр. 3979/2 од 18.03.2026 године. Контејнери су постављени у простору иза регулационе линије у Улици Милоша Савковића између улазне и излазне колске рампе.

12. Услови за озелењавање

Постојеће стање:
На простору у границама УП-а и у контактном подручју нису присутне јавне зелене површине које су у надлежности ЈКП „Зеленило Београд“.
На предметном простору забележене су зелене површине са појединачним примерцима или групацијама из категорије високих лишћара и четинара који нису у програму редовног одржавања ЈКП „Зеленило Београд“
У складу са ПДР-ом услови за слободне и зелене површине за предметну парцелу су:

Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено: 1.554,69 м^2 (51,58%)
Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено: 312,22 м^2 (10,36%)

Идејним решењем остварено је 51.58% зелених и слободних површина на парцели, а проценат зеленила у директном контакту са тлом је 10.36% .
Зелене површине које се формирају изнад подземних делова објекта уређују се у форми кровног врта, формираног на слоју супстрата минималне дебљине 30цм, за жбунасту вегетацију.
Слободан простор између грађевинске и регулационе линије озелениће се дрвенастом и жбунастом вегетацијом
Обликовање слободних површина у оквиру парцеле прилагођени су потребама будућих корисника.
Озелењавање парцеле извршити у свему у складу са условима ЈКП „Зеленило Београд“ бр. 3875/1 од 07.04.2026. године.

13. Инжењерскогеолошки услови

На бази инжењерскогеолошке реонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Плана детаљне регулације извршена је категоризација терена. Тако су издвојене три инжењерско-геолошка рејона,
предметна парцела се јужним и југозападним делом налази у рејону IA1, а северним и североисточним делом у рејону IIA2

РЕЈОН I – повољни терени

Припада теренима који су са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена (према ГП Београда) – повољни терени, и у оквиру њега се издваја рејон IA1.

Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага дебљине и преко 10м испод којих се налазе делувијалне глине дебљине 2-6м. Лапоровите глине су на дубини 15-20м, мада се локално могу наћи и доста плиће (<3м). У терену је могућа издан на дубини већој од 10м. Издан је мале издашности. Највећи део овог рејона је већ урбанизован објектима колективног становања и других садржаја. При пројектовању и изградњи нових објеката посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објеката у фази експлоатације.

С обзиром на дебљину комплекса лесних седимената, услови изградње објеката зависе од својстава овог комплекса. У приповршинским деловима терена, лес је очуване примарне ситноцевасте и макропорозности, (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилан и осетљив на допунско слегање при влажењу. Лесни седименти имају специфична инжењерскогеолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката.

Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0.5-0.8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Лес се добро збија, те се може уграђивати у насипе. Вештачки ископи у лесу, до дубине 3.0 m, држе се вертикално без заштитних мера. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем шахти, како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања).

РЕЈОН II – условно повољни терени

Припада теренима чија инжењерскогеолошка својства условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (према ГП Београда) – условно повољни терени, и у оквиру њега се издваја рејон IIA2.
У оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 5-10˚ изграђени у површинском делу од делувијалних наслага неуједначене дебљине, које леже преко терцијарних седимената. Ниво подземне воде се најчешће налази на контакту квартарних и неогених седимената, на дубини мањој од 5м.
Са геотехничког аспекта ово је условно повољан рејон у коме начин и дубину фундирања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже.
На овом терену све саобраћајнице ће се изводити површински. Нивелација се прилагођава терену и неће бити великих захвата усецања или насипања. Уколико до истих и дође, стабилност косина висине до 2 метара може се у потпуности обезбедити нагибима 1,5:1. Косине заштитити биоторкретом, односно у потпуности их треба

затравити и додатно осигурати брзорастућим ниским растињем. Приповршинске наслаге су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

Код објеката инфраструктуре услови за водоводну мрежу су врло неуједначени и неповољни на целом простору из разлога великих висинских разлика терена и високог нивоа подземне воде. Пратећи објекти водовода, шахте и подстанице, могу се фундирати плитко (на АБ тракама (роштиљ) или плочи). Напони на темељном контакту не треба да буду већи од 100 kN/m2, у супротном, потребна су побољшања темељног тла. Објекти на којима се врши дистрибуција воде или се користи у технолошком процесу, морају имати заштитне тротоаре због изливања воде и угрожавања темеља.

Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1.5 м, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). До наведене дубине, није неопходна заштита ископа. Изградња пратећих објеката, у виду ревизионих шахти изводиће се у конкретним условима побољшања темељног тла, у зависности од оптерећења, односно, напона на темељној спојници. Обично су малих габаритних оптерећења и темељење се може изводити на свим типовима директних темеља.

Уколико се изводе дубљи ископи (преко 1.5 м) онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Начин и места разупирања дефинисаће се статичким прорачуном. Заштита стабилности ископа може се извести: привременим косинама–широким ископом (уколико се изводе на зеленим површинама) или са континуалном подградом (дрвена подграда или са покретним челичним таблама са вођицама–''krinks''). Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде.

Уколико се фекална канализација укопава дубље (преко 4,0м) онда се иста може ефикасно извести поступком утискивања. Препоручује се да колектори буду од тврде ребрасте цеви.

Посебни услови за израду електро-мреже нису неопходни, јер се високонапонски каблови постављају директно у тло, на котама које нису условљене карактеристикама тла. Посебну пажњу обратити да се са дубином постављања каблова прође зона замрзавања тј. 0,8 м од површине терена. У сваком случају, каблове напонске мреже постављати изван нивоа подземних вода а небитно је да ли су у хумизираном слоју или основном тлу. Исти услови важе и за постављање подземне телекомуникационе мреже.У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/2015, 95/2018 – др. Закон и 40/2021) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/2019).

14. Кретање лица са посебним потребама у простору

При пројектовању предметног објекта примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објекту, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26).

Улаз све три ламеле је степеницама на којима је постављена подизна лифт платформа за кретање инвалида.
За вертикалну комуникацију у објекту, поред степеништа предвиђен је путнички лифт.
Предпростор испред лифта је адекватне ширине за кретање лица са посебним потребама.
Улаз/излаз у гаражни простор планиран је клолским рампама.
Од планираног броја паркинг места укупно је остварено 11пм (5.73%) за особе са инвалидитетом од тога по 3 на етажама -1По и -2По док је на трећој подземној етажи планирано 5 паркинг места.

15. Заштита непокретних културних добара

На подручју које је предмет овог Урбанистичког пројекта у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“ бр. 129/21) нема утврђених културних добара као и добара која уживају статус претходне заштите нити се парцела налази у оквиру просторне културно-историјске целине или целине под претходном заштитом.
Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по чл. 109 закона о културним добрима („Сл. Гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11 – др. Закон), а у вези са одредбама члана 137 Закона о културном наслеђу (Сл. Гласник РС“ бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме све мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на местуи положају на којем је откривен.
Инвеститор је дужан да по члану 110 наведеног закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
Предметни простор на којем ће се обављати изградња није систематски истраживан тако да постоји могућност на наилазак на археолошке налазе и остатке па је у том случају неопходно поступати у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“ бр. 129/21) чл. 32 да сви евидентирани и неевидентирани археолошки локалитети уживају претходну заштиту која је трајна.
У циљу заштите непокретних културних добара неопходно је поштовати услове Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 67-13/2026 од 06.04.2026. године који су приложени у документацији пројекта.

16. Заштита животне средине

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Заштите вода и земљишта:
- планиране објекте прикључити на постојећу и нову комуналну инфраструктуру одговарајућег капацитета (водовод, канализацију, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловод и гасовод);
- обезбедити сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина – пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених вода из гаража, са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине и санитарних отпадних вода),

- саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, вршити предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору масти и уља, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане одредбама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

У циљу заштите ваздуха:
- у објектима планирати централизовани начин загревања/хлађења објеката;
- применити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл.;
- озеленити и уредити слободне и незастрте површине предметног простора и кровних површина гаража, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;

У циљу заштите од буке:
- предузети одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова планираних објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, расхладна опрема и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 75/10),
- предузети одговарајуће грађевинске и техничке мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, нарочито оним који су орјентисани ка саобраћајници Батутовој, свести на дозвољни ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађења зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

Трафостаницу пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништа нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетских пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT,
- определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе.
- у случају са је планирана уградња уљаних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се

обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетног флукса; односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станица, пре издавање употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерења нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- трансформаторску станицу у оквиру објекта не планирати уз стамбени или пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

У подземним гаражама обезбедити;

- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха", ако није могуће обезбедити природну вентилацију гараже;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, уградњом уређаја за пречишћавање – отпрашивање димних гасова, до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл. Гласник РС" бр 111/2015 и 83/2021);
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за контролу ваздуха у гаражама;
- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.

Објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама, станове оријентисати двострано ради бољег проветравања.

Уколико делови предметних објеката буду намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехрамбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Сл. Гласник РС" бр. 125/04) и Законом о безбедности хране („Сл. Гласник РС" бр. 41/09 и 17/19);

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала определити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте).

Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објеката и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

На предметном простору није дозвољено:

- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;

Обезбедити начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе или делове објеката за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:

- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из гаража;
- амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“ бр. 36/09 и 95/18 и др. закон);
- рециклабилног отпада и с тим у вези обезбедити простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.)
- комуналног отпада ,
- инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

Инвеститор/извођач радова је у обавези да у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“ бр. 93/23 и 94/23 – исправка), у току извођења радова на уклањању и изградњи нових објеката, предвиди и обезбеди:

- Одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,
- Сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине (пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе),
- Вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
- Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),

- Попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отапада и упутству за његово попуњавање („Сл. гласник РС“ бр. 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упуству за његово попуњавање („Сл. гласник РС“ бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

Извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом уклањања или реконструкције постојећих односно изградње нових објекта, а нарочито:
- У току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих натерија и др.
- Возила којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

17. Мере заштите од земљотреса и пожара

Ради заштите од земљотреса, стамбени објекат пројектовати у складу са:
Објекат мора бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
Пројектом је предвиђена унутрашња хидрантска и спринклер мрежа за заштиту објекта од евентуалног избијања пожара.
Предвиђено је да планирани објекат има унутрашњу хидрантску мрежу, са хидрантом на сваком етажу по један, као и на нивиома подрума од -1По до -3По.
Хидранти су опремљени цревом дужине 15м тако да се може гасити пожар у свакој тачки објекта.
У подземним етажама се предвиђа уградња спринклер мреже.
Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/09, 20/2015, 87/18 и 87/18 др. закони).
Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018).
Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.лист града Београда“бр. 32/4/83), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ број 11/96).
Изградњу гараже реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 31/24).

18. Смернице за спровођење

Урбанистичи пројекат је урађен у складу са чл. 60 - 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) и основ је за издавање локацијских услова у складу са чл. 53-а истог закона.

Београд, јули, 2026 године

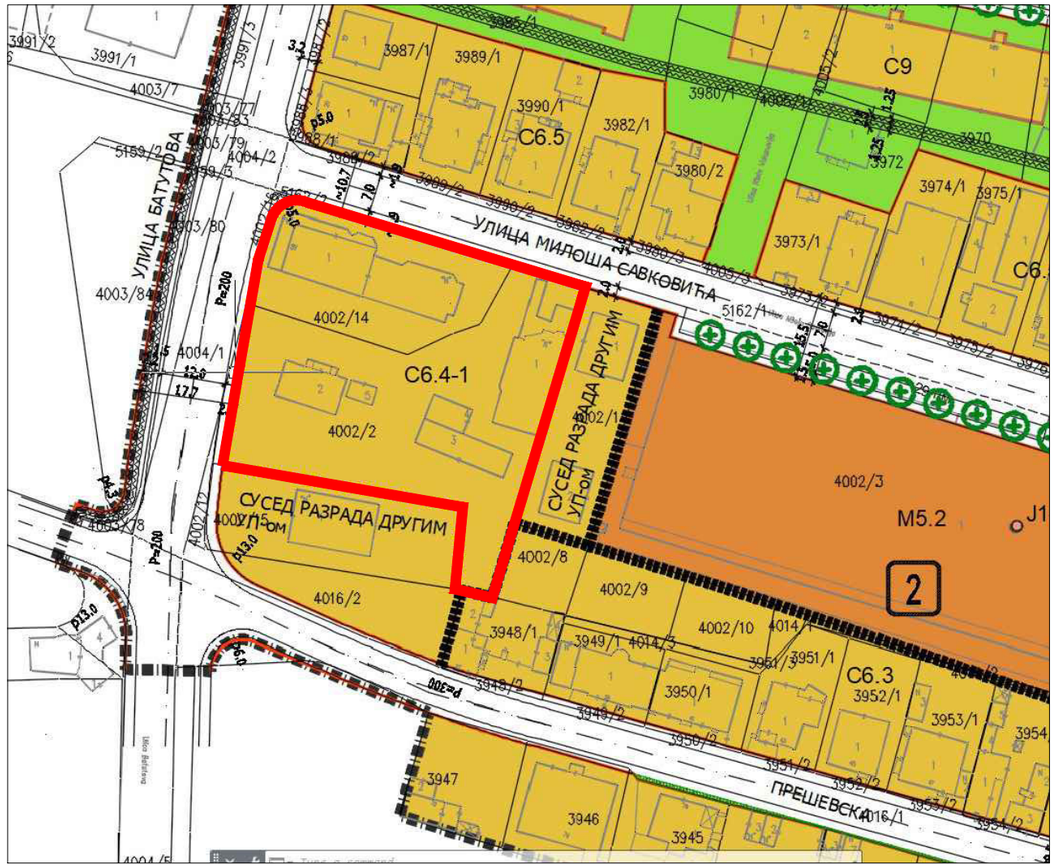
Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шаљић,диа

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ







ЛЕГЕНДА :

оријентациона граница УП-а - КП 21938/1 КО Звездара

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	ШУРА СИТУАЦИЈА НА ОРТО - ФОТО СНИМКУ, ИЗВОД ИЗ ПДР-а, ИЗГЛЕД БЛОКА
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	01

C6.5

750

700

4

961

650

4004/2

4002/16

4002/13

4002/14

5162/2

5162/1

ulica Batutova

ulica Miloša Savkovića

ИЗЛАЗ ИЗ ГАРАЖЕ

УЛАЗ У ГАРАЖУ

46.65

14.46

регулациона линија

грађевинска линија

4.5

17.7

10.4

2.2

1.5

12

2

2.5

4004/1

25.38

21938/1

4002/12

43.74

подземна грађевинска линија

4002/15

7.09

8.72

4016/2

3948/1

4002/8

48.56

4002/1

C6.4-1

M5.2

C6.3

LEGENDA:

fakti~ko stawe

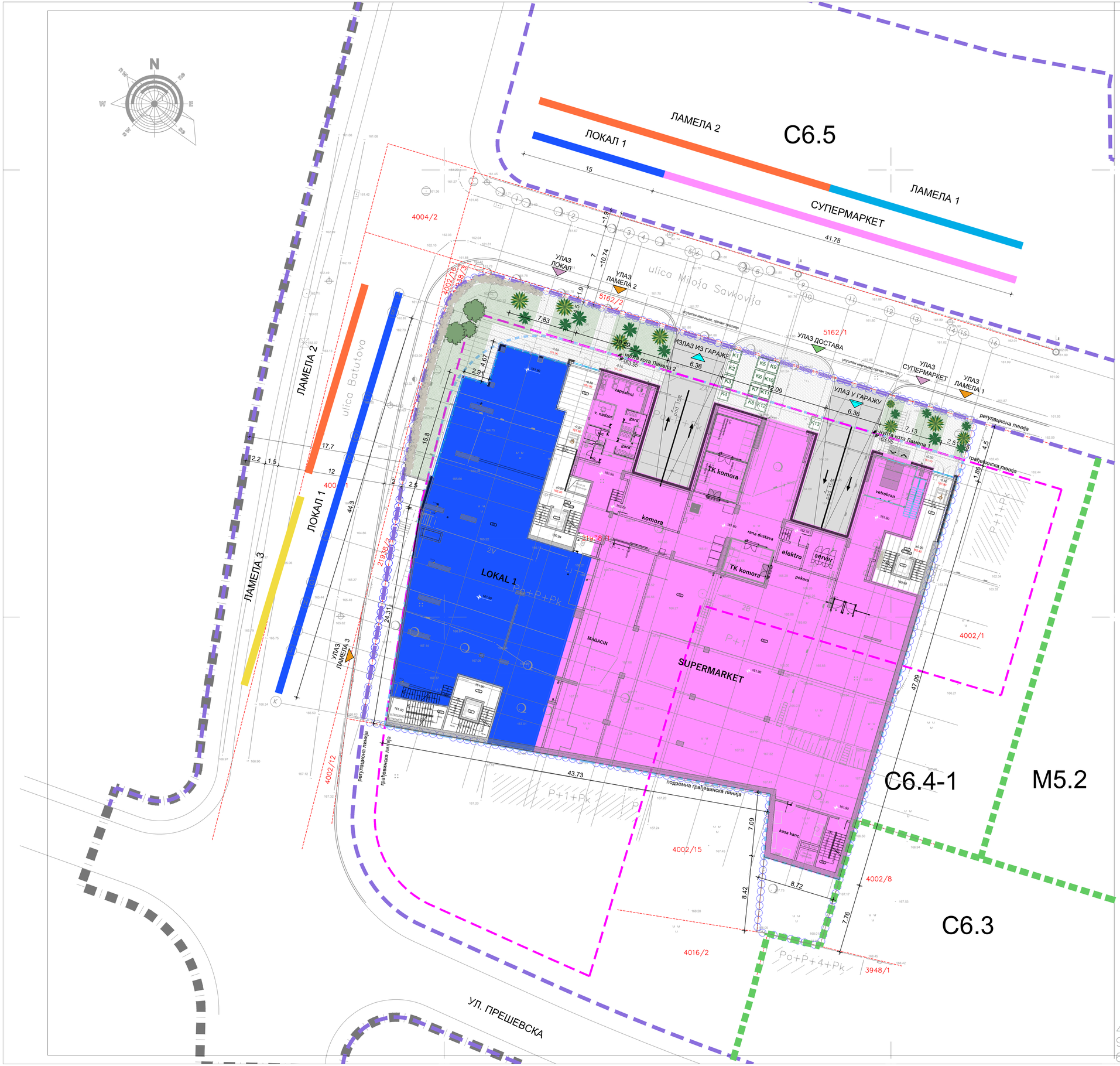
katastarsko stawe

Легенда:

- катастарско стање
- фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- ознака колског приступа
- граница ПДР-а
- граница зоне
- C6.4-1 ознака зоне

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА	
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ -1 ПОДРУМА	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	02



	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.	Планирана на нивоу пројекта компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРГП основне намене вишепородично становање БРГП компатибилне намене трговина на мало пословање
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 800m². Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћају површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90%.	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3“) на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострано објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1; - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m; у односу на регулациону линију - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. Објекат се може постаити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“ , Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“ , Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним граћ. линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“ , Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметна стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле све подзоне, удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, као је приказано на графичком прилогу бр.3., „Регулационо нивелационом плану са аналитичко геодетским елементима за обележавање“, Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планирани стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле: На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.90 mnv; Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv; Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv; Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина спемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина спемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv; Висина спемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv;
		Висина спемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv; Висина спемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРГП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административног или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1060,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 280,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
Укупна БРГП		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање).	Становање 11.389,06 (84,75%) ; Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални процентат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%	Остварено: 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Максимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено 312,22 м² (10,36%)

Легенда:

- катастарско стање
- фактичко стање
- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит СУПЕРМАРКЕТА
- габарит LOKALA 1
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186

ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА (161.90)
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	03

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% - макс. 20%.	планирана на нивоу приземља компатибилна намена Лока1 1: Услужне делатности - пословање Лока2: Трговина на мало БРТП основне намене вишепородично становање БРТП компатибилно намене трговина на мало пословање
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m². Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта помоћа једног од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,29м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90% 2.712,80м²	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3") на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострани објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру целе подзоне, моја бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према равној саобраћајници 22.0m. - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према равној саобраћајници 22.0m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелационом плану" се аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелационом плану са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелационом плану са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катана 19,57м. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катана 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тразама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на боче границе парцеле ове подзоне, удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планирани стамбено- пословни објекат се поставља на обе боче границе парцеле. На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катана 19,57м; На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катана 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv. Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv. Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 18.45 mnv;
		Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv. Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У целинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРГП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административно или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1050,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 260,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.
Укупна БРГП		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање:пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање)	Становање 11.389,06 (84,75%) : Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено: 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено: 312,22 м² (10,36%)

Легенда:

- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА / 1. СПРАТА (165.75)
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ
Датум:	Размера: / Лист број:
Јул 2026.	1:200 / 04

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом
Основна намена површина	вишепородично становање	вишепородично становање
Компатибилност намене	са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% - макс. 20%.	Планирана на нивоу приземља компатибилна намена Локал 1: Услужне делатности - пословање Локал2: Трговина на мало БРТП основне намене вишепородично становање БРТП компатибилно намене трговина на мало пословање.
Површина парцеле	Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m². Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта помоћ једног од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m.	Површина парцеле: 3014,00м² Фронт 59,24м ка Ул. Милоша Савковића Фронт 51,25м ка Ул. Батутова Укупно фронт : 110,53м
Индекс заузетости подземне етаже	90%	83.34% 2.511,93 м²
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („3") на парцели је до 70% 2.109,80м²	(56,35%) 1.698,44 м²
Изградња нових објеката, типолошки објекта и положај објекта на парцели	Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или једнострани објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру целе подзоне, моја бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према равној саобраћајници 22.0m, - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, моја бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према равној саобраћајници 22.0m. Објекат се моја поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је	
	приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000. Грађевинска линија подземних дотока објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ линијама, како је приказано на графичком прилогу ПДР-а бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање" . Р 1: 1000.	На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м;. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м. Унутрашња грађевинска линија дефинисана је аналитичким тачкама 450, 451 и 452. Предметни стамбено – пословни објекат постављен је у оквиру унутрашње грађевинске линије. Грађевинска линија подземних делова објекта не прелази надземну грађевинску линију према регулацији улице. Подземни делови објекта су у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
Растојање од бочних граница парцеле	објекти се постављају на бочне границе парцеле осе подзоне, удаљеност објекта од бочних граница парцеле суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3. „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање". Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.	Планиран стамбено- пословни објекат се поставља на обе бочне границе парцеле. На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини катанга 19,57м;. На североисточну границу са кп 4002/1 КО Звездара у ширини катанга 22,40м.
Висина венца објекта	Максимално 18,0м	Остварена висина венца: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 1 је +18.00м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Венац: 181.95 mnv. Висина венца Ламеле 2 је +18.00м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Венац: 184.95 mnv. Висина венца Ламеле 3 је +18.00м од нулте коте.
Висина слемена објекта	Максимално 21,50м	Остварена висина слемена: Ламела 1: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 184.45 mnv. Висина слемена Ламеле 1 је +21.50м од нулте коте. Ламела 2: Нулта кота: 163.95mnv; Слеме: 18.45 mnv;
		Висина слемена Ламеле 2 је +21.50м од нулте коте. Ламела 3: Нулта кота: 166.95mnv; Слеме: 188.45 mnv. Висина слемена Ламеле 3 је +21.50м од нулте коте.
Број станова	-	121
Пословање		Локал 1
Трговина на мало		Локал 2 (са магацинским простором)
*Број ПМ	У цепчинама I и II ПГР-а, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима, а не на отвореном делу грађевинске парцеле **Становање:** 1.3ПМ/ 1 стан; **Трговина на мало:** 1ПМ на 50 m2 нето продајног простора трговинских садржаја; **Магацини:** 1 ПМ на 100 m2 БРТП, магацина; **Пословање:** 1ПМ на 60 m2 НГП административно или пословног простора Мин. 5% ПМ за особе са инвалидитетом	**Становање:** 121 x 1,3ПМ = **157,3ПМ** **Трговина на мало:** 1.050,00м²/50 = **21ПМ** **Магацин:** 400,00м²/100 = **4ПМ** **Пословање:** 280,00м²/60 = **4,7ПМ** **УКУПНО ПОТРЕБНО 187ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 192ПМ** **УКУПНО ОСТВАРЕНО 11ПМ** (5.73%) ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
Укупна (БРТ)		13.438,57 м²
Укупно бруто (подземно)		7.535,79 м²
Укупна бруто изграђеност објекта		20.974,36 м²
Однос становање:пословање	Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање)	Становање 11.389,06 (64,75%) : Пословање 2.049,51м² (15,25%)
Слободне и зелене површине на парцели	Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.	Остварено 1.554,69 м² (51,58%)
Зелене површине у директном контакту са тлом	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова подземних објеката) износи 10%.	Остварено 312,22 м² (10,36%)

Легенда:

- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит крова ЛАМЕЛА 1
- габарит крова ЛАМЕЛА 2
- габарит крова ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљеваčких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ
Датум:	Размера: / Лист број:
јул 2026.	1:200 / 05

C6.5

C6.4-1

M5.2

C6.3

750

700

4
961
650

Легенда:

- граница УП-а = граница кп 21938/1 КО Звездара
- регулациона линија
- грађевинска линија
- подземна грађевинска линија
- зеленило у директном контакту са тлом
- озелењени кров подземне гараже
- габарит ЛАМЕЛА 1
- габарит ЛАМЕЛА 2
- габарит ЛАМЕЛА 3
- ознака улаза у стамбени део
- ознака улаза у локал
- ознака колског приступа
- ознака улаза за доставу
- ознака контејнера
- граница ПДР-а
- граница зоне

ИНФРАСТРУКТУРА

- постојећи водовод
- постојећи водовод - укида се (реконструише се)
- планирани водовод
- постојећа општа канализација
- планирана општа канализација
- постојећи топловод
- планирани топловод
- постојеће ТК
- планирана ТК
- постојеће електроинсталације 1 и 10кВ
- постојеће електроинсталације 1 и 10кВ
- планиране електроинсталације 2 вода 10кВ "улаз/излаз"
- планирана ТС 10/04 кВ у објекту

	"АУЛА" ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 21938/1 КО ЗВЕЗДАРА, УГАО УЛИЦА БАТУТОВА И МИЛОША САВКОВИЋА
ИНВЕСТИТОР:	ALPHA DEVELOPMENT д.о.о. Ул. Браће Јерковић бр.65, Београд
НАЗИВ ЛИСТА:	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:	Размера:	Лист број:
Јул 2026.	1:200	06

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и издавање информације о локацији
IX-12 број 350.1 – 6365/2023
Б е о г р а д , 22.11.2023.године

Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **"ALPHA DEVELOPMENT"** d.o.o. Браће Јерковић бр.65, Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА : одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу 21938 КО Звездара

ПЛАНСКИ ОСНОВ	ПДР подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса основне школе "Марија Бурсаћ", градска општина Звездара("Сл.лист града Београда бр.74/2021) План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд I –XIX (Службени лист града Београда бр. 20/16,97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 45/23, 66/23, 91/23).

НАМЕНА	Земљиште обухваћено катастарском парцелом 21938 КО Звездара, налази се у блоку 2, у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање С6.4/1 и делом у регулацији предвиђене јавне саобраћајне површине.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.4-1, (у блоку 2)	
основна намена површина	• **вишепородично становање**
компатибилност намене	• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. • однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.
број објеката на парцели	• На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. • Објекат у оквиру једне грађевинске парцеле може бити у ламелама са засебним улазима. • Подземна гаража се планира у оквиру грађевинске парцеле. • Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.
услови за формирање грађевинске парцеле	• Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14.0 m и минимална површина 600m². • Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела не може имати мању ширину фронта од 14.0m, и мора имати минималну површину 600m². • Максимална величина грађевинске парцеле је површина целе подзоне С6.4-1. • Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. • Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m. • За нове грађевинске парцеле које излазе на две или више саобраћајних површина, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14m. • Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.

индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%
висина венца и слемена објекта	• Максимална висина венца објекта је 18.0m, • максимална висина слемена објекта је 21.5 m. • Када се планира повучени спрат, висина венца повученог спрата је 18.0m. • Висина венца објекта се одређује у односу на нулту коту према јавној саобраћајници тако да се: - према улици Милоша Савковића висина ламеле а, - према ул. Батутовој висина ламеле б, - према улици Прешевској одређује висина ламела в, како је приказано на графичком прилогу бр.3, "Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. • Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, • Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етаже у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	• Објекти у овој подзони су по типологији: - једнострано, двострано узидани или јединствен објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1, - објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22.0m. • Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. • У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000. • Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним граћ. линијама, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000.
растојање од бочне границе парцеле	• објекти се постављају на бочне границе парцеле ове подзоне, • удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000, без обзира на врсту отвора.
растојање од задње границе парцеле	• Растојање објеката од задње границе парцеле је дефинисано ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање", Р 1: 1000.
кота пода приземља	• Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте, • приступ стамбеном и пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. • У оквиру објекта, могуће је планирати ниско и високо приземље.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• Планирана је замена свих постојећих објеката новим објектима. • Сви постојећи објекти на парцели могу се само реконструисати у оквиру постојећих габарита до замене новим објектом.
услови за зелене и слободне површине	• Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%. • У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата,

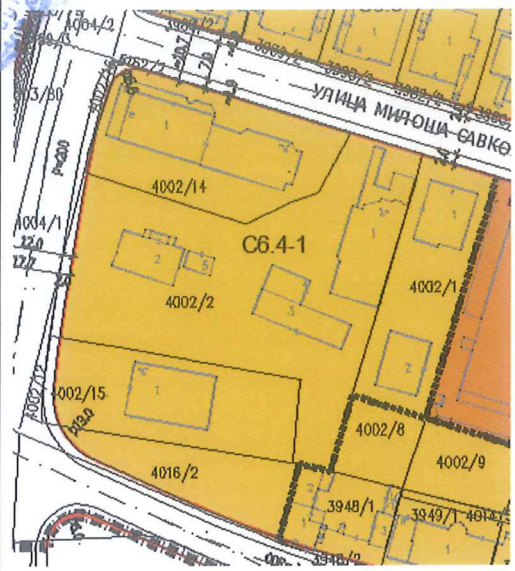
	дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. • Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. • Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП "Зеленило – Београд".
решење паркирања	У целинама један и два овог Плана, за све намене обавезно је планирати паркинг места у објектима а не на отвореном делу грађевинске парцеле. по нормативу 1,3ПМ/1стан; 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
правила за гаражу	• Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. • У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. • Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. • Када је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена. • Могуће је предвидети паркирање на горњој плочи гараже. • Гаража се може градити у више нивоа, ако је терен у паду. Планирати улаз/излаз у гаражу тако да буде што даље од раскрснице. • Планирати одговарајући простор за паркирање инвалида, и обезбедити њихово несметано кретање до стамбеног дела зграде.
архитектонско обликовање	• Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, • последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, или повучени спрат. • Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. • Када се планира повучени спрат, минимално се повлачи 1.5m у односу на фасадно платно. Планирати наткривену терасу повученог спрата. Ограда терасе повученог спрата мора бити транспарентна. • Кровне равни морају имати пад ка улици и сопственом дворишту. • Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. • Прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу. • Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. • Предвидети рампе за кретање дечијих и инвалидских колица до стамбеног улаза.
услови за ограђивање парцеле	• Грађевинске парцеле у блоку 2 се не могу ограђивати према регулацији саобраћајница. На местима колског улаза у парцелу могуће је постављање металне капије висине 1.40m. • Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m; уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

заштита културног наслеђа	• Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима, („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11 др.закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (чл.110 Закона о културним добрима, („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11 др.закон)).
инжењерскогеолошки услови	• Подзона С6.4-1 се налази у инжењерскогеолошким рејонима IA1 и IIA2. • Инжењерскогеолошки рејон IA1 је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерскогеолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. • Инжењерскогеолошки рејон IIA2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину фундирања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања изградом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1.5 м, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске наслаге су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. • За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС" бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Начин спровођења	• Обавезна је израда урбанистичког пројекта за реализацију објеката ове подзоне, • за реализацију објеката на појединачним грађевинским парцелама потребно је током израде урбанистичког пројекта приказати волуметрију контактног подручја. • Локације за коју је потребна израда урбанистичког пројекта су приказане у графичком прилогу „ План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500, лист бр.4а.

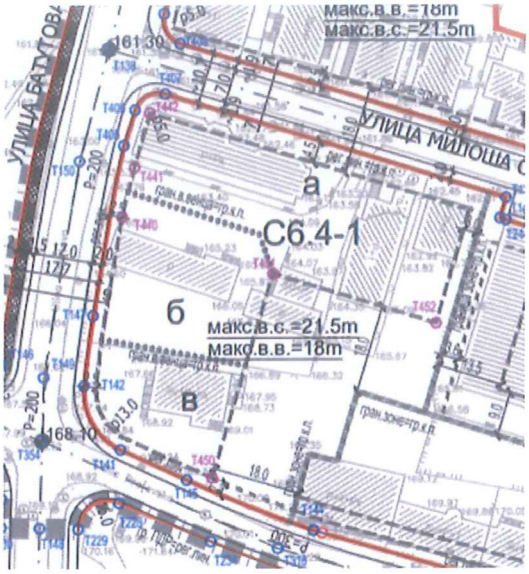
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр. 72/09, 81/09, 24/11,121/12,132/14,145/14,83/18,31/19,37/19,9/20,52/21,62/23) Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл.гласник РС" бр.3/2010)

СМЕРНИЦЕ	Потребно је обратити се РГЗ- у, СКН Звездара, ради одвајања јавног од осталог грађевинског земљишта, односно спровести регулацију планиране саобраћајнице преко предметне парцеле, чиме ће парцела испунити услове за грађевинску парцелу. За реализацију по Вашем зхтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења који су дефинисана наведеним планом. Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

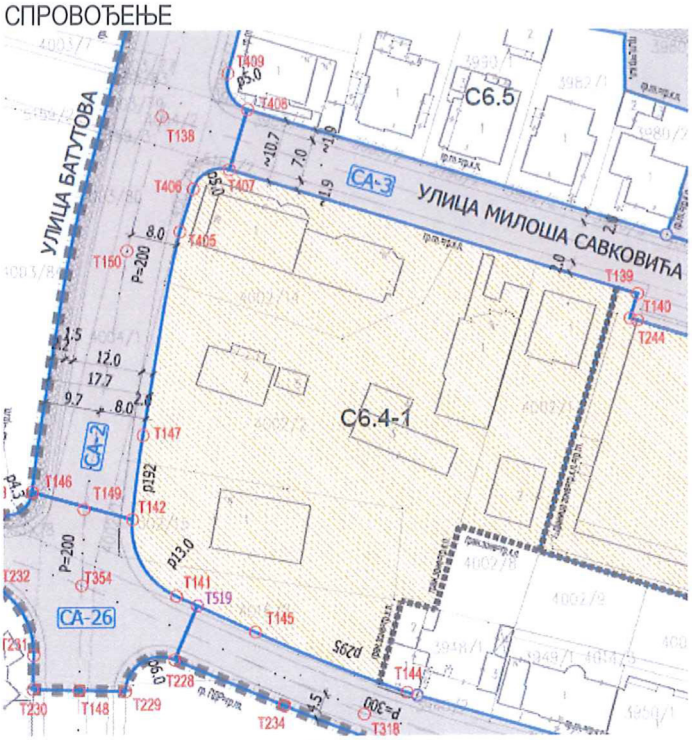
Намена



регулационо нивелациони план



СПРОВОЂЕЊЕ



Обрадила:Гордана Катић Ристески

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Звездара
Београд

Број: 953-230-48385/2025
КО: Звездара

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
21938/1

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
15.12.2025 године у 08:57

М.П.

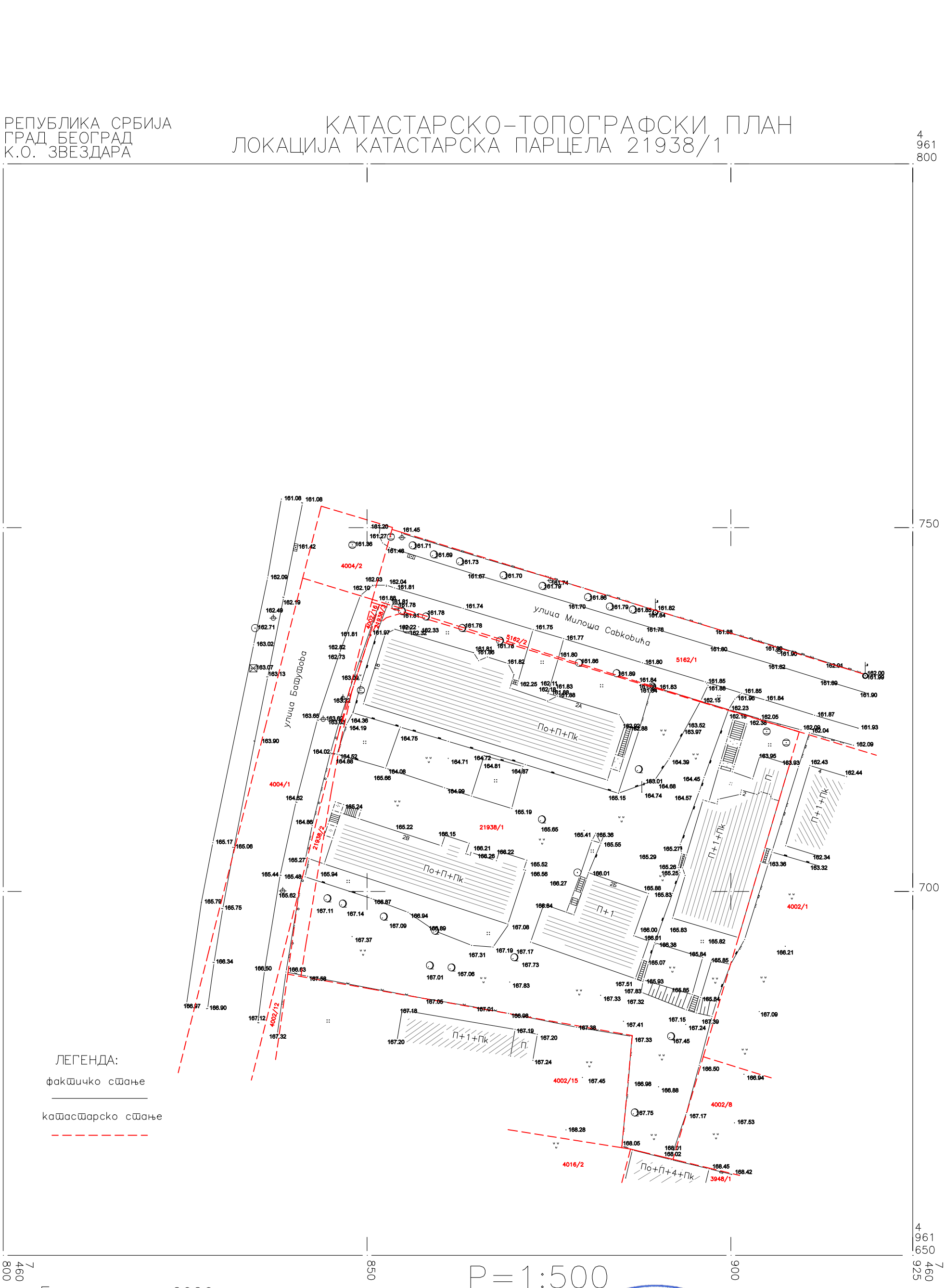
Овлашћено лице:
Biljana Zarić
15/12/2025 09:46:02

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/15/2025 9:55:33 AM

⑬⑮15.9⑪3.6⑭4⑲6.7⑲3⑯7⑪1.57⑲⑨4.⑪245⑭⑯2⑯19754815⑭⑮5.103.⑯49.⑪

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О. ЗВЕЗДАРА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ЛОКАЦИЈА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 21938/1



ЛЕГЕНДА:

фактичко стање

катастарско стање

Београд, март 2026 године

Р=1:500

а) прецизна планиметрија
март 2026. године

Израдио ГЕОМЕТРИК

VLADIMIR STEFANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKO-URBANISTIČKE POSLOVE
GEOMETRIK
BEOGRAD - VRAČAR

Бојан Б. Чеперковић
Спец. струк. инж. геодез.
01 0717 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

Vladimir Stefanović 553013

Digitally signed by Vladimir Stefanović 553013
DN: c=RS, o=VLADIMIR STEFANOVIĆ PR GEOMETRIK, 2.5.4.97=MB:RS-62965797, 2.5.4.97=VATRS-107753616, cn=Vladimir Stefanović 553013, sn=Stefanović, givenName=Vladimir, serialNumber=CA:RS-553013, serialNumber=PNORS-2006972710186, email=office@geometrik.rs
Date: 2026.03.04 13:10:18 +01'00'

Bojan Čeperković 494964

Digitally signed by Bojan Čeperković 494964
DN: c=RS, cn=Bojan Čeperković 494964, sn=Čeperković, givenName=Bojan, serialNumber=CA:RS-494964, serialNumber=PNORS-1710984780037, email=office@geometrik.rs
Date: 2026.03.04 13:11:08 +01'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-301-20388/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
18.08.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум:9.5.2026.

www.bvk.rs

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

А-125/2026

"ALPHA DEVELOPMENT" д.о.о.
Браће Јерковић 65
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 21938/1 КО Звездара, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем **А-125/2026** од 16.3.2026, за израду **Урбанистичког пројекта за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 21938/1 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 пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 ,74/2019 и 4/2022), обавештавамо вас:

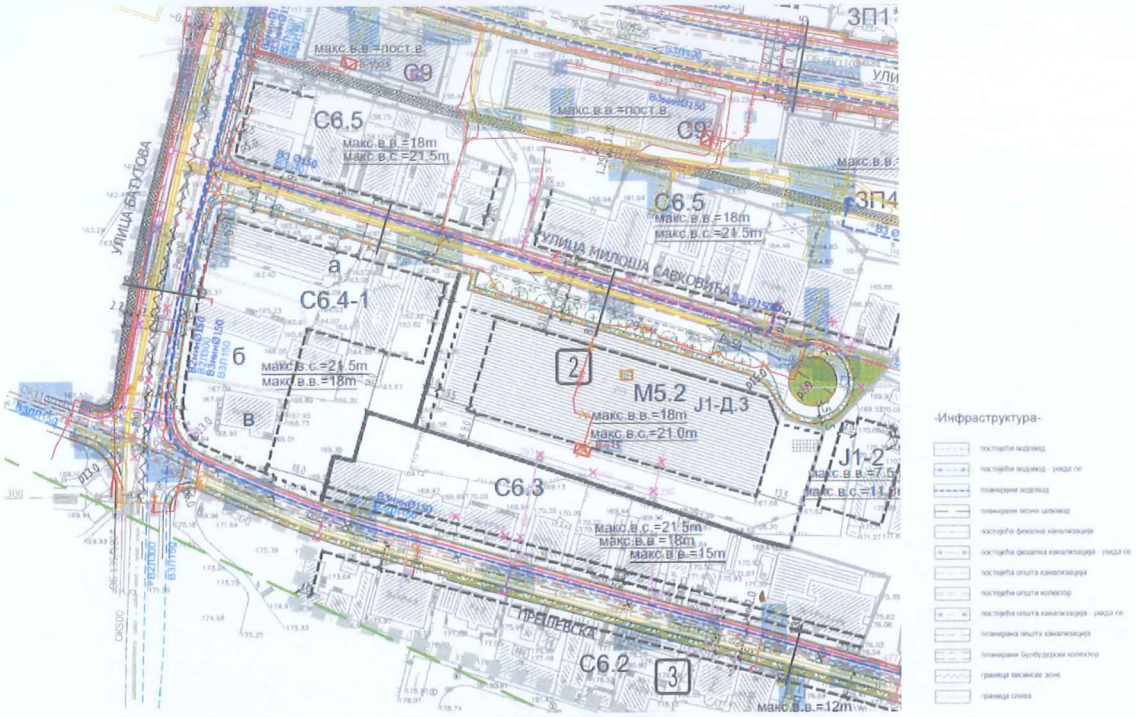
На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а Р 1:1000, приказана је постојећа водоводна мрежа у Батутовој улици :
-Ø150 mm од ливеногвозденог материјала (са исте стране улице)који припада III висинској зони београдског водоводног система и
-Ø300 mm од ливеногвозденог материјала који припада II висинској зони београдског водоводног система
-Ø40 mm од поцинкованог материјала у Улици Милоша Савковића, III висинске зоне београдског водоводног система.
Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена око 164,00mnm, припада II (са пијезометраском котом од 200мнм) и III висинској зони (са пијезометраском котом од 250мнм) београдског водоводног система.

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, 27/22, 66/23 и 91/23);

-Планом детаљне регулације подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе "Марија Бурсаћ", градска општина Звездара ("Сл. лист града Београда", бр. 74/21); којим је у Батутовој улици предвиђена замена постојећег цевовода Ø300mm и Ø150mm, новим цевоводима minØ150mm, II односно III висинске зоне београдског водоводног система и у Улици Милоша Савковић замена цевовода Ø40mm на цевовод Ø150mm, III висинске зоне београдског водоводног система.

ЗА 40103000 001/06



Извод из ПДР-а бр. 74/21

Достављено кроз захтев:

Урбанистичким пројектом на к.п. 21938/1 КО Звездара, планира се изградња стамбено-пословног објекта који се састоји из три ламеле са посебним улазима и 4 заједничке подземне етаже, спратности 3По+Су+Пр+5+Пс, површине БРГП=**20887,35m²** (од тога површина подземне етаже- гараже је 7535,91m², површина надземне етаже је 13351,44m²) са 121 стамбеном јединицом, 2 пословна простора на нивоу сутерена БРГП=2267,40m² (1 супермаркет и 1 локал) и 189 паркинг места у подруму на 3 подземне етаже , БРГП гараже = је 7535,91m². Колски приступ гаражи је преко две двосмерне улазне и излазне рампе нагиба 15% у Улице Милоша Савковића.

Ниво сутерена је планиран за један пословни простор и један супермаркет, улаз у **ламелу 1** и **ламелу 2** из улице Милоша Савковића и **ламела 3** састоји се од пешачког улаза у објекат из Батутове улице.

Објекат се не прикључује на систем даљинског грејања" Београдских електрана".

На предметној парцели се налазе постојећи објекти.

Достављене потребне количине воде , кроз Захтев, су:

- санитарна вода стамбени део Q =6,20l/s
- санитарна вода за пословни део Q =2,50 l/s
- унутрашња хидрантска мрежа Q=7,50 l/s
- спољна хидрантска мрежа Q=30,00 l/s
- спринклер Q=10,00 l/s,
- заливање Q=2,50 l/s
- топлотна подстаница Q=1,00 l/s и планирани главни водомери:
- 2 за противпожарну мрежу, 3 за стамбени део, 2 за локале , 1 за заливање и 3 за подстаницу.

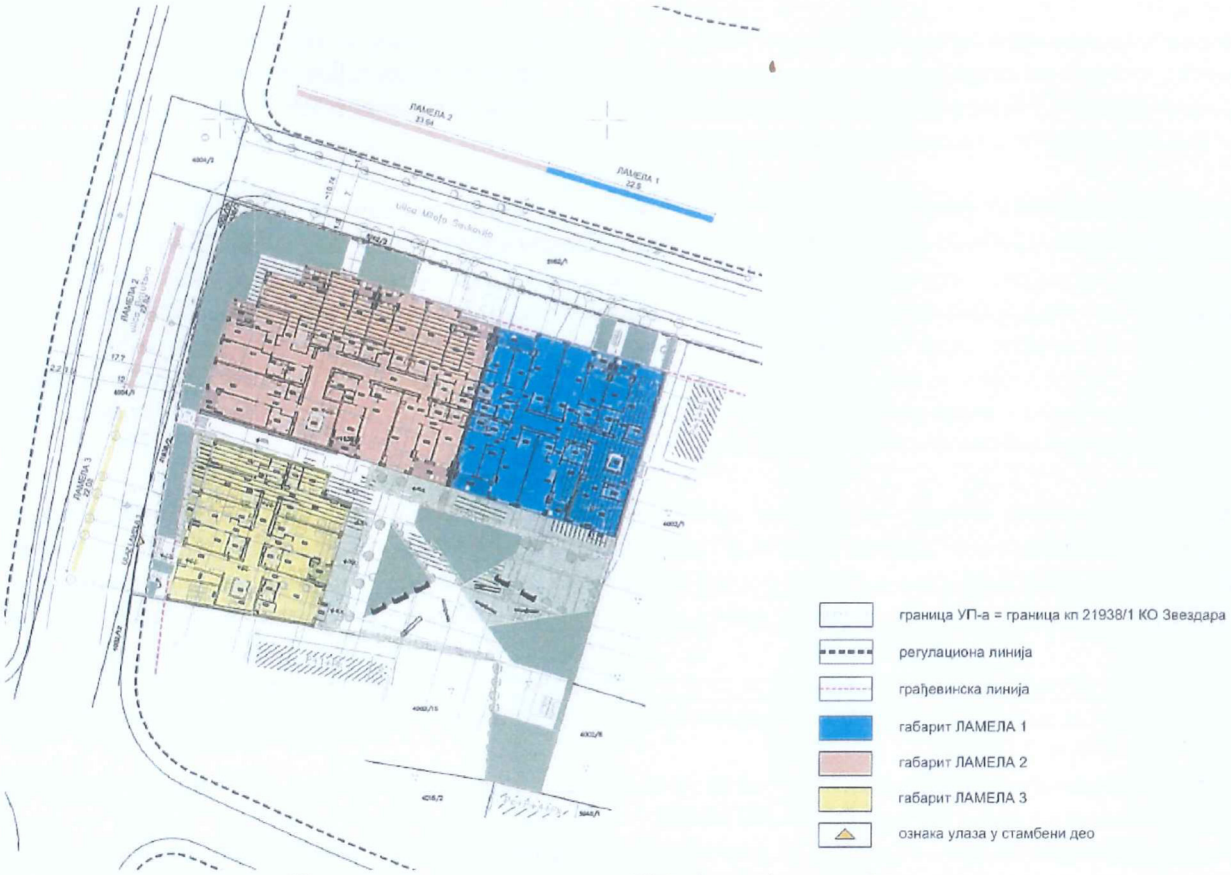
ЗА 40103000 001/06



ДКП са обухватом к.п. 21938/1 КО Звездара



Извод из предлога решења УП(пословни део)



Извод из предлога решења УП (стамбени део)

Уз Захтев **је достављена** Информација о локацији IX-12 бр.350.1-6365/2023 од 22.11.2023.године, Секретаријата за урбанизам и грађ. послове за к.п.21938 КО Звездара.

Како је према подацима из ГИС-а, цевовод Ø150mm од ливеногвозденог материјала делом трасиран кроз предметну парцелу између регулационе и грађевинске линије (Батутове улице и к.п. 21938/1 КО Звездара), а који у подацима РГЗ-а са којим ЈКП“БВК“ располаже није трасиран у пацели, будући да је објекат планиран у његовом заштитном коридору, неопходно је да се обратите инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу БеоградаЈП за покретање поступка за пројектовање и извођење водоводне мреже/измештање постојећег цевовода Ø150mm III

ЗА 40103000 001/06

висинске зоне бвс у Батутовој улици у јавну површину, као и изградњу/реконструкцију цевовода Ø150mm, III висинске зоне бвс у Ул. Милоша Савковића, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији.
Обавеза инвеститора је да не наруши снабдевање водом постојећих корисника.
Реализација прикључака на нову мрежу ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и Пројекат изведеног стања достави ЈКП "Београдски водовод и канализација".
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже са укидањем постојеће остаје у обавези инвеститора.
Пројекат унутрашњих инсталација водовода усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже, пп прописима и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.
Урбанистичким пројектом је потребно предвидети нову уличну водоводну мрежу минималног пречника Ø150mm (испред предметне локације), све у складу са Планском документацијом.
Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Ø150mm је Ø100mm (са максималном димензијом водомера Ø80mm). Максимални прикључак који је могуће остварити са цевовода Ø200mm је Ø150mm (са максималном димензијом водомера Ø100mm).

Напомињемо да приликом обухвата пројекта изградње/измештања, потребно сагледати уклапање постојеће и планиране трасе цевовода, и показати да постојећи цеововод Ø300mm II висинске зоне бвс у Батутовој улици, не буде угрожен изградњом/измештањем цевовода минØ150mm III висинске зоне бвс, у супротом предвидети и измештање цевовода Ø300mm.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, према планској документацији и потребама постојећих и планираних објеката у комплексу.

Урбанистичким пројектом разрадом катастарске парцеле к.п. 21938/1 КО Звездара, кроз синхрон план инсталација приказати хидротехничко решење, приказати постојећи начин снабдевања водом који се укида, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступом, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама...

За стамбено-пословни објекат на засебне прикључке за све ламеле 1, 2, и 3, предвидети са планиране дистрибутивне водоводне мреже у складу са њиховом оријентацијом - ламелу 1 и 2 усмерити на планирани цеововод Ø150mm у Ул. Милоша Савковића, а ламелу 3 усмерити на планирани цеовобод минØ150mm у Батутовој улици (због положаја подземне грађевинске линије и постојећег цевовода Ø300mm)
Потребан број прикључака, првенствено за сваку корисничку целину-ламелу посебан, димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, што рационалније у складу са потребама и пројектованим мерама заштите од пожара.
Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК.
Водомере предвидети ван објеката у водомерним шахтовима, на максималном растојању 1,5m од регулационе линије. Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења (колски приступи, рампе, паркинг места, степенице, стубови, саднице…) и осталим инсталацијама.
За различите категорије потрошње предвидети раздвојене унутрашње инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локали, за пп потрошњу-спољна/унутрашња хидрантска мрежа и спринклер инсталације). Воодмер за заливање укинути, инсталације за заливање превезати на саинтарну инсталацију.
За сваку пословну јединицу-локал пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.
У пројекту приказати комплетне унутрашње инсталације водовода и прикључке до уличне водоводне мреже. Уз пројектну докумнтацију доставити и извод из пројекат спринклерских инсталација.

ЗА 40103000 001/06

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП„БВК“, Сектора продаје и наплате, на адреси Милоша Савковића бр. 1 и 2 регистровани су потрошачи:

- на име инвеститора "ALPHA DEVELOPMENT "doo (регистар 112800/0, водомер Ø20mm) и
- на име Дејана Стевовића (регистар7944/0, водомер Ø20mm).

Предвидети прописно блиндирање и укидање постојећих прикључака у саалду са власништвом, све у сарадњи са ЈКП“БВК“.

Услови се издају на основу захтева инвеститора **"ALPHA DEVELOPMENT" д.о.о.,** Ул.Браће Јерковић 65, 11000 Београд, на основу Захтева са кратким техничким описом, Копије плана парцеле, Ситуационог решења, Копија извода из АПР-а, Овлашћења, Информација о локацији бр.IX-12 број 350.-6365/2023 од 22.11.2023.године.

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

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

прилог :

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, P = 1 : 1000;
- потребни подаци за дефинисање услова водовода - текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз ИДР-ње објекта и захтев за локацијске услове у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Обрадио-ла:
Биљана Живковић, хидро.тех

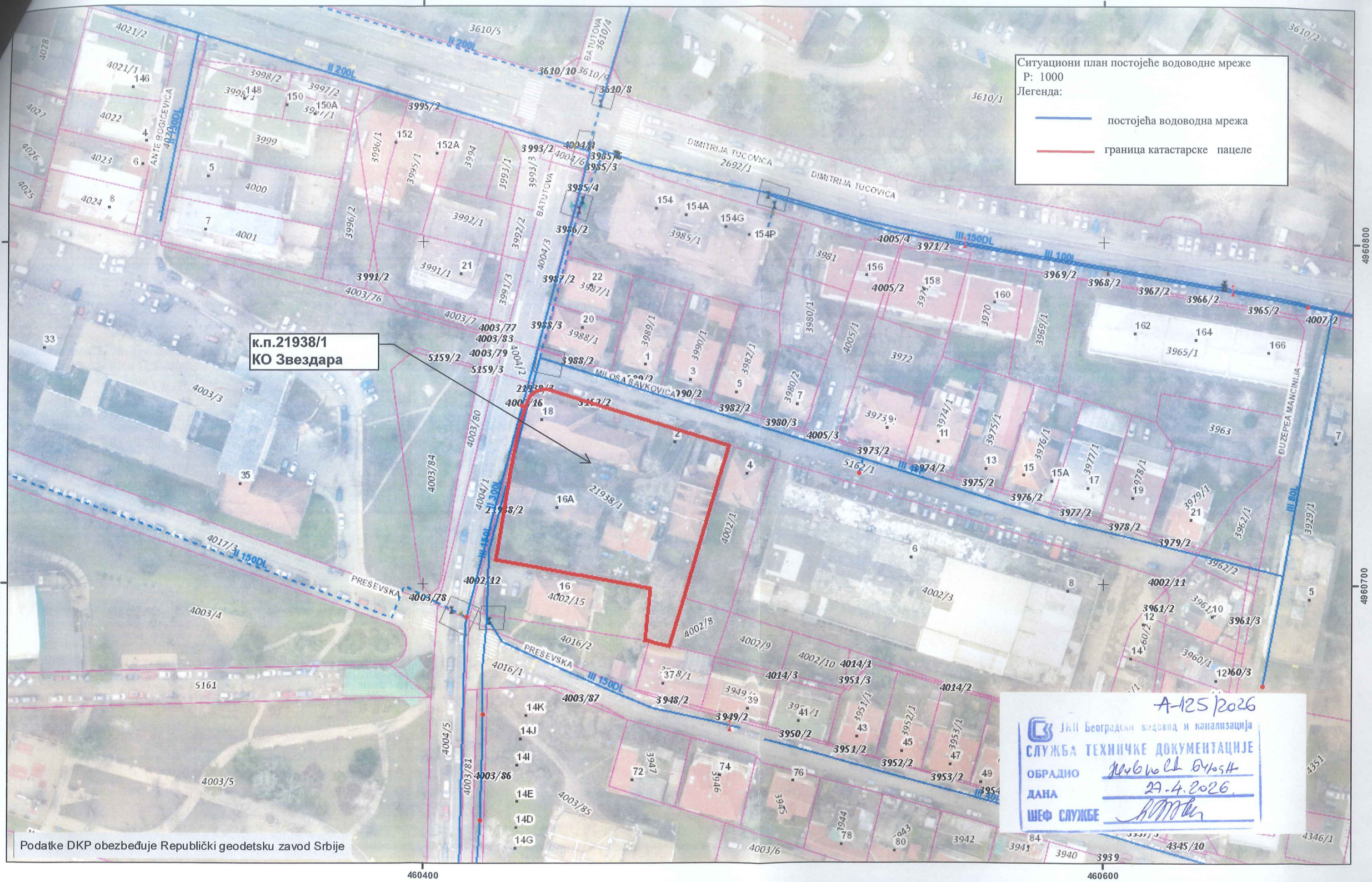
Руководилац
Службе техничке документације:

Милица Радовановић, дипл.инг.грађ.

ЗА 40103000 001/06

A--125 2026 , к.п.21938/1 КО Звездара

Datum: 27. 4. 2026.



A-125/2026

ЈКП Београдски водовод и канализација
СЛУЖБА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
ОБРАДИО
ДАНА 27.4.2026.
ШЕФ СЛУЖБЕ

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 9.06.2026.

www.bvk.rs

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

Бр. Д-63/2026

"ALPHA DEVELOPMENT" д.о.о.
Браће Јерковић 65
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 21938/1 КО Звездара, у Београду

У вези Вашег захтева заведеног у ЈКП “Београдски водовод и канализација“, а у Служби техничке документације под бр. **Д-63/2026** од 16.03.2026.године, којим тражите услове канализације за потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 21938/1 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, 51/2021 и 62/23) и **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 121/2021), обавештавамо вас:

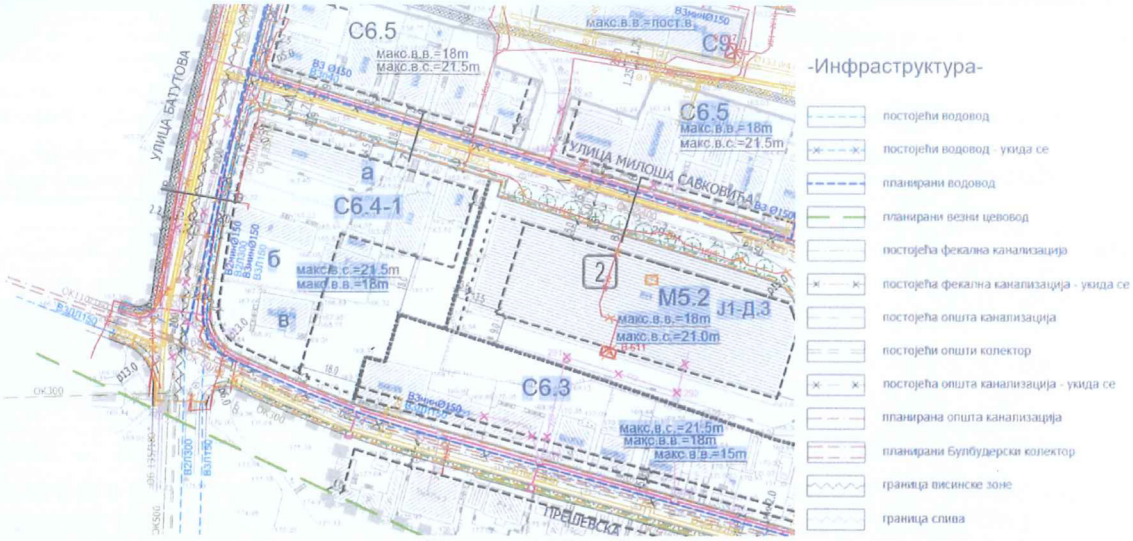
Предметна локација припада подручју Централног градског канализационог система где је заступљен општи систем каналисања. Од постојеће канализације у зони предметне катастарске парцеле се налази општи колектор ОБ135/180cm.У Улици Милоша Савковића не постоји изграђена канализациона мрежа.У прешевској улици је општи канал ОКØ300mm.

Предметна парцела обухваћена је:

- 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, 27/22, 66/23 и 91/23);
- Планом детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе "Марија Бурсаћ", градска општина Звездара ("Сл. лист града Београда", бр. 74/21);

Главни реципијент за отпадне воде предметног подручја је постојећи колектор ОК500-ОБ60/110cm у Улици Димитрија Туцовића који отпадне воде са овог подручја одводи до главног реципијента Булбудерског слива колектора у Улици Димитрија Туцовића–Цвијићева, димензија 120/180cm, који је недовољног капацитета. Од објеката колекторског система постоји и колектор ОБ60/110cm у Батутовој улици са прикључењем на поменути колектор у Улици Димитрија Туцовића. За потребе решавања Булбудерског слива, који је недовољног капацитета, Планом генералне регулације планиран је нови Булбудерски колектор. Почетна деоница новог Булбудерског колектора ОК 60/90cm трасирана у Прешевској улици. У оквиру планираних саобраћајница у Улици Милоша Савковића планира се секундарна општа канализациона мрежа минималног пречника ОКØ300mm.

ЗА 13200000 010/08



Извод из ПДР-а бр. 74/21

<u>Достављено кроз захтев</u>:

Урбанистичким пројектом на к.п. 21938/1 КО Звездара, планира се изградња стамбено-пословног објекта који се састоји из три ламеле са посебним улазима и 4 заједничке подземне етаже, спратности 3По+Су+Пр+5+Пс, површине **БРГП=20887,35m²** (од тога површина подземне етаже је 7535,91m², површина надземне етаже је 13351,44m²). Бруто површина пословног дела је 2267,40m².

Ниво сутерена је планиран за један пословни простор и један супермаркет, улаз у ламелу 1 и ламелу 2.Ламела 3 састоји се од пешачког улаза у објекат.

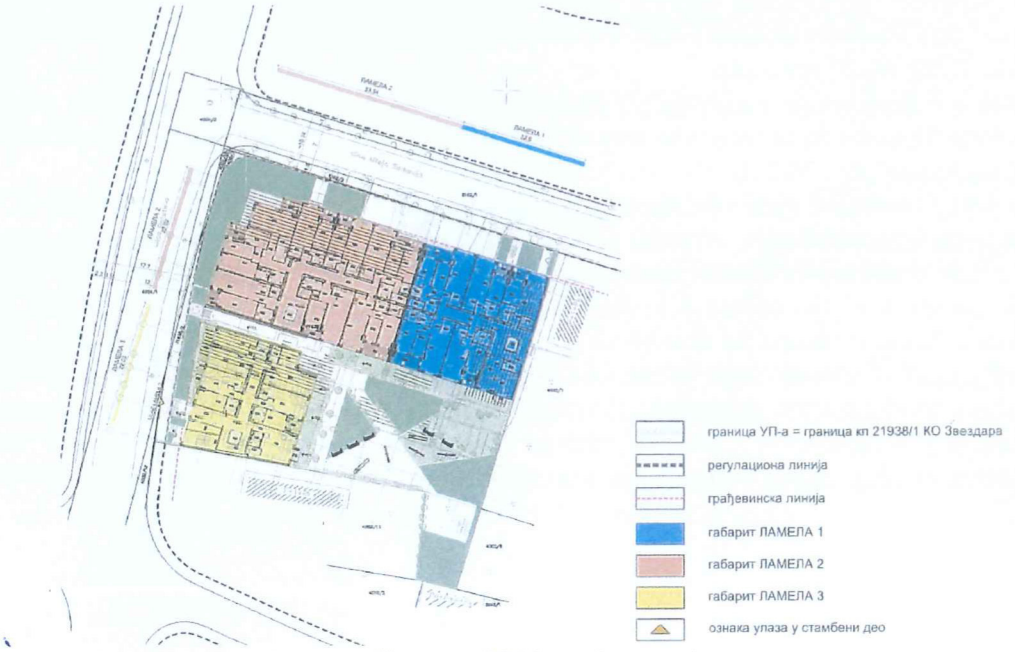
Колски приступ гаражи је преко две двосмерне улазне и излазне рампе нагиба 15% иу Улице Милоша Савковића.

Укупан број стамбених јединица је 121. Укупан број пословних простора је 2 (1 супермаркет и 1 локал).Број паркинг места је 189.

Планирани начин грејања је даљинско, топловод.

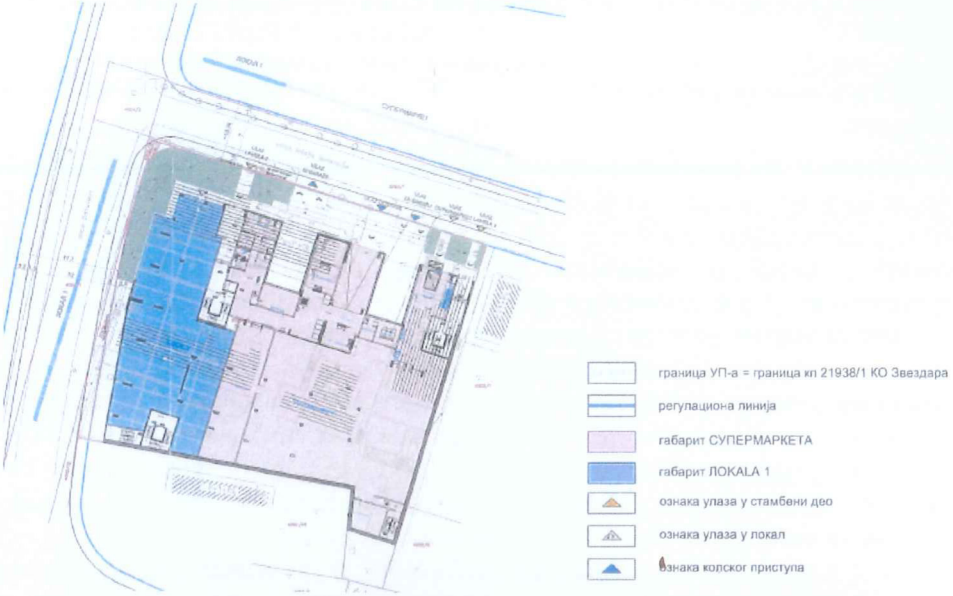
Предвиђене количине отпадних вода јсу фекалне воде 18,00 l/s, кишне воде 97,00 l/s, технолошке воде са посебним третманом 3,00 l/s, воде после термотехничког третмана 3,00 l/s.

Предвиђена су 3 прикључка на улични колектор општег система 60/110cm у Батутовој улици.



Извод из УП (стамбени део)

ЗА 13200000 010/08



Извод из УП (пословни део)



ДКП

Прикључење предвидети у складу са оријенатцијом ламела, првенствено на планирани општи канал минималног пречника ОКØ300mm у Улици Милоша Савковића и евентуално у тело колектора ОБ135/180cm у Батутовој улици (у том случају ревизиони силаз доступан са нивоа приземља, ван објекта).

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове канализационе мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, која ће одредити обухват пројекта саобраћајница и водовода у функцији предметног објекта.
Реализација прикључака, биће могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави Служби техничке документације ЈКП БВК.
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже остаје у обавези инвеститора.

ЗА 13200000 010/08

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

Урбанистичким пројектом и синхрон планом инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом катастарске парцеле 21938/1 КО Звездара, приказати досадашњи начин одвођења вода који се укида, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта, усаглашен са саобраћајним решењем-колским и пешачким приступом, елементима регулације-грађевинском линијом објекта (надземном и подземном) и регулационом линијом парцеле, свим елементима уређења-паркинзима, степеништем, рампама, садницама и осталим инсталацијама.

За различите корисничке целине (објекте/ламеле) првенствено предвидети посебне прикључке. Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.
Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у складу са потребама и капацитетом постојеће и будуће уличне канализације с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (макс. пречник Ø200mm).
Прикључак пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличне канализације, на постојећи улични ревизиони силаз, у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличној канализацији. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
Граничним ревизионим силазима-ГРС, максимално 1,5m од линије регулације са заштитном каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) мора да буде обезбеђен несметан приступ за одржавање, што треба приказати пројектом. Локације граничних ревизионих силаза усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.
Прикључење канализације нове стамбене јединице пројектовати на постојеће вертикале објекта, поштујући норме и прописе које важе за стамбену изградњу.
Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење у парцели пре ГРС.
Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.
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).
Прикључење дренажних вода од објекта пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре ГРС на кишну канализацију.
Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и општи канализациони прикључак до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућег прикључка са свим инсталацијама.
Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладна јама...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".
Уколико се постојећи прикључак напушта, Пројектом предвидети његово прописно блиндирање уз надзор ЈКП "Београдски водовод и канализација", Сектор канализационе мреже, надлежни Погон 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 канализационе мрежи сноси Инвеститор.

Инсталације иза ГРС су део унутрашњих, интерних инсталација канализације објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Услови се издају на захтев **"ALPHA DEVELOPMENT" д.о.о.,** Ул.Браће Јерковић 65, 11000 Београд, на основу Захтева са кратким техничким описом, Копије плана парцеле, Ситуационог решења, Копија извода из АПР-а, Овлашћења, Информација о локацији бр.IX-12 број 350.-6365/2023 од 22.11.2023.године.

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

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

прилог:

- ситуациони план постојеће канализације, гис, Р 1:1000;
- **подаци за дефинисање услова канализације** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Мирјана Јанковић, дипл.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 13200000 010/08

Datum: 16. 3. 2026.

Угао Батутове и Милоша Савковића; к.п. 21938/1; КО Звездара; уз предмет Д-63/2026;


460400
460600
4960800
4960700
4960600
BATUTOVA
PREŠEVSKA
MILOŠA SAVKOVIĆA
DIMITRIJA TUCOVIĆA
MILANA RAKIĆA
O-1000/1500B
O-300 K
O-250 PVC
A-300 K
154.43/150.57
154.39/0.0
157.76/153.26
161.58/154.38
158.71/153.71
168.31/161.66
169.72/164.9
171.6/167.3
0.0/0.0
170.98/166.3
169.81/165.38
168.93/164.58
172.26/168.36
172.99/169.39
173.4/170.2
173.91/170.76
174.87/171.27
176.0/169.04
176.0/167.4
172.47/166.32
170.87/167.17
4003/3
4003/4
4003/5
4003/6
4003/78
4003/82
4003/83
4003/84
4003/85
4002/12
4002/3
4002/11
4255/2
4255/17
4231/18
4231/19
21938/1
21938/2
3991/2
3988/3
3987/2
3986/2
3985/4
3985/6
3985/3
3985/1
3988/2
3982/2
3980/3
3974/2
3975/2
3976/2
3977/2
3978/2
3979/1
3963
3969/2
3968/2
3967/2
3971/2
4005/4
4005/2
4005/3
3973/2
3974/1
3975/4
3976/1
3977/1
3978/1
3961/2
3960/2
4002/10
4014/1
4014/3
4014/2
4002/13
3951/3
3951/1
3952/1
3953/4
3954/1
3955/1
3957/1
3958/2
3959/1
3958/3
4013/2
3956/3
3957/3
3955/2
3953/2
3952/2
3950/2
3948/2
3949/1
3950/1
4016/2
4002/9
4002/8
4002/15
5159/2
5159/3
5162/2
5162/1
3990/2
3990/1
3989/1
3987/1
3982/1
3980/2
3980/1
3971/1
3970
3969/1
3972
3973/1
3975/1
3974/1
3976/1
3977/1
3978/1
3959/2
3940
3941
3942
3943
3944
3945
3946
3947
3948/1
4345/3
4003/2
4003/1
4003/75
4003/76
4003/77
4003/79
4003/80
4003/81
4003/87
4017/3
4150/2
4150/1
4151/2
4027/4
4026
4025
4024
4023
4022
4019
4000
4001
3999
3996/2
3996/1
3995/1
3994
3993/2
3993/3
3993/1
3992/2
3992/1
3991/1
3610/1
3981
3963/2
3963/1
3964/1
3964/2
3965/1
3965/2
3966/1
3966/2
3967/1
3968/1
3969/3
3970/1
3971/3
3972/1
3973/3
3974/3
3975/3
3976/3
3977/3
3978/3
3979/2
3980/4
3982/3
3983/1
3983/2
3984/1
3984/2
3985/2
3987/3
3988/1
3989/2
3990/3
4002/1
4002/4
4002/5
4002/6
4002/7
4003/7
4003/8
4003/9
4003/10
4003/11
4003/12
4003/13
4003/14
4003/15
4003/16
4003/17
4003/18
4003/19
4003/20
4003/21
4003/22
4003/23
4003/24
4003/25
4003/26
4003/27
4003/28
4003/29
4003/30
4003/31
4003/32
4003/33
4003/34
4003/35
4003/36
4003/37
4003/38
4003/39
4003/40
4003/41
4003/42
4003/43
4003/44
4003/45
4003/46

Огранак Електродистрибуција Београд-центар
Београд, Топлице Милана бб

"ALPHA DEVELOPMENT" D.O.O
Ул. Браће Јерковића бр.65
Вождовац, Београд

Наш број: 80110, ЖД, 42/26, 1259/26

Београд, 29.06.2026

ПРЕДМЕТ: **Услови за израду урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 21938/1 КО Звездара**

Поводом вашег захтева, наш број **1259/26,** у којем тражите израду урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 21938/1 КО Звездара, достављамо вам следеће:

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.

На основу увида у достављену документацију, издају се ови услови **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

   Закључивање уговора о опремању земљишта / Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд - центар и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

   или

   Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд - центар.

За прикључење планираног објекта на ДСЕЕ, потребно је планирати изградњу следећих електроенергетских објеката:

-Трансформаторске станице 10/0,4 kV снаге трансформатора 1x1000 kVA, капацитета 1x1000 kVA. Трансформаторску станицу лоцирати у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама.

- Два подземна кабловска вода 10 kV типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150) mm2 за прикључење планираног стамбено-пословног објекта, на постојећи кабловски вод везу ТС 10/0,4 Димитрија Туцовића 154" (рег. бр. Б-1501) и ТС 10/0,4 kV „Булевар краља Александра 249" (рег. бр. Б-72) по принципу „улаз – излаз".

Предуслов за закључивање Уговора из тачке 1. је исходована Сагласност на локацију ТС и закључује се пре подношења захтева надлежном органу за издавање грађевинске дозволе за предметну градњу.

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи и чланом 2. и 6. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) доделити и категорију Г објекту, класификационе ознаке 221420 и 222410, уколико се у предметни објекат смешта и инжењерски објекат - трафостанице и дистрибутивни водови, инвеститора „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: **0,4 kV**
Начин загревања објекта: радијаторско
Фактор снаге: **изнад 0,95**
Одобрена једновремена снага: **332,65 kW**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12
ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

Локација кабловске прикључне кутије (КПК) је у непосредној близини сваког од стамбених улаза у објекат. За КПК типа ЕДБ-1 која се уграђује на нашем дистрибутивном подручју димензије су према подацима за (КПК типа 3) Техничке препоруке ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП-13).

У непосредној близини сваког од стамбених улаза објекта предвидети место за уградњу најмање 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО) за ламелу 1, предвидети 5 КПК (6 рачунато са ПП КПК и ПП МРО) за ламелу 2, предвидети 4 КПК (5 рачунато са ПП КПК и ПП МРО) за ламелу 3.

На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за накнадну уградњу мерно разводних ормана (МРО) /мерних ормана (МО) објекта. Димензије мерно разводних ормана (МРО) према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 (ТП-13) и додатку 2 ове Препоруке и каталозима произвођача. Уколико се пројектном документацијом на коју се може исходовати сагласност надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд предвиде величине ормана које су другачије/веће од усвојених на подручју ДП Београд, мора се оставити простор за прописну монтажу ормана која се добија комбинацијом два ормана усвојених величина. За накнадно повезивање МРО и КПК пожељно је предвидети цеви.

Мерно разводни орман се у вишеспратном објекту монтира у лако приступачне и ненастањене просторије као што су улазни хол објекта, степенишни простор, посебна наменска просторија за смештај МРО (*не предвиђати постављање инсталације Странке/објекта у ову просторију изузев водова купца из МРО*) и слично који се не налазе на главним противпожарним путевима.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир да:

- ширина ходника (простора за манипулацију) испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1 m - за ормане са полуиндиректним мерењем 1,2 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;
- дужине дистрибутивних водова треба да буду што мање, полупречници савијања напојних каблова не смеју бити мањи од дозвољених, да мерни ормани морају имати могућност отварања врата до 135°, „браварске мере" ормана као и да се димензије ормана различитих произвођача могу разликовати и за по неколико cm.

Није дозвољена монтажа мерно разводног ормана: у подрумске просторије; на места изложена потресима или механичким оштећенима (на пример: на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман); у нише са гасним или водоводним инсталацијама; у просторије изложене влази, испарењима, прашини, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

Обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је и АГ део прикључка објекта на ДСЕЕ који се поставља на парцелу објекта. Инвеститор објекта је дужан да обезбеди засебне коридоре за кабловску канализацију за пролаз дистрибутивних кабловских водова, АГ пројектом објекта предвиди и према њему изгради кабловску канализацију. Дистрибутивни кабловски водови се кроз парцелу објекта, целом дужином полажу кроз адекватну (са одговарајућим бројем слободних цеви Ø100mm) кабловску канализацију до јавне површине (од КПК оставити 100% резерву у броју цеви). Код пројектовања / изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања. Уколико је траса таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтали на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mx2m и дубине од 2 - 4 m. Изградња кабловског окна је условљена и дужином кабловске канализације.
Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1m.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:

Код изградње ТС у оквиру предметне градње типа ТС у објекту или слободностојеће потребно је испоштовати следеће:

Локацију ТС изабрати тако да се омогући једноставан и економичан расплет енергетских водова и што краће дужине водова прикључка, средњенапонске и нисконапонске мреже (што ближе јавној површини и што ближе местима монтаже КПК). Расплет каблова из ТС треба да је у два или више праваца, према јавним површинама.

Пројектовати независну трасу у виду кабловске канализације за дистрибутивне каблове од ТС до јавне површине.

Код пројектовања / изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања. Уколико је траса таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтали на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mx2m и

дубине од 2 - 4 m. Изградња кабловских окна је условљен и дужином кабловске канализације.

ТС мора да има приступни пут којим је могућ лак прилаз за камионе (дизалице) ради монтаже и замене опреме: ширине најмање 3m и падом од највише 15%. Висина сваког пролаза мора бити најмање 2,5 m.

Свака од просторија / одељења ТС треба да има независтан директан приступ.

Уколико се ТС смешта у објекат и уколико је предвиђено уношење опреме у ТС возилом, потребно је да се обезбеди да висине пролаза приступног пута (пасаж, силазна рампа и сл.) за унос опреме не буде мања од 2,5 m; ширина буде минимално 2,5 m и да има носивост за унос опреме тежине 5 t и пад највише 15%. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз пролаз за унос опреме без возила (теретним колицима и сл.) потребно је да се обезбеди пролаз при чему висина пролаза не сме бити мања од 2,3 m; ширина минимално 2 m за носивост опреме тежине 3 t. Уколико је предвиђено уношење опреме кроз спољашње окно ван објекта, отвор на окну треба да је минималних унутрашњих димензија 2,3 m x 1,6 m, и потребно је за приступ предвидети лествe или пењалице. Минимална висина свих врата ТС и просторија које се користе за унос опреме ТС треба да је 2,3 m.

Усагласити локацију ТС са важећим урбанистичким условима.

Уколико се планира изградња слободностојеће типске ТС, обавеза инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ, је да обезбеди адекватан слободан простор на парцели.

Статички прорачун слободностојеће ТС врши се за носивост тла од 1 daN/cm2.

Код избора локације водити рачуна о могућим опасностима од одроњавања и клизања терена, површинских и / или подземних вода, о присуству подземних инсталација у окружењу ТС (друге комуналне инфраструктуре: топловоди, водовод, канализација, ТТ водови...).

За ТС која се гради као слободностојећи објекат потребно је обезбедити простор минималне површине 5,5 m x 6,5 m, такав да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима суседних стамбених објеката и да се у случају пожара онемогући ширење пожара на друге објекте и околни простор.

Око ТС се полаже уземљивач у облику једног прстена на растојању од 1 m од армирано-бетонске конструкције ТС; у свему према ТП-7 ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије.

Око слободностојеће дистрибутивне трансформаторске станице (ДТС) поставља се асфалтно бетонски тротоар ширине не мање од 600mm.

Уколико се планира смештање ТС унутар стамбеног објекта, обавеза инвеститора објекта је да:

- за изградњу ТС, у оквиру предметне градње обезбеди независан простор који ће служити за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице. У складу са Законом о енергетици и одредбама члана 135. Закона о планирању и изградњи, по изградњи објекта, део зграде у коме је изграђена трафостаница чији је Инвеститор Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, постаје самостални део зграде.

- да обезбеди одговарајући архитектонско-грађевински (АГ) пројекат трансформаторске станице и све достави надлежној служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (Господар Јевремова 26-28, Београд) на одобрење и верификацију. Инвеститор објекта који се прикључује на ДСЕЕ је дужан да просторије ТС у потпуности опреми према верификованим и одобреним пројектима АГ дела ТС како би се створили услови да се приступи електромонтажном опремању ТС.

- да изгради АГ развод дистрибутивне средњенапонске и нисконапонске мреже кроз објекат и кроз парцелу. Пројекат ТС обавезно садржи АГ део развода средњенапонске и нисконапонске мреже: кабловске канале, отворе, кабловице, цеви, регале, носаче, шахтове и сл., противпожарна заштита развода, који као целина чине саставни део зграде и кабловска канализација кроз парцелу и кабловска окна (уколико су потребна).

Најподеснији положај трансформаторске станице унутар објекта је угао грађевинског објекта јер омогућава расплет каблова са више страна. Планирањем трасе каблова тако да се каблови у ТС уводе директно из спољашње средине поједностављује полагање каблова у ТС и избегава се изградња кабловских канала кроз објекат која је са економског аспекта и аспекта каснијег одржавања мреже неповољна.

Просторија у коју се монтира трансформаторска станица треба да буде лоцирана у приземљу зграде а њен под може бити на нижој коти од коте приступног пута, али најмање 2/3 висине трансформаторске станице мора бити изнад коте приступног пута. Трансформаторске станице 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми, гараже и сл.) примењују се у случајевима када друга решења нису могућа, а уз урбанистичке услове и уз одобрење Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Београд - центар, на првом подземном нивоу. На дистрибутивном подручју Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, смештај ТС на нивоима испод првог подземног нивоа нису

дозвољена.

Техничком документацијом АГ пројекта ТС обезбедити да објекат у посебном делу који је намењен за смештај ТС, односно објекат у целини, испуни основне захтеве за објекат дефинисане чланом 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Неопходно је обезбедити излаз каблова из ТС ка улицама Милоша Савковића и Батутова.

Испројектовати трафостаницу тако да се могу испоштовати мере безбедности при раду у постројењима приликом изградње, опслуживања и одржавања постројења, да се могу обављати радови у безнапонском стању и у близини напона. ТС се мора пројектовати и извести тако да се не угрози особље или околина у нормалним условима рада и при кваровима као што су електрична и динамичка напрезања, загревање, електрични лук или друге одговарајуће појаве (варничење, избацивање гасова и др). Приликом одређивања диспозиционог положаја електроенергетских објеката и целокупне опреме која смешта у ТС, односно свих делова трафостанице имати на уму да на искљученом делу постројења треба створити услове за безбедан рад особља које врши преглед, замену и ремонт уређаја, апарата и конструкција, не сметајући суседном делу постројења.

ТС се поставља у просторију која представља посебан пожарни сектор. Сви конструктивни елементи и врата отпорна према пожару морају бити изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1. ТС са сувим трансформаторима поставља се у просторију која је одвојена конструктивним елементима отпорним према пожару најмање 1,5 h (EI 90) и вратима отпорним према пожару најмање 1,0 h (EI 60). ТС са уљним трансформаторима може се поставити само у објектима висине до 40 m у просторију која је одвојена конструктивним елементима отпорним према пожару најмање 3,0 h (EI 180) и вратима отпорним према пожару најмање 1,5 x (EI 90).

Просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућих зрачења. Примена мера за смањење буке, коришћењем технике звучне изолације од преношења звука путем ваздуха или чврсте материје/ односно коришћењем опреме са ниским нивоом буке треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40 dB(A) дању и 30 dB(A) ноћу, мерено у просторији поред (изнад) трансформаторске станице.

Примена мера за заштиту од нејонизујућег зрачења треба да спречи излагање нејонизујућим зрачењима изнад прописане границе. Обавезујући референтни гранични нивои за излагање становништва временски променљивом пољу при фреквенцији од 50 Hz, износе: 2 kV/m за ефективну вредност јачине електричног поља и 40 μT за ефективну вредност магнетске индукције који за зону повећане осетљивости износе 0,2 kV/m и 4 μT респективно.

Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица.

Ако се испод или поред просторија предвиђених за трансформаторску станицу налазе друге просторије са изворима топлоте (топлотна подстаница, просторија за смештај уређаја за климатизацију, просторија за дизел агрегат итд.) потребно је обезбедити топлотну изолацију. Забрањена је локација ТС изнад котларнице.

Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. Прорачун хлађења и решење вентилације у ТС која се смешта у објекат (зграду) која служи и за друге намене посебно се врши за сваки конкретан случај. Приликом прорачуна површина вентилационих отвора рачунати са толеранцијом према SRPS EN 60076-1 од 10 % при називном оптерећењу енергетског трансформатора.

Вентилација просторије треба да обезбеди да струја свежег ваздуха обухвата цео трансформатор. Пожељно је остварити међусобно наспраман положај „улазних" и „излазних" отвора и што веће вертикално растојање између њих. Ако се не може обезбедити наспрамна диспозиција улазно – излазног отвора за вентилацију, мора се обезбедити да што већа површина трансформатора буде изложена струји ваздуха. Код локације на првом подземном нивоу поред природне предвидети и принудну вентилацију. Механички вентилациони системи морају бити постављени тако да се управљање и одржавање могу извршити чак и када је расклопна опрема у раду.

АГ пројектом ТС и диспозицијом опреме у ТС обезбедити да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити, да топао ваздух из трансформаторске станице излази непосредно напоље тако да: не угрожава пролазнике, не иде директно ка прозорима стамбене јединице и да вентилациони отвори не буду директно изложени изворима загађења.

Уколико се не може избећи постављање средњенапонских и нисконапонских водова дистрибутивне мреже, водови се полажу кроз кабловски канал кроз подрумски простор зграде. Кабловски канали се постављају у стално приступачним и ненасељеним просторијама у складу са захтевом да траса

каблова мора бити подужно доступна овлашћеним лицима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд 24 часа дневно, лако и несметано постављање, замена и поправка водова при кваровима. Кабловски канал мора да буде такав и да врши механичку заштиту каблова, да каблови буду ван дохвата руке и недоступни неовлашћеним лицима. Трасу не планирати на посебним деловима зграде (нпр. гаражна места, просторије посебне намене и сл.) која могу постати искључива својина једног лица.

Препоручује се да кабловски канал буде изведен праволинијски без скретања. Уколико је траса кабловског канала таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтали на сваком скретању је потребно предвидети по један ревизиони отвор чија величина испуњава исте захтеве који су наведени за кабловске канале. Број ревизионих отвора је условљен и дужином канала.

Кабловски канал мора бити изведен као адекватно заштићен систем цеви или систем носача каблова имајући у виду и одредбе Закона о заштити од пожара, посебне прописе, стандарде и друга акта којима је уређена област заштите од пожара и експлозија, и димензионише се тако да се не угрози струјна носивост каблова односно исправно функционисање читавог електричног развода.

Систем цеви формира се постављањем цеви у бетонску конструкцију или постављањем цеви на конзоле и све ватроотпорно затворено / обложено погодним атестираним незапаљивим грађевинским материјалом. Уколико није могуће предвидети систем цеви, кабловски канал извести као адекватно заштићен склоп перфорираних носача каблова. Постављање ПНК носача, настављање и скретање, треба да се изведе на начин коју омогућава лаку накнадну замену каблова. Препоручују се носеће конзоле „L" или „T", избегавати „U" облик носећих конзола.

Кабловски канали морају бити видно обележени.

Кабловске канале усагласити са осталим инсталацијама. Забрањено је постављање кабловских канала подужно испод инсталације водовода, гаса, канализације.

Не планирати полагање водова средњенапонске и нисконапонске мреже у зид под малтер нити зазиђивање самих каблова.

Електрични развод нижег напона не сме се постављати у исти омотач или цев, нити близу електричног развода чији је напон виши, осим ако између та два развода постоји изолациона преграда која издржава испитни напон електричног развода вишег напона. На исти ПНК на које се полажу 10 kV кабловски водови не могу се полагати кабловски водови 1 kV. Одвојити развод 10 kV напонског нивоа од развода 1kV напонског нивоа.

За полагање дистрибутивних кабловских водова кроз парцелу објекта обавеза инвеститора објекта је да обезбеди засебне коридоре, обухвати АГ пројектом објекта и изгради адекватну кабловску канализацију целом дужином од ТС до јавне површине, са довољним бројем слободних цеви за пун капацитет ТС и од ТС до КПК за коју такође треба оставити 100% резерву у цевима. Заштитни појас за кабловске водове 1-35 kV је 1m.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

У објекту извести темељни уземљивач према SRPS HD 60364-5-54:2012 и спровести мере изједначења потенцијала у складу са важећим правилницима, стандардима и Техничком препоруком број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама.
Инсталације у објекту извести у складу са серијом стандарда SRPS IEC 60364-4 Електричне инсталације у зградама.
Прекострујна заштита као и заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV изведена је на НН табли ТС 10/0,4 kV високоучинским тропольним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем, односно аутоматским прекидачима ниског напона и топљивим осигурачима у МРО и у КПК.
Нисконапонска мрежа се пројектује за примену нуловања у TN систему напајања, независно од система заштите који се примењују у инсталацијама потрошача и мора да обезбеди безбедно напајање постојећих објеката. Уколико се задржи нуловање односно TN-C-S систем у инсталацијама потрошача неоходно је да струја струје грешке-квара (I_k), која настаје при потпуном кратком споју фазног проводника са нултим проводником или са делом уређаја односно инсталације, која је заштићена нуловањем код најудаљенијег порошача (РТ) буде већа односно од I_i (струје искључења заштитног уређаја прекомерне струје без времена задршке у МРО).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 6 mm^2 одговарајућег типа (није обавезно уколико прорачун покаже да је потребан већи пресек због услова

полагања проводника). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Према чл. 47 Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС бр. 22/2019) за потрошаче сигурносне расвете евакуационих путева (степеништа, ходници, натписи за бржу евакуацију и сл.), инсталација и уређаја за аутоматско откривање и дојаву пожара, инсталација и уређаја за гашење пожара предвиђа се резервно напајање. Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Објекти са сопственим резервним напајањем су објекти посебне врсте, у смислу Правила о раду дистрибутивног система. Потребно је доставити сву релевантну техничку документацију електроенергетских објеката на сагласност надлежној организационој јединици Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд на преглед. У оквиру пројекта резервног напајања треба да се предвиди веза РО резервног напајања са МРО који се напаја само из НН мреже, као и уређај за аутоматско укључење и искључење резервног напајања. Напајање аутоматике за укључење и искључење резервног напајања мора да буде са стране мерене енергије. Прикључење дела објекта са сопственим резервним напајањем мора да буде изведено тако да није могућ паралелан рад постројења сопственог резервног напајања са НН мрежом, нити повратно напајање НН мреже из агрегата, независно од начина пребацивања са мрежног на сопствено резервно напајање. Ово се односи како на фазне проводнике, тако и на неутрални проводник.

Електрични уређаји који имају могућност напајања и са НН мреже и из агрегата, морају да буду прикључени на посебан мерно разводни орман.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја, увод кабла купца у орман где је смештен СМТ.

Место везивања прикључка на систем: НН разводна табла планиране ТС 10/0,4 kV .

Опис прикључка до мерног места:

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: пет напојних нисконапонских водова, КПК, мерних и мерно разводних ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихове кабловске везе, укључујући и мерне уређаје.

За напајање ламеле 1:

Изградити два 1 kV нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у будућој ТС 10/0,4 kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За ламелу 1 предвидети четири КПК (пет рачунато са ПП КПК и ПП МРО).

Првим кабловским водом напојити КПК МГ за напајање локала ламеле 1.

Другим кабловским водом се напајају станови и остали садржај објекта.

Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (први, други, трећи спрат).

Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (четврти, пети и повучен спрат).

Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за остали садржај објекта.

За напајање ламеле 2:

Изградити два 1 kV нисконапонска кабловска вода са извода НН табле у будућој ТС 10/0,4 kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За ламелу 2, предвидети пет КПК (шест рачунато са ПП КПК и ПП МРО).

Првим кабловским водом напојити КПК МГ за напајање локала ламеле 2.

Другим кабловским водом се напајају станови и остали садржај објекта.

Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (први, други спрат).

Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (трећи, четврти спрат).

Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 14 станова (пети и повучен спрат).

Четврта КПК напаја МРО у који се смештају бројила за остали садржај објекта.

За напајање ламеле 3:

Изградити један 1 kV нисконапонски кабловски вод са извода НН табле у будућој ТС 10/0,4 kV до одговарајућих КПК предметног објекта – За ламелу 3, предвидети четири КПК (пет рачунато са ПП КПК и ПП МРО).

Из КПК МГ ламеле 2, напојити кабловским водом КПК МГ за напајање вентилације у ламели 3.

Једна КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 17 станова (приземље и први, други спрат).

Друга КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 18 станова (трећи, четврти пети спрат).

Трећа КПК напаја МРО у који се смештају бројила за 6 станова (повучен спрат) и 6 бројила за остали садржај објекта.

Кабловске водове извести каблом типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm^2.

КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла.

Уколико се у објекту предвиђа уградња уређаја и система из члана 47. и 48. Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019), у објектима се мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом. У складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара, бројила за ове уређаје и системе се напајају са засебне КПК и засебног МРО у свему према тачки 15. ТП-13 и тачкама 4.8.9-4.8.11 Правила о раду дистрибутивног система. За ове објекте се не предвиђа посебан-"противпожарни прикључак" на ДСЕЕ, у складу са важећом регулативом.

За зграде које имају лифт и уређаје за повећање притиска у водоводној инсталацији, а не поседују дизел-електрични агрегат - објекти из става 2. члана 27. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018) односно објекти који спадају у категорију технолошког процеса угрожености од пожара К4 и К5 за које није обезбеђен извор за снабдевање електричном енергијом који се мора аутоматски укључивати, предвидети посебан прикључак за напајање једног лифта и хидрофора - ("противпожарни прикључак" ПП КПК, ПП МРО и њихова кабловска веза), тако да постоји могућност да уређаји који се напајају са "противпожарног прикључка" остану прикључени на мрежу а да могу да се искључе остале електричне инсталације у објекту. Овај прикључак напаја искључиво одвојен орман са бројилима за наведене потрошаче у свему према тачки 10.2 ТП-13.

Пројектном документацијом за изградњу прикључка објекта на ДСЕЕ потребно је уважити:

- Приликом пројектовања расплета каблова као и димензионисања и распоређивања потрошача у МРО гледати да се кабловски водови равномерно оптерете како би се обезбедио исти експлоатациони век каблова и биле применљиве одредбе важећих стандарда.
- Каблови са извода НН ТС се полажу до КПК у које се монтирају три постоља НВ осигурача назначене струје топљивог осигурача до 160А; изузетно дозвољава се примена осигурача 200А;
- На дистрибутивном подручју Електродистрибуције Србије Огранак Београд - центар заштита од преоптерећења и пренапона водова 1 kV на НН табли трансформатора се изводи високоучинским тропполним изолованим склопка осигурач растављачима са једнополним искључењем назначене струје 400А који су према SRPS EN 60282-1 и SRPS HD 60269-2. Топљиви умеци нисконапонских високоучинских осигурача на дистрибутивном подручју Београда су 250А (160А за заштиту надземних водова).
- једна КПК напаја један МРО изузетно код монтаже спратних МРО једна КПК напаја више МРО а напајање МРО врши на такав начин да се кабловски вод из КПК полаже до највишег МРО, а МРО са нижих спратова предвиђене за напајање из исте КПК напоје из отцепних кутија каблом истог типа и пресека. *Прикључак код кога се предвиђа уградња спратних МРО није типски.*
- КПК које се напајају са истог напојног вода се међусобно повезују наведеним типом кабла.
- усвојене величине МРО на нашем дистрибутивном подручју „А1“, „А2“, „А3“, „А4“, „А6“, „А9“, „А12“, „А15“ и „А18“.
- обавезно је предвидети и резервно место у МРО где се предвиђа уградња МТК.
- Прорачун једновремене снаге се врши у складу Техничком препоруком број 13– Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама (II издање, септембар 1998.) (ТП 13) за одређивање броја КПК и димензионисање кабловских веза КПК-МРО.

Опис мерног места: мерно разводни ормани према Интерним стандардима ЕДБ С.Б1.1.330/00 и С.Б1.1.350/00, Техничкој препоруци ЕПС-Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13 ТП – 13.Мерно разводни ормани морају бити припремљени за даљинско очитавање.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном. струја (А)	
Ламела: 1						
1	Стан	30	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
2	Стан мали(гарсоњера)	6	13,80	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3	Локал-супермаркет	1	100,00	топљиви осигурачи	CMT 150/5 A/A	полуиндиректна мерна група
4	Топлотна подстаница	1	11,04	топљиви осигурачи	16	Бројило 5 - ≥60А
5	Лифт	1	43,17	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
7	Спољашње осветљење платора и дворишта	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
Ламела: 2						
1	Стан	36	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
2	Стан(>100м2)	6	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
3	Стан(пентхаус)	2	27,60	аутоматски прекидачи	40	Бројило 5 - ≥60А
4	Локал 1	1	50,00	топљиви осигурачи	CMT 75/5 A/A	полуиндиректна мерна група
5	Топлотна подстаница	1	11,04	топљиви осигурачи	16	Бројило 5 - ≥60А
6	Лифт	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
7	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
Ламела: 3						
1	Стан	25	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
2	Стан мали(гарсоњера)	13	13,80	аутоматски прекидачи	20	Бројило 5 - ≥60А
3	Стан(>100m2)	3	22,08	аутоматски прекидачи	32	Бројило 5 - ≥60А
4	Топлотна подстаница	1	11,04	топљиви осигурачи	16	Бројило 5 - ≥60А
5	Лифт	1	43,47	топљиви осигурачи	63	Бројило 5 - ≥60А
6	Општа потрошња	1	17,25	аутоматски прекидачи	25	Бројило 5 - ≥60А
7	Гаража	1	34,50	аутоматски прекидачи	50	Бројило 5 - ≥60А
8	Хидроцил	1	17,25	топљиви осигурачи	25	Бројило 5 - ≥60А
9	Спринклер	1	27,60	топљиви осигурачи	40	Бројило 5 - ≥60А
10	Вентилација/Пожарна	1	65,00	топљиви осигурачи	CMT 100/5 A/A	полуиндиректна мерна група
	Укупно ком:	137				

Мерни уређај:

трофазно бројило Обрачунско мерење реализовати директним трофазним бројилом номиналне струје (5 - ≥60А). Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила Електричне енергије и комуникационих уређаја" важећа верзија, и у складу са правилима о Изменама и допунама правила о раду дистрибутивног система Електродистрибуције Србије доо Београд, број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025. године.

Мерни уређај је смештен у одговарајући ормар. Захтевана назначена класа тачности за директно трофазно бројило: за активну енергију и снагу најмања назначена класа тачности је 2, односно А.

Обрачунско мерење реализовати полуиндиректном мерном групом са даљинским очитавањем ускладу са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система", свеска 1,верзија 4.2. Обрачунско мерење мора бити опремљено GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменутим документом. Мерни уређај је прикључен на одговарајуће струјне мерне трансформаторе и смештен у одговарајући ормар опремљен мерно-прикључном кутијом (МПК) са могућношћу пломбирања. Захтевана назначена класа тачности за полуиндиректну мерну групу: за активну енергију и снагу најмања назначена класа тачности је 1, односно В, а за реактивну енергију најмања назначена класа тачности је 3.

Заштитни уређаји: аутоматски прекидачи ниског напона (типа U или C), топљиви осигурачи, топљиви осигурачи КПК, КС прекидач за ПИМГ.

Управљачки уређај: одговарајући, или интегрисани или спољашњи, прекидачки модул (бистабилна склопка), који врши функције даљинског искључења/укључења купца и лимитирања дозвољене максималне активне снаге, односно пријемник МТК са контактима за двојну тарифу и показивачем максимума.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја за директно мерење / увод проводника инсталације објекта у постројење у коме је смештен СМТ за полуиндиректно мерење

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA у ТС, 10 kA у МРО.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење се врши у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Фиксни трошкови прикључка:	**нису процењени**
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта	3.852.865,26 РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	3.852.865,26 РСД

Процењена накнада за трошкове прикључења не представља трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ које је странка у обавези исплатити Електродистрибуцији Србије доо Београд јер садржи само део трошкова система насталих због прикључења објекта.

Трошкови прикључка, који укључују трошкове, пројектовања и прибављања потребне документације, трошкове опреме, уређаја и материјала, трошкове извођења радова, трошкове стручних и оперативних послова које је неопходно извршити ради прикључења објекта на систем као и део трошкова система насталих због прикључења објекта а у зависности од одобрене снаге, **ће бити предмет Уговора о прикључењу.**

Уколико надлежни орган утврди локацијске услове за предметну градњу увидом у урбанистички пројекат који је израђен у складу са овим Условима који се доставља уз захтев за њихово издавање, обавезује се носилац грађевинске дозволе да се директно обрати "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања Уговора о изградњи прикључка/Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ. У супротном, Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд ће уз Услове за пројектовање и прикључење издати и типски Уговор на захтев надлежног органа за издавање услова из наше надлежности у поступку исходовања локацијских услова за предметну градњу.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је **360** дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

Након исходовања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка има право да по овлашћењу „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обратити "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд Центар ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса уговора из претходног става.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд-центар само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део потврђеног урбанистичког пројекта и локацијских услова. Ови услови не обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. уколико је приликом израде и потврђивања урбанистичког пројекта, а након издавања ових услова, дошло до измене оних општих и основних података о објекту и локацији који су одлучујући за утврђивање услова за пројектовање и прикључење као и реализацију прикључења објекта на ДСЕЕ у складу са

издатим условима. У том случају је неопходно исходовати нове услове за пројектовање и прикључење у складу са измењеним општим и основним подацима о објекту и локацији.

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

М.П.

Електродистрибуција Србије А.О.О. * Београд *

Драган Јекнић, маст.екон.

Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"ALPHA DEVELOPMENT"doo

БРАЋЕ ЈЕРКОВИЋ 65

11000 БЕОГРАД

Ваш знак		Ваш број	-
Наш знак	ЈВ	Наш број	RI 12514/26-01

Датум: 26.03.2026. 31-03-2026

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената

Поводом вашег захтева наш број RI-12514/26 од 13.03.2026. године за достављање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По3+По2+По1+Су+П+5+Пс, на КП21938/1 КО Звездара, угао ул. Батутове и ул. Милоша Савковића** , а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/202, 62/2023 и 91/2025) и важећом законском регулативом за израду ове врсте документације издајемо следеће:

У С Л О В Е

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

I. ГРЕЈНО ПОДРУЧЈЕ:

Предметна локација припада дистрибутивном систему **ТО „Коњарник“.**

II. РЕЖИМ РАДА ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА:

Пројектни параметри дистрибутивног система:

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

Примарни део инсталације:

грејање:

- температура:	120 / 55 °C
- називни притисак:	NP 25

Секундарни део инсталације:

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

III. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ:

На предметној локацији на снази је следећи плански документ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX (Службени лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23),
- План детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара(Службени лист града Београда бр. 74/21).

IV. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Постојећи топловоди:

У границама предметних услова на **КП 21938/1 КО Звездара, угао ул. Батутове и ул. Милоша Савковића** не постоји изведена топловодна инфраструктура.

Најближе изведен је дистрибутивни предизоловани топловод пречника **ϕ355.6/500mm** у зеленом појасу-парку између ул. Батутова и Анте Богићевића и **ϕ168.3/4.5mm** у ул.Прешевска близу раскрснице са Батутовом.

Цртеж са уцртаном позицијом постојећег топловода дат је у прилогу дописа.

Место прикључења:

За планирани стамбено-пословни објекат **на КП 21938/1 КО Звездара, угао ул. Батутове и ул. Милоша Савковића, ламеле 1, 2 и 3** постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са горе наведеног топловода **355.6/500mm** у зеленом појасу-парку између ул. Батутова и Анте Богићевића или **ϕ168.3/250mm** у ул.Прешевска близу раскрснице са Батутовом улицом, а након изградње прикључног топловода до места предвиђеног за подстаницу и димензионисаног према потребном капацитету објекта.

Од места уласка примарног топловода у парцелу, планирани топловод се може водити првом подземном етажом (подземном гаражом) до просторије предвиђене за топлотну подстаницу.

Прикључење ће бити могуће након изградње прикључног топловода и топловодних прикључака димензионисаних према капацитету сваке ламеле засебно.

Капацитет прикључне инсталације:

Према подацима из захтева за израду Урбанистичког пројекта, процењени укупни капацитет за прикључење на систем даљинског грејања планираног стамбено-пословног објекта спратности **По3+По2+По1+Су+П+5+Пс, ламеле 1, 2 и 3,** на **КП 21938/1 КО Звездара, угао ул. Батутове и ул. Милоша Савковића**, укупне надземне БРГП=13.351,44m^2 износи укупно око 1020kW. Према захтеваном капацитету процењује се изградња топловодног прикључка пречника DN 100.

Процењени капацитети по ламелама из урбанистичког пројекта:

Ламела 1:	270 kW
Ламела 2:	450 kW
Ламела 3:	300 kW
Укупно:	1020 kW

V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА:

Прикључење сваког објекта/ламеле на топлификациону мрежу је индиректно, преко сопствене предајне подстанице у самом објекту/ламели.

За прикључење сваке ламеле појединачно предвидети по једну просторију за топлотну подстаницу у подрумској (техничкој) етажи ламеле, у делу ламеле најближе постојећем/планираном топловоду.

Просторију топлотне подстанице за смештање комплетне инсталације, односно одвојених предајних станица у зависности од капацитета подстанице, намене простора (стамбени, пословни) и врсте потрошача (грејање, вентилација, климатизација) предвидети у складу са предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Код стамбено-пословних објеката, у просторији топлотне подстанице предвидети простор за смештај одвојених индиректних предајних станица за стамбени и пословни простор.

Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА РАД:

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

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

У Идејном решењу потребно је уцртати положаје планираних просторија за топлотне подстанице.

У границама Урбанистичког пројекта, у Синхрон плану, уцртати коридоре за топловоде као везу између места уласка топловода у комплекс, до места предвиђеног за топлотну подстаницу.

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

VII. НАПОМЕНА:

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

Уплата износа за услугу издавања услова врши се на рачун ЈКП „Београдске електране" број **160-6791-73** са позивом на број **4620-026/26**. Рачун за извршену

услугу доставиће Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Служба фактурисања, улица Цара Душана 141, Земун.

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

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

Прилог:
- Ситуација

Извршни директор
за развој и инвестиције

Слободан Џунић, дипл. инж. ел.

Доставити:
- Наслову
- Служби за техничку документацију
- Дирекцији за развој и инвестиције
- Писарници

REPUBLIKA SRBIJA
GRAD BEOGRAD
K.O. ZVEZDARA

KATASTARSKO–TOPOGRAFSKI PLAN
LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA 21938/1

4 961 800

750

700

4 961 650

7 460 925

7 460 800

850

900

ЛЕГЕНДА:

Постојећи предизоловани топловод

Планирани топловод

T02x273.0/400

T02H356

T02x168.3/250

ulica Batutova

ulica Milutа Savkovića

4004/2

4004/1

4002/1

4002/12

4002/15

4002/8

4016/2

3948/1

5162/2

5162/1

21938/1

Po+P+Pk

P+1+Pk

P+1

Po+P+4+Pk

2*TO 168.3/250

2*TO 60.3/135

LEGENDA:

faktično stawe

katastarsko stawe

R=1:500

a) precizna tahimetrija
mart 2026. godine

Beograd, mart 2026. godine

Izradio GEOMETRIK

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 118590/2-2026
ДАТУМ: 24.04.2026.год.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска бр.37-39

„ALPHA DEVELOPMENT“ д.о.о.

Ул. Браће Јерковића бр. 65

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже за потребе израде Урбанистичког пројекта

ВЕЗА: 118590/1-2026

Разматрајући захтев, из надлежности Предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту Телеком) издају се следећи технички услови и подаци за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, са укупно 121 стамбеном јединицом, спратности -3По+Су+П+5+Пс, на КП 21938/1 КО Звездара, на углу улица Батутове и Милоша Савковића, у Београду.

Планирани објекат се састоји од 3 ламеле са посебним улазима и заједничким подземним етажама. Ламела 1 има 36 стамбених јединица, Ламела 2 има 44 стамбене јединице, Ламела 3 има 41 стамбену јединицу, док су у сутерену планирана два пословна простора – 1 локал и 1 супермаркет. Колски приступ је из Ул. Милоша Савковића.

Постојеће стање ТК објеката

Постојећи ТК објекти Предузећа „Телеком Србија“ а.д. на предметном подручју изграђени су дуж тротоара или слободних јавних површина. Постојећа приступна ТК мрежа изведена је оптичким и бакарним ТК кабловима положеним у ТК канализацију, PVC/PE цеви или директно у земљу, као и надземним (самоносивим) ТК кабловима преко ТК и ЕД стубова.

Постојећи ТК објекти који су у надлежности су Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. оријентационо су уцртани на ситуационом плану који достављамо у прилогу, из TeleCAD-GIS базе, карте оптичких каблова и кластера, на дан 24.04.2026.године.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Инвеститор – извођач радова је у обавези да се најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова писаним путем обрати на адресу: Предузеће „Телеком Србија" а.д., улица Новопазарска број 37-39,11000 Београд, телефон 011/2431-220 или на e-mail najava.radova@telekom.rs и затражи одређивање стручног лица које ће присуствовати радовима и констатовати да ли се исти изводе према издатим условима и важећим техничким прописима као и да ли је у међувремену дошло до промене у ТК мрежи.

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

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих ТК објекта, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Услови за пројектовање и прикључење објекта на ТК мрежу

Планирано је да се за предметни стамбено-пословно објекат приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће ТК опреме у њему.

Планирати расположив простор за постављање оптичког дистрибутивног ормана (ОДО) на одговарајућем сувом и приступачном месту у приземљу или првој подземној етажи, по могућству у техничкој просторији уколико је пројектом предвиђена. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту. У простору предвиђеном за смештај ТК опреме уградити ОДО орман а у њему обезбедити завршавање унутрашњих ТК инсталација објекта.

У предметном објекту планирати изградњу потребних унутрашњих ТК инсталација ЕКМ (Електронске Комуникационе Мреже) до свих просторија односно до прикључних места на којима је потребно обезбедити одговарајућу ТК услугу. Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи са инвеститорима.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали сваке ламеле објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке стамбене/пословне јединице. У вертикалном разводу потребно је предвидети резервну инсталациону цев минимум Ø16 mm.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода у свакој ламели предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D стандарду или G.657.A у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном ТК орману (ОДО орману) у свакој ламели где је и завршавање унутрашњих ТК инсталација ламеле.

За пружање сервиса Телекома до сваке стамбене јединице потребно је обезбедити минимум два оптичка влакна, а до сваке пословне јединице потребно је обезбедити минимум 4 оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о

минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбеној/пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Важна препорука Телекома при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално 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 опремити се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m;
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама (кухиња, предсобље тј. улазни ходник, 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.

Препорука Телекома је да се инсталације унутар станова реализују F/UTP кабловима категорије минимум 5e. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву PVC цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама до ММЦ не пређе 90 m. ММЦ у објекту представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у објекту, односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је да позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,…) због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове, односно да би се смањила деградација WiFi функционалности. У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Уградити вертикалну PVC цев капацитета 1xØ50 mm од предвиђене техничке просторије/простора са ТК опремом односно од планираног ОДО ормана до прве подземне етаже на којој је увод приводне ТК цеви у објекат.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла тј. за реализацију планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница пројекта, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације. У складу са наведеним, потребно је предвидети коридор за планирану ТК канализацију у оквиру граница пројекта.

На граници предметне КП и тротоара Батутове улице, испред Ламеле 3 предметног објекта, у простору између грађевинске и регулационе линије, изградити прикључно ТК окно R унутрашњих димензија 0,6x0,6x1,2 m (дужина x ширина x висина тј. дубина). Прецизну позицију и димензије условљеног ТК окна R одредити у сарадњи са надзорним органом а у зависности од позиције осталих подземних инсталација комуналне инфраструктуре, при чему је неопходно водити рачуна да се условљено ТК окно не налази на улазу у подземну гаражу, у површини паркинга или локалне тј. приступне саобраћајнице.

Од условљеног ТК окна R положити приводну ТК цев капацитета 1xPE Ø50 mm до заједничке подземне етаже објекта. Условљену ТК цев полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PE цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50 mm полупречник кривине треба да износи R ≥ 2,3 m ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом или интерном ТК канализацијом - ТК цев капацитета 1x PE Ø50 mm, кроз подземну етажу до места где је потребно монтирати опрему и на коме се налази завршна концентрација ТК инсталација, односно до ОДО ормана. Уколико је увод у објекат обезбеђен само на једном месту а објекат има више улаза (вертикала), обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналом од увода у објекат до сваке завршне концентрације инсталација, свих вертикала у објекту.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира Телеком. Наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије.

Изградња приводног кабла обавеза је Телекома. Повезивање предметног стамбеног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће „Телеком Србија" а.д. Београд.

Општи услови

Постојећи ТК објекти који су оријентационо уцртани на Ситуационом плану, не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова односно инвеститора.

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

1. Пројекат израде унутрашњих ТК инсталација предметног објекта и приводне ТК канализације за предметни објекат, урадити у складу с Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима ЗЈПТТ, СРПС, прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија" а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија" а.д.

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и постављање објеката изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката.

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

4. Важност издатих услова је две године од дана издавања. После тог рока обавезно је подношење захтева за обнову важности истих.

5. Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор - извођач радова је у обавези да о томе писмено извести Предузеће „Телеком Србија" а.д. најмање 15 (радних) дана пре почетка радова, ради вршења стручног надзора. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис доставити на

адресу Предузеће „Телеком Србија" а.д., Ул. Новопазарска бр. 37-39, Београд, односно на mail: najava.radova@telekom.rs. или на телефон/факс 011/2431-220.

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

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

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

8. По завршетку радова на изградњи унутрашњих ТК инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

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

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

10. Ови услови се односе на израду ТК инсталације и приводне ТК канализације, а дате су препоруке за изградњу унутрашњих ТК инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметног објекта на ТК мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија" а.д. потребно је да поднесете Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

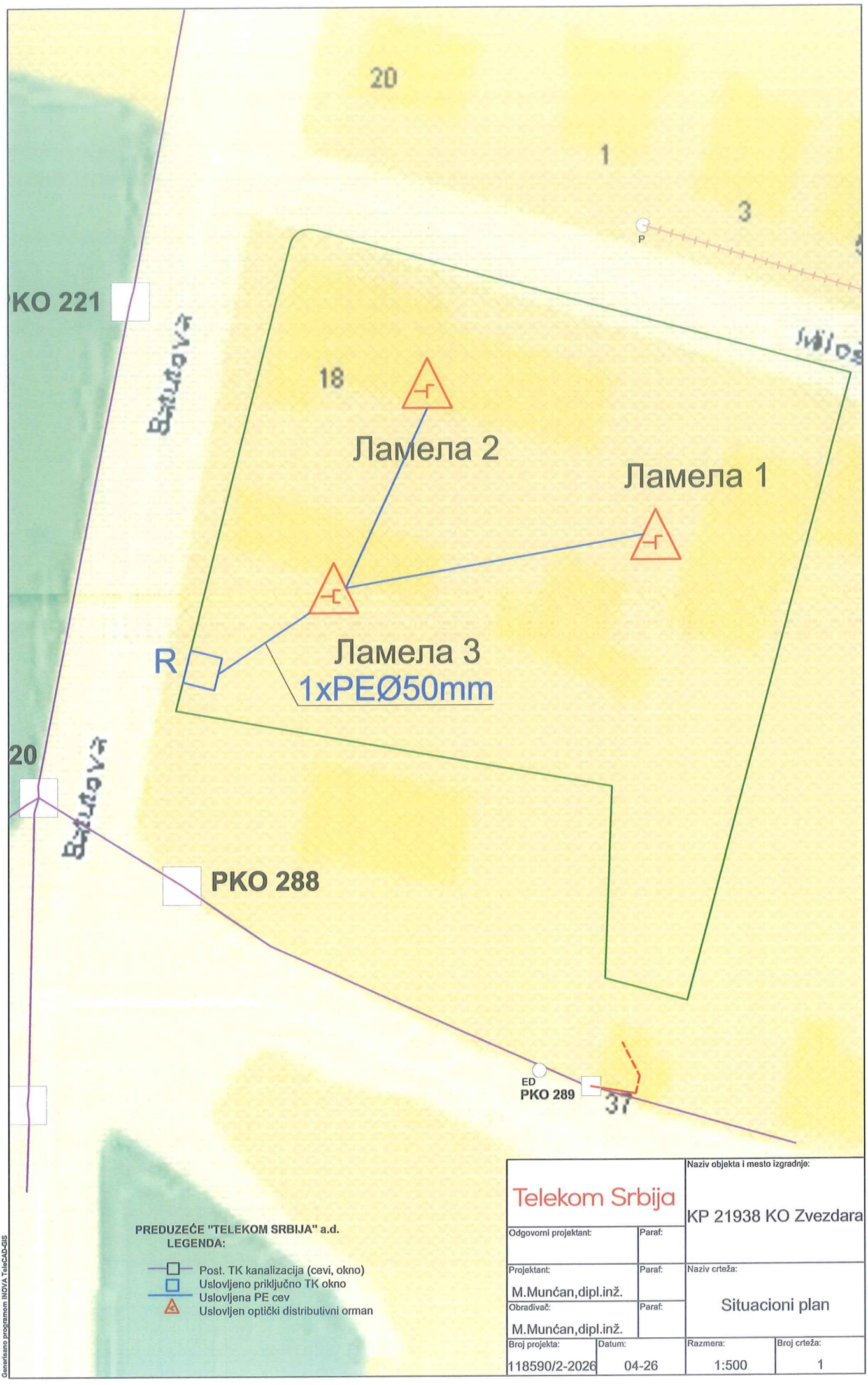
11. За прикључење предметног објекта на ТК мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни ТК капацитети у постојећој ТК мрежи. Приликом израде Пројекта за изградњу унутрашњих ТК инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима Предузећа „Телеком Србија" а.д.

Прилог: Ситуациони план

С поштовањем,

Руководилац Одељења за оперативну подршку Београд

Горан Матић, дипл.менаџер



PREDUZEĆE "TELEKOM SRBIJA" a.d.

LEGENDA:

- Post. TK kanalizacija (cevi, okno)
- Uslovljeno priključno TK okno
- Uslovljena PE cev
- Uslovljen optički distributivni orman

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

Telekom Srbija		Naziv objekta i mesto izgradnje: KP 21938 KO Zvezdara	
Odgovorni projektant:	Paraf:		
Projektant: M.Munćan,dipl.inž.	Paraf:	Naziv crteža: Situacioni plan	
Obrađivač: M.Munćan,dipl.inž.	Paraf:		
Broj projekta: 118590/2-2026	Datum: 04-26	Razmera: 1:500	Broj crteža: 1

„ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о.
Ул. Браће Јерковић бр. 65
11010 Београд

„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.
Извршна једница Београд
11 000 БЕОГРАД
ул. Таковска бр .2
(ул. Новопазарска 37-39)

ПРЕДМЕТ : Захтев за издавање техничких услова и података из области ваше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд.

Правни и Плански основ:

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка,

64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14 ,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23);

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- ПДР подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ бр. 32/2019, 47/25)

ОПИС ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ:

Планирана је изградња стамбено - пословног објекта који се састоји из три ламеле са посебним улазима и 4 заједничке подземне етаже.

На етажама -3По до -1По планирана је заједничка подземна вишеетажна гаража са техничким просторијама, три степенишна језгра за вертикалну комуникацију, евакуационим и ватрогасним степеништем из гараже до нивоа терена.

Колски приступ гаражи је преко две двосмерне улазне и излазне рампе нагиба 15% из Улице Милоша Савковића . За кретање возила кроз подземне етаже планиране су колске рампе (полиунивои).

Ниво сутерена је планиран за један пословни простор, и један супермаркет, улаз у ламелу 1 и ламелу 2.

- **Приземље**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;

ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;

ламела 3 сатоји се од пешачког улаза у објекат и 5 стамбених јединица

- **Први спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;

ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;

ЈП „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“
Седиште: 27. марта, 43-45, адреса за пријем поште: Булевар војводе Мишића бр.41 Београд;
ПАК 116115
Београд
www.beograd.rs

III бр. 350-159/26
17.03.2026. год.

С.С.

„ALPHA DEVELOPMENT“ д.о.о.
Браће Јерковић бр. 65
11010 Београд

Предмет: Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд

Веза: Ваш захтев који је заведен у ЈП „Путеви Београда“ под III бр. 350-159/26 дана 13.03.2026.год.

У складу са вашим захтевом *за издавање техничких услова и података из области наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд* (који је заведен у ЈП „Путеви Београда“ под III бр. 350-159/26 дана 13.03.2026.год.), након сагледавања достављене документације из прилога истог, ЈП „Путеви Београда“ даје следеће **услове за пројектовање** (видети прву алинеју напомена) из своје надлежности који се односе на контактну зону предметног комплекса стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд (*у даљем тексту*: предметни комплекс) и јавних саобраћајних површина које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон)), као нпр. на прикључења инсталационих водова у контактној зони, на колске приступе - улазе/излазе предметног комплекса на јавне саобраћајне површине, на заштиту јавних саобраћајних површина и тсл., а на начин како је то планирано одговарајућим документима просторног и урбанистичког планирања који су основ за спровођење предметне локације, сагласно динамици привођења локације намени у целини, то:

1. Техничку документацију за потребе предметне изградње урадити у складу са законским и подзаконским актима који уређују област планирања и изградње и прибавити одговарајуће одобрење за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи.

Техничку документацију урадиту у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и тсл.

2. Поступити у свему у складу са условима Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда (видети напомене).
3. Пројектном документацијом неопходно је обухватити димензионисање коловозне конструкције за колске приступе - улазе/излазе предметног комплекса на јавне саобраћајне површине (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) сагласно

правилима струке (неприхватљиво је паушално дефинисање дебљине слојева коловоза, врсте материјала уграђеног у исти, начина уградње и тсл).

4. Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази реализације и експлоатацији ни на који начин не угрози: ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објекти, остале површине и тсл.

5. Посебно обратити пажњу, по добијању услова ЈКП, ЈП-а и осталих надлежних имаоца јавних овлашћења, као и сагласно важећим документима просторног и урбанистичког планирања, да се инсталације у зони прикључења, као и евентуално предвиђене заштитне колоне/цеви, каналице, кабловска канализација, касете, галерије, коморе, канали и др., које су лоциране подземно у односу јавне саобраћајне површине, не смеју уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 цм у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 цм у случају тротоара/бициклистичке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 цм, односно дебљина тротоарске/бициклистичке конструкције до 65 цм, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бициклистичких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима, постављању саобраћајне сигнализације и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке.

Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. плиће положене постојеће инсталације на које се врши прикључење, зона укрштања два инсталациона вода, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећијх инсталација у инвестиционо/техничком смислу и тсл.).

Такође, у површинске слојеве коловозне конструкције допуштено је постављање елемената за систем адаптибилног управљања или регулисања саобраћаја, чије је функционисање условљено плитким постављањем.

У даљој урбанистичкој/пројектној разради, обзиром на претходно наведено у овој тачки услова, оставити могућност да се предвиди адекватна дубина инсталација у оквиру предметног комплекса стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд.

Инсталације обележити траком упозорења.

6. Обезбедити све потребне мере везане за безбедно извођење радова, а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Приликом извођења радова извести адекватну заштиту постојећих инсталација, уколико су исте угрожене предметним радовима.

Такође, уколико се радови изводе у непосредној зони објеката/инжењерских конструкција исте изводити уз посебан опрез и уз примену свих потребних мера заштите, а неопходно је обезбедити и одговарајући заштитни размак, тако да ни на који начин не буду угрожени наведени елементи, као и да се омогуће несметани радови на њиховом одржавању, санацији и тсл.

7. У делу излаза на јавни пут, како би се спречило изношење блата, каменог агрегата, песка и тсл. на јавне саобраћајне површине, потребно је саобраћајне површине предметног комплекса стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд урадити са чврстом подлогом и адекватном завршном обрадом (асфалтни застор, бетонски застор, застор од префабрикованих бетонских елемената, камене коцке, камених плоча и тсл.).

Потребно је да делови прилазних саобраћајних површина у оквиру истог буду урађене на напред описан начин у минималној дужини од 10 м рачунајући од ивице коловоза јавног пута. Наведено се односи и на градилишне путеве уколико постоји потреба за истим.

8. Приликом извођења радова, предузети све мере заштите трупа пута од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката, површина, канала и тсл., а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) која настану током предметних радова и тсл. одмах поправити и вратити исте у првобитно и исправно стање.

9. Приликом извођења радова предвидети адекватно техничко решење за спој конструкција саобраћајних површина у оквиру предметног комплекса са контактним саобраћајним површинама, као и за спој са објектима (шахтови, сливници, галерије и тсл.), нпр. употребом везних трака итд.

10. Тотеми, КПК, МРО/РО, евентуална ограда, рампе за контролу приступа, рампе за приступ гаражама, сепаратори и други пратећи објекти/елементи у функцији предметног комплекса (укључујући темеље истих, носаче и тсл.) не могу се постављати у оквиру јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) односно изнад/испод њих и морају бити обезбеђена сва сигурна растојања, а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

11. У даљој урбанистичкој/пројектној разради положај евентуалних еркера, приступних рампи гаражама и тсл. дефинисати уз уважавање како планираног тако и постојећег стања јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда), имајући у виду неизвесну динамику привођења локације намени у целини (укључујући и јавне саобраћајне површине). Обезбедити сва сигурна/заштитна растојања, све у складу са важећом законском регулативом и правилима струке

У складу са претходно наведеним, у даљој урбанистичкој/пројектној разради у графичкој документацији (ситуацијама, пресецима) јасно означити ивичне линије јавних саобраћајних површина (ивице коловоза, тротоара и тсл.) у планираном и у постојећем стању. Наведено како би се јасно сагледао однос предметног стамбеног објекта и јавних саобраћајних површина како у планираном тако и у постојећем стању.

12. На основу члана 49. Закона о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/18 – др. закон и 92/2023-др. закон), став 1., тачке 4) и тачке 19), забрањено је испуштање вода, отпадних вода и других течности на пут, као и свако друго чињење којим се оштећује или би се могао оштетити јавни пут, умањити захтевана прегледност, омета одвијање саобраћаја, односно угрожава безбедно одвијање саобраћаја на јавном путу. Сходно томе дефинисати адекватно техничко решење.

<u>НАПОМЕНЕ:</u>

- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта се дају у форми *услова за пројектовање и прикључење/услова за пројектовање* обзиром на одредбе члана 57. Закона 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и на одредбе члана 9. Уредбе о лаокацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).
- Имајући у виду ниво обраде документације приложене уз захтев за издавање услова за потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, сугерише се да уколико дође

до измена/допуна решења, примене специфичних решења и тсл., да се обнови сарадња за потребе издавања *услова за пројектовање и прикључење/услова за пројектовање* у тренитку издавања Локацијских услова/израде пројектне документације. Исто важи и за случај измене обухвата захтева/границе урбанистичког пројекта, као и у случају евентуалне измене намена површина у обухвату предметног Урбанистичког пројекта и тсл.

- ЈП "Путеви Београда" даје услове из своје надлежности који се односе на радове у обухвату јавних саобраћајних површина у смислу јавног пута из надлежности града Београда (појам јавног пута у складу са напред наведеним Законом о путевима) као и за контактну зону са истим.
- Секретаријат за саобраћај Градске управе града Београда је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда“ се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева на територији Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда. Сходно томе сугерише се да се обави сарадња са Секретаријатом за саобраћај Градске управе града Београда у вези прибављања услова из њихове надлежности.
- Саобраћајне површине у оквиру оквиру предметног комплекса стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд нису у надлежности ЈП „Путеви Београда“ (изузев у смислу заштите јавног пута – видети тч. 7. услова). Наведено обзиром да су у надлежности ЈП „Путеви Београда“ јавне саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности града Београда (појам јавног пута сагласно напред наведеном Закону о путевима). Сходно наведеном саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса нису обухваћене овим условима изузев у смислу заштите јавног пута, а како је то дато у тч. 7. услова.
- Уколико је потребно изградити/реконструисати/изместити инсталације/прикључке/објекте у оквиру јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) које су изван обухвата поднетог захтева/предметног комплекса стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд (нпр. инсталације/прикључци за потребе повезивања предметних инсталација са мрежом изведених инсталација итд.), исти треба да су обухваћени одговарајућим захтевом за издавање услова. Исто важи и за случај изградње/реконструкције саобраћајних површина изван обухвата ових услова/поднетог захтева.
- Инвеститор је у обавези да се обрати ЈП "Путеви Београда", као управљачу јавних путева на територији града Београда, ради регулисања накнада за коришћење јавних путева у складу са чл. 186. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин. изн., 156/2020 – усклађени дин. изн., 15/2021 – доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 120/2023 - усклађени дин. изн., 99/2024 - усклађени дин. изн., 109/2025 и 118/2025 - усклађени дин. изн.) и сагласно са Одлуком о накнадама за коришћење јавних путева за територију Града Београда ("Сл. лист Града Београда", бр.118/18, 26/19, 17/20, 9/21, 120/21, 109/23, 13/24, 5/25 и 6/26).
- Пре извођења радова потребно је од стране надлежног органа за послове саобраћаја и ЈП „Путеви Београда“ прибавити одговарајуће акте у складу са чланом 4. Одлуке о заштити општинских путева и улица на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 17/2020).

Такође, при изради техничке документације придржавати се одредаба напред цитиране Одлуке, као и у свим поступањима везано за реализацију објекта.

- Напред наведени услови не садрже чињенице које се односе на изградњу недостајуће инфраструктуре из важећег Закона о планирању и изградњи и пратећих подзаконских аката, укључујући и разматрање потребе за изградњу исте (недостајућих јавних саобраћајних површина) и достављање типског уговора о њеној изградњи. Услови се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".
- Елементе датих услова који се не разрађују на нивоу детаљности техничке документације која се подноси за издавање одговарајућег одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи, разрадити на нивоу Пројекта за извођење радова.
- Уколико је потребно изградити нове инсталације/прикључке/објекте (са свим припадајућим елементима) и/или реконструисати/изместити постојеће за потребе радова који су предмет ових услова/поднетог захтева, исти су обавеза Инвеститора предметних радова, односно трошкови или било који радови у вези истих нису обавеза ЈП „Путеви Београда".

ПОСЕБНА НАПОМЕНА који се односи само на израду Урбанистичког пројекта

- Сугерише се да се у текстуалном и графичком делу Урбанистичког пројекта јасно разграниче саобраћајнице/саобраћајне површине у оквиру површина јавних намена које су намењене општој употреби у смислу јавног пута, од саобраћајница/саобраћајних површина намењених искључиво опслуживању других јавних функција уколико као такве буду разрађене кроз даљу урбанистичку разраду.

Доставити:
- Наслову
- Сектору за планове, техничку и пројектну документацију
- Архиви

ВД ДИРЕКТОРА

Александар Милентијевић, дипл.инж.грађ.

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за јавни превоз
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.8 – 12/2026
20.05.2026.

тел: 011/330-9711
e-mail:
darijana.miladinovic@beograd.gov.rs

Београд
www.beograd.rs

„ALPHA DEVELOPMENT"
Браће Јерковић бр.65
11 000 Београд

Поштовани,

На основу вашег захтева за достављањем саобраћајно-техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд, Секретаријат за јавни превоз доставља следеће саобраћајно-техничке услове:

1. Дуж границе предметне грађевинске парцеле, Улицом Батутова, на деоници од улице Милана Ракића до ул. Димитрија Туцовића, саобраћају линије јавног линијског превоза број 62, 64, 79 и 304Н у оба смера са укупном часовном фреквенцијом возила ЈЛП-а од 10,10 воз/час у периодима вршног оптерећења, односно радним данима на интервалу слеђења од 5,94 минута;
2. Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће трасе аутобуских линија јавног линијског превоза (у даљем тексту ЈЛП) дуж Улице Батутова и Милана Ракића и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија;
3. Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације улица којима саобраћају возила јавног линијског превоза из "Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), Службени лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23" и „ПДР подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ", градска општина Звездара)", Службени лист града Београда бр. 74/21;
4. У зони предметног Пројекта у Улици Батутова, испред катастарске парцеле бр. 21938/1 КО Звездара нема постојећих ни планираних стајалишта јавног линијског превоза;
5. Колске приступе катастарској парцели број 21938/1 КО Звездара планирати из секундарне саобраћајнице односно из Улице Милоша Савковића што даље од раскрснице са Улицом Батутова;
6. Планирати колски приступ из Улице Милоша Савковића преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара како би пешачке комуникације остале у континуитету;
7. Колски приступ стамбено – пословном објекту не планирати из Улице Батутова;
8. У зони колског приступа обезбедити зоне захтеване прегледности у складу са категоријом јавног пута;
9. Омогућити пешацима кретање у нивелационом континуитету тротоаром ка стајалиштима јавног линијског превоза и пешачким прелазима, у складу са "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС" бр. 22/2015, 10/2026);
10. Возила која би користила планирани објекат, не смеју ни у ком случају да ометају функционисање јавног линијског превоза у Улици Батутова, како са аспекта проточности тако и са аспекта безбедности саобраћаја;
11. Саобраћајну сигнализацију пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза, као и безбедан приступ путника превозном подсистему. Саобраћајну сигнализацију пројектовати у складу са ЗАКОНОМ О БЕЗБЕДНОСТИ САОБРАЋАЈА НА ПУТЕВИМА ("Сл. гласник РС", бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020 - др. закон и 76/2023, 19/2025), ПРАВИЛНИКОМ О САОБРАЋАЈНОЈ СИГНАЛИЗАЦИЈИ ("Сл. гласник РС", бр. 85/2017, 14/2021 и 21/2024) и СРПС-ом;

12. Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред саобраћајне површине којом саобраћају возила јавног превоза, инвеститор или извођач радова је дужан да Секретаријату за јавни превоз доставити САОБРАЋАЈНИ ЕЛАБОРАТ ПРИВРЕМЕНОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ЛИНИЈСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова у складу са законском регулативом, због добијања Сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда;
У САОБРАЋАЈНОМ ЕЛАБОРАТУ ПРИВРЕМЕНОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ЛИНИЈСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова на изградњи стамбено-пословног објекта треба да се обезбеде сви потребни елементи за безбедно вођење траса ЈЛП-а.

С поштовањем,

в.д. заменика начелника Градске управе града Београда
Секретар Секретаријата за јавни превоз

Славен Андрић

Доставити:
- Наслову
- а/а

БЕОГРАДПУТ

ЈКП „БЕОГРАД-ПУТ БЕОГРАД"
Драгослава Срејовића 8а, Београд
Тел: +381 11 2763 966; 3223 505
Фах: +381 11 3302 855
www.beogradput.com

„ALPHA DEVELOPMENT" d.o.o.

11000 Б Е О Г Р А Д
Браће Јерковић бр.65

Београд, 27.03.2026.

IV/3 11095-1/2022

Предмет: Издавање услова из наше надлежности у поступку сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на углу улица Батутове и Милоша Савковића, на катастарској парцели КП 21938/1 К.О. Звездара

На основу вашег захтева од 16.03.2026.године заведеног код ЈКП „Београд пут" под бројем IV/3 11095/2026 дана 16.03.2026. и приложене документације, а 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), ЈКП „Београд пут" доставља следеће услове:

-Предметни пројекат радити на ажурној геодетској подлози.
-Предметни пројекат урадити у складу са ПГР-ом 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, 45/23, 66/23 и 91/23); ПДР-ом подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса ОШ Марија Бурсаћ, ГО Звездара (сл.лист града Београда бр.74/2021).
-Обавезно је коришћење катастра водова као и њихова претходна провера од стране одговарајућих надлежних организација.
-У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.
-Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи зграда, еркери, магацински простор, резервоари и др.).
-Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.
-Улазе у гараже предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака или их пројектовати у нивоу коловоза са упуштеним ивичњацима на „лепезама" у ширини тротоара како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

БЕОГРАДПУТ

ЈКП „БЕОГРАД-ПУТ БЕОГРАД"
Драгослава Срејовића 8а, Београд
Тел: +381 11 2763 966; 3223 505
Фах: +381 11 3302 855
www.beogradput.com

-За интерне саобраћајнице које омогућују прилаз гаражама, а које ће поред тога служити за снабдевање, противпожарне и комуналне потребе, предвидети коловозну конструкцију сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује.
-Трасе свих нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод саобраћајница (поштовати прописима предвиђена растојања, минималне дубине и углове укрштања). Цеви морају бити такве да издрже саобраћајно оптерећење на предметним саобраћајницама.
-Инсталације не смеју угрозити стабилност коловозне конструкције, тротоара и паркинга нити ометати нормално одвијање и безбедност саобраћаја на предметној саобраћајници, као ни њихово одржавање
- Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.
-Предметни пројекат урадити 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Обрадила:

Сања Милановић, грађ.инж.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
ЗА ТЕХНИЧКЕ ПОСЛОВЕ

Александар Свилар, дипл.грађ.инж.

www.beogradput.com e-mail: office@beogradput.com

Од 1000 м² до 10000 м²

ЈКП „Зеленило-Београд“
Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776;
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
e-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 3875/1

Датум: 06.04.2026. 07 APR 2026

„ALPHA DEVELOPMENT“d.o.o.
Ул. Браће Јерковић бр.65
11010 Београд

предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

Доставити:
- Наслову
- РЈ за пројектовање

Број: 3875 /1

Датум: 06.04.2026. 07 APR 2026

„ALPHA DEVELOPMENT“d.o.o.
Ул. Браће Јерковић бр.65
11010 Београд

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд

Плански основ

- План детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса основне школе „Марија Бурсаћ“, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр.74/2021)

- 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, 45/23, 66/23 и 91/23)

- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда", бр. 110/19)

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), припада целини II, зони С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.
Прем важећем План детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса основне школе „Марија Бурсаћ“, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр.74/2021) налази се у блоку 2, у подзони С6.4-1.

Планирана намена

Предмет ових Услова је изградња стамбено - пословног објекта који се састоји из три ламеле са посебним улазима и 4 заједничке подземне етаже на КП 21938/1 КО Звездара угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд.

Постојеће стање

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом забележене су зелене површине са појединачним примерцима или групацијама из категорије високих лишћара и четинара, које нису у програму редовног одржавања ЈКП „Зеленило – Београд".

Услови

- Пројекат радити на ажурираној геодетској подлози са снимљеном вегетацијом у границама Урбанистичког пројекта и контактној зони.
- У складу са правилима грађења датим у важећем планском документу, услови за слободне и зелене површине су следећи: минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%, у случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта на минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку.
- На нивоу парцеле геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације. Постојећу квалитетну вегетацију задржати и уклопити у новопројектовано решење уколико техничке могућности то дозвољавају.
- Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама.
- Обзиром на неравномеран однос зелених и изграђених површина, тј. високу заступљеност инертних материјала, просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.
- Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.

- За слободне зелене површине око новопланираног објекта препоручује се тип партерног озелењавања, који ће унапредити квалитет целокупног амбијента, истаћи вредност и лепоту стамбено-пословног објекта.

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

- Планирани садни материјал треба да буде репрезентативан расадnички однегован, без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења, толерантан на аерозагађења. Избегавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове, инвазивне. Пожељно је користити колористички различите врсте које ће испратити смену годишњих доба.

- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Планирану високу садњу ускладити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осе стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5 m.

- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.

- Нивелацију терена радити на основу геодетског снимка постојећег терена и ускладити је са котама шахтова, улазима у објекат, околним саобраћајницама, водећи рачуна о одвођењу атмосферских вода са новопројектованих површина, стаза у кишне реципијенте.

- Решење пешачких комуникација радити у складу са нивелацијом терена. Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.

- Омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама, пролазима и прилазима, формирати рампе и рукохвате за кретање.

- На зеленим површинама обезбедити водоводни прикључак у складу са одабраним начином заливања.

- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре/хортикултуре.

Стручни сарадник:

Маја Вуковић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

17.03.2026. године

ЈКП Зеленило Београд

RJ 120/1

„ALPHA DEVELOPMENT “ д.о.о.
Ул. Браће Јерковић бр. 65
11010 Београд

15 MAR 2026
VII/3 3875

ЈКП „ЗЕЛЕНИЛО – БЕОГРАД“
Биро за развој и пројектовање
11 070 НОВИ БЕОГРАД
Сурчински пут бр. 2

ПРЕДМЕТ : Захтев за издавање техничких услова и података из области ваше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београд.

Правни и Плански основ:

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка,

64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13, 98/13, 132/14 ,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23);

- ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- ПДР подручја уз Улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, Градска општина Звездара („Сл. лист града Београда“ бр. 74/2021)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ бр. 32/2019, 47/25)

ОПИС ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ:

Планирана је изградња стамбено - пословног објекта који се састоји из три ламеле са посебним улазима и 4 заједничке подземне етаже.
На етажама -3По до -1По планирана је заједничка подземна вишеетажна гаража са техничким просторијама, три степенишна језгра за вертикалну комуникацију, евакуационим и ватрогасним степеништем из гараже до нивоа терена.
Колски приступ гаражи је преко две двосмерне улазне и излазне рампе нагиба 15% из Улице Милоша Савковића . За кретање возила кроз подземне етаже планиране су колске рампе (полиунивои).
Ниво сутерена је планиран за један пословни простор, и један супермаркет, улаз у ламелу 1 и ламелу 2.

- **Приземље**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 сатоји се од пешачког улаза у објекат и 5 стамбених јединица.

- **Први спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

3Po+Pr+5+Ps oд 1000м² до 10000м² (око 3000м²)

- **Други спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

- **Трећи спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

- **Четврти спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

- **Пети спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

- **Повучени спрат**

ламела 1 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 2 састоји се од 7 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију;
ламела 3 састоји се од 6 стамбених јединица, степеништа, лифта и дела за комуникацију.

Укупан број станова у објекту је 121.
Укупан број пословних простора је 2 (1 супермаркет и 1 локал).
Број паркинг места 189.

KUMULATIVNA TABELA OBRAČUNA POVRŠINA PO SPRATOVIMA		
Etaža	**Neto površina [m²]**	**Bruto površina [m²]**
PODRUM -3	**2.312,07**	**2.511,97**
PODRUM -2	**2.312,07**	**2.511,97**
PODRUM -1	**2.306,42**	**2.511,97**
NIVO S	**2.114,34**	**2.267,40**
NIVO 1	**1.369,51**	**1.656,94**
NIVO 2	**1.422,07**	**1699,93**
NIVO 3	**1.422,07**	**1699,93**
NIVO 4	**1.422,07**	**1699,93**
NIVO 5	**1.422,07**	**1699,93**
NIVO 6	**1.408,78**	**1697,00**
NIVO 7	**801,97**	**930,38**
Σ	**8.313,44**	**20.887,35**

БРУТО ПОВ. ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ 7.535,91 м2
БРУТО ПОВ. ПОСЛОВНОГ ДЕЛА 2.267,40 м2 (16.98%)
БРУТО ПОВ. СТАМБЕНОГ ДЕЛА 11.084,04 м2 (83.02%)
БРУТО ПОВ. НАДЗЕМНО 13.351,44 м2
УКУПНО БРУТО 20.887,35 м2

услови за зелене и слободне површине ПДР

Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%.
Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.
У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 ст земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку.
Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица.
Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације.

Идејним решењем остварено:
Слободне и зелене површине 1.313,97м2 (43,60%)
Зеленило у директном контакту са тлом 364,45м2 (12.90%)

ПРИЛОЗИ:

- Информација о локацији
- Копија плана парцеле
- Ситуационо решење
- Копија извода из АПР-а

Молимо вас да уколико је могуће предрачуне и рачуне доставите на e-mail адресу : stanisa.g@aula.rs

Са поштовањем,

Подносилац захтева:

„ALPHA DEVELOPMENT " д.о.о.
Ул. Браће Јерковић бр. 65
11000 Београд.

Особа за контакт:
Станиша Гарчевић
Тел: 0691399120

„ALPHA DEVELOPMENT“д.о.о.
Браће Јерковић бр. 65
11 010 Београд

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
Бр: 67-13/2026
06.04.2026 год.
БЕОГРАД
Калемегдан Горњи град 14

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Идејног решења и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића, Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 67-13/2026 од 24.03.2026. године, обратили сте за достављање Услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 21938/1 КО Звездара, угао улица Батутова и Милоша Савковића у Београду.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, овим актом утврђује

Услове за предузимање мера техничке заштите

- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, по чл.109. Закона о културним добрима (чл. 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др. закон, 99/11-др. закон, 6/20-др. закон и 35/21 -др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21).
- Инвеститор је дужан да, по чл.110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

О б р а з л о ж е њ е

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21), катастарска парцела 21938/1 КО Звездара на углу улица Батутове и Милоша Савковића у Београду, није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

Међутим, предметни простор на коме ће се обављати планирани радови није систематски истраживан тако да постоји могућност наиласка на археолошке налазе и остатке. Напомињемо да, у складу са чл. 32. Закона културном наслеђу („Сл. гласник РС“ бр.129/21), сви евидентирани и неевидентирани археолошки локалитети уживају претходну заштиту која је трајна.

Директор

Александар Ивановић, дипл. инж. арх

Доставити:
- Наслову
- Архиви
- Рачуноводство

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„ALPHA DEVELOPMENT“ д.о.о.
11000 Београд
ул. Браће Јерковић бр.65

наш знак: 3979/12
датум: 18.03.2026.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта формираног од три ламеле, са 121 стамбеном јединицом, једним супермаркетом и једним локалом , на **КП 21938/1 КО Звездара**, на углу улица Батутова и Милоша Савковића, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију ком. отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, чији се број одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине свих ламела и обезбеди место за њихово постављање изван јавних саобраћајних површина, ***у оквиру граница парцеле*** намењене изградњи, у складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

За смештај судова може се избетонирати плато, изградити ниша или посебан бокс ограђен лаком полутранспарентном челичном конструкцијом, према идеји и решењу инвеститора / пројектанта.

У графичко прилогу Идејног решења, приказана је позиција са уцртаних 12 контејнера, *уз регулациону линију* улице Милоша Савковића, између излаза из гараже и улаза за доставна возила, што је у складу са прописима овог Предузећа. Према подацима о укупној нето површини станова и пословног простора, неопходно је обезбедити укупно **13 контејнера**.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се, остале врсте отпада морају складиштити у специјалне судове, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

При техничком пријему, представник ЈКП „Градска чистоћа“ треба да изврши контролу набавке и постављања судова у складу предложеним и усвојеним решењем, како би све ламеле биле обухваћене *оперативним планом* за одношење смећа и *системом наплате* услуга.

Обрадила:
Вера Јанков

Директор
правних, кадровских и општих послова
Милан Бањац

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

V ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ARHICENTRUM
ARHICENTRUM DOO BEOGRAD
Bulevar Zorana Đinđića 123a/14, tel:+ 381 65 33 11 939
tel: +381 63 1032 100, office@arhicentrum.rs

	0 - GLAVNA SVESKA
Investitor:	Alpha Development d.o.o. ul. Braće Jerkovića 65, Beograd, Srbija
Objekat:	Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja
Glavni projektant :	Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 G962 08
Potpis :	
Broj tehničke dokumentacije:	25-0 /26
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Grafički prilozi

0.3 ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr.zakon, 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019 i 96/2023) kao:

G L A V N I P R O J E K T A N T

za izradu Idejnog rešenja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića, na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd,, određuje se:

Aleksandar Jović, diplomirani inženjer arhitekture
broj licence 300 G962 08

Investitor:	Alpha Development d.o.o. ul. Braće Jerkovića 65, Beograd, Srbija
Odgovorno lice/zastupnik	Đorđe Mandić
Potpis:	
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

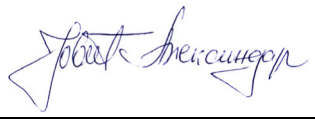
Glavni projektant Idejnog rešenja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića, na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd,

Aleksandar Jović, diplomirani inženjer arhitekture
broj licence 300 G962 08

I Z J A V LJ U J E M

da su delovi Idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0	GLAVNA SVESKA	br: 25-0/26
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 25-1/26

Glavni projektant (IDR):	Aleksandar Jović, diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence:	300 G962 08
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	25-0/26
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 25-0/26
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 25-1/26

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant:	Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 G962 08
Potpis:	

1 PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	ARHICENTRUM DOO BEOGRAD (NOVI BEOGRAD), Bulevar Zorana Đinđića 123a, Novi Beograd
Odgovorni projektant:	Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 G962 08
Potpis:	

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Dvostrano uzidan objekat sa 3 lamele	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	V – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta	klasifikaciona oznaka:
	100 %	112222
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	- Plan detaljne regulacije područja uz ulice Dimitrija Tucovića i Čingrijine, u delu od Batutove ulice do kompleksa osnovne škole „Marija Bursać“,gradska opština Zvezdara („Sl. List grada Beograda“, br. 74/2021) - Plan Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I-XIX („Sl. List grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 45/23, 66/23, 91/23)	
grad/opština:	Beograd	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta:	21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	21938/2; 4002/16; 21938/3; 5162/2; 5162/1, 4004/1 i 4004/2 K.O. Zvezdara, Beograd	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.):	/	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/	

broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	21938/2 i 5162/2 K.O. Zvezdara, Beograd

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Elektroenergetska distributivna mreža

Priključak na elektrodistributivnu mrežu:	Kablovski priključak na niskonaponsku mrežu
Ukupan kapacitet	Predvidjena instalisana snaga objekta: Lamela 1 Pi = 1065.20 kW Pj = 219.40 kW Lamela 2 Pi = 1286.00 kW Pj = 198.20 kW Lamela 3 Pi = 1170.45 kW Pj = 176.80 kW
Vrsta priključka	trajni priključak
Vrsta mernog uređaja	merenje na niskom naponu

Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)

RB	Namena	Kom.	Instalisana snaga (kW)	Maksimalna jednovremena snaga (kW)	Limitatori		Brojilo
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 1

1	Stan	30	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Stan mali (garsonjera)	6	19.70	13.80	automatski prekidači	3x20	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Lokal - supermarket	1	130.00	100.00	topljivi prekidači	CT: 150/5 A/A	poluindirektno 3f. brojilo X/5A

r. b.	Namena	om.	Maksimalna snaga Pmj (kW)	Limitatori	Brojilo		r.b.
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 2

1	Stan	36	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Stan (>100m2)	6	31.00	22.08	automatski prekidači	3x32	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Stan (penthaus >150m2)	2	39.00	27.60	automatski prekidači	3x40	direktno 3f. brojilo 5-60A
4	Lokal 1	1	75.00	50.00	topljivi prekidači	CT: 75/5 A/A	poluindirektno 3f. brojilo X/5A

r. b.	Namena	om.	Maksimalna snaga Pmj (kW)	Limitatori	Brojilo		r.b.
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 3

1	Stan	25	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Stan mali (garsonjera)	13	19.70	13.80	automatsk i prekidači	3x20	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Stan (>100m2)	3	31.00	22.08	automatski prekidači	3x32	direktno 3f. brojilo 5-60A

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)

RB	Namena	Kom.	Instalisana snaga (kW)	Maksimalna jednovremena snaga (kW)	Limitatori		Brojilo
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 1

1	Toplotna podstanica	1	12.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Lift	1	10.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Opšta potrošnja	1	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A
4	Spoljašnje osvetljenje platoa i dvorišta	1	20.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A

r. b.	Namena	om.	Maksimalna snaga Pmj (kW)	Limitatori	Brojilo		r.b.
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 2

1	Toplotna podstanica	1	12.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Lift	1	10.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Opšta potrošnja	1	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A

r. b.	Namena	om.	Maksimalna snaga Pmj (kW)	Limitatori	Brojilo		r.b.
					Tip	Nom. struja (A)	

LAMELA 3

1	Toplotna podstanica	1	12.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
2	Lift	1	10.00	10.00	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
3	Opšta potrošnja	1	25.00	17.25	automatski prekidači	3x25	direktno 3f. brojilo 5-60A
4	Garaža	1	34.50	34.50	automatski prekidači	3x50	direktno 3f. brojilo 5-60A
5	Hidrocil	1	17.25	17.25	topljivi prekidači	3x25/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A
6	Sprinkler	1	27.60	27.60	topljivi prekidači	3x40/63 EZ	direktno 3f. brojilo 5-60A

	7	Ventilacija / Požarna ventilacija	1	70.00	65.00	topljivi prekidači	CT: 100/5 A/A	poluindirektno 3f. brojilo X/5A

NAPOMENA:
Za objekat će biti predviđen dizel električni agregat (DEA) sa koga će se napajati:
sigurnosni sistemi:
- hidrocil lamela L1, L2 i L3
- sprinkler
- požarna ventilacija odimljavanje i nadpritisak

Podaci o priljučcima postojećih objekata na parceli	Nije dostupno
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nema
Kanalizacija	
Priključak na kanalizacionu mrežu:	Predviđeno priključenje objekta na uličnu kanalizaciju u ul.Batutova
	Projektovani kapacitet fekalne kanalizacije: Q = 18,00 l/s Projektovani kapacitet kišne kanalizacije: Q = 97,00 l/s Tehnološke vode sa posebnim tretmanom: Q = 3 l/s Vode posle termotehničkog tretmana: Q = 3 l/s
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Lamela 1 Projektovani kapacitet fekalne kanalizacije: Q = 9,00 l/s Projektovani kapacitet kišne kanalizacije: Q = 18,00 l/s Lamela 2 Projektovani kapacitet fekalne kanalizacije: Q = 10,00 l/s Projektovani kapacitet kišne kanalizacije: Q = 27,00 l/s Lamela 3 Projektovani kapacitet fekalne kanalizacije: Q = 9.00 l/s Projektovani kapacitet kišne kanalizacije: Q = 20,00 l/s
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Projektovani kapacitet kišne kanalizacije: Q = 32,00 l/s Tehnološke vode sa posebnim tretmanom: Q = 3 l/s Vode posle termotehničkog tretmana:

	Q = 3 l/s
Podaci o priljučcima postojećih objekata na parceli	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Separatori za priključenje garaže i površina koje ispuštaju vode sa sadržajem ulja i masti. Rashladne jame za otpadne vode iz toplotnih podstanica.
Vodovod	
Priključak na vodovodnu mrežu:	Predviđeno je priključenje objekta na vodovodnu mrežu u ul. Miloša Savkovića
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapacitet priključka: 6,20 l/s – ukupna sanitarna potrošnja stambeni deo 2,50 l/s – ukupna sanitarna potrošnja poslovni deo 7.50 l/s – unutrašnja hidrantska mreža 30.00 l/s – spoljna hidrantska mreža 10.00 l/s – sprinkler vodena magla 2.50 l/s – zalivanje 1.00 l/s – podstanica
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Glavni vodomeri za svaku grupu potrošača: -vodomer DN 80 – hidrantska mreža -vodomer DN 80 – sprinkler -vodomer DN 40 – sanitarna potrošnja Lamela 1 -vodomer DN 40 – sanitarna potrošnja Lamela 2 -vodomer DN 40 – sanitarna potrošnja Lamela 3 -vodomer DN 20 – sanitarna potrošnja Lokal 1 -vodomer DN 20 – sanitarna potrošnja Supermarket -vodomer DN 15 – sanitarna potrošnja Toplotna podstanica L1 -vodomer DN 15 – sanitarna potrošnja Toplotna podstanica L2,L3
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Lamela 1: 3,20 l/s – sanitarna potrošnja stambeni deo Lamela 2: 3.80 l/s – sanitarna potrošnja stambeni deo Lamela 3: 3.50 l/s – sanitarna potrošnja stambeni deo
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	2.50 l/s – sanitarna potrošnja poslovni deo 7.50 l/s – unutrašnja hidrantska mreža 30.00 l/s – spoljna hidrantska mreža 10.00 l/s – sprinkler vodena magla 2.50 l/s – zalivanje 1.00 l/s – podstanica
Podaci o priljučcima postojećih objekata na parceli	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Telekomunikacije	
Priključak na telekomunikacionu mrežu:	Objekat se povezuje sa cevi Ø110 mm, prema Uslovima za Urbanistički projekat.
Ukupan kapacitet	3x Ø110
Vrsta priključka	FTTH – fiber to the Home
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Lamela 1: br stanova 36 Lamela 2 : br stanova 44 Lamela 3 : br stanova 41 Broj lokala: 2
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priljučcima postojećih objekata na parceli	Nije dostupno
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nema
Toplovodna mreža	
Priključak na toplovodnu mrežu:	U skladu sa uslovima previđena je veza objekta sa spoljnim toplovodom i povezivanje sa objektom u toplotnoj podstanici
Ukupan kapacitet	Ukupan kapacitet 1.020.000 W
Vrsta priključka	Trajni toplovodni priključak
Vrsta mernog uređaja	Kalorimetar
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Lamela 1: 270.000W Lamela 2: 450.000W Lamela 3: 300.000W
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priljučcima postojećih objekata na parceli	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nema

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	3.014,00 m²
	ukupna BRGP nadzemno	13.438.57 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina: (podzemno i nadzemno)	Podzemno:7.535,79 m²
		Nadzemno: 13.438.57 m²
		BRUTO Ukupno: 20.974,36 m²
	ukupna NETO površina:	NETO ukupno: 18.018,77 m²
	BRUTO površina prizemlja:	Prizemlje: 2.268,86 m²
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	Površina zemljišta pod objektima/ zauzetost Ukupno : 1.698,44 m²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Lamela 1: 3Po+Pr+5+Ps Lamela 2: 3Po+Pr+6+Ps Lamela 3: 4Po+Pr+5+Ps
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Visina venca: 18 m Visina krova: 21,5 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) :	Visina: Visina venca: 181,95 m Visina krova: 185,45 m
	spratna visina:	minimalna svetla visina stana: 2,70 m spratna visina stambene etaže: 3,00 m minimalna svetla visina lokala : 2,70 m
Posebni delovi objekta:	Broj stambenih jedinica: Broj poslovnih prostora:	Lamela 1 – 36 kom Lamela 2 – 44 kom Lamela 3 – 41 kom **Ukupno – 121 kom** **2 poslovna prostora**
	Broj parking mesta:	192 pm
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Ventilisana fasada, zid zavesa
	orijentacija slemena:	pravac sever-jug i istok-zapad
	nagib krova:	Blago kos krov sa nagibom oko 7°, 8° (12;14%)
	materijalizacija krova:	duplo falcovani lim 0.7 mm
Procenat zelenih površina:	Min. 10%	ukupno: 10.36% (312.22m2)
Indeks zauzetosti:	2.109,80(Maks. 70%)	ostvareno: 56.35% (1.698,44 m ²)
Indeks izgrađenosti:		ostvareno: 4.46 (13.438,57 m²)
Način grejanja:		Radijatorsko grejanje

Druge karatkteristike objekta:	Na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara se nalaze izgrađeni objekti koji su predviđeni za rušenje. Na ugaonoj parceli projektom je predviđen jedan dvostrano uzidan objekat postavljen na građevinsku liniju ka regulaciji ulica i sastoji se iz tri lamele. Objekat je stambeno-poslovne namene. Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Batutova je od 2,5m. Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Miloša Savkovića je od 4,5m. Rastojanje od objekta do bočne granice parcele sa istočne strane je 0m. Rastojanje od objekta do granice parcele sa južne strane je 0m. Predviđena visina venca objekta je +18,00m dok je visina krova +21.50m. Ovim projektom ostvarena spratnost objekta je za lamelu L1 - 3PO+PR+5+Ps, L2 - 3PO+PR+6+Ps i za L3 - 4PO+PR+5+Ps
predračunska vrednost objekata:	Investiciona vrednost ukupno 2.250.000.000,00 din

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Katastarska parcela 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd na kojoj se planira izgradnja objekta ima površinu od 3.014 m2. Parcela je nepravilnog oblika i dužom stranom orjentisana u pravcu sever–jug. Predmetna parcela se graniči sa severne strane sa katastraskim parcelama 5162/1, 5162/2 i 21938/3, sa istočne strane sa kp 4002/1 i 4002/8 KO Zvezdara. Sa južne strane graniči se sa katastarskim parcelama 3948/1, 4016/2 i 4002/15 dok se sa zapadne strane graniči sa kp 21938/2 i 4002/16 KO Zvezdara. Prilaz garaži je iz ulice Miloša Savkovića u vidu dve jednosmerne rampe sa po dve trake dok je prilaz vatrogasnog vozila iz ulice Batutova i Miloša Savkovića. Prilaz objektu osoba sa invaliditetom je predviđen u ravni trotoara u delu stambenih i poslovnih ulaza u zgradu. Na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara se nalaze izgrađeni objekti koji su predviđeni za rušenje. Na ugaonoj parceli projektom je predviđen jedan dvostrano uzidan objekat postavljen na građevinsku liniju ka regulaciji ulica i sastoji se iz tri lamele. Objekat je stambeno-poslovne namene. Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Batutova je od 2,5m. Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Miloša Savkovića je od 4,5m. Rastojanje od objekta do bočne granice parcele sa istočne strane je 0m. Rastojanje od objekta do granice parcele sa južne strane je 0m. Predviđena visina venca objekta je +18,00m dok je visina krova +21.50m. Ovim projektom ostvarena spratnost objekta je za lamelu L1 - 3PO+PR+5+Ps, L2 - 3PO+PR+6+Ps i za L3 - 4PO+PR+5+Ps. Na parceli je ostvareno 10.36% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (312,22m²). Ukupno slobodnih i zelenih površina je 51.58% (1.554,69 m²). Ukupna ostvarena zauzetost objekta je 56,35% (1.698,44 m²). Ukupna bruto nadzemna površina objekta iznosi P=13.438.57 m² dok je ukupna bruto površina objekta 20.974,36m². Regulaciona linija se poklapa sa granicom katastarske parcele br. 21938/1 K.O. Zvezdara. Građevinska linija za planirani objekat je postavljena u skladu sa Planom. Ona je od regulacione linije prema ulici Batutova povučena najmanje za 2,5m, a od regulacione linije prema ulici Miloša Savkovića najmanje za 4,5m. Rastojanje objekata od zadnje granice parcele je definisano ograničavajućom građevinskom linijom, kako je prikazano u Planu na grafičkom prilogu br.3, „Regulaciono nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje". Podzemna građevinska linija prema obodnim ulicama se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom uz javne saobrajnice. Podzemna građevinska linija prema susednim parcelama definisana je izgrađenim podzemnim linijama objekata. Podzemna etaža planiranog objekta na parceli, prema ovom projektu, zauzima ukupno 83.34% (2.511,93 m²) površine predmetne parcele. Na situaciji je prikazana građevinska linija koja obuhvata zonu u okviru koje se planira izgradnja objekta kao i uređenje saobraćajnih, manipulativnih i zelenih površina. Prema susednim objektima na parceli je položaj objekta je na granici parcele sa susedom. Prema projektu za objekat spratnosti za lamelu L1 - 3PO+PR+5+Ps, L2 - 3PO+PR+6+Ps i za L3 - 4PO+PR+5+Ps, maksimalna visina venca objekta je 18.0m, maksimalna visina slemena objekta je 21.5 m.

Visina venca objekta je određena u odnosu na nultu kotu prema javnoj saobraćajnici tako da je prema ulici Miloša Savkovića visina 18m lamele „1 i 2" dok je prema ul. Batutovoj visina 18m lamele „3" kako je u Planu prikazano na grafičkom prilogu br.3, "Regulaciono-nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje". Nulta kota lamele „1 i 2" iz ulice Miloša Savkovića je 163.95mnv dok je nulta kota lamele „3" iz ul. Batutova 166.95mnv. Objekat ima i tri podzemne etaže sa polunivoima. Nivelaciono rešenje je uslovljeno niveletama ulica Batutova i Miloša Savkovića, kotama terena i arhitektonskim konceptom. Postojeće kote terena na predmetnoj parceli su od

168.28 mnv do 161.78 mnv što predstavlja denivelaciju terena od 6.5m. Direktan pristup predmetnoj parceli se ostvaruje iz ulice Miloša Savkovića na najnižem delu parcele. Parkiranje za potrebe stanara i korisnika sadržaja obezbeđeno je u okviru pripadajuće parcele. Prema projektu, obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta rešeno je u podzemnoj garaži u tri nivoa u okviru parcele. Projektom su obezbeđena dva ulaza i izlaza iz garaže sa po dve vozne trake sa severne strane. Širina ulaza i izlaza je po 6m. Predviđeno je da se teretna vozila kojima se vrši snabdevanje supermarketa i lokala kratko zaustavljaju na kolovozu dok traje utovar – istovar. Projektom nije predviđeno manevrisanje dostavnog vozila unutar parcele. U projektovanoj garaži je obezbeđeno parkiranje za 192 vozila i parking mesta za bicikle na sva 3 nivoa garaže. Od ukupnog broja parking mesta, predviđeno je 11 (5.73%) parking mesta za osobe invaliditetom. Planiranom izgradnjom stambenog objekta u kojem će biti realizovano 192 PM premašuje potrebe za parkiranjem dobijene na osnovu gornjih normativa. Nivelacija novih pešačkih površina uskladiće se sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda. Odvodnjavanje atmosferskih voda vršiće se putem slivnika i cevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika će biti usklađen sa obradom površine na kojoj se nalazi (pešačke staze ili trotoar). Arhitektonska intervencija na lokaciji je primenjena u kontekstu i podrazumeva projektovanje i građenje koje direktno odgovara izgrađenom gradskom tkivu Beograda sa akcentovanjem uglova blokova u visinskom smislu. Arhitektonski izraz prati prostorno-fizički i društveno-ekonomski kontekst uz poštovanje i podržavanje mikrolokacije, te uz savremenost arhitektonske koncepcije objekta podržanu primenom energetski efikasnih i tehnološki održivih materijala u savremenoj izgradnji.

Primenjena savremenost arhitektonske koncepcije objekta predstavlja simbol koji se ogleda u razumevanju prostora, vremena i tehnologije uz obaveznu primenu energetske efikasnosti i tehnološke održivosti u savremenoj izgradnji. Stambeno - poslovni objekat je razuđenog oblika podeljen u 3 lamele, relativna kota 0,00 za lamele “1 i 2” je apsolutna kota 162,40 mnv, dok je za lamelu „3“ apsolutna kota 165,75 mnv.

Stambeni ulazi u lamele objekta su postavljeni ka ul Miloša Savkovića i jedan iz ul. Batutova dok su poslovni predviđeni iz ul. Miloša Savkovića. Rezervni evakuacioni izlaz lokala na uglu je predviđen u ul. Batutova gde je takođe predviđen ulaz u garažu za vatrogasnu brigadu. Preko ulaznog vetrobrana stambenih ulaza se direktno pristupa vertikalnim komunikacijama svake lamele. Novoprojektovani objekat ima tri podzemne etaže u kojima su smeštene garaže i tehničke prostorije (toplotna podstanica, trafo stanica, dizel agregat, prostorija za telekomunikacionog provajdera, prostorije za sprinkler i slično). Kolski prilaz garaži je obezbeđen iz ulice Miloša Savkovića.

Tri nivoa podzemne garaže su međusobno povezana sa po dve dvosmerne rampe širine 6m a veza sa nadzemnim delom objekta je omogućena stepeništima i liftovima.

Evakuacija garaže se obavlja preko evakuacionih stepeništa do prizemlja objekta odnosno direktno na teren ka ulici i dvorištu. U prizemlju objekta lamele “1 i 2” nalaze se ulazi u objekat za dve lamele koje na ovom nivou sadrže lokale dok su u prizemlju lamele ”3” stanovi. Vertikalna komunikacija je omogućena liftom i stepeništem koje služi i za evakuaciju. Na spratovima se takođe nalaze stanovi različite strukture. Na platou su predviđeni zajednički otvoreni delovi za šetnju i sedenje kao i niže žardinjere. Za sve parapete u objektu ne postoji uslov visine jer su sva udeljenja naspramnih stambenih i drugih prostorija veća od dozvoljenih, te su parapeti formirani prema potrebama unutrašnjeg prostora. Dimenzije fasadnih delova između spratova obezbeđuju zahtevano vatrootporno prekidno rastojanje. Terase na objektu su formirane u skladu sa potrebama unutrašnjeg prostora, i formirane su u skladu sa grafičkim i numeričkim rešenjem iz IDR-a.

Za evakuaciju otpada planiran je prostor za smeštaj 13 nadzemnih kontejnera koji se nalazi uz saobraćajnicu Miloša Savkovića kojom se kreće vozilo za evakuaciju otpada. Konstrukcija objekta je armirano betonska u skeletnom sistemu sa armirano betonskim zidovima za ukrućenje. Objekat se fundira na temeljnoj ploči debljine po statičkom proračunu. Zaštita iskopa će se raditi šipovima ili dijafragmama. Pregradni zidovi su, u zavisnosti od funkcije, od šupljih blokova, opeke te drugih odgovarajućih materijala. Okno lifta i zidovi stepenišnog jezgra su armirano betonski. Međuspratne konstrukcije su projektovane kao pune armirano-betonske ploče debljine 22cm. Stepenište je monolitno armirano betonsko. U oblikovnom izražavanju primenjene su forme i materijali primereni savremenom reprezentativnom kontekstu i kombinaciji lakih, plemenitih i trajnih materijala reprezentativnog izgleda i visoke estetske vrednosti, primenljivih u sistemu tehnološki prihvatljivog i energetski efikasnog arhitektonskog izraza. Deo fasade (vertikale) je obložen fasadnim panelima „Fundermaks“ u boji i dezenu drvo dekor u kombinaciji sa „Alukobond“ ili slično. Drugi element je fasadni zidani zid sa oblogom od emajliranog stakla. Treći dominantni element na fasadi su aluminijumski prozori i vrata od eloksiranog aluminijuma u tonu prema izboru projektanta.

Fasadni zidovi su sendvič - blok ili beton+izolacija+obloga (fasadni panel na potkonstrukciji) kao i zaribani malter na mrežici. Termoizolacija objekta će biti predviđena u skladu sa važećim propisima.

Ograde na fasadi su od kaljenog stakla. Zidovi od opekarskih proizvoda su malterisani, a zatim gletovani i bojeni posnom bojom. Zidovi u kupatilu i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama u tonu po izboru projektanta. Unutrašnja stolarija je drvena, bojena u boji i tonu po izboru projektanta. Unutrašnja obrada podova će biti u skladu sa namenom prostorija (parket, keramičke pločice, granitna keramika i dr.). Plafoni će biti gletovani. Završni podovi na lođama i terasama će biti otporni na atmosferske uticaje od protivklizme keramike R11. Završna obrada poda garaže je fero beton a pod u tehničkim prostorijama je cementna košuljica. Hidroizolacija je predviđena na svim mestima koja treba zaštititi od prodora vode. To su pozemne etaže, kao i lođe, terase i krovovi objekta. U stanovima su predviđene hidroizolacije u podovima svih sanitarnih prostorija i u kuhinjama. Termoizolacija u svim obodnim konstrukcijama je predviđena prema proračunu termičke zaštite. Zvučna izolacija je predviđena prema proračunu zvučne zaštite a svi podovi u stambenim prostorijama se rade kao plivajući podovi. Pri izradi projektne dokumentacije biće predviđene sve mere zaštite predviđene Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene. Pristup objektu je omogućen sa duže strane. Daljom razradom projekta će biti predviđene sve potrebne instalacije za ovu vrstu objekata. Detaljni opisi instalacija vodovoda i kanalizacije, slabe i jake struje, mašinskih instalacija i dr. biće dati u okviru posebnih projekata instalacija. Stambeni objekat će se graditi jednovremeno tako da se ne predviđa fazna izgradnja.

Karakter parcele	Dozvoljeni parametri prema: Planu detaljne regulacije područja uz ulice Dimitrija Tucovića i Čingrijine, u delu od Batutove ulice do kompleksa osnovne škole „Marija Bursać“, gradska opština Zvezdara	**Ukupno ostvareni parametri u IDR**
Namena parcele	Višeporodično stanovanje (stanovanje : delatnost - 80-100% : 0-20%)	Višeporodično stanovanje 11.389,06 m2 (stanovanje 84,75%) 2.049,51 m2 (poslovanje 15,25%)
Površina parcele	min. 600 м^2	3 014 м^2
Površina pod objektima (indeks zauzetosti)	2 109,80 м^2 (maks. 70%)	1.698,44 м2 (56,35%)
BRGP		13.438.57 м2
Maksimalna spratnost		L1 - 3PO+PR+5+Ps L2 - 3PO+PR+6+Ps L3 - 4PO+PR+5+Ps
Slobodne i zelene površine		1.554,69 м2 (51,58%)
Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom		312,22 м^2 (10,36%)
Zauzetost podrumske etaže		2.511,93 м2 (83.34%)
Broj parking mesta na parceli	- za stanovanje:1,3 PM za svaku stambenu jedinicu - trgovina: 1PM na 50m2 neto prodajnog prostora - poslovanje:1PM na 60m2 NGP poslovnog prostora -magacini: 1PM na 100m2 NGP poslovnog prostora	192PM u podzemnim garažama od čega su 11PM (5,73%) za osobe sa invaliditetom. **192 PM ukupno**

Pregled BRGP prema SRPS-u	
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	
• 121 stambena jedinica • 2 lokala	11.389,06 m² 2.049,51 m²
UKUPNO BRGP OBJEKTA na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara	**13.438.57 m²**

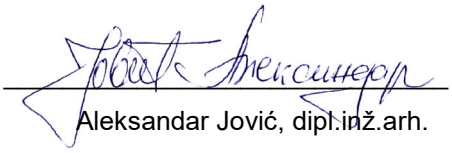
ZAUZETOST - OBJEKAT:	maks. 70% (2 109,80 m²)
UKUPNO ZAUZETOST na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara:	56,35% (1.698,44 m²)

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58 % (1.554,69m²)
ZELENE POVRŠINE u direktnom kontaktu sa tlom:	10,36 % (312,22 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO:	27,20 % (819,89 m²)
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	121 stambena jedinica 2 lokala
BROJ PARKING MESTA:	192

Pregled NETO POVRŠINA prema SRPS-u	
OBJEKAT	
• garaže, komunikacije, zajedničke prostorije, ostave i tehničke prostorije	8,158.94 m²
• 121 stambene jedinice ukupna neto površina	7.983,25 m²
• 2 lokala ukupna neto površina	1.877,97 m²

UKUPNO NETO POVRŠINA OBJEKTA na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara	**18.020,16 m²**

glavni projektant:



Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.

licenca broj 300 G962 08

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

LAMELA	SPRAT	STRUKTURA STANA	NETO POV (m^2)
STAN L1.1	prvi	jednoiposobni	54.87
STAN L1.2	prvi	jednoiposobni	55.15
STAN L1.3	prvi	dvoiposobni	83.40
STAN L1.4	prvi	dvoiposobni	78.36
STAN L1.5	prvi	jednoiposobni	55.68
STAN L1.6	prvi	jednosobni	34.33
STAN L1.7	drugi	jednoiposobni	54.87
STAN L1.8	drugi	jednoiposobni	55.15
STAN L1.9	drugi	dvoiposobni	83.40
STAN L1.10	drugi	dvoiposobni	78.36
STAN L1.11	drugi	jednoiposobni	55.68
STAN L1.12	drugi	jednosobni	37.61
STAN L1.13	treći	jednoiposobni	54.87
STAN L1.14	treći	jednoiposobni	55.15
STAN L1.15	treći	dvoiposobni	83.4
STAN L1.16	treći	dvoiposobni	78.36
STAN L1.17	treći	jednoiposobni	55.68
STAN L1.18	treći	jednosobni	37.61
STAN L1.19	četvrti	jednoiposobni	54.87
STAN L1.20	četvrti	jednoiposobni	55.15
STAN L1.21	četvrti	dvoiposobni	83.40
STAN L1.22	četvrti	dvoiposobni	78.36
STAN L1.23	četvrti	jednoiposobni	55.68
STAN L1.24	četvrti	jednosobni	37.61
STAN L1.25	peti	jednoiposobni	54.87
STAN L1.26	peti	jednoiposobni	55.15
STAN L1.27	peti	dvoiposobni	83.40
STAN L1.28	peti	dvoiposobni	78.36
STAN L1.29	peti	jednoiposobni	55.68
STAN L1.30	peti	jednosobni	37.61
STAN L1.31	povučeni sprat	jednoiposobni	53.96
STAN L1.32	povučeni sprat	jednoiposobni	53.83
STAN L1.33	povučeni sprat	dvoiposobni	80.69
STAN L1.34	povučeni sprat	dvoiposobni	75.53
STAN L1.35	povučeni sprat	jednoiposobni	55.38
STAN L1.36	povučeni sprat	jednosobni	31.53

LAMELA 2	SPRAT	STRUKTURA STANA	NETO POV (m^2)
STAN L2.1	prvi	dvosobni	68.90
STAN L2.2	prvi	troiposobni	122.61
STAN L2.3	prvi	jednoiposobni	55.10
STAN L2.4	prvi	jednoiposobni	54.94
STAN L2.5	prvi	dvoiposobni	86.62
STAN L2.6	prvi	dvoiposobni	79.48
STAN L2.7	prvi	dvosobni	63.74
STAN L2.8	drugi	dvosobni	68.90
STAN L2.9	drugi	troiposobni	122.61
STAN L2.10	drugi	jednoiposobni	55.10
STAN L2.11	drugi	jednoiposobni	54.94
STAN L2.12	drugi	dvoiposobni	86.62
STAN L2.13	drugi	dvoiposobni	79.48
STAN L2.14	drugi	dvosobni	63.74
STAN L2.15	treći	dvosobni	68.90
STAN L2.16	treći	troiposobni	122.61
STAN L2.17	treći	jednoiposobni	55.10
STAN L2.18	treći	jednoiposobni	54.94
STAN L2.19	treći	dvoiposobni	86.62
STAN L2.20	treći	dvoiposobni	79.48
STAN L2.21	treći	dvosobni	63.74
STAN L2.22	četvrti	dvosobni	68.90
STAN L2.23	četvrti	troiposobni	122.61
STAN L2.24	četvrti	jednoiposobni	55.10
STAN L2.25	četvrti	jednoiposobni	56.08
STAN L2.26	četvrti	dvoiposobni	86.62
STAN L2.27	četvrti	dvoiposobni	79.48
STAN L2.28	četvrti	dvosobni	63.74
STAN L2.29	peti	dvosobni	68.90
STAN L2.30	peti	troiposobni	122.61
STAN L2.31	peti	jednoiposobni	55.10
STAN L2.32	peti	jednoiposobni	54.94
STAN L2.33	peti	dvoiposobni	86.62
STAN L2.34	peti	dvoiposobni	79.48
STAN L2.35	peti	dvosobni	63.74
STAN L2.36	povučeni sprat	dvosobni	68.87
STAN L2.37	povučeni sprat	troiposobni	120.16

STAN L2.38	povučeni sprat	jednoiposobni	54.43
STAN L2.39	povučeni sprat	jednoiposobni	53.64
STAN L2.40	povučeni sprat	dvoiposobni	83.67
STAN L2.41	povučeni sprat	dvoiposobni	77.92
STAN L2.42	povučeni sprat	dvosobni	63.26
STAN L2.43	povučeni sprat 2	četvorosobni	134.99
STAN L2.44	povučeni sprat 2	petosobni	220.72

LAMELA 3	SPRAT	STRUKTURA STANA	NETO POV (m^2)
STAN L3.1	prizemlje	jednosobni	**38.76**
STAN L3.2	prizemlje	jednoiposobni	**51.64**
STAN L3.3	prizemlje	jednoiposobni	**41.84**
STAN L3.4	prizemlje	dvosobni	**65.90**
STAN L3.5	prizemlje	jednoiposobni	**53.20**
STAN L3.6	prvi	jednosobni	**42.24**
STAN L3.7	prvi	jednoiposobni	**51.63**
STAN L3.8	prvi	dvoiposobni	**67.47**
STAN L3.9	prvi	trosobni	**87.58**
STAN L3.10	prvi	jednoiposobni	**55.58**
STAN L3.11	prvi	jednosobni	**37.67**
STAN L3.12	drugi	jednosobni	**42.24**
STAN L3.13	drugi	jednoiposobni	**51.63**
STAN L3.14	drugi	dvoiposobni	**67.47**
STAN L3.15	drugi	trosobni	**87.58**
STAN L3.16	drugi	jednoiposobni	**55.58**
STAN L3.17	drugi	jednosobni	**37.67**
STAN L3.18	treći	jednosobni	**42.24**
STAN L3.19	treći	jednoiposobni	**51.63**
STAN L3.20	treći	dvoiposobni	**67.47**
STAN L3.21	treći	trosobni	**87.58**
STAN L3.22	treći	jednoiposobni	**55.58**
STAN L3.23	treći	jednosobni	**37.67**
STAN L3.24	četvrti	jednosobni	**42.20**
STAN L3.25	četvrti	jednoiposobni	**51.68**
STAN L3.26	četvrti	dvoiposobni	**67.45**

STAN L3.27	četvrti	trosobni	**87.89**
STAN L3.28	četvrti	jednoiposobni	**57.84**
STAN L3.29	četvrti	jednosobni	**38.54**
STAN L3.30	peti	jednosobni	**42.24**
STAN L3.31	peti	jednoiposobni	**51.63**
STAN L3.32	peti	dvoiposobni	**67.47**
STAN L3.33	peti	trosobni	**87.58**
STAN L3.34	peti	jednoiposobni	**55.58**
STAN L3.35	peti	jednosobni	**37.67**
STAN L3.36	povučeni sprat	jednosobni	**37.24**
STAN L3.37	povučeni sprat	jednoiposobni	**51.11**
STAN L3.38	povučeni sprat	dvoiposobni	**67.35**
STAN L3.39	povučeni sprat	trosobni	**74.79**
STAN L3.40	povučeni sprat	jednoiposobni	**53.87**
STAN L3.41	povučeni sprat	jednosobni	**37.04**

Br. GM	SPRAT	NETO POV (m^2)
GM 1	podrum -1	13.75
GM 2	podrum -1	12.50
GM 3	podrum -1	12.50
GM 4	podrum -1	12.50
GM 5	podrum -1	12.50
GM 6	podrum -1	12.50
GM 7	podrum -1	12.50
GM 8	podrum -1	12.50
GM 9	podrum -1	12.50
GM 10	podrum -1	12.50
GM 11	podrum -1	12.50
GM 12	podrum -1	12.50
GM 13	podrum -1	12.50
GM 14	podrum -1	12.50
GM 15	podrum -1	12.50
GM 16	podrum -1	12.50
GM 17	podrum -1	12.50
GM 18	podrum -1	23.75
GM 19	podrum -1	12.50
GM 20	podrum -1	12.50
GM 21	podrum -1	12.50
GM 22	podrum -1	12.50
GM 23	podrum -1	14.00

GM 24	podrum -1	12.50
GM 25	podrum -1	12.50
GM 26	podrum -1	12.50
GM 27	podrum -1	12.50
GM 28	podrum -1	12.50
GM 29	podrum -1	12.50
GM 30	podrum -1	14.80
GM 31	podrum -1	14.80
GM 32	podrum -1	14.80
GM 33	podrum -1	12.50
GM 34	podrum -1	12.50
GM 35	podrum -1	16.00
GM 36	podrum -1	16.00
GM 37	podrum -1	12.50
GM 38	podrum -1	12.50
GM 39	podrum -1	12.50
GM 40	podrum -1	17.25
GM 41	podrum -1	12.50
GM 42	podrum -1	12.50
GM 43	podrum -1	12.50
GM 44	podrum -1	12.50
GM 45	podrum -1	12.50
GM 46	podrum -1	12.50
GM 47	podrum -1	12.50
GM 48	podrum -1	12.50
GM 49	podrum -1	12.50
GM 50	podrum -1	14.65
GM 51	podrum -1	14.65
GM 52	podrum -1	12.50
GM 53	podrum -1	12.50
GM 54	podrum -1	12.50
GM 55	podrum -1	12.50
GM 56	podrum -1	12.50
GM 57	podrum -1	12.50
GM 58	podrum -1	12.50
GM 59	podrum -1	12.50
GM 60	podrum -1	13.75

Br. GM	SPRAT	NETO POV (m^2)
GM 61	podrum -2	13.75
GM 62	podrum -2	12.50
GM 63	podrum -2	12.50
GM 64	podrum -2	12.50
GM 65	podrum -2	12.50
GM 66	podrum -2	12.50
GM 67	podrum -2	12.50
GM 68	podrum -2	12.50
GM 69	podrum -2	12.50
GM 70	podrum -2	12.50
GM 71	podrum -2	12.50
GM 72	podrum -2	12.50
GM 73	podrum -2	12.50
GM 74	podrum -2	12.50
GM 75	podrum -2	12.50
GM 76	podrum -2	12.50
GM 77	podrum -2	12.50
GM 78	podrum -2	12.50
GM 79	podrum -2	12.50
GM 80	podrum -2	12.50
GM 81	podrum -2	23.75
GM 82	podrum -2	12.50
GM 83	podrum -2	12.50
GM 84	podrum -2	12.50
GM 85	podrum -2	12.50
GM 86	podrum -2	14.00
GM 87	podrum -2	12.50
GM 88	podrum -2	12.50
GM 89	podrum -2	12.50
GM 90	podrum -2	12.50
GM 91	podrum -2	12.50
GM 92	podrum -2	12.50
GM 93	podrum -2	14.80
GM 94	podrum -2	14.80
GM 95	podrum -2	14.80
GM 96	podrum -2	12.50
GM 97	podrum -2	12.50
GM 98	podrum -2	16.00
GM 99	podrum -2	16.00

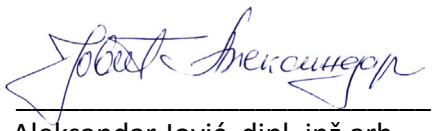
GM 100	podrum -2	12.50
GM 101	podrum -2	12.50
GM 102	podrum -2	12.50
GM 103	podrum -2	17.25
GM 104	podrum -2	12.50
GM 105	podrum -2	12.50
GM 106	podrum -2	12.50
GM 107	podrum -2	12.50
GM 108	podrum -2	12.50
GM 109	podrum -2	12.50
GM 110	podrum -2	12.50
GM 111	podrum -2	12.50
GM 112	podrum -2	12.50
GM 113	podrum -2	14.65
GM 114	podrum -2	14.65
GM 115	podrum -2	12.50
GM 116	podrum -2	12.50
GM 117	podrum -2	12.50
GM 118	podrum -2	12.50
GM 119	podrum -2	12.50
GM 120	podrum -2	12.50
GM 121	podrum -2	12.50
GM 122	podrum -2	12.50
GM 123	podrum -2	12.50
GM 124	podrum -2	12.50
GM 125	podrum -2	13.75

Br. GM	SPRAT	NETO POV (m^2)
GM 126	podrum -3	13.75
GM 127	podrum -3	12.50
GM 128	podrum -3	12.50
GM 129	podrum -3	12.50
GM 130	podrum -3	12.50
GM 131	podrum -3	12.50
GM 132	podrum -3	12.50
GM 133	podrum -3	12.50
GM 134	podrum -3	12.50
GM 135	podrum -3	12.50
GM 136	podrum -3	12.50

GM 137	podrum -3	12.50
GM 138	podrum -3	12.50
GM 139	podrum -3	12.50
GM 140	podrum -3	12.50
GM 141	podrum -3	12.50
GM 142	podrum -3	12.50
GM 143	podrum -3	12.50
GM 144	podrum -3	12.50
GM 145	podrum -3	12.50
GM 146	podrum -3	23.75
GM 147	podrum -3	12.50
GM 148	podrum -3	12.50
GM 149	podrum -3	12.50
GM 150	podrum -3	12.50
GM 151	podrum -3	14.00
GM 152	podrum -3	12.50
GM 153	podrum -3	12.50
GM 154	podrum -3	12.50
GM 155	podrum -3	12.50
GM 156	podrum -3	12.50
GM 157	podrum -3	12.50
GM 158	podrum -3	14.80
GM 159	podrum -3	14.80
GM 160	podrum -3	14.80
GM 161	podrum -3	12.50
GM 162	podrum -3	12.50
GM 163	podrum -3	16.00
GM 164	podrum -3	16.00
GM 165	podrum -3	12.50
GM 166	podrum -3	12.50
GM 167	podrum -3	12.50
GM 168	podrum -3	17.25
GM 169	podrum -3	12.50
GM 170	podrum -3	12.50
GM 171	podrum -3	12.50
GM 172	podrum -3	12.50
GM 173	podrum -3	12.50
GM 174	podrum -3	12.50
GM 175	podrum -3	12.50
GM 176	podrum -3	12.50

GM 177	podrum -3	12.50
GM 178	podrum -3	14.65
GM 179	podrum -3	14.65
GM 180	podrum -3	12.50
GM 181	podrum -3	12.50
GM 182	podrum -3	12.50
GM 183	podrum -3	14.65
GM 184	podrum -3	12.5
GM 185	podrum -3	14.65
GM 186	podrum -3	12.50
GM 187	podrum -3	12.50
GM 188	podrum -3	12.50
GM 189	podrum -3	12.50
GM 190	podrum -3	12.50
GM 191	podrum -3	12.50
GM 192	podrum -3	13.75

GLAVNI PROJEKTANT



Aleksandar Jović, dipl. inž.arh.
Broj licence: 300 G962 08

0.10. GRAFIČKI PRILOZI

UKUPNA POVRŠINA PREDMETNE PARCELE	3.014m²
BRUTO PODZEMNO	7.535,79m²
BRUTO NADZEMNO	13.438,57m²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA UKUPNO	20.974,36m²
INDEKS ZAUZETOSTI (max 70%)	56.35% (1.698,44m²)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4.46
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58% (1.554,69 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO	27,20% (819,89 m²)
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (min.10%)	10.36% (312.22m²)

C6.2

макс.в.в.=12m

макс.в.с.=15.0m

C6.4-1

макс.в.в.=18m

макс.в.с.=21.5m

M5.2

макс.в.в.=18m

макс.в.с.=21.0m

C6.3

ulica Miloša Savkovića

ПРЕШЕВСКА

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA PARCELE

ULAZ IZ GARAŽE

ULAZ U GARAŽU

ULAZ U LOKALE

ULAZ LAMELA 1

ULAZ LAMELA 2

ULAZ LAMELA 3

PRISTUP DOSTAVA

SUPERMARKET

36 пм

рег.лин.

рег.лин.=гр.к.п.

гран.в.венца=гр.к.п.

гран.зоне=гр.к.п.

граница зоне=гр.к.п.

граница ГПР=рег.лин.

LEGENDA:

fakti~ko stawe

katastarsko stawe

P=200

P=300

168.10

161.30

Izradio GEOMETRIK

a) precizna tahimetrija

mart 2026. godine

Beograd, mart 2026 godine

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo, Brače Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd, K.O. Zvezdara

PROJEKTANTI I SRADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., Marija Popović mast. inž. arh., Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:250	jun 2026.	01

C6.2

UKUPNA POVRŠINA PREDMETNE PARCELE	3.014m²
BRUTO PODZEMNO	7.535,79m²
BRUTO NADZEMNO	13.438,57m²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA UKUPNO	20.974,36m²
INDEKS ZAUZETOSTI (max 70%)	56.35% (1.698,44m²)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4.46
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58% (1.554,69 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO	27,20% (819,89 m²)
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (min.10%)	10.36% (312.22m²)

C6.2
макс.в.в.=12m
макс.в.с.=15.0m

C6.4-1
макс.в.в.=18m
макс.в.с.=21.5m

M5.2
макс.в.в.=18m
макс.в.с.=21.0m

C6.3

ulica Miloša Savkovića

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA PARCELE

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПРЕШЕВСКА

LEGENDA:
fakti~ko stawe
katastarsko stawe

Izradio GEOMETRIK
a mart 2026. godine

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
K.O. Zvezdara

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

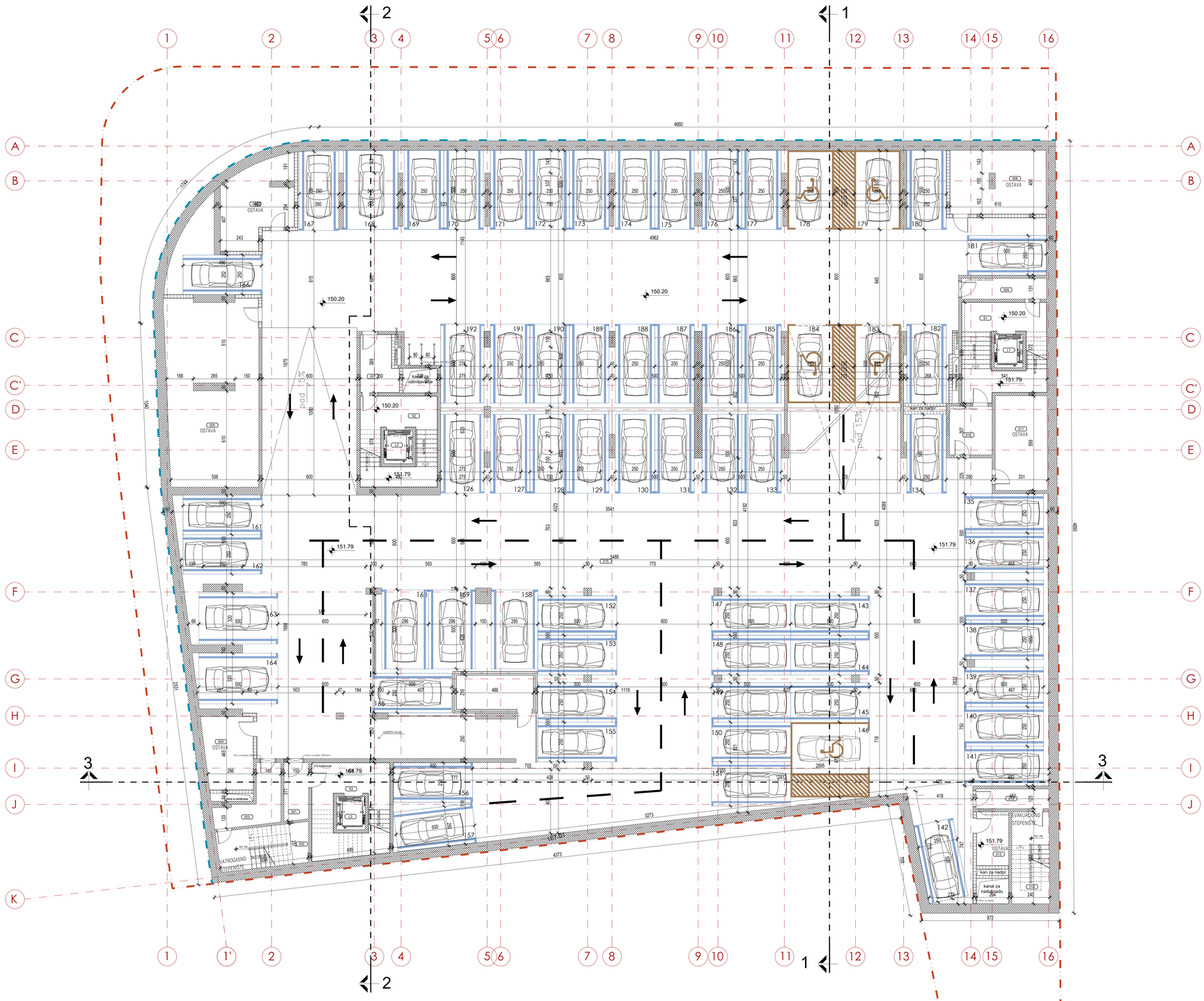
NAZIV CRTEŽA
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

RAZMERA
1:250

DATUM
jun 2026.

BROJ CRTEŽA
02

C6.2



UKUPNO BRUTO POVRŠINA = 2511.93 m²

PARKING MESTA = 67 (62+5 INVALIDSKA)

PARKING ZA BICIKLE = 2

UKUPNO PA = 192

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PODRUMA NIVO 151.79 i 150.20	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	25.64
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	21.81
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	17.58
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	7.88
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.70
004	OSTAVA	14.13
005	OSTAVA	67.44
006	OSTAVA	21.35
007	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
008	OSTAVA	24.10
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.04
010	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
011	OSTAVA	19.75
012	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
013	OSTAVA	6.87
014	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	7.43
015	GARAŽNI PROSTOR	1971.52
UKUPNO NETO PODRUMA NIVO 151.79 i 150.20		2261.24
BRUTO PODRUMA NIVO 151.79 i 150.20		2511.93

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovica 65, Beograd

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA PODRUMA NA KOTI 151.79 i 150.20

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 Q962 08

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

RAZMERA 1:100
DATUM jun 2026.
BROJ CRTEŽA 03

UKUPNO BRUTO POVRŠINA = 2511.93 m²

PARKING MESTA = 65 (62+3 INVALIDSKA)

PARKING ZA BICIKLE = 2

UKUPNO PA = 192

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PODRUMA NIVO 154.97 i 153.38	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26.00
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.83
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.70
004	OSTAVA	14.13
005	OSTAVA	67.44
006	OSTAVA	21.35
007	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
008	OSTAVA	24.10
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.04
010	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
011	OSTAVA	19.75
012	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
013	OSTAVA	6.87
014	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
015	GARAŽNI PROSTOR	1972.97
UKUPNO NETO PODRUMA NIVO 154.97 i 153.83		2282.89
BRUTO PODRUMA NIVO 154.97 i 153.83		2511.93

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovica 65, Beograd

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

NAZIV CRTEŽA:
OSNOVA OSNOVA PODRUMA NA KOTI 154.97 i 153.38

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 Q962 08

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

RAZMERA 1:100 | DATUM jun 2026. | BROJ CRTEŽA 04



UKUPNO BRUTO POVRŠINA = 2511.93 m²

PARKING MESTA = 60(57+3 INVALIDSKA)

PARKING ZA BICIKLE = 2

UKUPNO PA = 192

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26.00
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.82
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.70
004	OSTAVA	14.13
005	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 2 i 3	35.56
006	SPRINKLER	21.97
007	SERVISNA PROSTORIJA - TROKADERO	2.94
008	TELEKOM	17.66
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
010	TRAFO STANICA	5.54
011	TEHNIČKA PROSTORIJA	14.51
012	DEA	33.51
013	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.56
014	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
015	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 1	19.75
016	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
017	OSTAVA	6.87
018	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
019	GARAŽNI PROSTOR	1952.82
UKUPNO NETO PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56		2279.85
BRUTO PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56		2511.93

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

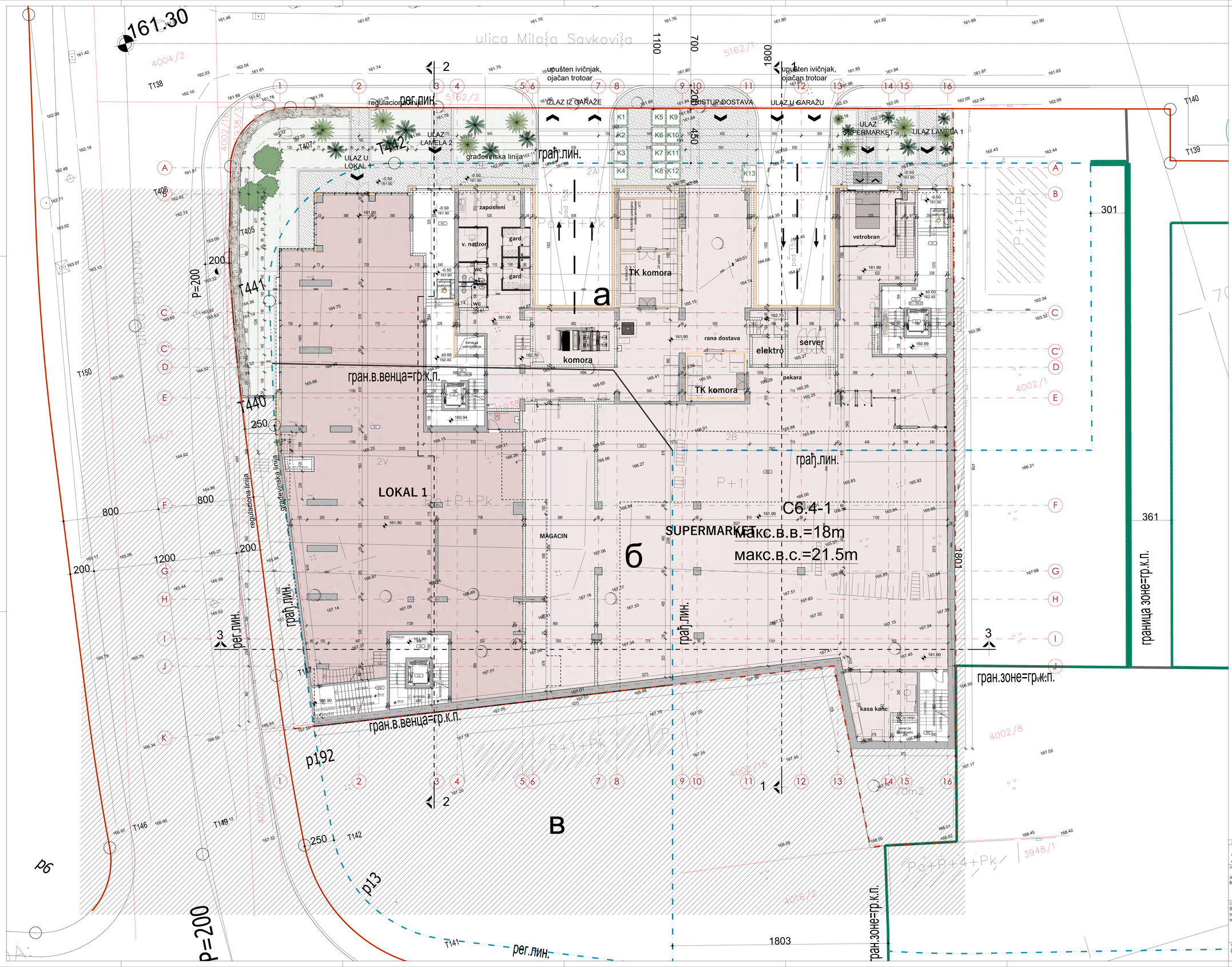
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

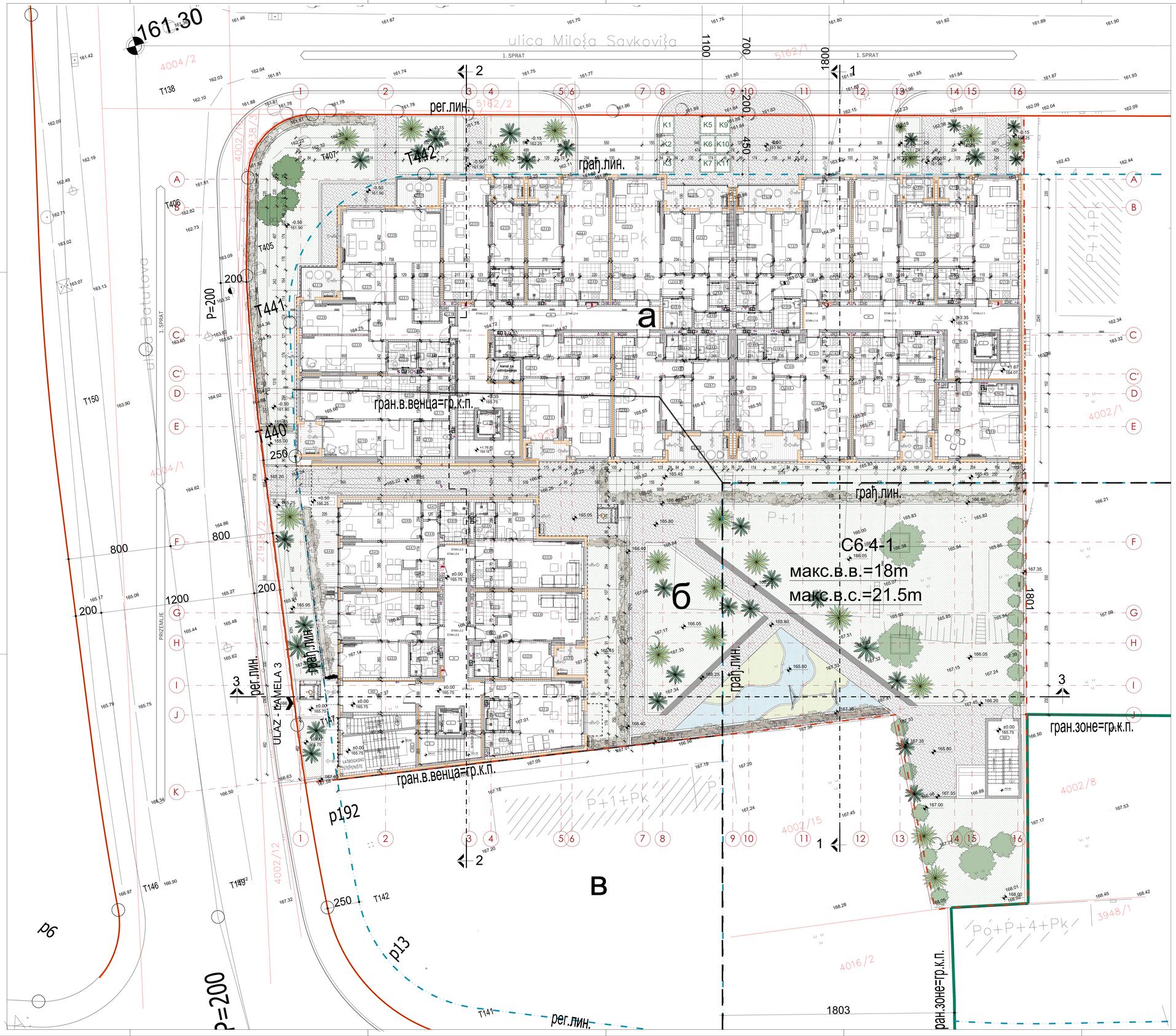
GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh,
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA OSNOVA PODRUMA NA KOTI 156.56 i 158.15	1:100	jun 2026.	05


161.30
ulica Miloša Savkovića
ulica Batutova
T138
T139
T140
T141
T142
T146
T147
T150
T405
T406
T407
T440
T441
4004/2
4004/1
4002/1
4002/8
4002/12
4008/15
4016/2
3948/1
5162/1
5162/2
4002/16
4002/3
4938/3
1100
700
1800
2000
450
1801
1803
301
361
70m2
ULAZ U LOKAL 1
ULAZ LAMELA 2
IZLAZ IZ GARAŽE
PRISTUP DOSTAVA
ULAZ U GARAŽU
ULAZ SUPERMARKET
ULAZ LAMELA 1
upušten ivičnjak, ojačan trotoar
upušten ivičnjak, ojačan trotoar
regulaciona linija
reg.lин.
građevinska linija
graђ.lин.
gran.v.venca=gr.k.p.
gran.zone=gr.k.p.
granica zone=gr.k.p.
P=200
P=200
200
250
800
800
1200
200
LOKAL 1
MAGACIN
SUPERMARKET
TK komora
TK komora
komora
zaposleni
v. nadzor
gard
gard
wc
wc
rana dostava
elektro
server
pekara
vetrobran
kasa kamc
trafo stanica
vatrogasno stepenište
evakuaciono stepenište
lift
lift
lift



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
S-160.40	STEPENIŠNI PROSTOR	7.03
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		56.40
	STAN L1.1 JEDNOSOBNI	
L 1.1.1	HODNIK	3.79
L 1.1.2	KUPATILO	5.55
L 1.1.3	KUHINJA	5.88
L 1.1.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.1.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.1.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.1		54.87
	STAN L1.2 JEDNOSOBNI	
L 1.2.1	HODNIK	3.99
L 1.2.2	KUPATILO	5.76
L 1.2.3	KUHINJA	6.11
L 1.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.2.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.2.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.2		55.15
	STAN L1.3 DVOIPOSOBNI	
L 1.3.1	HODNIK	2.99
L 1.3.2	KUHINJA	6.20
L 1.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.3.4	HODNIK	6.76
L 1.3.5	KUPATILO	4.61
L 1.3.6	TOALET	2.68
L 1.3.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.3.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.3.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.3.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.3		83.40
	STAN L1.4 DVOIPOSOBNI	
L 1.4.1	HODNIK	3.80
L 1.4.2	KUHINJA	6.13
L 1.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.4.4	HODNIK	2.61
L 1.4.5	KUPATILO	4.44
L 1.4.6	KUPATILO	3.91
L 1.4.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.4.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.4.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.4		78.36
	STAN L1.5 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.5.1	HODNIK	4.17
L 1.5.2	KUPATILO	5.42
L 1.5.3	KUHINJA	6.22
L 1.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.5.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.5.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.5		55.68
	STAN L1.6 JEDNOSOBNI	
L 1.6.1	HODNIK	3.04
L 1.6.2	KUHINJA	4.38
L 1.6.3	KUPATILO	4.09
L 1.6.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.6		34.33
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		418.20

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L.2.1 DVOSOBNI	
L 2.1.1	HODNIK	6.10
L 2.1.2	OSTAVA	2.12
L 2.1.3	KUHINJA	5.71
L 2.1.4	KUPATILO	7.67
L 2.1.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.1.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.1.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.1		68.90
	STAN L.2.2 TROIPOSOBNI	
L 2.2.1	HODNIK	6.19
L 2.2.2	KUPATILO	4.82
L 2.2.3	KUPATILO	4.38
L 2.2.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.2.5	HODNIK	10.30
L 2.2.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.2.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.2.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.2.9	KUHINJA	9.07
L 2.2.10	OSTAVA	0.96
L 2.2.11	TERASA	7.65
L 2.2.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.2		122.61
	STAN L.2.3 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.3.1	HODNIK	3.43
L 2.3.2	KUPATILO	5.53
L 2.3.3	KUHINJA	6.11
L 2.3.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.3.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.3.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.3		50.82
	STAN L.2.4 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.4.1	HODNIK	3.30
L 2.4.2	KUPATILO	5.53
L 2.4.3	KUHINJA	6.28
L 2.4.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.4.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.4.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.4		54.94
	STAN L.2.5 DVOIPOSOBNI	
L 2.5.1	HODNIK	4.65
L 2.5.2	KUHINJA	4.78
L 2.5.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.5.4	KUPATILO	5.06
L 2.5.5	HODNIK	6.89
L 2.5.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.5.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.5.8	KUPATILO	2.68
L 2.5.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.5.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.5		86.62
	STAN L.2.6 DVOIPOSOBNI	
L 2.6.1	HODNIK	6.10
L 2.6.2	KUHINJA	5.04
L 2.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.6.4	KUPATILO	4.43
L 2.6.5	HODNIK	2.61
L 2.6.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.6.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.6.8	KUPATILO	4.35
L 2.6.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.6		79.48
	STAN L.2.7 DVOSOBNI	
L 2.7.1	HODNIK	5.15
L 2.7.2	KUPATILO	5.16
L 2.7.3	KUHINJA	6.98
L 2.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.7.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.7.6	OSTAVA	2.01
L 2.7.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.7		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.85
H	HODNIK	29.97
L	LIFT	3.78
001	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	8.06
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	15.93
003	VETROBRAN	13.51
004	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		84.10
	STAN L.3.1 JEDNOSOBNI	
L 3.1.1	HODNIK	2.83
L 3.1.2	KUPATILO	3.96
L 3.1.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.47
L 3.1.4	KUHINJA	4.50
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.1		38.76
	STAN L.3.2 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.2.1	HODNIK	3.88
L 3.2.2	KUPATILO	4.66
L 3.2.3	KUHINJA	6.10
L 3.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.2.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.2.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.2		51.64
	STAN L.3.3 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.3.1	HODNIK	4.74
L 3.3.2	KUHINJA	5.16
L 3.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.84
L 3.3.4	KUPATILO	4.23
L 3.3.5	SPAVAĆA SOBA	7.87
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.3		41.84
	STAN L.3.4 DVOSOBNI	
L 3.4.1	HODNIK	4.44
L 3.4.2	KUHINJA	5.03
L 3.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.01
L 3.4.4	HODNIK	1.90
L 3.4.5	KUPATILO	6.19
L 3.4.6	SPAVAĆA SOBA	18.39
L 3.4.7	VEŠERAJ	1.55
L 3.4.8	TERASA	11.44
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.4		65.90
	STAN L.3.5 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.5.1	HODNIK	3.87
L 3.5.2	KUPATILO	5.58
L 3.5.3	KUHINJA	6.15
L 3.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.89
L 3.5.5	SPAVAĆA SOBA	14.04
L 3.5.6	TERASA	5.56
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.5		53.09
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		335.33

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 165.75	1343.10
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 165.75	1667.88

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

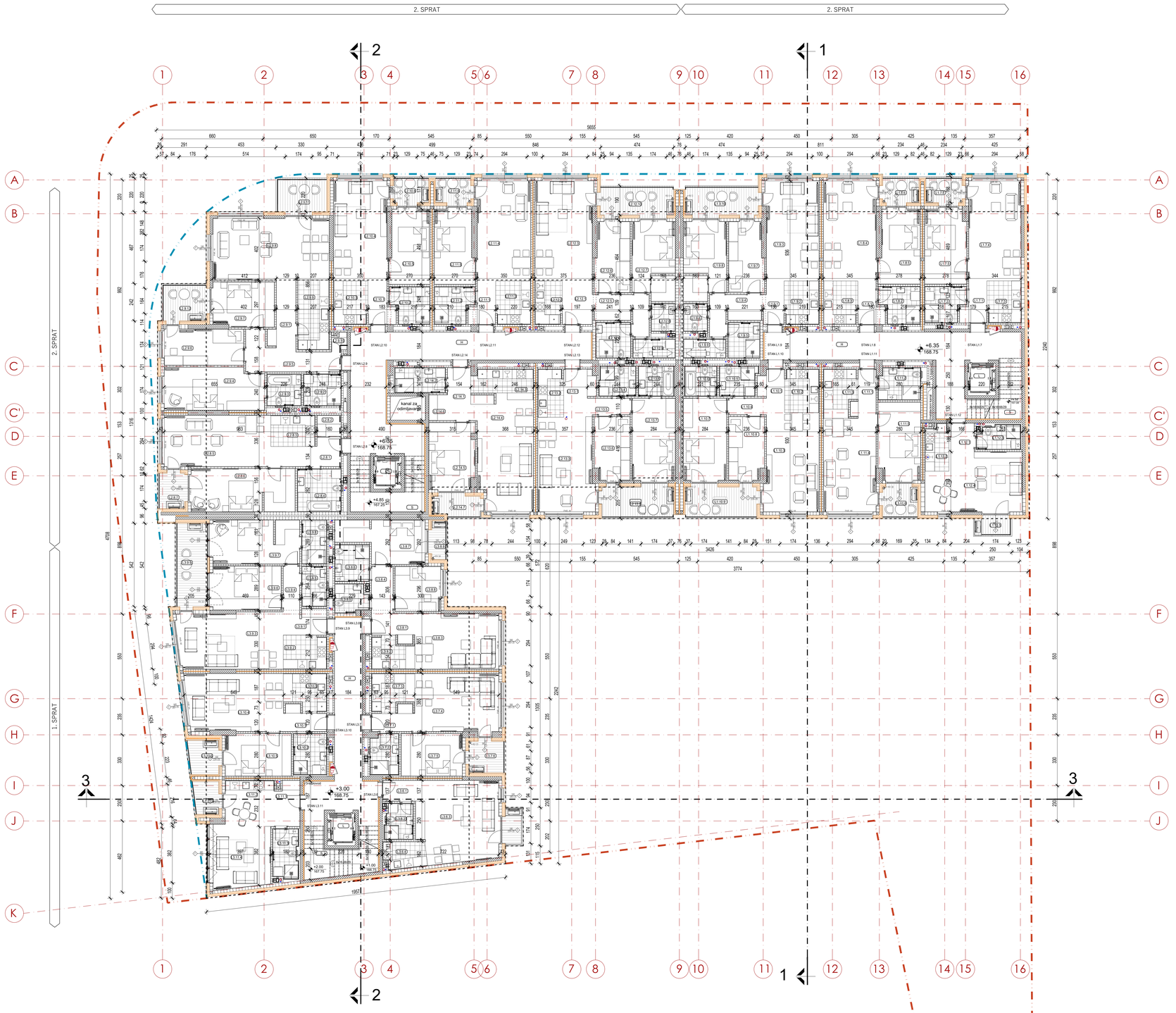
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 2193/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA PRIZEMLJA / 1. SPRATA (165.75)	1:100	jun 2026.	07



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.7 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.7.1	HODNIK	3.79
L 1.7.2	KUPATILO	5.55
L 1.7.3	KUHINJA	5.88
L 1.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.7.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.7.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.7		54.87
	STAN L1.8 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.8.1	HODNIK	3.99
L 1.8.2	KUPATILO	5.76
L 1.8.3	KUHINJA	6.11
L 1.8.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.8.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.8.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.8		55.15
	STAN L1.9 | DVOIPOSOBNI	
L 1.9.1	HODNIK	2.99
L 1.9.2	KUHINJA	6.20
L 1.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.9.4	HODNIK	6.76
L 1.9.5	KUPATILO	4.61
L 1.9.6	TOALET	2.68
L 1.9.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.9.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.9.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.9.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.9		83.40
	STAN L1.10 | DVOIPOSOBNI	
L 1.10.1	HODNIK	3.80
L 1.10.2	KUHINJA	6.13
L 1.10.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.10.4	HODNIK	2.61
L 1.10.5	KUPATILO	4.44
L 1.10.6	KUPATILO	3.91
L 1.10.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.10.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.10.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.10		78.36
	STAN L1.11 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.11.1	HODNIK	4.17
L 1.11.2	KUPATILO	5.42
L 1.11.3	KUHINJA	6.22
L 1.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.11.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.11.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.11		55.68
	STAN L1.12 | JEDNOSOBNI	
L 1.12.1	HODNIK	3.04
L 1.12.2	KUHINJA	4.38
L 1.12.3	KUPATILO	4.09
L 1.12.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.12.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.12		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.8 | DVOSOBNI	
L 2.8.1	HODNIK	6.10
L 2.8.2	OSTAVA	2.12
L 2.8.3	KUHINJA	5.71
L 2.8.4	KUPATILO	7.67
L 2.8.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.8.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.8.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.8		68.90
	STAN L 2.9 | TROIPOSOBNI	
L 2.9.1	HODNIK	6.19
L 2.9.2	KUPATILO	4.82
L 2.9.3	KUPATILO	4.38
L 2.9.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.9.5	HODNIK	10.30
L 2.9.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.9.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.9.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.9.9	KUHINJA	9.07
L 2.9.10	OSTAVA	0.96
L 2.9.11	TERASA	7.65
L 2.9.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.9		122.61
	STAN L 2.10 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.10.1	HODNIK	3.43
L 2.10.2	KUPATILO	5.53
L 2.10.3	KUHINJA	6.11
L 2.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.10.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.10.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.10		50.82
	STAN L 2.11 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.11.1	HODNIK	3.30
L 2.11.2	KUPATILO	5.53
L 2.11.3	KUHINJA	6.28
L 2.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.11.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.11.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.11		54.94
	STAN L 2.12 | DVOIPOSOBNI	
L 2.12.1	HODNIK	4.65
L 2.12.2	KUHINJA	4.78
L 2.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.12.4	KUPATILO	5.06
L 2.12.5	HODNIK	6.89
L 2.12.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.12.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.12.8	TOALET	2.68
L 2.12.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.12.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.12		86.62
	STAN L 2.13 | DVOIPOSOBNI	
L 2.13.1	HODNIK	6.10
L 2.13.2	KUHINJA	5.04
L 2.13.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.13.4	KUPATILO	4.43
L 2.13.5	HODNIK	2.61
L 2.13.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.13.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.13.8	KUPATILO	4.35
L 2.13.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.13		79.48
	STAN L 2.14 | DVOSOBNI	
L 2.14.1	HODNIK	5.15
L 2.14.2	KUPATILO	5.16
L 2.14.3	KUHINJA	6.98
L 2.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.14.6	OSTAVA	2.01
L 2.14.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.14		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.6 | JEDNOSOBNI	
L 3.6.1	HODNIK	2.83
L 3.6.2	KUPATILO	3.96
L 3.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.6.4	KUHINJA	4.50
L 3.6.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.6		42.24
	STAN L 3.7 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.7.1	HODNIK	3.87
L 3.7.2	KUPATILO	4.66
L 3.7.3	KUHINJA	6.10
L 3.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.7.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.7.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.7		51.63
	STAN L 3.8 | DVOIPOSOBNI	
L 3.8.1	HODNIK	4.46
L 3.8.2	KUHINJA	5.16
L 3.8.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.8.4	HODNIK	4.25
L 3.8.5	TOALET	3.65
L 3.8.6	KUPATILO	5.19
L 3.8.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.8.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.8.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.8		67.47
	STAN L3.9 | TROSOBNI	
L 3.9.1	HODNIK	4.48
L 3.9.2	KUHINJA	6.06
L 3.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.9.4	HODNIK	3.17
L 3.9.5	KUPATILO	4.04
L 3.9.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.9.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.9.8	KUPATILO	4.50
L 3.9.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.9		87.58
	STAN L 3.10 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.10.1	HODNIK	3.89
L 3.10.2	KUPATILO	5.58
L 3.10.3	KUHINJA	6.13
L 3.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.10.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.10.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.10		55.58
	STAN L 3.11 | JEDNOSOBNI	
L 3.11.1	HODNIK	4.63
L 3.11.2	KUHINJA	9.03
L 3.11.3	KUPATILO	4.97
L 3.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.11.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.11		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

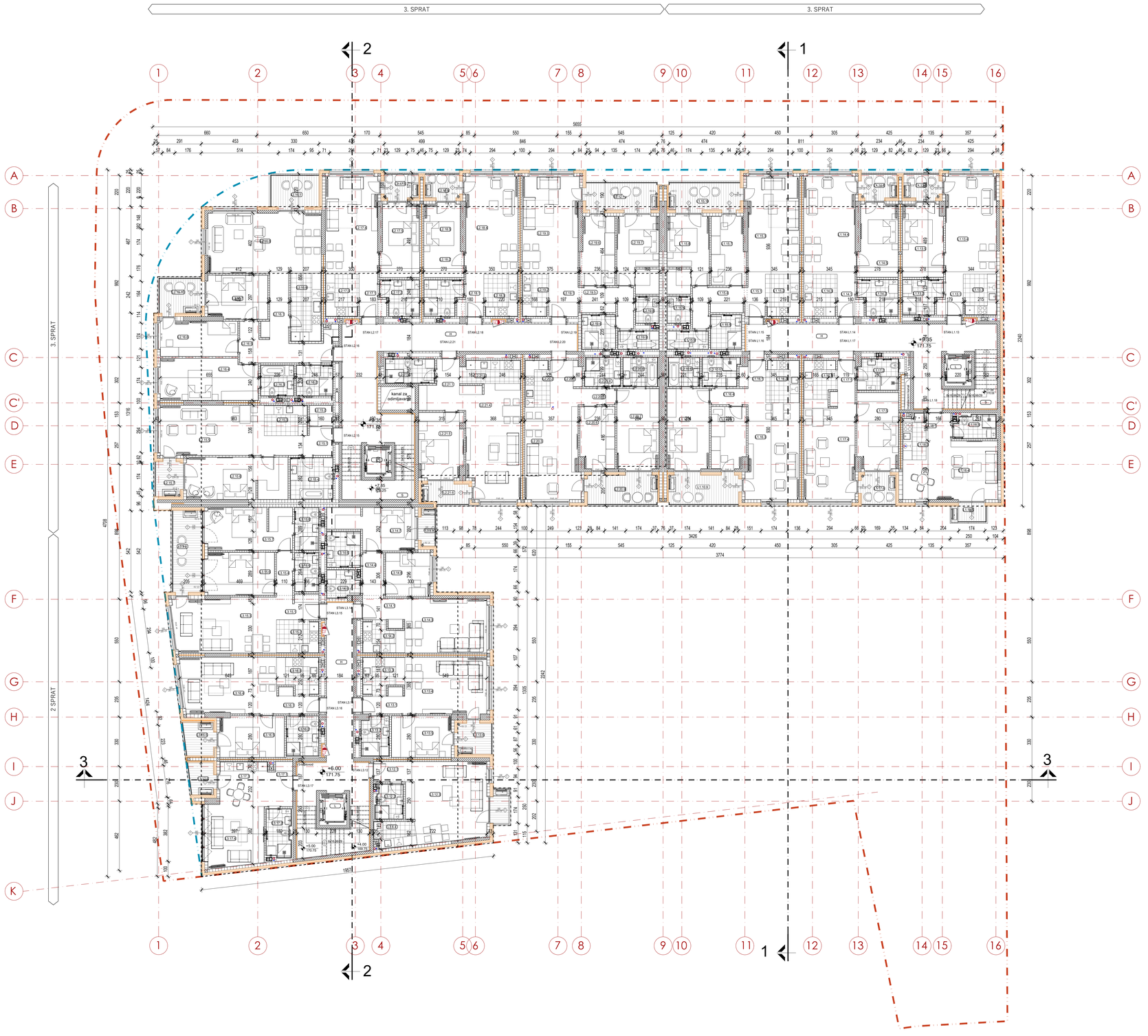
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21939/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 1. SPRATA /2. SPRATA (168.75)	1:100	jun 2026.	08



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.13 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.13.1	HODNIK	3.79
L 1.13.2	KUPATILO	5.55
L 1.13.3	KUHINJA	5.88
L 1.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.13.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.13.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.13		54.87
	STAN L1.14 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.14.1	HODNIK	3.99
L 1.14.2	KUPATILO	5.76
L 1.14.3	KUHINJA	5.11
L 1.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.14.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.14		55.15
	STAN L1.15 DVOIPOSOBNI	
L 1.15.1	HODNIK	2.99
L 1.15.2	KUHINJA	6.20
L 1.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.15.4	HODNIK	6.76
L 1.15.5	KUPATILO	4.61
L 1.15.6	TOALET	2.68
L 1.15.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.15.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.15.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.15.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.15		83.40
	STAN L1.16 DVOIPOSOBNI	
L 1.16.1	HODNIK	3.80
L 1.16.2	KUHINJA	6.13
L 1.16.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.16.4	HODNIK	2.61
L 1.16.5	KUPATILO	4.44
L 1.16.6	KUPATILO	3.91
L 1.16.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.16.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.16.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.16		78.36
	STAN L1.17 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.17.1	HODNIK	4.17
L 1.17.2	KUPATILO	5.42
L 1.17.3	KUHINJA	6.22
L 1.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.17.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.17.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.17		55.68
	STAN L1.18 JEDNOSOBNI	
L 1.18.1	HODNIK	3.04
L 1.18.2	KUHINJA	4.38
L 1.18.3	KUPATILO	4.09
L 1.18.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.12.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.18		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.15 DVOSOBNI	
L 2.15.1	HODNIK	6.10
L 2.15.2	OSTAVA	2.12
L 2.15.3	KUHINJA	5.71
L 2.15.4	KUPATILO	7.67
L 2.15.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.15.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.15.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.15		68.90
	STAN L 2.16 TROIPOSOBNI	
L 2.16.1	HODNIK	6.19
L 2.16.2	KUPATILO	4.82
L 2.16.3	KUPATILO	4.38
L 2.16.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.16.5	HODNIK	10.30
L 2.16.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.16.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.16.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.16.9	KUHINJA	9.07
L 2.16.10	OSTAVA	0.96
L 2.16.11	TERASA	7.65
L 2.16.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.16		122.61
	STAN L 2.17 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.17.1	HODNIK	3.43
L 2.17.2	KUPATILO	5.53
L 2.17.3	KUHINJA	6.11
L 2.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.17.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.17.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.17		50.82
	STAN L 2.18 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.18.1	HODNIK	3.30
L 2.18.2	KUPATILO	5.53
L 2.18.3	KUHINJA	6.28
L 2.18.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.18.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.18.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.18		54.94
	STAN L 2.19 DVOIPOSOBNI	
L 2.19.1	HODNIK	4.65
L 2.19.2	KUHINJA	4.78
L 2.19.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.19.4	KUPATILO	5.06
L 2.19.5	HODNIK	6.89
L 2.19.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.19.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.19.8	TOALET	2.68
L 2.19.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.19.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.19		86.62
	STAN L 2.20 DVOIPOSOBNI	
L 2.20.1	HODNIK	6.10
L 2.13.2	KUHINJA	5.04
L 2.13.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.13.4	KUPATILO	4.43
L 2.13.5	HODNIK	2.61
L 2.13.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.13.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.13.8	KUPATILO	4.35
L 2.13.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.13		79.48
	STAN L 2.21 DVOSOBNI	
L 2.21.1	HODNIK	5.15
L 2.21.2	KUPATILO	5.16
L 2.21.3	KUHINJA	6.98
L 2.21.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.21.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.21.6	OSTAVA	2.01
L 2.21.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.14		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.12 JEDNOSOBNI	
L 3.12.1	HODNIK	2.83
L 3.12.2	KUPATILO	3.96
L 3.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.12.4	KUHINJA	4.50
L 3.12.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.12		42.24
	STAN L 3.13 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.13.1	HODNIK	3.87
L 3.13.2	KUPATILO	4.66
L 3.13.3	KUHINJA	6.10
L 3.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.13.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.13.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.13		51.63
	STAN L 3.14 DVOIPOSOBNI	
L 3.14.1	HODNIK	4.46
L 3.14.2	KUHINJA	5.16
L 3.14.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.14.4	HODNIK	4.25
L 3.14.5	TOALET	3.65
L 3.14.6	KUPATILO	5.19
L 3.14.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.14.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.14.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.14		67.47
	STAN L3.15 TROSOBNI	
L 3.15.1	HODNIK	4.48
L 3.15.2	KUHINJA	6.06
L 3.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.15.4	HODNIK	3.17
L 3.15.5	KUPATILO	4.04
L 3.15.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.15.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.15.8	KUPATILO	4.50
L 3.15.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.15		87.58
	STAN L 3.16 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.16.1	HODNIK	3.89
L 3.16.2	KUPATILO	5.58
L 3.16.3	KUHINJA	6.13
L 3.16.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.16.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.16.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.16		55.58
	STAN L 3.17 JEDNOSOBNI	
L 3.17.1	HODNIK	4.63
L 3.17.2	KUHINJA	9.03
L 3.17.3	KUPATILO	4.97
L 3.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.17.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.17		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

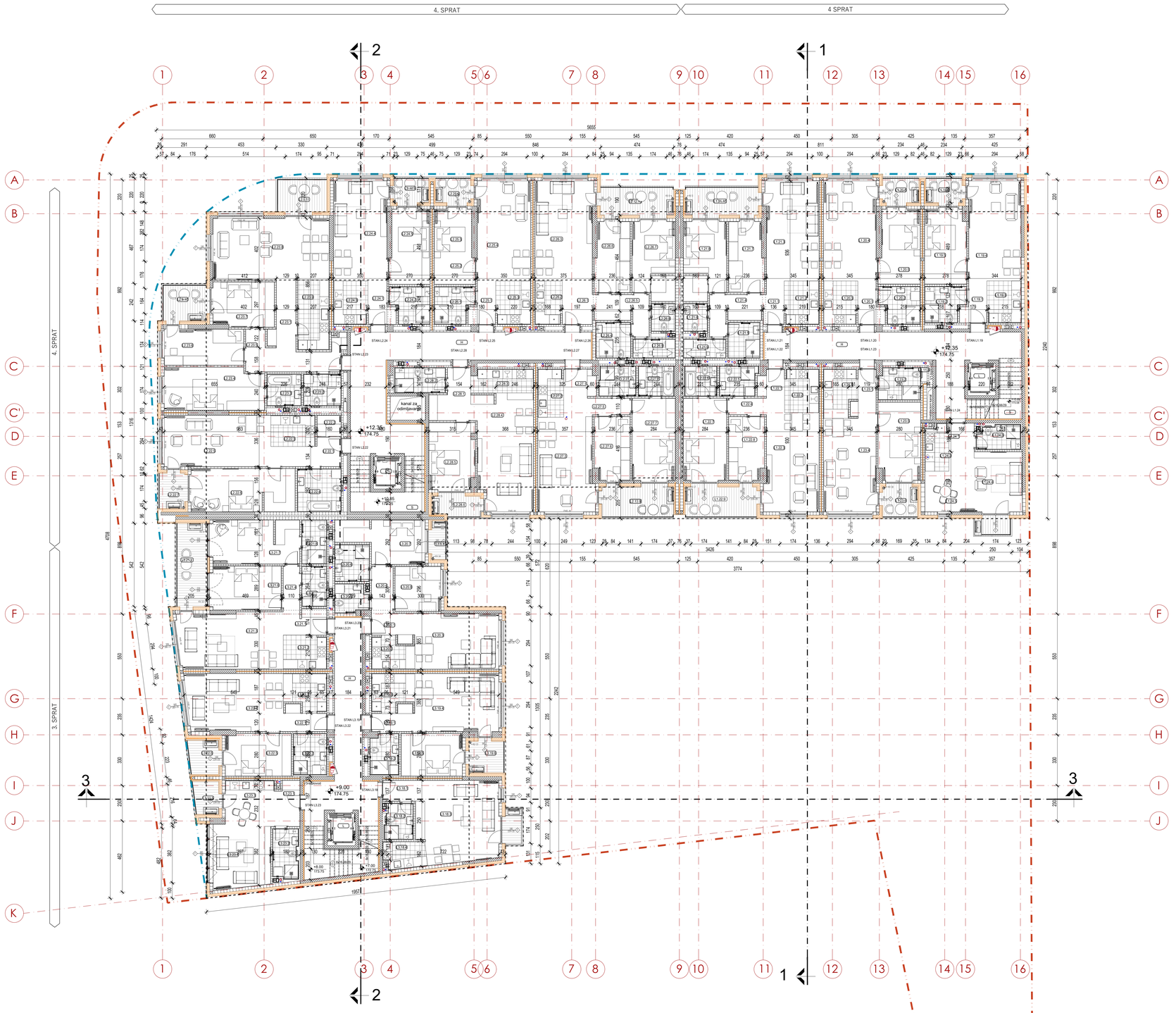
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 2. SPRATA /3. SPRATA (171.75)	1:100	jun 2026.	09



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.19 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.19.1	HODNIK	3.79
L 1.19.2	KUPATILO	5.55
L 1.19.3	KUHINJA	5.88
L 1.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.19.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.19.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.19		54.87
	STAN L1.20 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.20.1	HODNIK	3.99
L 1.20.2	KUPATILO	5.76
L 1.20.3	KUHINJA	6.11
L 1.20.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.20.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.20.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.20		55.15
	STAN L1.21 | DVOIPOSOBNI	
L 1.21.1	HODNIK	2.99
L 1.21.2	KUHINJA	6.20
L 1.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.21.4	HODNIK	6.76
L 1.21.5	KUPATILO	4.61
L 1.21.6	TOALET	2.68
L 1.21.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.21.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.21.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.21.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.21		83.40
	STAN L1.22 | DVOIPOSOBNI	
L 1.22.1	HODNIK	3.80
L 1.22.2	KUHINJA	6.13
L 1.22.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.22.4	HODNIK	2.61
L 1.22.5	KUPATILO	4.44
L 1.22.6	KUPATILO	3.91
L 1.22.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.22.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.22.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.22		78.36
	STAN L1.23 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.23.1	HODNIK	4.17
L 1.23.2	KUPATILO	5.42
L 1.23.3	KUHINJA	6.22
L 1.23.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.23.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.23.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.23		55.68
	STAN L1.24 | JEDNOSOBNI	
L 1.24.1	HODNIK	3.04
L 1.24.2	KUHINJA	4.38
L 1.24.3	KUPATILO	4.09
L 1.24.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.24.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.24		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.22 | DVOSOBNI	
L 2.22.1	HODNIK	6.10
L 2.22.2	OSTAVA	2.12
L 2.22.3	KUHINJA	5.71
L 2.22.4	KUPATILO	7.67
L 2.22.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.22.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.22.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.22		68.90
	STAN L 2.23 | TROIPOSOBNI	
L 2.23.1	HODNIK	6.19
L 2.23.2	KUPATILO	4.82
L 2.23.3	KUPATILO	4.38
L 2.23.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.23.5	HODNIK	10.30
L 2.23.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.23.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.23.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.23.9	KUHINJA	9.07
L 2.23.10	OSTAVA	0.96
L 2.23.11	TERASA	7.65
L 2.23.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.23		122.61
	STAN L 2.24 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.24.1	HODNIK	3.43
L 2.24.2	KUPATILO	5.53
L 2.24.3	KUHINJA	6.11
L 2.24.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.24.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.24.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.24		50.82
	STAN L 2.25 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.25.1	HODNIK	3.30
L 2.25.2	KUPATILO	5.53
L 2.25.3	KUHINJA	6.28
L 2.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.25.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.25.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.25		54.94
	STAN L 2.25 | DVOIPOSOBNI	
L 2.26.1	HODNIK	4.65
L 2.26.2	KUHINJA	4.78
L 2.26.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.26.4	KUPATILO	5.06
L 2.26.5	HODNIK	6.89
L 2.26.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.26.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.26.8	TOALET	2.68
L 2.26.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.26.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.26		86.62
	STAN L 2.27 | DVOIPOSOBNI	
L 2.27.1	HODNIK	6.10
L 2.27.2	KUHINJA	5.04
L 2.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.27.4	KUPATILO	4.43
L 2.27.5	HODNIK	2.61
L 2.27.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.27.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.27.8	KUPATILO	4.35
L 2.27.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.27		79.48
	STAN L 2.28 | DVOSOBNI	
L 2.28.1	HODNIK	5.15
L 2.28.2	KUPATILO	5.16
L 2.28.3	KUHINJA	6.98
L 2.28.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.28.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.28.6	OSTAVA	2.01
L 2.28.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.28		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.18 | JEDNOSOBNI	
L 3.18.1	HODNIK	2.83
L 3.18.2	KUPATILO	3.96
L 3.18.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.18.4	KUHINJA	4.50
L 3.18.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.18		42.24
	STAN L 3.19 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.19.1	HODNIK	3.87
L 3.19.2	KUPATILO	4.66
L 3.19.3	KUHINJA	6.10
L 3.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.19.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.19.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.19		51.63
	STAN L 3.20 | DVOIPOSOBNI	
L 3.20.1	HODNIK	4.46
L 3.20.2	KUHINJA	5.16
L 3.20.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.20.4	HODNIK	4.25
L 3.20.5	TOALET	3.65
L 3.20.6	KUPATILO	5.19
L 3.20.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.20.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.20.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.20		67.47
	STAN L3.21 | TROSOBNI	
L 3.21.1	HODNIK	4.48
L 3.21.2	KUHINJA	6.06
L 3.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.21.4	HODNIK	3.17
L 3.21.5	KUPATILO	4.04
L 3.21.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.21.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.21.8	KUPATILO	4.50
L 3.21.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.21		87.58
	STAN L 3.22 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.22.1	HODNIK	3.89
L 3.22.2	KUPATILO	5.58
L 3.22.3	KUHINJA	6.13
L 3.22.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.22.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.22.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.22		55.58
	STAN L 3.23 | JEDNOSOBNI	
L 3.23.1	HODNIK	4.63
L 3.23.2	KUHINJA	9.03
L 3.23.3	KUPATILO	4.97
L 3.23.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.23.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.23		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381.65.3311.939, tel: +381.63.1032.100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

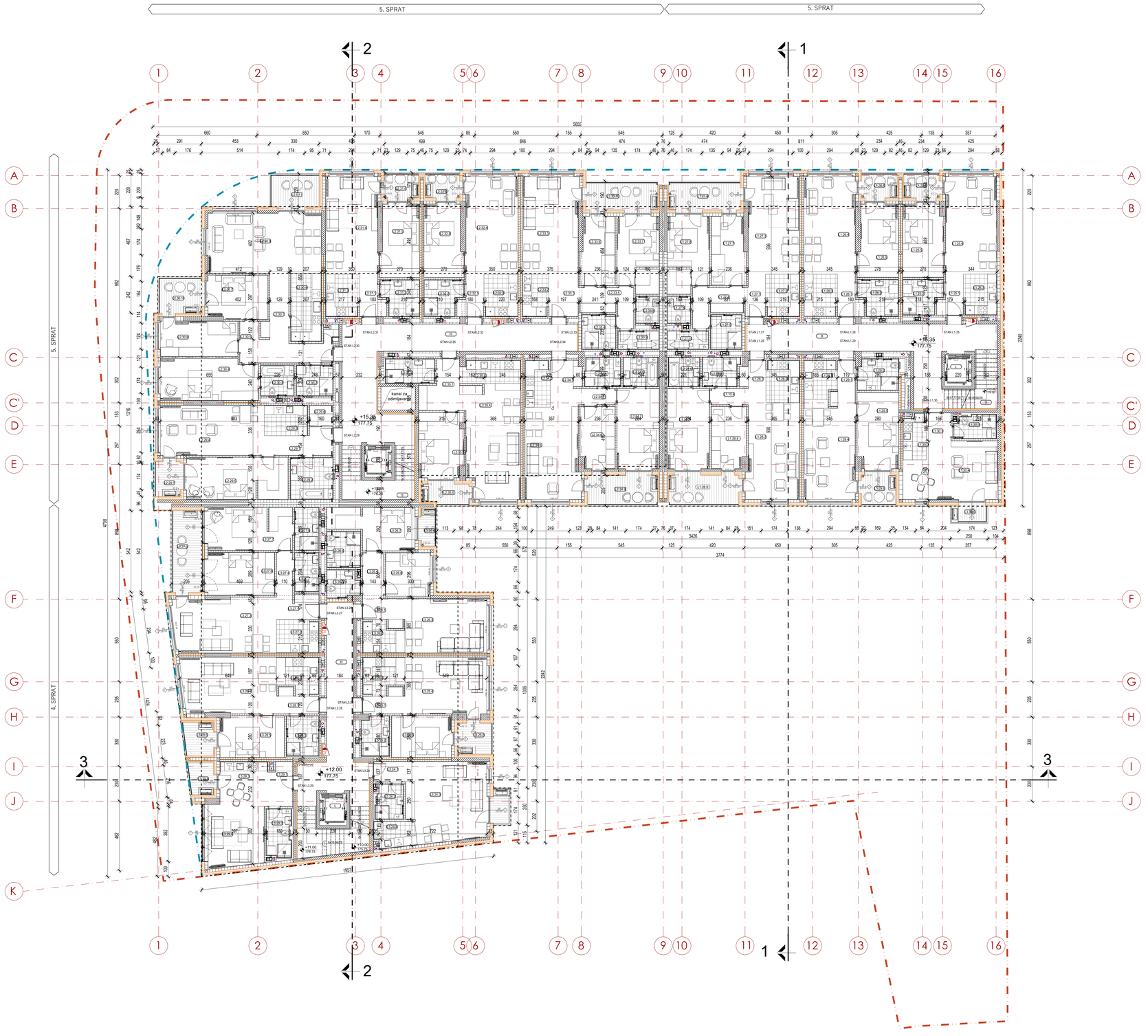
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 3. SPRATA /4. SPRATA (174.75)	1:100	jun 2026.	10


5. SPRAT
5. SPRAT
4. SPRAT
1
2
3
kanal za odimljavanje
+15.35
177.75
+12.00
177.75
+10.85
174.25
+11.00
176.75
+10.00
175.00
STAN L2.31
STAN L2.32
STAN L2.35
STAN L2.34
STAN L2.30
STAN L2.29
STAN L2.27
STAN L2.28
STAN L2.26
STAN L2.29
STAN L1.30
STAN L2.33
STAN L2.37
STAN L2.38
STAN L2.36
STAN L3.27
STAN L3.28
STAN L3.29
STAN L3.26
STAN L3.25
STAN L3.24
STAN L3.23
STAN L3.22
STAN L3.21
STAN L3.20
STAN L3.19
STAN L3.18
STAN L3.17
STAN L3.16
STAN L3.15
STAN L3.14
STAN L3.13
STAN L3.12
STAN L3.11
STAN L3.10
STAN L3.9
STAN L3.8
STAN L3.7
STAN L3.6
STAN L3.5
STAN L3.4
STAN L3.3
STAN L3.2
STAN L3.1
STAN L2.25
STAN L1.25
STAN L1.27
STAN L1.28
STAN L1.26
STAN L1.29
STAN L1.30
STAN L2.33
STAN L2.34
STAN L2.35
STAN L1.35
STAN L1.31
STAN L2.30
STAN L2.29
STAN L2.32
STAN L2.31
STAN L2.28
STAN L2.27
STAN L2.26
STAN L2.25
STAN L2.24
STAN L2.23
STAN L2.22
STAN L2.21
STAN L2.20
STAN L2.19
STAN L2.18
STAN L2.17
STAN L2.16
STAN L2.15
STAN L2.14
STAN L2.13
STAN L2.12
STAN L2.11
STAN L2.10
STAN L2.9
STAN L2.8
STAN L2.7
STAN L2.6
STAN L2.5
STAN L2.4
STAN L2.3
STAN L2.2
STAN L2.1
STAN L1.25
STAN L1.27
STAN L1.28
STAN L1.26
STAN L1.29
STAN L1.30
STAN L1.35
STAN L1.31
STAN L1.32
STAN L1.33
STAN L1.34
STAN L1.36
STAN L1.37
STAN L1.38
STAN L1.39
STAN L1.40
STAN L1.41
STAN L1.42
STAN L1.43
STAN L1.44
STAN L1.45
STAN L1.46
STAN L1.47
STAN L1.48
STAN L1.49
STAN L1.50
STAN L1.51
STAN L1.52
STAN L1.53
STAN L1.54
STAN L1.55
STAN



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.16
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.41
	STAN L1.31 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.31.1	HODNIK	3.75
L 1.31.2	KUPATILO	5.55
L 1.31.3	KUHINJA	5.92
L 1.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.06
L 1.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.56
L 1.31.6	TERASA	13.13
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.31		53.96
	STAN L1.32 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.32.1	HODNIK	3.97
L 1.32.2	KUPATILO	5.76
L 1.32.3	KUHINJA	6.12
L 1.32.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.16
L 1.32.5	SPAVAĆA SOBA	11.15
L 1.32.6	TERASA	12.67
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.32		53.83
	STAN L1.33 /DVOIPOSOBNI	
L 1.33.1	HODNIK	2.68
L 1.33.2	KUHINJA	6.16
L 1.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.13
L 1.33.4	HODNIK	6.85
L 1.33.5	KUPATILO	4.73
L 1.33.6	TOALET	2.68
L 1.33.7	SPAVAĆA SOBA	13.60
L 1.33.8	SPAVAĆA SOBA	14.24
L 1.33.9	VEŠERAJ	3.28
L 1.33.10	TERASA	14.35
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.33		80.69
	STAN L1.34 /DVOIPOSOBNI	
L 1.34.1	HODNIK	4.06
L 1.34.2	KUHINJA	6.97
L 1.34.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.49
L 1.34.4	HODNIK	2.61
L 1.34.5	KUPATILO	4.34
L 1.34.6	KUHINJA	3.91
L 1.34.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.34.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.34.9	TERASA	12.64
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.34		75.53
	STAN L1.35 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.35.1	HODNIK	4.17
L 1.35.2	KUPATILO	5.58
L 1.35.3	KUHINJA	6.22
L 1.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.91
L 1.35.5	SPAVAĆA SOBA	15.38
L 1.35.6	TERASA	8.12
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.35		55.38
	STAN L1.36 /JEDNOSOBNI	
L 1.36.1	HODNIK	5.16
L 1.36.2	KUHINJA	2.47
L 1.36.3	KUPATILO	4.16
L 1.36.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	12.91
L 1.36.5	TERASA	6.82
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.36		31.53
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		400.34

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.36 /DVOSOBNI	
L 2.36.1	HODNIK	6.10
L 2.36.2	OSTAVA	2.12
L 2.36.3	KUHINJA	5.71
L 2.36.4	KUPATILO	7.67
L 2.36.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.36.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.36.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.36		68.90
	STAN L 2.37 /TROIPOSOBNI	
L 2.37.1	HODNIK	6.19
L 2.37.2	KUPATILO	4.82
L 2.37.3	KUPATILO	4.38
L 2.37.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.37.5	HODNIK	10.30
L 2.37.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.37.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.37.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.37.9	KUHINJA	9.07
L 2.37.10	OSTAVA	0.96
L 2.37.11	TERASA	7.65
L 2.37.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.37		122.61
	STAN L 2.38 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.38.1	HODNIK	3.43
L 2.38.2	KUPATILO	5.53
L 2.38.3	KUHINJA	6.11
L 2.38.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.38.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.38.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.38		50.82
	STAN L 2.39 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.39.1	HODNIK	3.30
L 2.39.2	KUPATILO	5.53
L 2.39.3	KUHINJA	6.28
L 2.39.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.39.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.39.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.39		54.94
	STAN L 2.40 /DVOIPOSOBNI	
L 2.40.1	HODNIK	4.65
L 2.40.2	KUHINJA	4.78
L 2.40.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.40.4	KUPATILO	5.06
L 2.40.5	HODNIK	6.89
L 2.40.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.40.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.40.8	TOALET	2.68
L 2.40.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.40.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.40		86.62
	STAN L 2.41 /DVOIPOSOBNI	
L 2.41.1	HODNIK	6.10
L 2.41.2	KUHINJA	5.04
L 2.41.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.41.4	KUPATILO	4.43
L 2.41.5	HODNIK	2.61
L 2.41.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.41.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.41.8	KUPATILO	4.35
L 2.41.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.41		79.48
	STAN L 2.42 /DVOSOBNI	
L 2.42.1	HODNIK	5.15
L 2.42.2	KUPATILO	5.16
L 2.42.3	KUHINJA	6.98
L 2.42.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.42.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.42.6	OSTAVA	2.01
L 2.42.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.42		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.30 /JEDNOSOBNI	
L 3.30.1	HODNIK	2.83
L 3.30.2	KUPATILO	3.96
L 3.30.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.30.4	KUHINJA	4.50
L 3.30.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.30		42.24
	STAN L 3.31 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.31.1	HODNIK	3.87
L 3.31.2	KUPATILO	4.66
L 3.31.3	KUHINJA	6.10
L 3.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.31.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.31		51.63
	STAN L 3.32 /DVOIPOSOBNI	
L 3.32.1	HODNIK	4.46
L 3.32.2	KUHINJA	5.16
L 3.32.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.32.4	HODNIK	4.25
L 3.32.5	TOALET	3.65
L 3.32.6	KUPATILO	5.19
L 3.32.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.32.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.32.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.32		67.47
	STAN L3.33 /TROSOBNI	
L 3.33.1	HODNIK	4.48
L 3.33.2	KUHINJA	6.06
L 3.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.33.4	HODNIK	3.17
L 3.33.5	KUPATILO	4.04
L 3.33.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.33.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.33.8	KUPATILO	4.50
L 3.33.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.33		87.58
	STAN L 3.34 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.34.1	HODNIK	3.89
L 3.34.2	KUPATILO	5.58
L 3.34.3	KUHINJA	6.13
L 3.34.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.34.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.34.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.34		55.58
	STAN L 3.35 /JEDNOSOBNI	
L 3.35.1	HODNIK	4.63
L 3.35.2	KUHINJA	9.03
L 3.35.3	KUPATILO	4.97
L 3.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.35.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.35		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381.65.3311.939, tel: +381.63.1032.100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo, Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 00 - GLAVNA SVESKA

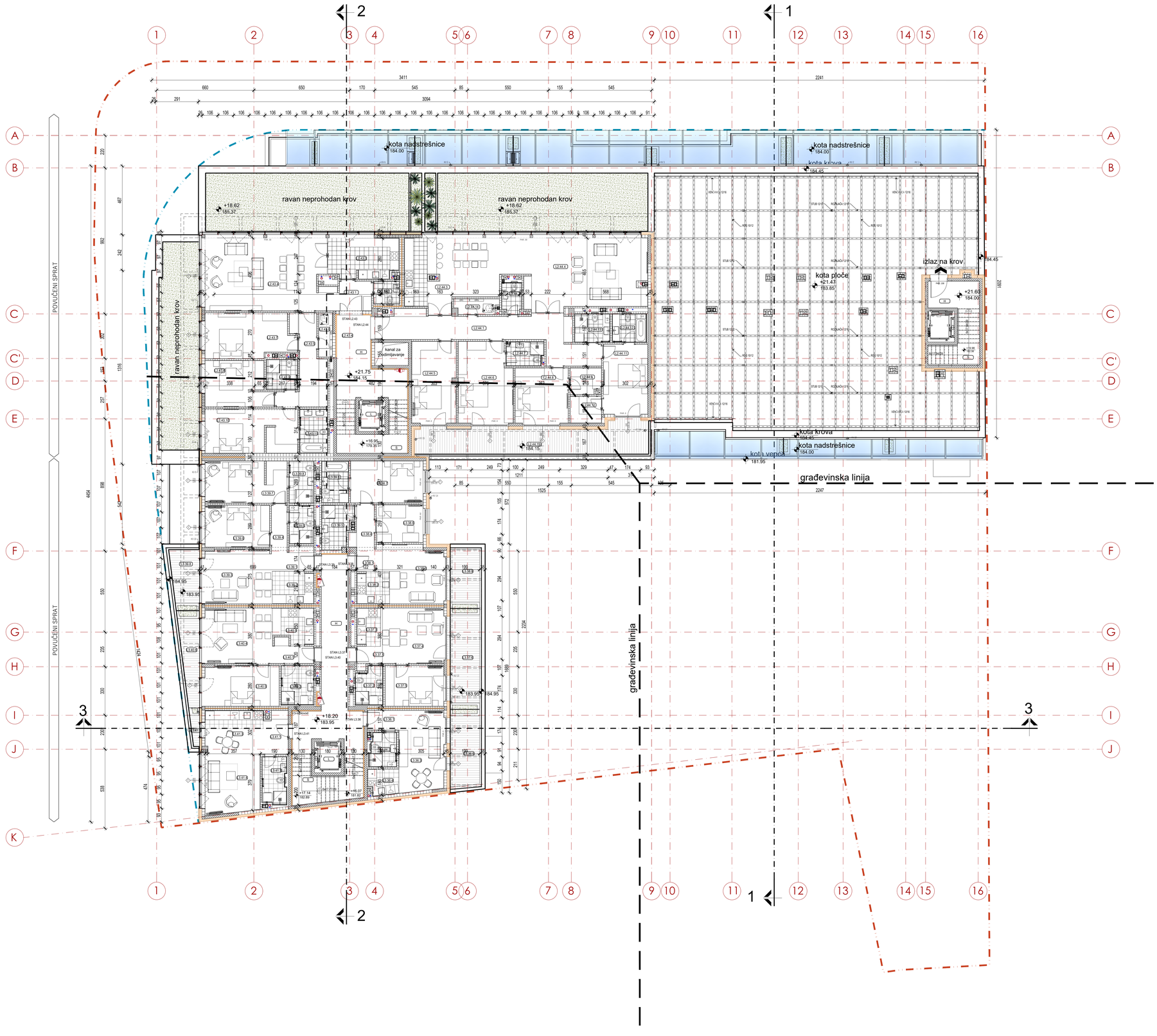
GLAVNI PROJEKTANT: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh. broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., Marija Popović mast. inž. arh., Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA POVUČENOG SPRATA - L1 ; 6. SPRATA- L2 ; S.SPRATA- L3 (180.95 i 180.75)	1:100	jun 2026.	12

POVUČENI SPRAT



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 1		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.31
H	HODNIK	6.24
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		14.55
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		14.55

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 2		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	17.97
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		33.84
STAN L2.43	ČETVOROSOBNI	
L 2.43.1	HODNIK	6.79
L 2.43.2	TOALET	2.56
L 2.43.3	KUHINJA	12.63
L 2.43.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	39.12
L 2.43.5	HODNIK	12.39
L 2.43.6	OSTAVA	2.76
L 2.43.7	SPAVAĆA SOBA	17.42
L 2.43.8	SPAVAĆA SOBA	13.14
L 2.43.9	KUPATILO	4.22
L 2.43.10	SPAVAĆA SOBA	18.48
L 2.43.11	KUPATILO	5.47
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.43		134.99
STAN L2.44	PETOSOBNI	
L 2.44.1	HODNIK	28.57
L 2.44.2	TOALET	2.62
L 2.44.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	30.84
L 2.44.4	DNEVNA SOBA	40.87
L 2.44.5	SPAVAĆA SOBA	16.89
L 2.44.6	SPAVAĆA SOBA	19.84
L 2.44.7	KUPATILO	3.85
L 2.44.8	SPAVAĆA SOBA	13.69
L 2.44.9	GARDEROBA	3.61
L 2.44.10	GARDEROBA	3.76
L 2.44.11	SPAVAĆA SOBA	14.43
L 2.44.12	KUPATILO	4.29
L 2.44.13	KUPATILO	4.46
L 2.44.14	OSTAVA	2.92
L 2.44.15	TERASA	30.07
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.44		220.72
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		389.55

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 3		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
STAN L 3.36	JEDNOSOBNI	
L 3.36.1	HODNIK	2.83
L 3.36.2	KUPATILO	3.96
L 3.36.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.84
L 3.36.4	KUHINJA	3.43
L 3.36.5	TERASA	10.18
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.12		37.24
STAN L 3.37	JEDNOIPOSOBNI	
L 3.37.1	HODNIK	2.18
L 3.37.2	KUPATILO	4.40
L 3.37.3	KUHINJA	4.03
L 3.37.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.41
L 3.37.5	SPAVAĆA SOBA	11.14
L 3.37.6	TERASA	12.95
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.37		51.11
STAN L 3.38	DVOIPOSOBNI	
L 3.38.1	HODNIK	1.91
L 3.38.2	KUHINJA	4.77
L 3.38.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.40
L 3.38.4	HODNIK	3.99
L 3.38.5	KUPATILO	5.55
L 3.38.6	SPAVAĆA SOBA	8.08
L 3.38.7	SPAVAĆA SOBA	13.90
L 3.38.8	KUPATILO	4.99
L 3.38.9	TERASA	7.76
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.38		67.35
STAN L3.39	TROSOBNI	
L 3.39.1	HODNIK	4.34
L 3.39.2	KUHINJA	6.06
L 3.39.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.44
L 3.39.4	HODNIK	3.39
L 3.39.5	KUPATILO	4.20
L 3.39.6	SPAVAĆA SOBA	12.45
L 3.39.7	SPAVAĆA SOBA	15.60
L 3.39.8	KUPATILO	4.61
L 3.39.9	TERASA	6.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.39		74.79
STAN L 3.40	JEDNOIPOSOBNI	
L 3.40.1	HODNIK	3.80
L 3.40.2	KUPATILO	5.58
L 3.40.3	KUHINJA	6.18
L 3.40.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93
L 3.40.5	SPAVAĆA SOBA	13.76
L 3.40.6	TERASA	6.62
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.40		53.87
STAN L 3.41	JEDNOSOBNI	
L 3.41.1	HODNIK	4.58
L 3.22.2	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	9.46
L 3.22.3	KUPATILO	5.00
L 3.22.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.91
L 3.22.5	TERASA	1.09
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.41		37.04
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		368.05

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 183.95-184.15	772.14
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 183.95-184.15	965.77

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:

ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA

00 - GLAVNA SVESKA

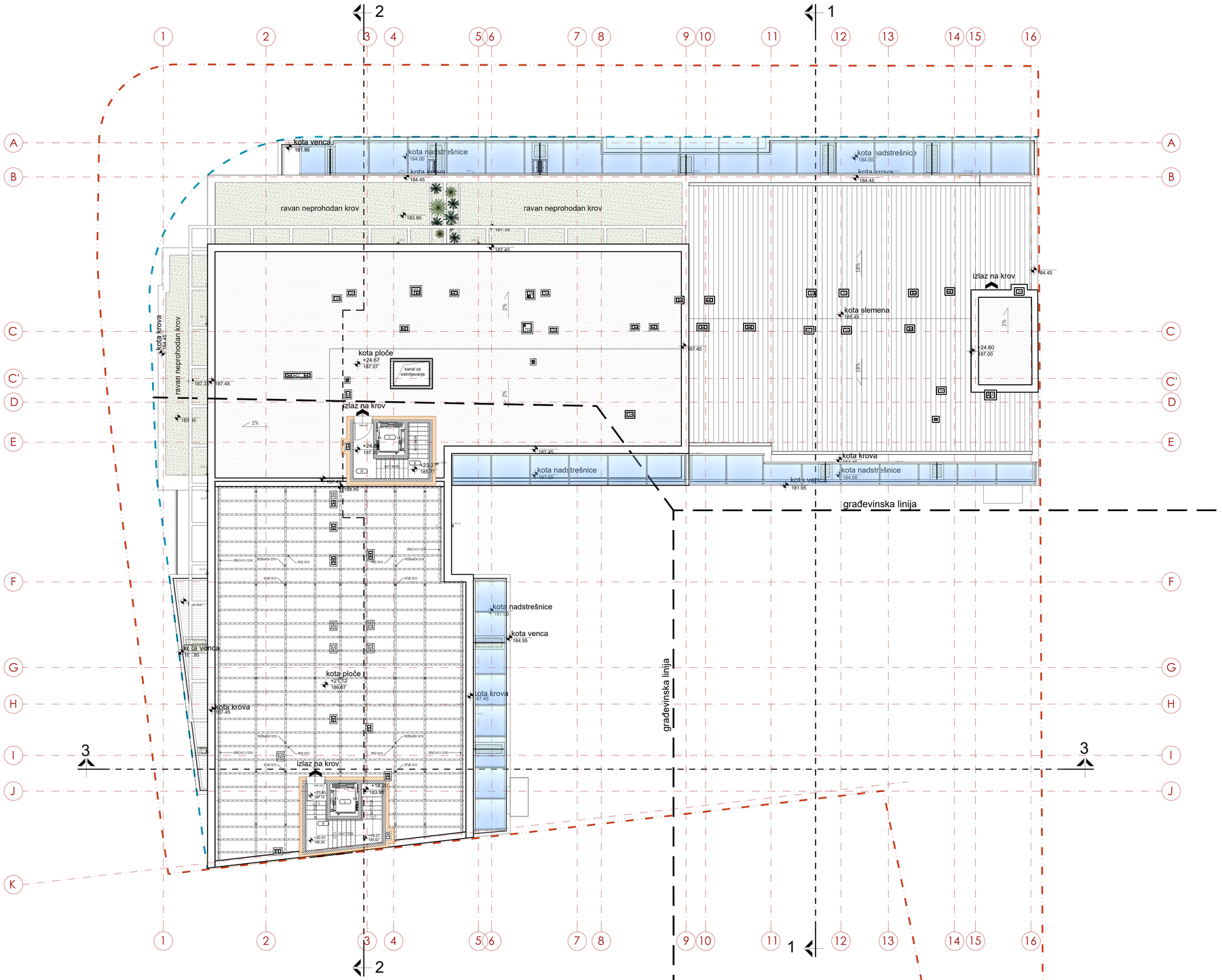
GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G362 08

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA POVUČENOG SPRATA - L2 i L3 (184.15 i 183.95)	1:100	jun 2026.	13



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	7.43
H	HODNIK	4.80
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		12.23
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		12.23

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	13.14
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		13.14
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		13.14

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 187.15-187.20	25.37
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 187.15-187.20	54.89

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

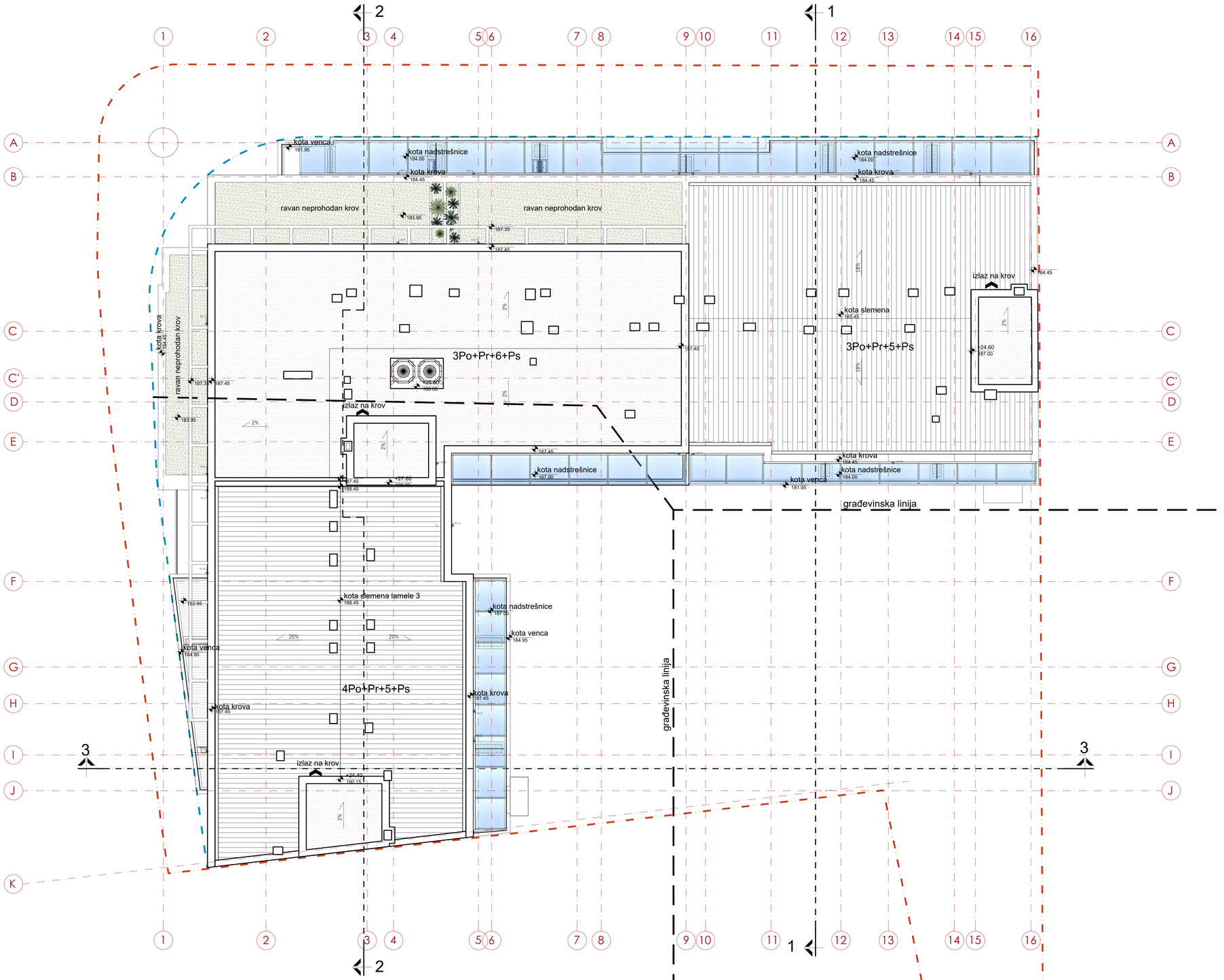
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	1:100	jun 2026.	14



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel. +381 65 3311 939, tel. +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 2193/81 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVA

RAZMERA
1:100

DATUM
jun 2026.

BROJ CRTEŽA
15



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

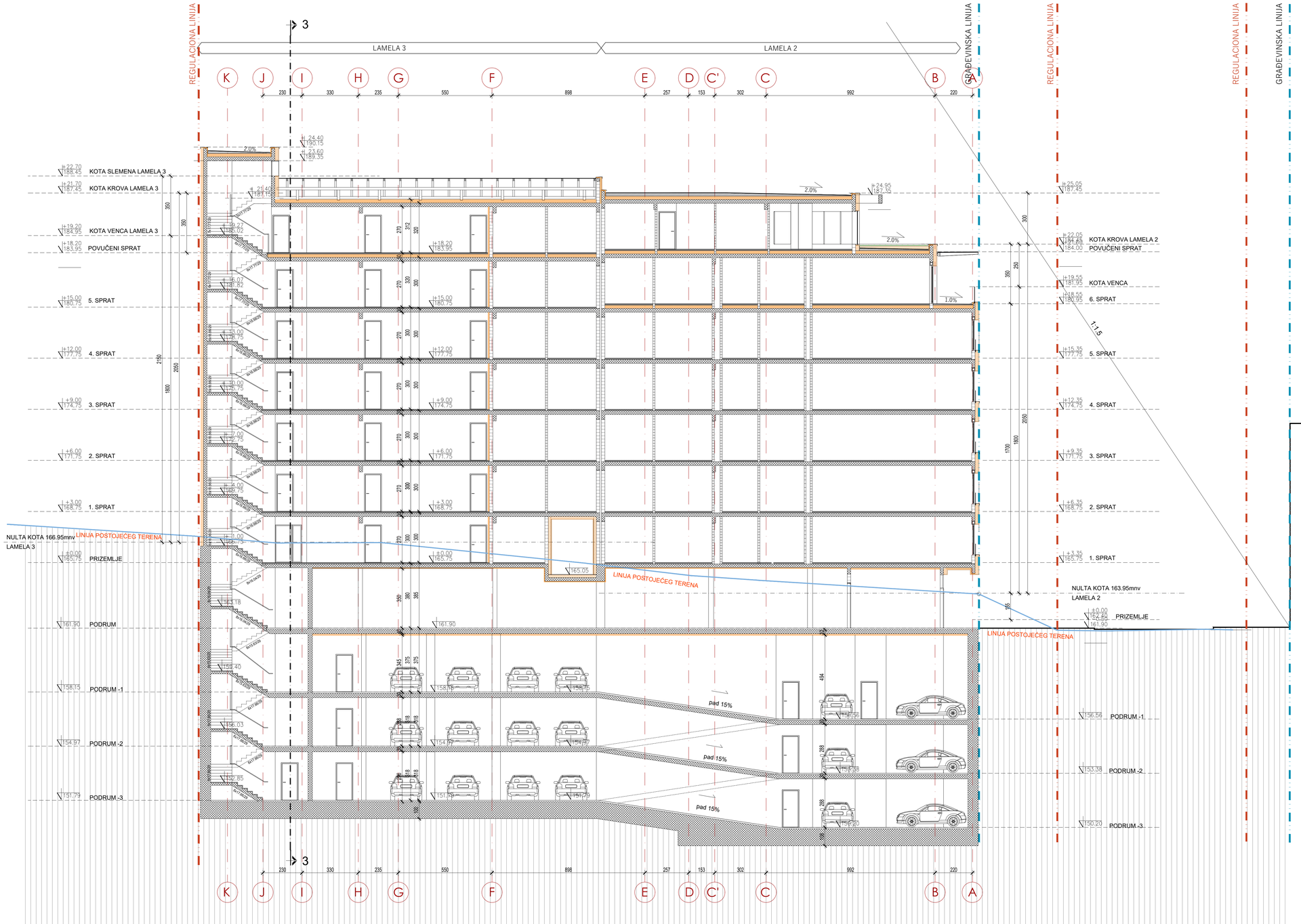
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
PRESEK 1-1	1:100	jun 2026.	16



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

NAZIV CRTEŽA
PRESEK 2-2

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	17



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
PRESEK 3-3	1:100	jun 2026.	18



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
SEVERNA FASADA	1:100	jun 2026.	19



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
ZAPADNA FASADA	1:100	jun 2026.	20



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
JUŽNA FASADA	1:100	jun 2026.	21



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
ISTOČNA FASADA	1:100	jun 2026.	22











ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
00 - GLAVNA SVESKA

GLAVNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

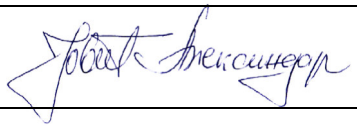
OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
K.O. Zvezdara

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
3D VIZUALIZACIJA		jun 2026.	23

ARHICENTRUM

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD
Bulevar Zorana Đinđića 123a/14, tel:+ 381 65 33 11 939
tel: +381 63 1032 100, office@arhicentrum.rs

Investitor:	Alpha Development d.o.o. ul. Braće Jerkovića 65, Beograd, Srbija	
Objekat:	Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje	
Oznaka i naziv dela projekta:	1 - Projekat arhitekture	
Vrsta radova:	nova gradnja	
Projektant:	ARHICENTRUM DOO BEOGRAD (NOVI BEOGRAD), Bulevar Zorana Đinđića 123a, Novi Beograd	
Odgovorno lice projektanta:	Nikola Milanović	
	Potpis : 	
Odgovorni projektant :	Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.	
Broj licence:	300 G962 08	
Potpis :		
Broj dela projekta:	25-1/26	
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.	

1.0. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.0.	**Opšta dokumentacija**	
1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture	
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture	
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta arhitekture	
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture	
2.0.	**Tekstualna dokumentacija**	
2.1.	Tehnički opis	
3.0.	**Numerička dokumentacija**	
3.1.	Tabelarni prikaz površina	
3.2.	Planirana investiciona vrednost	
4.0.	**Grafička dokumentacija**	
01.	Situaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	1:250
02.	Situaciono nivelacioni plan sa osnovom krova	1:250
03.	Osnova podruma na koti 150.20 i 151.79	1:100
04.	Osnova podruma na koti 153.38 i 154.97	1:100
05.	Osnova podruma na koti 156.56 i 158.15	1:100
06.	Osnova prizemlja (161.90)	1:100
07.	Osnova prizemlja / 1. sprata (165.75)	1:100
08.	Osnova 1. sprata / 2. sprata (168.75)	1:100
09.	Osnova 2. sprata / 3. sprata (171.75)	1:100
10.	Osnova 3. sprata / 4. sprata (174.75)	1:100
11.	Osnova 4 . sprata / 5. sprata (177.75)	1:100
12.	Osnova povučenog sprata-L1 / 6.sprat-L2 / 5.sprata-L3 (180.95 i 180.75)	1:100
13.	Osnova povučenog sprata – L2 i L3 (183,95 i 184.15)	1:100
14.	Osnova krovne konstrukcije	1:100
15.	Osnova krova	1:100
16.	Presek 1-1	1:100
17.	Presek 2-2	1:100
18.	Presek 3-3	1:100
19.	Severna fasada	1:100
20.	Zapadna fasada	1:100
21.	Južna fasada	1:100
22.	Istočna fasada	1:100
23.	3D Vizualizacija	

odgovorni projektant:

Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.

licenca broj 300 G962 08

1.3 REŠENjE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr.zakon, 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019 i 96/2023) kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu 1. Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića, na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd, određuje se:

Aleksandar Jović, diplomirani inženjer arhitekture
broj licence 300 G962 08

Projekant :	ARHICENTRUM DOO BEOGRAD (NOVI BEOGRAD), Bulevar Zorana Đinđića 123a, Novi Beograd
Odgovorno lice / zastupnik:	Nikola Milanović
Potpis:	
Broj dela projekta:	25-1/26
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.

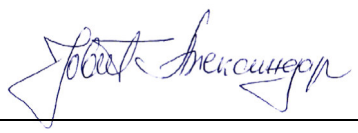
1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1. Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića, na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd:

Aleksandar Jović, diplomirani inženjer arhitekture

I Z J A V LJ U J E M

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 je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projekant : **(IDR)**	Aleksandar Jović , diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence:	300 G962 08
Potpis:	
Broj dela projekta:	25-1/26
Mesto i datum:	Beograd, jun 2026.god.

2.0. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

2.1. TEHNIČKI OPIS

Objekat: Stambeno-poslovni objekat

Lokacija: ugao ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

Investitor: "Alpha Development d.o.o.“
ul. Braće Jerkovića 65, Beograd, Srbija

PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izradu IDR za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ul. Batutova na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd:

I. Plan detaljne regulacije područja uz ulice Dimitrija Tucovića i Čingrijine, u delu od Batutove ulice do kompleksa osnovne škole „Marija Bursać“,gradska opština Zvezdara („Sl. List grada Beograda“, br. 74/2021)
II. Plan Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd celine I-XIX („Sl. List grada Beograda“, br. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 45/23, 66/23, 91/23)

1. LOKACIJA

Katastarska parcela 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd na kojoj se planira izgradnja objekta ima površinu od 3.014 m2. Parcela je nepravilnog oblika i dužom stranom orjentisana u pravcu sever–jug. Predmetna parcela se graniči sa severne strane sa katastraskim parcelama 5162/1, 5162/2 i 21938/3, sa istočne strane sa kp 4002/1 i 4002/8 KO Zvezdara. Sa južne strane graniči se sa katastarskim parcelama 3948/1, 4016/2 i 4002/15 dok se sa zapadne strane graniči sa kp 21938/2 i 4002/16 KO Zvezdara.

Prilaz garaži je iz ulice Miloša Savkovića u vidu dve jednosmerne rampe sa po dve trake dok je prilaz vatrogasnog vozila iz ulice Batutova i Miloša Savkovića. Prilaz objektu osoba sa invaliditetom je predviđen u ravni trotoara u delu stambenih i poslovnih ulaza u zgradu.

Na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara se nalaze izgrađeni objekti koji su predviđeni za rušenje. Na ugaonoj parceli projektom je predviđen jedan dvostrano uzidan objekat postavljen na građevinsku liniju ka regulaciji ulica i sastoji se iz tri lamele. Objekat je stambeno-poslovne namene.

Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Batutova je od 2,5m. Rastojanje od objekta do regulacione linije duž ul. Miloša Savkovića je od 4,5m. Rastojanje od objekta do bočne granice parcele sa istočne strane je 0m. Rastojanje od objekta do granice parcele sa južne strane je 0m.

Predviđena visina venca objekta je +18,00m dok je visina krova +21.50m.

Ovim projektom ostvarena spratnost objekta je za lamelu L1 - 3PO+PR+5+Ps, L2 - 3PO+PR+6+Ps i za L3 - 4PO+PR+5+Ps.

Na parceli je ostvareno 10.36% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (312,22m²). Ukupno slobodnih i zelenih površina je 51.58% (1.554,69 m²). Ukupna ostvarena zauzetost objekta je 56,35% (1.698,44 m²). Ukupna bruto nadzemna površina objekta iznosi P=13.438.57 m² dok je ukupna bruto površina objekta 20.974,36 m².

REGULACIJA I NIVELACIJA

HORIZONTALNA REGULACIJA

Regulaciona linija se poklapa sa granicom katastarske parcele br. 21938/1 K.O. Zvezdara.
Građevinska linija za planirani objekat je postavljena u skladu sa Planom. Ona je od regulacione linije prema ulici Batutova povučena najmanje za 2,5m, a od regulacione linije prema ulici Miloša Savkovića najmanje za 4,5m. Rastojanje objekata od zadnje granice parcele je definisano ograničavajućom građevinskom linijom, kako je prikazano u Planu na grafičkom prilogu br.3, „Regulaciono nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje".
Podzemna građevinska linija prema obodnim ulicama se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom uz javne saobrajnice. Podzemna građevinska linija prema susednim parcelama definisana je izgrađenim podzemnim linijama objekata.
Podzemna etaža planiranog objekta na parceli, prema ovom projektu, zauzima ukupno 83.34% (2.511,93 m²) površine predmetne parcele. Na situaciji je prikazana građevinska linija koja obuhvata zonu u okviru koje se planira izgradnja objekta kao i uređenje saobraćajnih, manipulativnih i zelenih površina.
Prema susednim objektima na parceli je položaj objekta je na granici parcele sa susedom.

VISINSKA REGULACIJA

Prema projektu za objekat spratnosti za lamele L1 - 3PO+PR+5+Ps, L2 - 3PO+PR+6+Ps i za L3 - 4PO+PR+5+Ps, maksimalna visina venca objekta je 18.0m, maksimalna visina slemena objekta je 21.5 m.
Visina venca objekta je određena u odnosu na nultu kotu prema javnoj saobraćajnici tako da je prema ulici Miloša Savkovića visina 18m lamele „1 i 2“ dok je prema ul. Batutovoj visina 18m lamele „3“ kako je u Planu prikazano na grafičkom prilogu br.3, "Regulaciono-nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje". Nulta kota lamele „1 i 2“ iz ulice Miloša Savkovića je 163.95mnv dok je nulta kota lamele „3“ iz ul. Batutova 166.95mnv. Objekat ima i tri podzemne etaže sa polunivoima.

NIVELACIJA

Nivelaciono rešenje je uslovljeno niveletama ulica Batutova i Miloša Savkovića, kotama terena i arhitektonskim konceptom. Postojeće kote terena na predmetnoj parceli su od 168.28 mnv do 161.78 mnv što predstavlja denivelaciju terena od 6.5m**.**

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Direktan pristup predmetnoj parceli se ostvaruje iz ulice Miloša Savkovića na najnižem delu parcele. Parkiranje za potrebe stanara i korisnika sadržaja obezbeđeno je u okviru pripadajuće parcele. U skladu sa normativima broj mesta za smeštaj putničkih vozila određuje se prema sledećim normativima:

- za stanovanje: 1,3 PM za 1 stan
- trgovina: 1PM na 50m2 prodajnog prostora trgovinskih sadržaja
- poslovanje: 1PM na 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora
- magacini 1PM na 100m2 BGP magacina

Prema projektu, obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta rešeno je u podzemnoj garaži u tri nivoa u okviru parcele. Projektom su obezbeđena dva ulaza i izlaza iz garaže sa po dve vozne trake sa severne strane. Širina ulaza i izlaza je po 6m. Predviđeno je da se teretna vozila kojima se vrši snabdevanje supermarketa i lokala kratko zaustavljaju na kolovozu dok traje utovar – istovar. Projektom nije predviđeno manevrisanje dostavnog vozila unutar parcele. U projektovanoj garaži je obezbeđeno parkiranje za 192 vozila i parking mesta za bicikle na sva 3 nivoa garaže.

Potreban broj parking mesta

Namena	Br. P.M. po uslovima		Potreban broj P.M.
STANOVI	1,3 p.m. po stanu	121x1,3	157.30
TRGOVINA	1PM na 50m2 NGP prodajnog prostora trgovinskih sadržaja	1050/50	21.0
POSLOVANJE	1PM na 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora	280/60	4.7
MAGACINI	1PM na 100m2 BGP magacina	400/100	4
UKUPNO POTREBE ZA PARKIRANJEM			**187**

Od ukupnog broja parking mesta, predviđeno je 11 (5.73%) parking mesta za osobe invaliditetom.
Planiranom izgradnjom stambenog objekta u kojem će biti realizovano 192 PM premašuje potrebe za parkiranjem dobijene na osnovu gornjih normativa.

Nivelacija novih pešačkih površina uskladiće se sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda. Odvodnjavanje atmosferskih voda vršiće se putem slivnika i cevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika će biti usklađen sa obradom površine na kojoj se nalazi (pešačke staze ili trotoar).

OPIS PROJEKTOVANOG OBJEKTA

Arhitektonska intervencija na lokaciji je primenjena u kontekstu i podrazumeva projektovanje i građenje koje direktno odgovara izgrađenom gradskom tkivu Beograda sa akcentovanjem uglova blokova u visinskom smislu. Arhitektonski izraz prati prostorno-fizički i društveno-ekonomski kontekst uz poštovanje i podržavanje mikrolokacije, te uz savremenost arhitektonske koncepcije objekta podržanu primenom energetski efikasnih i tehnološki održivih materijala u savremenoj izgradnji.
Primenjena savremenost arhitektonske koncepcije objekta predstavlja simbol koji se ogleda u razumevanju prostora, vremena i tehnologije uz obaveznu primenu energetske efikasnosti i tehnološke održivosti u savremenoj izgradnji.

FUNKCIJA

Stambeno - poslovni objekat je razuđenog oblika podeljen u 3 lamele, relativna kota 0,00 za lamele “1 i 2” je apsolutna kota 162,40 mnv, dok je za lamelu „3“ apsolutna kota 165,75 mnv.

Stambeni ulazi u lamele objekta su postavljeni ka ul Miloša Savkovića i jedan iz ul. Batutova dok su poslovni predviđeni iz ul. Miloša Savkovića. Reyervni evakuacioni izlaz lokala na uglu je predviđen u ul. Batutova gde je takođe predviđen ulaz u garažu za vatrogasnu brigadu. Preko ulaznog vetrobrana stambenih ulaza se direktno pristupa vertikalnim komunikacijama svake lamele.

Novoprojektovani objekat ima tri podzemne etaže u kojima su smeštene garaže i tehničke prostorije (toplotna podstanica, trafo stanica, dizel agregat, prostorija za telekomunikacionog provajdera, prostorije za sprinkler i slično). Kolski prilaz garaži je obezbeđen iz ulice Miloša Savkovića.
Tri nivoa podzemne garaže su međusobno povezana sa po dve dvosmerne rampe širine 6m a veza sa nadzemnim delom objekta je omogućena stepeništima i liftovima.
Evakuacija garaže se obavlja preko evakuacionih stepeništa do prizemlja objekta odnosno direktno na teren ka ulici i dvorištu.
U prizemlju objekta lamele “1 i 2” nalaze se ulazi u objekat za dve lamele koje na ovom nivou sadrže lokale dok su u prizemlju lamele ”3” stanovi. Vertikalna komunikacija je omogućena liftom i stepeništem koje služi i za evakuaciju. Na spratovima se takođe nalaze stanovi različite strukture.
Na platou su predviđeni zajednički otvoreni delovi za šetnju i sedenje kao i niže žardinjere.
Za sve parapete u objektu ne postoji uslov visine jer su sva udeljenja naspramnih stambenih i drugih prostorija veća od dozvoljenih, te su parapeti formirani prema potrebama unutrašnjeg prostora. Dimenzije fasadnih delova između spratova obezbeđuju zahtevano vatrootporno prekidno rastojanje. Terase na objektu su formirane u skladu sa potrebama unutrašnjeg prostora, i formirane su u skladu sa grafičkim i numeričkim rešenjem iz IDR-a.

POSTIGNUTI KAPACITETI PLANIRANOG OBJEKTA

	Lamela 1	**Lamela 2**	**Lamela 3**	**ukupno**
JEDNOSOBAN	6	0	13	19
JEDNOIPOSOBAN	18	12	15	45
DVOSOBAN	0	12	1	13
DVOIPOSOBAN	12	12	6	30
TROSOBAN	0	0	6	6
TROIPOSOBAN	0	6	0	6
ČETVOROSOBAN	0	1	0	1
PETOSOBAN	0	1	0	1
UKUPNO	36	44	41	**121**

EVAKUACIJA OTPADA
Za evakuaciju otpada planiran je prostor za smeštaj 13 nadzemnih kontejnera koji se nalazi uz saobraćajnicu Miloša Savkovića kojom se kreće vozilo za evakuaciju otpada.

KONSTRUKCIJA
Konstrukcija objekta je armirano betonska u skeletnom sistemu sa armirano betonskim zidovima za ukrućenje.
Objekat se fundira na temeljnoj ploči debljine po statičkom proračunu. Zaštita iskopa će se raditi šipovima ili dijafragmama.

Pregradni zidovi su, u zavisnosti od funkcije, od šupljih blokova, opeke te drugih odgovarajućih materijala. Okno lifta i zidovi stepenišnog jezgra su armirano betonski. Međuspratne konstrukcije su projektovane kao pune armirano-betonske ploče debljine 22cm. Stepenište je monolitno armirano betonsko.

SPOLJNA OBRADA
U oblikovnom izražavanju primenjene su forme i materijali primereni savremenom reprezentativnom kontekstu i kombinaciji lakih, plemenitih i trajnih materijala

reprezentativnog izgleda i visoke estetske vrednosti, primenljivih u sistemu tehnološki prihvatljivog i energetski efikasnog arhitektonskog izraza.
Deo fasade (vertikale) je obložen fasadnim panelima „Fundermaks“ u boji i dezenu drvo dekor u kombinaciji sa „Alukobond“ ili slično. Drugi element je fasadni zidani zid sa oblogom od emajliranog stakla. Treći dominantni element na fasadi su aluminijumski prozori i vrata od eloksiranog aluminijuma u tonu prema izboru projektanta.
Fasadni zidovi su sendvič - blok ili beton+izolacija+obloga (fasadni panel na potkonstrukciji) kao i zaribani malter na mrežici. Termoizolacija objekta će biti predviđena u skladu sa važećim propisima. Ograde na fasadi su od kaljenog stakla.

UNUTRAŠNJA OBRADA
Zidovi od opekarskih proizvoda su malterisani, a zatim gletovani i bojeni posnom bojom. Zidovi u kupatilu i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama u tonu po izboru projektanta. Unutrašnja stolarija je drvena, bojena u boji i tonu po izboru projektanta.
Unutrašnja obrada podova će biti u skladu sa namenom prostorija (parket, keramičke pločice, granitna keramika i dr.). Plafoni će biti gletovani.
Završni podovi na lođama i terasama će biti otporni na atmosferske uticaje od protivklizme keramike R11.
Završna obrada poda garaže je fero beton a pod u tehničkim prostorijama je cementna košuljica.

HIDRO, TERMIČKA I ZVUČNA ZAŠTITA
Hidroizolacija je predviđena na svim mestima koja treba zaštititi od prodora vode. To su pozemne etaže, kao i lođe, terase i krovovi objekta.
U stanovima su predviđene hidroizolacije u podovima svih sanitarnih prostorija i u kuhinjama. Termoizolacija u svim obodnim konstrukcijama je predviđena prema proračunu termičke zaštite. Zvučna izolacija je predviđena prema proračunu zvučne zaštite a svi podovi u stambenim prostorijama se rade kao plivajući podovi.

PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA
Pri izradi projektne dokumentacije biće predviđene sve mere zaštite predviđene Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene. Pristup objektu je omogućen sa duže strane.

INSTALACIJE
Daljom razradom projekta će biti predviđene sve potrebne instalacije za ovu vrstu objekata. Detaljni opisi instalacija vodovoda i kanalizacije, slabe i jake struje, mašinskih instalacija i dr. biće dati u okviru posebnih projekata instalacija.

1. OPIS ETAPNOSTI I FAZNOSTI GRAĐENjA :

Stambeni objekat će se graditi jednovremeno tako da se ne predviđa fazna izgradnja.

odgovorni projektant:

Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.

licenca broj 300 G962 08

3.0. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Tabela 3. Uporedni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara kroz IDR sa uslovljenostima Planu detaljne regulacije područja uz ulice Dimitrija Tucovića i Čingrijine, u delu od Batutove ulice do kompleksa osnovne škole „Marija Bursać“, gradska opština Zvezdara za kp 21938/1 K.O. Zvezdara

Karakter parcele	Dozvoljeni parametri prema: Planu detaljne regulacije područja uz ulice Dimitrija Tucovića i Čingrijine, u delu od Batutove ulice do kompleksa osnovne škole „Marija Bursać“, gradska opština Zvezdara	**Ukupno ostvareni parametri u IDR**
Namena parcele	Višeporodično stanovanje (stanovanje : delatnost - 80-100% : 0-20%)	Višeporodično stanovanje 11.389,06 m2 (stanovanje 84,75%) 2.049,51 m2 (poslovanje 15,25%)
Površina parcele	min. 600 м^2	3 014 м^2
Površina pod objektima (indeks zauzetosti)	2 109,80 м^2 (maks. 70%)	1.698,44 м^2 (56,35%)
BRGP		13.438.57 м^2
Maksimalna spratnost		L1 - 3PO+PR+5+Ps L2 -3PO+PR+6+Ps i za L3 4PO+PR+5+Ps
Slobodne i zelene površine		1.554,69 м^2 (51,58%)
Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom		312,22 м^2 (10,36%)
Zauzetost podrumske etaže		2.511,93 м^2 (83.34%)
Broj parking mesta na parceli	- za stanovanje:1,3 PM za svaku stambenu jedinicu - trgovina: 1PM na 50m2 NGP prodajnog prostora trgovinskih sadržaja - poslovanje: 1PM na 60m2 NGP administrativnog ili poslovnog prostora -magacini: 1PM na 100m2 BGP magacina	192PM u podzemnim garažama od čega su 11PM (5,73%) za osobe sa invaliditetom. **192 PM ukupno**

3.1. TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA

Pregled BRGP prema SRPS-u	
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	
• 121 stambena jedinica • 2 lokala	11.389,06 m² 2.049,51 m²
UKUPNO BRGP OBJEKTA na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara	**13.438.57 m²**

ZAUZETOST - OBJEKAT:	maks. 70% (2 109,80 m²)
UKUPNO ZAUZETOST na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara:	56,35% (1.698,44 m²)

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58 % (1.554,69m²)
ZELENE POVRŠINE u direktnom kontaktu sa tlom:	10,36 % (312,22 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO:	27,20 % (819,89 m²)
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	121 stambena jedinica 2 lokala
BROJ PARKING MESTA:	192

Pregled NETO POVRŠINA prema SRPS-u	
OBJEKAT	
• garaže, komunikacije, zajedničke prostorije, ostave i tehničke prostorije	8,158.94 m²
• 121 stambene jedinice ukupna neto površina	7.983,25 m²
• 2 lokala ukupna neto površina	1.877,97 m²

UKUPNO NETO POVRŠINA OBJEKTA na kat.par. 21938/1 KO Zvezdara	**18.020,16** m²

KUMULATIVNA TABELA OBRAČUNA POVRŠINA PO SPRATOVIMA		
Etaža	**Neto površina [m²]**	**Bruto površina [m²]**
PODRUM -3	2.261,24	2.511,93
PODRUM -2	2.282,89	2.511,93
PODRUM -1	2.279,85	2.511,93
PRIZEMLJE	2.096,42	2.268,86
1. SPRAT	1.336,10	1.667,98
2. SPRAT	1.397,11	1696,37
3. SPRAT	1.397,11	1696,37
4. SPRAT	1.397,11	1696,37
5. SPRAT	1.397,11	1696,37
POVUČENI SPRAT	1.377,72	1695,58
POVUČENI SPRAT 2	772,14	965,77
KROV	25,37	54,89
Σ	**18.020,17**	**20.974,36**

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	**18.020,17 m²**
UKUPNA BRUTO (NADZEMNA) POVRŠINA OBJEKTA	**13.438.57 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	**20.974,36 m²**

odgovorni projektant:

Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.

licenca broj 300 G962 08

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA

PODRUM -3

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	25.64
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	21.81
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	17.58
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	7.88
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.7
004	OSTAVA	14.13
005	OSTAVA	67.44
006	OSTAVA	21.35
007	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
008	OSTAVA	24.1
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.04
010	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
011	OSTAVA	19.75
012	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
013	OSTAVA	6.87
014	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	7.43
015	GARAŽNI PROSTOR	1971.52
UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -3		2261.24
BRUTO POVRŠINA PODRUMA -3		2511.93

PODRUM -2

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.83
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.7
004	OSTAVA	14.13
005	OSTAVA	67.44
006	OSTAVA	21.35

007	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
008	OSTAVA	24.1
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.04
010	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
011	OSTAVA	19.75
012	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
013	OSTAVA	6.87
014	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
015	GARAŽNI PROSTOR	1972.97
UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -2		2282.89
BRUTO POVRŠINA PODRUMA -2		2511.93

PODRUM -1

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.82
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.7
004	OSTAVA	14.13
005	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 2 i 3	35.56
006	SPRINKLER	21.97
007	SERVISNA PROSTORIJA - TROKADERO	2.94
008	TELEKOM	17.66
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
010	TRAFO STANICA	5.54
011	TEHNIČKA PROSTORIJA	14.51
012	DEA	33.31
013	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.56
014	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
015	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 1	19.75
016	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
017	OSTAVA	6.87
018	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
019	GARAŽNI PROSTOR	1952.82
UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA -1		2279.85
BRUTO POVRŠINA PODRUMA -1		2511.93

PRIZEMLJE-STAMBENE PROSTORIJE

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	24.74
S1159.57	STEPENIŠNI PROSTOR	12.69
H1	HODNIK	37.12

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	27.91
S2159.48	STEPENIŠNI PROSTOR	13
L2	LIFT	3.78
H2	HODNIK	38.27
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVANJA PRIZEMLJA		188.71

PRIZEMLJE- POSLOVNE PROSTORIJE

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
001	LOKAL 1	585.70
002	LOKAL 2	1292.27
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVANJA PRIZEMLJA		1877.97

PRIZEMLJE- ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P (m²)
003	VATROGASNO STEPENIŠTE	15.86
004	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
UKUPNA NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA PRIZEMLJA		29.74

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA NA KOTI 161.90	2096.42
BRUTO POVRŠINA POSLOVANJA NA KOTI 161.90	2049.51
BRUTO POVRŠINA STANOVANJA NA KOTI 161.90	219.36
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA NA KOTI 161.90	2268.86

LAMELA 1

PRVI SPRAT

PRVI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
S-163.50	STEPENIŠNI PROSTOR	7.03
H	HODNIK	37.12

L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**56.40**
STAN L1.1 – JEDNOIPOSOBNI		
L1.1.1	HODNIK	3.79
L1.1.2	KUPATILO	5.55
L1.1.3	KUHINJA	5.88
L1.1.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L1.1.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L1.1.6	TERASA	4.41
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.1		**54.87**
STAN L1.2- JEDNOIPOSOBNI		
L1.2.1	HODNIK	3.99
L1.2.2	KUPATILO	5.76
L1.2.3	KUHINJA	6.11
L1.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L1.2.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L1.2.6	TERASA	4.40
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.2		**55.15**
STAN L1.3- DVOIPOSOBNI		
L1.3.1	HODNIK	2.99
L1.3.2	KUHINJA	6.20
L1.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L1.3.4	HODNIK	6.76
L1.3.5	KUPATILO	4.61
L1.3.6	TOALET	2.68
L1.3.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L1.3.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L1.3.9	VEŠERAJ	3.22
L1.3.10	TERASA	9.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.3		**83.40**
STAN L1.4- DVOIPOSOBNI		
L1.4.1	HODNIK	3.80
L1.4.2	KUHINJA	6.13
L1.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L1.4.4	HODNIK	2.61
L1.4.5	KUPATILO	4.44
L1.4.6	KUPATILO	3.91
L1.4.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.4.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.4.9	TERASA	10.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.4		**78.36**
STAN L1.5- JEDNOIPOSOBNI		
L1.5.1	HODNIK	4.17
L1.5.2	KUPATILO	5.42

L1.5.3	KUHINJA	6.22
L1.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L1.5.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L1.5.6	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.5		**55.68**
STAN L1.6- JEDNOSOBNI		
L1.6.1	HODNIK	3.04
L1.6.2	KUHINJA	4.38
L1.6.3	KUPATILO	4.09
L1.6.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.6		**34.33**
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		**418.20**

DRUGI SPRAT

DRUGI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**49.37**
STAN L1.7– JEDNOIPOSOBNI		
L1.7.1	HODNIK	3.79
L1.7.2	KUPATILO	5.55
L1.7.3	KUHINJA	5.88
L1.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L1.7.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L1.7.6	TERASA	4.41
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.7		**54.87**
STAN L1.8- JEDNOIPOSOBNI		
L1.8.1	HODNIK	3.99
L1.8.2	KUPATILO	5.76
L1.8.3	KUHINJA	6.11
L1.8.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L1.8.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L1.8.5	TERASA	4.40
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.8		**55.15**
STAN L1.9- DVOIPOSOBNI		
L1.9.1	HODNIK	2.99
L1.9.2	KUHINJA	6.2
L1.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L1.9.4	HODNIK	6.76

L1.9.5	KUPATILO	4.61
L1.9.6	TOALET	2.68
L1.9.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L1.9.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L1.9.9	VEŠERAJ	3.22
L1.9.10	TERASA	9.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.9		**83.40**
STAN L1.10- DVOIPOSOBNI		
L1.10.1	HODNIK	3.8
L1.10.2	KUHINJA	6.13
L1.10.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L1.10.4	HODNIK	2.61
L1.10.5	KUPATILO	4.44
L1.10.6	KUPATILO	3.91
L1.10.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.10.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.10.9	TERASA	10.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.10		**78.36**
STAN L1.11- JEDNOIPOSOBNI		
L1.11.1	HODNIK	4.17
L1.11.2	KUPATILO	5.42
L1.11.3	KUHINJA	6.22
L1.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L1.11.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L1.11.6	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.11		**55.68**
STAN L1.12- JEDNOSOBNI		
L1.12.1	HODNIK	3.04
L1.12.2	KUHINJA	4.38
L1.12.3	KUPATILO	4.09
L1.12.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L1.12.5	TERASA	3.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.12		**37.61**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 1		**414.44**

TREĆI SPRAT

TREĆI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	8.47

H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**49.37**
STAN L1.13- JEDNOIPOSOBNI		
L1.13.1	HODNIK	3.79
L1.13.2	KUPATILO	5.55
L1.13.3	KUHINJA	5.88
L1.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L1.13.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L1.13.6	TERASA	4.41
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.13		**54.87**
STAN L1.14-JEDNOIPOSOBNI		
L1.14.1	HODNIK	3.99
L1.14.2	KUPATILO	5.76
L1.14.3	KUHINJA	6.11
L1.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L1.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L1.14.5	TERASA	4.4
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.14		**55.15**
STAN L1.15- DVOIPOSOBNI		
L1.15.1	HODNIK	2.99
L1.15.2	KUHINJA	6.2
L1.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L1.15.4	HODNIK	6.76
L1.15.5	KUPATILO	4.61
L1.15.6	TOALET	2.68
L1.15.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L1.15.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L1.15.9	VEŠERAJ	3.22
L1.15.10	TERASA	9.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.15		**83.4**
STAN L1.16- DVOIPOSOBNI		
L1.16.1	HODNIK	3.8
L1.16.2	KUHINJA	6.13
L1.16.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L1.16.4	HODNIK	2.61
L1.16.5	KUPATILO	4.44
L1.16.6	KUPATILO	3.91
L1.16.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.16.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.16.9	TERASA	10.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.16		**78.36**
STAN L1.17- JEDNOIPOSOBNI		
L1.17.1	HODNIK	4.17

L1.17.2	KUPATILO	5.42
L1.17.3	KUHINJA	6.22
L1.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L1.17.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L1.17.6	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.17		**55.68**
STAN L1.18- JEDNOSOBNI		
L1.18.1	HODNIK	3.04
L1.18.2	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.38
L1.18.3	KUPATILO	4.09
L1.18.4	DNEVNA SOBA	22.82
L1.18.5	TERASA	3.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.18		**37.61**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 1		**414.44**

ČETVRTI SPRAT

ČETVRTI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**49.37**
STAN L1.19- JEDNOIPOSOBNI		
L1.19.1	HODNIK	3.79
L1.19.2	KUPATILO	5.55
L1.19.3	KUHINJA	5.88
L1.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L1.19.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L1.19.6	TERASA	4.41
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.19		**54.87**
STAN L1.20- JEDNOIPOSOBNI		
L1.20.1	HODNIK	3.99
L1.20.2	KUPATILO	5.76
L1.20.3	KUHINJA	6.11
L1.20.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L1.20.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L1.20.5	TERASA	4.4
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.20		**55.15**
STAN L1.21- DVOIPOSOBNI		
L1.21.1	HODNIK	2.99

L1.21.2	KUHINJA	6.2
L1.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L1.21.4	HODNIK	6.76
L1.21.5	KUPATILO	4.61
L1.21.6	TOALET	2.68
L1.21.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L1.21.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L1.21.9	VEŠERAJ	3.22
L1.21.10	TERASA	9.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.21		**83.40**
STAN L1.22- DVOIPOSOBNI		
L1.22.1	HODNIK	3.8
L1.22.2	KUHINJA	6.13
L1.22.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L1.22.4	HODNIK	2.61
L1.22.5	KUPATILO	4.44
L1.22.6	KUPATILO	3.91
L1.22.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.22.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.22.9	TERASA	10.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.22		**78.36**
STAN L1.23- JEDNOIPOSOBNI		
L1.23.1	HODNIK	4.17
L1.23.2	KUPATILO	5.42
L1.23.3	KUHINJA	6.22
L1.23.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L1.23.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L1.23.6	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.23		**55.68**
STAN L1.24- JEDNOSOBNI		
L1.24.1	HODNIK	3.04
L1.24.2	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.38
L1.24.3	KUPATILO	4.09
L1.24.4	DNEVNA SOBA	22.82
L1.24.5	TERASA	3.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.24		**37.61**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 1		**414.44**

PETI SPRAT

PETI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		

ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**49.37**
STAN L1.25- JEDNOIPOSOBNI		
L1.25.1	HODNIK	3.79
L1.25.2	KUPATILO	5.55
L1.25.3	KUHINJA	5.88
L1.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L1.25.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L1.25.6	TERASA	4.41
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.25		**54.87**
STAN L1.26- JEDNOIPOSOBNI		
L1.26.1	HODNIK	3.99
L1.26.2	KUPATILO	5.76
L1.26.3	KUHINJA	6.11
L1.26.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L1.26.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L1.26.5	TERASA	4.4
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.26		**55.15**
STAN L1.27- DVOIPOSOBNI		
L1.27.1	HODNIK	2.99
L1.27.2	KUHINJA	6.2
L1.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L1.27.4	HODNIK	6.76
L1.27.5	KUPATILO	4.61
L1.27.6	TOALET	2.68
L1.27.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L1.27.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L1.27.9	VEŠERAJ	3.22
L1.27.10	TERASA	9.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.27		**83.40**
STAN L1.28- DVOIPOSOBNI		
L1.28.1	HODNIK	3.8
L1.28.2	KUHINJA	6.13
L1.28.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L1.28.4	HODNIK	2.61
L1.28.5	KUPATILO	4.44
L1.28.6	KUPATILO	3.91
L1.28.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.28.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.28.9	TERASA	10.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.28		**78.36**

STAN L1.29-JEDNOIPOSOBNI		
L1.29.1	HODNIK	4.17
L1.29.2	KUPATILO	5.42
L1.29.3	KUHINJA	6.22
L1.29.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L1.29.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L1.29.6	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.29		**55.68**
STAN L1.30-JEDNOSOBNI		
L1.30.1	HODNIK	3.04
L1.30.2	KUHINJA	4.38
L1.30.3	KUPATILO	4.09
L1.30.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L1.30.5	TERASA	3.28
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.30		**37.61**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 1		**414.44**

POVUČENI SPRAT

PETI/ŠESTI/POVUČENI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	8.47
H	HODNIK	37.16
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**49.41**
STAN L1.31-JEDNOIPOSOBNI		
L1.31.1	HODNIK	3.75
L1.31.2	KUPATILO	5.55
L1.31.3	KUHINJA	5.92
L1.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.06
L1.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.56
L1.31.6	TERASA	13.13
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.31		**53.96**
STAN L1.32-JEDNOIPOSOBNI		
L1.32.1	HODNIK	3.97
L1.32.2	KUPATILO	5.76
L1.32.3	KUHINJA	6.12
L1.32.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.16
L1.32.5	SPAVAĆA SOBA	11.15
L1.32.5	TERASA	12.67

UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.32-JEDNOIPOSOBNI		**53.83**
STAN L1.33-DVOIPOSOBNI		
L1.33.1	HODNIK	2.68
L1.33.2	KUHINJA	6.16
L1.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.13
L1.33.4	HODNIK	6.85
L1.33.5	KUPATILO	4.73
L1.33.6	TOALET	2.68
L1.33.7	SPAVAĆA SOBA	10.60
L1.33.8	SPAVAĆA SOBA	14.24
L1.33.9	VEŠERAJ	3.28
L1.33.10	TERASA	14.35
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.33		**80.69**
STAN L1.34-DVOIPOSOBNI		
L1.34.1	HODNIK	4.06
L1.34.2	KUHINJA	6.97
L1.34.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.49
L1.34.4	HODNIK	2.61
L1.34.5	KUPATILO	4.34
L1.34.6	KUPATILO	3.91
L1.34.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L1.34.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L1.34.9	TERASA	12.64
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.34		**75.53**
STAN L1.35-JEDNOIPOSOBNI		
L1.35.1	HODNIK	4.17
L1.35.2	KUPATILO	5.58
L1.35.3	KUHINJA	6.22
L1.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.91
L1.35.5	SPAVAĆA SOBA	15.38
L1.35.6	TERASA	8.12
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.35		**55.38**
STAN L1.36-JEDNOSOBNI		
L1.36.1	HODNIK	5.16
L1.36.2	KUHINJA	2.47
L1.36.3	KUPATILO	4.16
L1.36.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	12.91
L1.36.5	TERASA	6.82
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.36		**31.53**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 1		**400.34**

LAMELA 2

1.SPRAT

PRIZEMLJE		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**62.46**
STAN L2.1-DVOSOBNI		
L2.1.1	HODNIK	6.1
L2.1.2	OSTAVA	2.12
L2.1.4	KUHINJA	5.71
L2.1.5	KUPATILO	7.67
L2.1.6	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.1.7	SPAVAĆA SOBA	18.9
L2.1.8	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.1		**68.90**
STAN L2.2-TROIPOSOBNI		
L2.2.1	HODNIK	6.19
L2.2.2	KUPATILO	4.82
L2.2.3	KUPATILO	4.38
L2.2.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L2.2.5	HODNIK	10.3
L2.2.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L2.2.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L2.2.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L2.2.9	KUHINJA	9.07
L2.2.10	OSTAVA	0.96
L2.2.11	TERASA	7.65
L2.2.12	TERASA	7.6
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.2		**122.61**
STAN L2.3-JEDNOIPOSOBNI		
L2.3.1	HODNIK	3.43
L2.3.2	KUPATILO	5.53
L2.3.3	KUHINJA	6.11
L2.3.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L2.3.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L2.3.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.3		**55.10**

STAN L2.4-JEDNOIPOSOBNI		
L2.4.1	HODNIK	3.3
L2.4.2	KUPATILO	5.53
L2.4.3	KUHINJA	6.28
L2.4.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.4.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.4.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.4		**54.94**
STAN L2.5-DVOIPOSOBNI		
L2.5.1	HODNIK	4.65
L2.5.2	KUHINJA	4.78
L2.5.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.5.4	KUPATILO	5.06
L2.5.5	HODNIK	6.89
L2.5.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.5.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.5.8	KUPATLO	2.68
L2.5.9	VEŠERAJ	3.22
L2.5.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.5		**86.62**
STAN L2.6-DVOIPOSOBNI		
L2.6.1	HODNIK	6.1
L2.6.2	KUHINJA	5.04
L2.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.6.4	KUPATILO	4.43
L2.6.5	HODNIK	2.61
L2.6.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.6.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.6.8	KUPATILO	4.35
L2.6.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.6		**79.48**
STAN L2.7-DVOSOBNI		
L2.7.1	HODNIK	5.15
L2.7.2	KUPATILO	5.16
L2.7.3	KUHINJA	6.98
L2.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.7.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.7.6	OSTAVA	2.01
L2.7.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.7		**63.74**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2		**593.85**

DRUGI SPRAT

DRUGI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**62.46**
STAN L2.8-DVOSOBNI		
L2.8.1	HODNIK	6.1
L2.8.2	OSTAVA	2.12
L2.8.3	KUHINJA	5.71
L2.8.4	KUPATILO	7.67
L2.8.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.8.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L2.8.7	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.8		**68.90**
STAN L2.9-TROIPOSOBNI		
L2.9.1	HODNIK	6.19
L2.9.2	KUPATILO	4.82
L2.9.3	KUPATILO	4.38
L2.9.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L2.9.5	HODNIK	10.3
L2.9.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L2.9.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L2.9.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L2.9.9	KUHINJA	9.07
L2.9.10	OSTAVA	0.96
L2.9.11	TERASA	7.65
L2.9.12	TERASA	7.6
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.9		**122.61**
STAN L2.10-JEDNOIPOSOBNI		
L2.10.1	HODNIK	3.43
L2.10.2	KUPATILO	5.53
L2.10.3	KUHINJA	6.11
L2.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L2.10.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L2.10.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.10		**55.10**
STAN L2.11-JEDNOIPOSOBNI		

L2.11.1	HODNIK	3.3
L2.11.2	KUPATILO	5.53
L2.11.3	KUHINJA	6.28
L2.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.11.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.11.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.11		**54.94**
STAN L2.12-DVOIPOSOBNI		
L2.12.1	HODNIK	4.65
L2.12.2	KUHINJA	4.78
L2.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.12.4	KUPATILO	5.06
L2.12.5	HODNIK	6.89
L2.12.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.12.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.12.8	KUPATLO	2.68
L2.12.9	VEŠERAJ	3.22
L2.12.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.12		**86.62**
STAN L2.13-DVOIPOSOBNI		
L2.13.1	HODNIK	6.1
L2.13.2	KUHINJA	5.04
L2.13.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.13.4	KUPATILO	4.43
L2.13.5	HODNIK	2.61
L2.13.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.13.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.13.8	MASTER KUPATILO	4.35
L2.13.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.13		**79.48**
STAN L2.14-DVOSOBNI		
L2.14.1	HODNIK	5.15
L2.14.2	KUPATILO	5.16
L2.14.3	KUHINJA	6.98
L2.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.14.6	OSTAVA	2.01
L2.7.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.14		**63.74**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2		**593.85**

TREĆI SPRAT

DRUGI/TREĆI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**62.46**
STAN L2.15-DVOSOBNI		
L2.15.1	HODNIK	6.1
L2.15.2	OSTAVA	2.12
L2.15.3	KUHINJA	5.71
L2.15.4	KUPATILO	7.67
L2.15.6	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.15.7	SPAVAĆA SOBA	18.9
L2.15.8	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.15		**68.90**
STAN L2.16-TROIPOSOBNI		
L2.16.1	HODNIK	6.19
L2.16.2	KUPATILO	4.82
L2.16.3	KUPATILO	4.38
L2.16.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L2.16.5	HODNIK	10.3
L2.16.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L2.16.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L2.16.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L2.16.9	KUHINJA	9.07
L2.16.10	OSTAVA	0.96
L2.16.11	TERASA	7.65
L2.16.12	TERASA	7.60
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.16		**122.61**
STAN L2.17-JEDNOIPOSOBNI		
L2.17.1	HODNIK	3.43
L2.17.2	KUPATILO	5.53
L2.17.3	KUHINJA	6.11
L2.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L2.17.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L2.17.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.17		**55.10**
STAN L2.18-JEDNOIPOSOBNI		

L2.18.1	HODNIK	3.3
L2.18.2	KUPATILO	5.53
L2.18.3	KUHINJA	6.28
L2.18.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.18.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.18.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.18		**54.94**
STAN L2.19-DVOIPOSOBNI		
L2.19.1	HODNIK	4.65
L2.19.2	KUHINJA	4.78
L2.19.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.19.4	KUPATILO	5.06
L2.19.5	HODNIK	6.89
L2.19.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.19.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.19.8	KUPATLO	2.68
L2.19.9	VEŠERAJ	3.22
L2.19.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.19		**86.62**
STAN L2.20-DVOIPOSOBNI		
L2.20.1	HODNIK	6.1
L2.20.2	KUHINJA	5.04
L2.20.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.20.4	KUPATILO	4.43
L2.20.5	HODNIK	2.61
L2.20.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.20.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.20.8	MASTER KUPATILO	4.35
L2.20.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.20		**79.48**
STAN L2.21-DVOSOBNI		
L2.21.1	HODNIK	5.15
L2.21.2	KUPATILO	5.16
L2.21.3	KUHINJA	6.98
L2.21.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.21.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.21.6	OSTAVA	2.01
L2.21.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.21		**63.74**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2		**593.85**

ČETVRTI SPRAT

TREĆI/ČETVRTI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**62.46**
STAN L2.22-DVOSOBNI		
L2.22.1	HODNIK	6.1
L2.22.2	OSTAVA	2.12
L2.22.3	KUHINJA	5.71
L2.22.4	KUPATILO	7.67
L2.22.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.22.6	SPAVAĆA SOBA	18.9
L2.22.7	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.22		**68.90**
STAN L2.23-TROIPOSOBNI		
L2.23.1	HODNIK	6.19
L2.23.2	KUPATILO	4.82
L2.23.3	KUPATILO	4.38
L2.23.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L2.23.5	HODNIK	10.3
L2.23.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L2.23.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L2.23.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L2.23.9	KUHINJA	9.07
L2.23.10	OSTAVA	0.96
L2.23.11	TERASA	7.65
L2.23.12	TERASA	7.60
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.23		**122.61**
STAN L2.24-JEDNOIPOSOBNI		
L2.24.1	HODNIK	3.43
L2.24.2	KUPATILO	5.53
L2.24.3	KUHINJA	6.11
L2.24.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L2.24.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L2.24.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.24		**55.10**

STAN L2.25-JEDNOIPOSOBNI		
L2.25.1	HODNIK	3.3
L2.25.2	KUPATILO	5.53
L2.253	KUHINJA	6.28
L2.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.25.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.25.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.25		**54.94**
STAN L2.26-DVOIPOSOBNI		
L2.26.1	A	4.65
L2.26.2	KUHINJA	4.78
L2.26.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.26.4	KUPATILO	5.06
L2.26.5	HODNIK	6.89
L2.26.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.26.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.26.8	KUPATLO	2.68
L2.26.9	VEŠERAJ	3.22
L2.26.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.26		**86.62**
STAN L2.27-DVOIPOSOBNI		
L2.27.1	HODNIK	6.1
L2.27.2	KUHINJA	5.04
L2.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.27.4	KUPATILO	4.43
L2.27.5	HODNIK	2.61
L2.27.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.27.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.27.8	MASTER KUPATILO	4.35
L2.27.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.27		**79.48**
STAN L2.28-DVOSOBNI		
L2.28.1	HODNIK	5.15
L2.28.2	KUPATILO	5.16
L2.28.3	KUHINJA	6.98
L2.28.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.28.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.28.6	OSTAVA	2.01
L2.28.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.28		**63.74**
UKUPNO POVR[INA LAMELE 2		**593.85**

PETI SPRAT

ČETVRTI/PETI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**62.46**
STAN L2.29-DVOSOBNI		
L2.29.1	HODNIK	6.1
L2.29.2	OSTAVA	2.12
L2.29.3	KUHINJA	5.71
L2.29.4	KUPATILO	7.67
L2.29.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.29.6	SPAVAĆA SOBA	18.9
L2.29.7	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.29		**68.90**
STAN L2.30-TROIPOSOBNI		
L 2.2.1	HODNIK	6.19
L 2.2.2	KUPATILO	4.82
L 2.2.3	KUPATILO	4.38
L 2.2.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.2.5	HODNIK	10.3
L 2.2.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.2.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.2.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.2.9	KUHINJA	9.07
L 2.2.10	OSTAVA	0.96
L 2.2.11	TERASA	7.65
L 2.2.12	TERASA	7.6
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.30		**122.61**
STAN L2.31-JEDNOIPOSOBNI		
L2.31.1	HODNIK	3.43
L2.31.2	KUPATILO	5.53
L2.31.3	KUHINJA	6.11
L2.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L2.31.5	SPAVAĆA SOBA	12.48

L2.31.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.31		**55.10**
STAN L2.32-JEDNOIPOSOBNI		
L2.32.1	HODNIK	3.3
L2.32.2	KUPATILO	5.53
L2.32.3	KUHINJA	6.28
L2.32.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.32.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.32.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.32		**54.94**
STAN L2.33-DVOIPOSOBNI		
L2.33.1	HODNIK	4.65
L233.2	KUHINJA	4.78
L2.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.33.4	KUPATILO	5.06
L2.33.5	HODNIK	6.89
L2.33.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.33.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.33.8	KUPATLO	2.68
L2.33.9	VEŠERAJ	3.22
L2.33.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.33		**86.62**
STAN L2.34-DVOIPOSOBNI		
L2.34.1	HODNIK	6.1
L234.2	KUHINJA	5.04
L2.34.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.34.4	KUPATILO	4.43
L2.34.5	HODNIK	2.61
L2.34.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.34.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.34.8	MASTER KUPATILO	4.35
L2.34.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.34		**79.48**
STAN L2.35-DVOSOBNI		
L2.35.1	HODNIK	5.15
L2.35.2	KUPATILO	5.16
L2.35.3	KUHINJA	6.98
L2.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.35.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.35.6	OSTAVA	2.01
L2.35.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.35		**63.74**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2		**593.85**

ŠESTI SPRAT

ŠESTI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.07
H	HODNIK	47.32
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**63.17**
STAN L2.36-DVOSOBNI		
L2.36.1	HODNIK	6.10
L2.36.2	OSTAVA	2.12
L2.36.3	KUHINJA	5.71
L2.36.4	KUPATILO	7.67
L2.36.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L2.36.6	SPAVAĆA SOBA	18.9
L2.36.7	TERASA	4.58
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.36		**68.90**
STAN L2.37-TROIPOSOBNI		
L2.37.1	HODNIK	10.3
L2.37.2	KUPATILO	4.82
L2.37.3	KUPATILO	4.38
L2.37.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L2.37.5	HODNIK	6.19
L2.37.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L2.37.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L2.37.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L2.37.9	KUHINJA	9.07
L2.37.10	OSTAVA	0.96
L2.37.11	TERASA	5.2
L2.37.12	TERASA	7.6
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.37		**122.61**
STAN L2.38-JEDNOIPOSOBNI		
L2.38.1	HODNIK	3.43
L2.38.2	KUPATILO	5.58
L2.38.3	KUHINJA	6.11
L2.38.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.05
L2.38.5	SPAVAĆA SOBA	11
L2.38.6	TERASA	13.25

UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.38		**55.10**
STAN L2.39-JEDNOIPOSOBNI		
L2.39.1	HODNIK	3.30
L2.39.2	KUPATILO	5.53
L2.39.3	KUHINJA	6.28
L2.39.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L2.39.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L2.39.6	TERASA	4.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.39		**54.94**
STAN L2.40-DVOIPOSOBNI		
L2.40.1	HODNIK	4.65
L2.40.2	KUHINJA	4.78
L2.40.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L2.40.4	KUPATILO	5.06
L2.40.5	HODNIK	6.89
L2.40.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L2.40.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L2.40.8	KUPATLO	2.68
L2.40.9	VEŠERAJ	3.22
L2.40.10	TERASA	9.8
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.40		**83.67**
STAN L2.41-DVOIPOSOBNI		
L2.41.1	HODNIK	6.1
L2.41.2	KUHINJA	5.04
L2.41.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L2.41.4	KUPATILO	4.43
L2.41.5	HODNIK	2.61
L2.41.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L2.41.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L2.41.8	KUPATILO	4.35
L2.41.9	TERASA	10.29
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.41		**79.48**
STAN L2.42-DVOSOBNI		
L2.42.1	HODNIK	5.15
L2.42.2	KUPATILO	5.16
L2.42.3	KUHINJA	6.98
L2.42.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L2.42.5	SPAVAĆA SOBA	12.9
L2.42.6	OSTAVA	2.01
L2.42.7	TERASA	4.77
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.42		**63.74**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2		**593.85**

POVUČENI SPRAT

POVUČENI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.09
H	HODNIK	17.97
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**33.84**
STAN L2.43-ČETVOROSOBNI		
L2.43.1	HODNIK	6.79
L2.43.2	TOALET	2.56
L2.43.3	KUHINJA	12.63
L2.43.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	39.12
L2.43.5	HODNIK	12.39
L2.43.6	OSTAVA	2.76
L2.43.7	SPAVAĆA SOBA	17.42
L2.43.8	SPAVAĆA SOBA	13.14
L2.43.9	KUPATILO	4.22
L2.43.10	SPAVAĆA SOBA	18.48
L2.43.11	KUPATILO	5.47
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.43		**134.99**
STAN L2.44-PETOSOBNI		
L2.44.1	HODNIK	28.57
L2.44.2	TOALET	2.62
L2.44.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	30.84
L2.44.4	DNEVNA SOBA	40.87
L2.44.5	SPAVAĆA SOBA	16.89
L2.44.6	SPAVAĆA SOBA	19.84
L2.44.7	KUPATILO	3.85
L2.44.8	SPAVAĆA SOBA	13.69
L2.44.9	GARDEROBA	3.61
L2.44.10	GARDEROBA	3.76
L2.44.11	SPAVAĆA SOBA	14.43
L2.44.12	KUPATILO	4.29
L2.44.13	KUPATILO	4.46
L2.44.14	OSTAVA	2.92
L2.44.15	TERASA	30.07
UKUPNO POVRŠINA STAN L 2.44		**220.72**

UKUPNO POVRŠINA LAMELE 2	**389.55**

LAMELA 3

PRIZEMLJE

PRIZEMLJE		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.85
H	HODNIK	29.97
L	LIFT	3.78
1	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	8.06
2	VATROGASNO STEPENIŠTE	15.93
3	VETROBRAN	13.51
4	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**84.10**
STAN L3.1-JEDNOSOBNI		
L3.1.1	HODNIK	2.83
L3.1.2	KUPATILO	3.96
L3.1.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.47
L3.1.4	KUHINJA	4.5
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.1		**38.76**
STAN L3.2-JEDNOIPOSOBNI		
L3.2.1	HODNIK	3.88
L3.2.2	KUPATILO	4.66
L3.2.3	KUHINJA	6.1
L3.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L3.2.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.2.5	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.2		**51.64**
STAN L3.3-JEDNOIPOSOBNI		
L3.3.1	HODNIK	4.74
L3.3.2	KUHINJA	5.16
L3.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.84
L3.3.4	KUPATILO	4.23
L3.3.5	SPAVAĆA SOBA	7.87
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.3		**41.84**
STAN L3.4-DVOSOBNI		
L3.4.1	HODNIK	4.44
L3.4.2	KUHINJA	5.03
L3.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.01

L3.4.4	HODNIK	1.9
L3.4.5	KUPATILO	6.19
L3.4.6	SPAVAĆA SOBA	18.36
L3.4.7	VEŠERAJ	1.55
L3.4.8	TERASA	11.44
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.4		**65.90**
STAN L3.5-JEDNOIPOSOBNI		
L3.5.1	HODNIK	3.87
L3.5.2	KUPATILO	5.58
L3.5.3	KUHINJA	6.15
L3.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.89
L3.5.5	SPAVAĆA SOBA	14.04
L3.5.6	TERASA	5.56
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.5		**53.09**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**335.33**

PRVI SPRAT

PRVI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**
STAN L3.6-JEDNOSOBNI		
L3.6.1	HODNIK	2.83
L3.6.2	KUPATILO	3.96
L3.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L3.6.5	KUHINJA	4.5
L3.6.6	TERASA	3.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.6		**42.24**
STAN L3.7-JEDNOIPOSOBNI		
L3.7.1	HODNIK	3.87
L3.7.2	KUPATILO	4.66
L3.7.3	KUHINJA	6.1
L3.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L3.7.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.7.5	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.7		**51.63**
STAN L3.8-DVOIPOSOBNI		
L3.8.1	HODNIK	4.46
L3.8.2	KUHINJA	5.16

L3.8.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L3.8.4	HODNIK	4.25
L3.8.5	TOALET	3.65
L3.8.6	KUPATILO	5.19
L3.8.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L3.8.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L3.8.9	TERASA	2.9
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.8		**67.47**
STAN L3.9-TROSOBNI		
L3.9.1	HODNIK	4.48
L3.9.2	KUHINJA	6.06
L3.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.6
L3.9.4	HODNIK	3.17
L3.9.5	KUPATILO	4.04
L3.9.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L3.9.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L3.9.8	KUPATILO	4.5
L3.9.9	TERASA	11.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.9		**87.58**
STAN L3.10-JEDNOIPOSOBNI		
L3.10.1	HODNIK	3.89
L3.10.2	KUPATILO	5.58
L3.10.3	KUHINJA	6.13
L3.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L3.10.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L3.10.6	TERASA	4.69
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.10		**55.58**
STAN L3.11-JEDNOSOBNI		
L3.11.1	HODNIK	4.63
L3.11.2	KUPATILO	9.03
L3.11.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.97
L3.11.4	DNEVNA SOBA	15.22
L3.11.5	TERASA	3.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.11		**37.67**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**388.82**

DRUGI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		

S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**
STAN L3.12-JEDNOSOBNI		
L3.12.1	HODNIK	2.83
L3.12.2	KUPATILO	3.96
L3.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L3.12.4	KUHINJA	4.5
L3.12.5	TERASA	3.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.12		**42.24**
STAN L3.13-JEDNOIPOSOBNI		
L3.13.1	HODNIK	3.87
L3.13.2	KUPATILO	4.66
L3.13.3	KUHINJA	6.1
L3.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L3.13.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.13.5	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.13		**51.63**
STAN L3.14-DVOIPOSOBNI		
L3.14.1	HODNIK	4.46
L3.14.2	KUHINJA	5.16
L3.14.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L3.14.4	HODNIK	4.25
L3.14.5	TOALET	3.65
L3.14.6	KUPATILO	5.19
L3.14.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L3.14.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L3.14.9	TERASA	2.9
UKUPNO POVRŠINA STAN L 1.14		**67.47**
STAN L3.15-TROSOBNI		
L3.15.1	HODNIK	4.48
L3.15.2	KUHINJA	6.06
L3.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.6
L3.15.4	HODNIK	3.17
L3.15.5	KUPATILO	4.04
L3.15.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L3.15.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L3.15.8	KUPATILO	4.5
L3.15.9	TERASA	11.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.15		**87.58**
STAN L3.16-JEDNOIPOSOBNI		
L3.16.1	HODNIK	3.89
L3.16.2	KUPATILO	5.58

L3.16.3	KUHINJA	6.13
L3.16.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L3.16.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L3.16.6	TERASA	4.69
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.16		**55.58**
STAN L3.17-JEDNOSOBNI		
L3.17.1	HODNIK	4.63
L3.17.2	KUHINJA	9.03
L3.17.3	KUPATILO	4.97
L3.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L3.17.5	TERASA	3.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.17		**37.67**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**388.82**

TREĆI SPRAT

TREĆI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**
STAN L3.18-JEDNOSOBNI		
L3.18.1	HODNIK	2.83
L3.18.2	KUPATILO	3.96
L3.18.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L3.18.5	KUHINJA	4.5
L3.18.6	TERASA	3.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.18		**42.24**
STAN L3.19-JEDNOIPOSOBNI		
L3.19.1	HODNIK	3.87
L3.19.2	KUPATILO	4.66
L3.19.3	KUHINJA	6.1
L3.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L3.19.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.19.5	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.19		**51.63**
STAN L3.20-DVOIPOSOBNI		
L3.20.1	HODNIK	4.46
L3.20.2	KUHINJA	5.16
L3.20.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L3.20.4	HODNIK	4.25

L3.20.5	TOALET	3.65
L3.20.6	KUPATILO	5.19
L3.20.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L3.20.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L3.20.9	TERASA	2.9
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.20		**67.47**
STAN L3.21-TROSOBNI		
L3.21.1	HODNIK	4.48
L3.21.2	KUHINJA	6.06
L3.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.6
L3.21.4	HODNIK	3.17
L3.21.5	KUPATILO	4.04
L3.21.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L3.21.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L3.21.8	KUPATILO	4.5
L3.21.9	TERASA	11.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.21		**87.58**
STAN L3.22-JEDNOIPOSOBNI		
L3.22.1	HODNIK	3.89
L3.22.2	KUPATILO	5.58
L3.22.3	KUHINJA	6.13
L3.22.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L3.22.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L3.22.6	TERASA	4.69
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.22		**55.58**
STAN L3.23-JEDNOSOBNI		
L3.23.1	HODNIK	4.63
L3.23.2	KUPATILO	9.03
L3.23.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.97
L3.23.4	DNEVNA SOBA	15.22
L3.23.5	TERASA	3.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.23		**37.67**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**388.82**

ČETVRTI SPRAT

ČETVRTI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**

STAN L3.24-JEDNOSOBNI		
L3.24.1	HODNIK	2.83
L3.24.2	KUPATILO	3.96
L3.24.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L3.24.5	KUHINJA	4.50
L3.24.6	TERASA	3.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.24		**42.24**
STAN L3.25-JEDNOIPOSOBNI		
L3.25.1	HODNIK	3.87
L3.25.2	KUPATILO	4.66
L3.25.3	KUHINJA	6.13
L3.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L3.25.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.25.5	TERASA	5.21
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.25		**51.63**
STAN L3.26-DVOIPOSOBNI		
L3.26.1	HODNIK	4.46
L3.26.2	KUHINJA	5.16
L3.26.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L3.26.4	HODNIK	4.25
L3.26.5	TOALET	3.65
L3.26.6	KUPATILO	5.19
L3.26.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L3.26.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L3.26.9	TERASA	2.90
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.26		**67.47**
STAN L3.27-TROSOBNI		
L3.27.1	HODNIK	4.48
L3.27.2	KUHINJA	6.06
L3.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L3.27.4	HODNIK	3.17
L3.27.5	KUPATILO	4.04
L3.27.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L3.27.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L3.27.8	KUPATILO	4.50
L3.27.9	TERASA	11.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.27		**87.58**
STAN L3.28-JENOIPOSOBNI		
L3.28.1	HODNIK	3.89
L3.28.2	KUPATILO	5.58
L3.28.3	KUHINJA	6.13
L3.28.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L3.28.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L3.28.6	TERASA	4.69

UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.28		**55.58**
STAN L3.29-JEDNOSOBNI		
L3.29.1	HODNIK	4.63
L3.29.2	KUPATILO	9.03
L3.29.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	4.97
L3.29.4	DNEVNA SOBA	15.22
L3.29.5	TERASA	3.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.29		**37.67**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**388.82**

PETI SPRAT

PETI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**
STAN L3.30-JEDNOSOBNI		
L3.30.1	HODNIK	2.83
L3.30.2	KUPATILO	3.96
L3.30.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L3.30.4	KUHINJA	4.5
L3.30.6	TERASA	3.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.30		**42.24**
STAN L3.31-JEDNOIPOSOBNI		
L3.31.1	HODNIK	3.87
L3.31.2	KUPATILO	4.66
L3.31.3	KUHINJA	6.1
L3.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L3.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L3.31.5	TERASA	5.16
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.31		**51.63**
STAN L3.32-DVOIPOSOBNI		
L3.32.1	HODNIK	4.46
L3.32.2	KUHINJA	5.16
L3.32.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L3.32.4	HODNIK	4.25
L3.32.5	KUPATILO	3.65
L3.32.6	SPAVAĆA SOBA	5.19
L3.32.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L3.32.8	KUPATILO	8.64

L3.32.9	TERASA	2.9
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.32		**67.47**
STAN L3.33-TROSOBNI		
L3.33.1	HODNIK	4.48
L3.33.2	KUHINJA	6.06
L3.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.6
L3.33.4	HODNIK	3.17
L3.33.5	KUPATILO	4.04
L3.33.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L3.33.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L3.33.8	KUPATILO	4.5
L3.33.9	TERASA	11.27
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.33		**87.58**
STAN L3.34-JEDNOIPOSOBNI		
L3.34.1	HODNIK	3.89
L3.34.2	KUPATILO	5.58
L3.34.3	KUHINJA	6.13
L3.34.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L3.34.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L3.34.6	TERASA	4.69
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.34		**55.58**
STAN L3.35-JEDNOSOBNI		
L3.35.1	HODNIK	4.63
L3.35.2	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	9.03
L3.35.3	KUPATILO	4.97
L3.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L3.35.5	TERASA	3.81
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.35		**37.67**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**388.82**

POVUČENI SPRAT

POVUČENI SPRAT		
br. prostorije	NAMENA PROSTORIJE	P(m2/)
STANOVANJE		
ZAJEDNICKI PROSTORI		
S	STEPENIŠTE	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNICKI PROSTORI		**46.65**
STAN L3.36-JEDNOSOBNI		
L3.36.1	HODNIK	2.83
L3.36.2	KUPATILO	3.96
L3.36.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.84

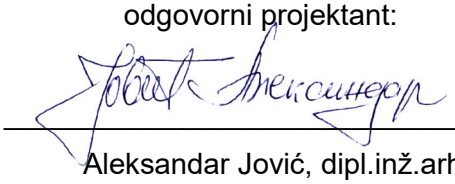
L3.36.5	KUHINJA	3.43
L3.36.6	TERASA	10.18
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.36		**37.24**
STAN L3.37-JEDNOIPOSOBNI		
L3.37.1	HODNIK	2.18
L3.37.2	KUPATILO	4.4
L3.37.3	KUHINJA	4.03
L3.37.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.41
L3.37.5	SPAVAĆA SOBA	11.14
L3.37.5	TERASA	12.95
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.37		**51.11**
STAN L3.38-DVOIPOSOBNI		
L3.38.1	HODNIK	1.91
L3.38.2	KUHINJA	4.77
L3.38.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.4
L3.38.4	HODNIK	3.99
L3.38.5	KUPATILO	5.55
L3.38.6	SPAVAĆA SOBA	8.08
L3.38.7	SPAVAĆA SOBA	13.9
L3.38.8	KUPATILO	4.99
L3.38.9	TERASA	7.76
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.38		**67.35**
STAN L3.39-TROSOBNI		
L3.39.1	HODNIK	4.34
L3.39.2	KUHINJA	6.06
L3.39.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.44
L3.39.4	HODNIK	3.39
L3.39.5	KUPATILO	4.2
L3.39.6	SPAVAĆA SOBA	12.45
L3.39.7	SPAVAĆA SOBA	15.6
L3.39.8	KUPATILO	4.61
L3.39.9	TERASA	6.69
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.39		**74.79**
STAN L3.40-JEDNOIPOSOBNI		
L3.40.1	HODNIK	3.8
L3.40.2	KUPATILO	5.58
L3.40.3	KUHINJA	6.18
L3.40.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93
L3.40.5	SPAVAĆA SOBA	13.76
L3.40.6	TERASA	6.62
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.40		**53.87**
STAN L3.41-JEDNOSOBNI		
L3.41.1	HODNIK	4.58
L3.41.2	KUPATILO	9.46

L3.41.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	5
L3.41.4	DNEVNA SOBA	16.91
L3.41.5	TERASA	1.09
UKUPNO POVRŠINA STAN L 3.41		**37.04**
UKUPNO POVRŠINA LAMELE 3		**368.05**

3.2. PLANIRANA INVESTICIONA VREDNOST

Planirana predračunska vrednost radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta u ul. Batutova na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd je 2.250.000.000,00 din

odgovorni projektant:



Aleksandar Jović, dipl.inž.arh.

licenca broj 300 G962 08

4.0. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

UKUPNA POVRŠINA PREDMETNE PARCELE	3.014m²
BRUTO PODZEMNO	7.535,79m²
BRUTO NADZEMNO	13.438,57m²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA UKUPNO	20.974,36m²
INDEKS ZAUZETOSTI (max 70%)	56.35% (1.698,44m²)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4.46
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58% (1.554,69 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO	27,20% (819,89 m²)
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (min.10%)	10.36% (312.22m²)

C6.2

макс.в.в.=12m

макс.в.с.=15.0m

M5.2

макс.в.в.=18m

макс.в.с.=21.0m

C6.4-1

макс.в.в.=18m

макс.в.с.=21.5m

C6.3

ulica Miloša Savkovića

ПРЕШЕВСКА

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA PARCELE

36 пм

рег.лин.

рег.лин.=гр.к.п.

граница зоне=гр.к.п.

гран.зоне=гр.к.п.

гран.в.венца=гр.к.п.

IZLAZ IZ GARAŽE

ULAZ U GARAŽU

ULAZ U LOKALE

ULAZ LAMELA 1

ULAZ LAMELA 2

ULAZ LAMELA 3

PRISTUP DOSTAVA

SUPERMARKET

LEGENDA:

fakti~ko stawe

katastarsko stawe

Granica DPP-

рег.лин.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

P=200

P=300

161.30

168.10

Po+P+4+Pk

P+1+Pk

P+1

Izradio GEOMETRIK

a) precizna tahimetrija

mart 2026. godine

Beograd, mart 2026 godine

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brače Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
K.O. Zvezdara

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:250	jun 2026.	01

C6.2

UKUPNA POVRŠINA PREDMETNE PARCELE	3.014m²
BRUTO PODZEMNO	7.535,79m²
BRUTO NADZEMNO	13.438,57m²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA UKUPNO	20.974,36m²
INDEKS ZAUZETOSTI (max 70%)	56.35% (1.698,44m²)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4.46
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	51,58% (1.554,69 m²)
ZELENE POVRŠINE UKUPNO	27,20% (819,89 m²)
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM (min.10%)	10.36% (312.22m²)

C6.2
макс.в.в.=12m
макс.в.с.=15.0m

M5.2
макс.в.в.=18m
макс.в.с.=21.0m

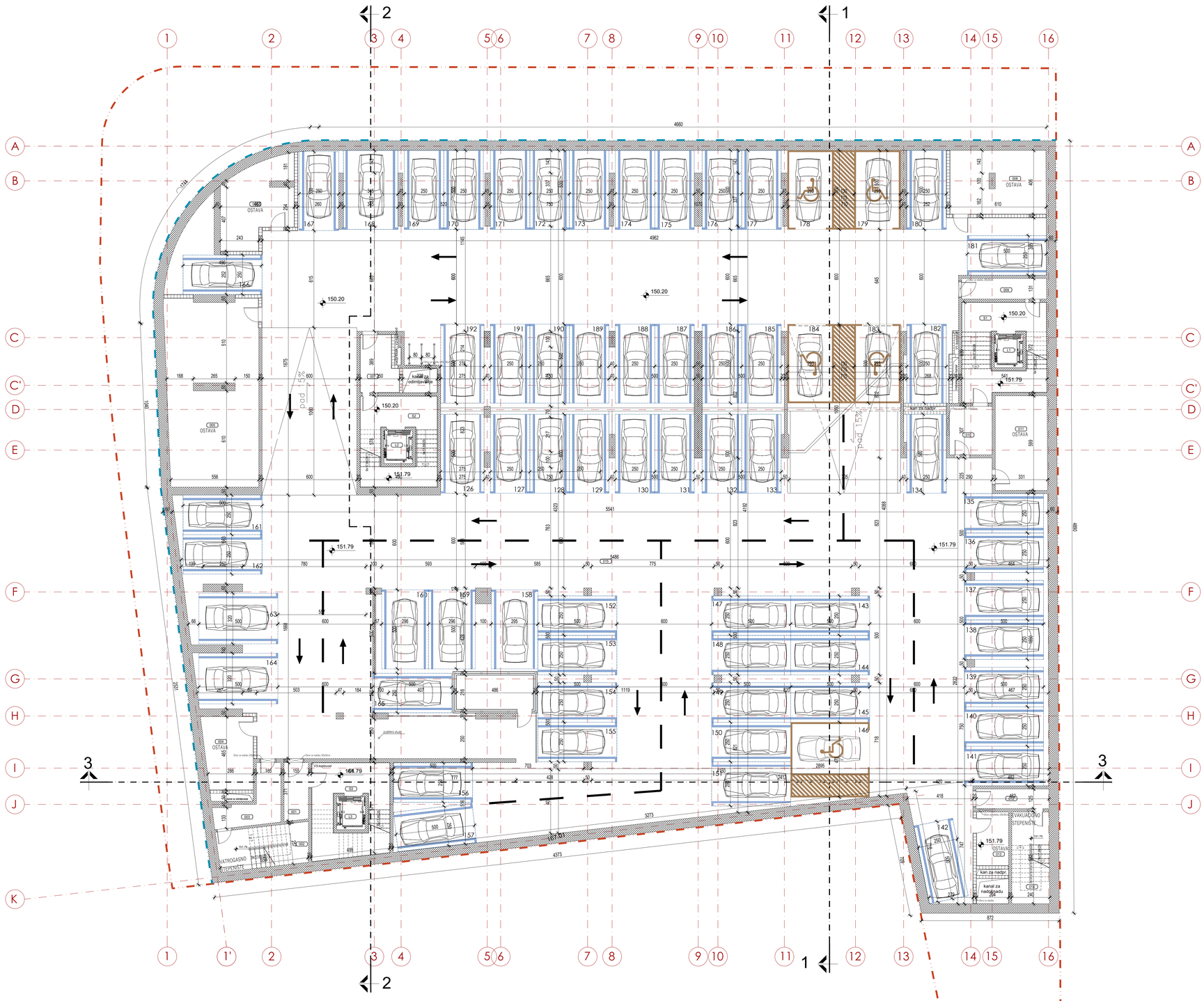
C6.4-1
макс.в.в.=18m
макс.в.с.=21.5m

C6.3

ulica Miloša Savkovića

ПРЕШЕВСКА

REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA PARCELE
рег.лин.=гр.к.п.
граница зоне=гр.к.п.
гран.зоне=гр.к.п.
гран.в.венца=гр.к.п.
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ИЗЛАЗ ИЗ ГАРАЖЕ
ИЗЛАЗ У ГАРАЖУ
ПРИСТУП ДОСТАВА
ЛАМЕЛА 1
ЛАМЕЛА 2
SUPERMARKET
ЛОКАЛ
Cool Park
Park+Ride
kota venca
kota krova
kota nadstrešnice
kota slemena
kota slemena lamele 3
3Po+Pr+6+Ps
4Po+Pr+5+Ps
Po+P+Pk
P+1
P+1+Pk
Po+P+4+Pk
2V
2B
36 ПМ
LEGENDA:
fakti~ko stawe
katastarsko stawe
Izradio GEOMETRIK
Beograd, mart 2026. godine
ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3331 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs
ARHICENTRUM
OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje
INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA
ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08
OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
K.O. Zvezdara
PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.
NAZIV CRTEŽA
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA
RAZMERA
1:250
DATUM
jun 2026.
BROJ CRTEŽA
02
C6.2

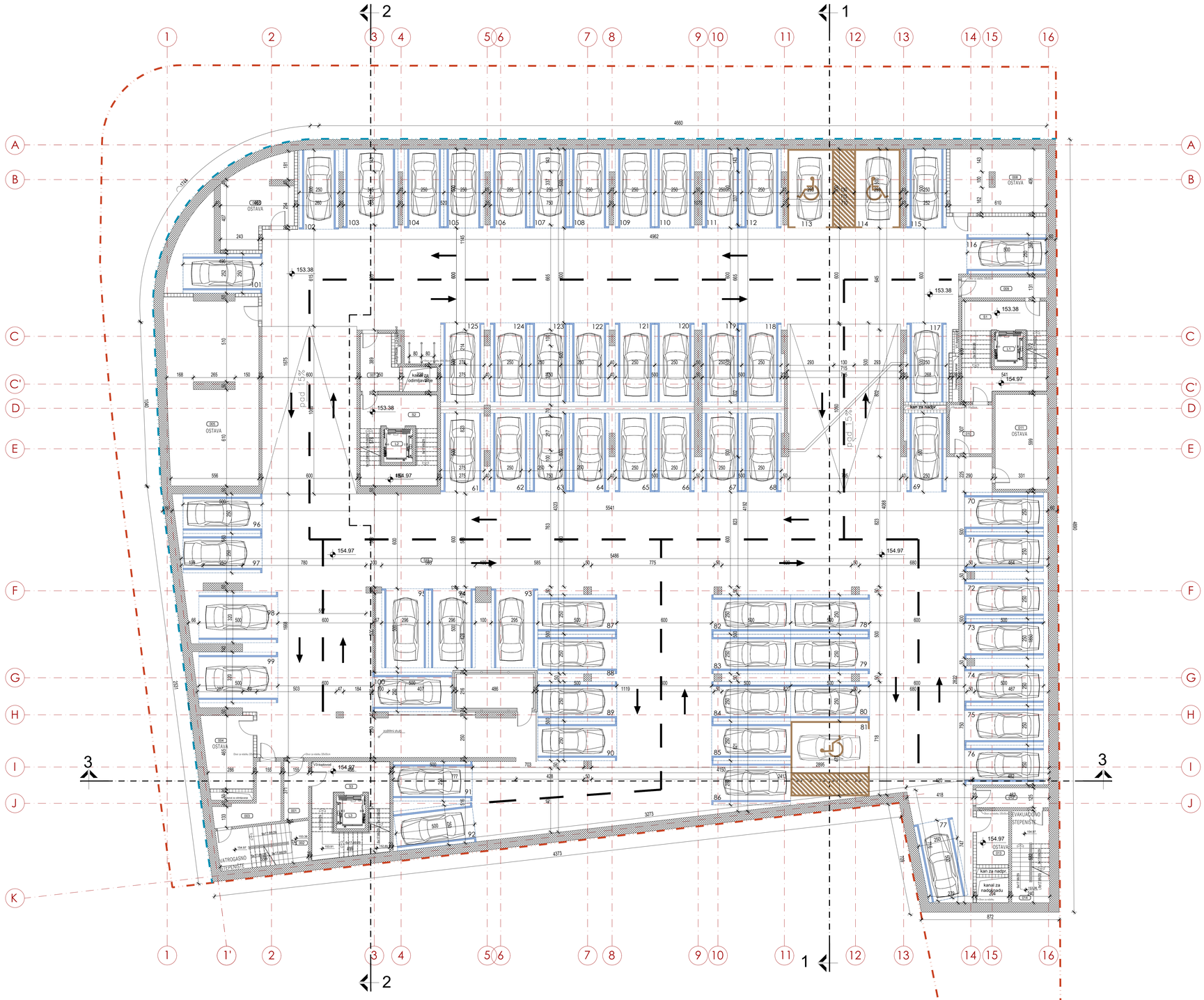

1
2
3
A
B
C
C'
D
E
F
G
H
I
J
K
1
1'
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
4660
4962
5541
5486
4373
9273
872
150.20
151.79
164.79
pad 15%
OSTAVA
kanal za nadzor
kanal za nadoknadu
ELEVACIONO STEPENIŠTE
ATROGASNO STEPENIŠTE
vodotok
Drvo za sečenje
Drvo za sečenje
Drvo za sečenje

UKUPNO BRUTO POVRŠINA = 2511.93 m²

PARKING MESTA = 65 (62+3 INVALIDSKA)

PARKING ZA BICIKLE = 2

UKUPNO PA = 192



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PODRUMA NIVO 154.97 i 153.38	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26.00
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.83
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.70
004	OSTAVA	14.13
005	OSTAVA	67.44
006	OSTAVA	21.35
007	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
008	OSTAVA	24.10
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.04
010	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
011	OSTAVA	19.75
012	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
013	OSTAVA	6.87
014	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
015	GARAŽNI PROSTOR	1972.97
UKUPNO NETO PODRUMA NIVO 154.97 i 153.83		2282.89
BRUTO PODRUMA NIVO 154.97 i 153.83		2511.93

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo, Brace Jerkovica 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 01 - ARHITEKTURA

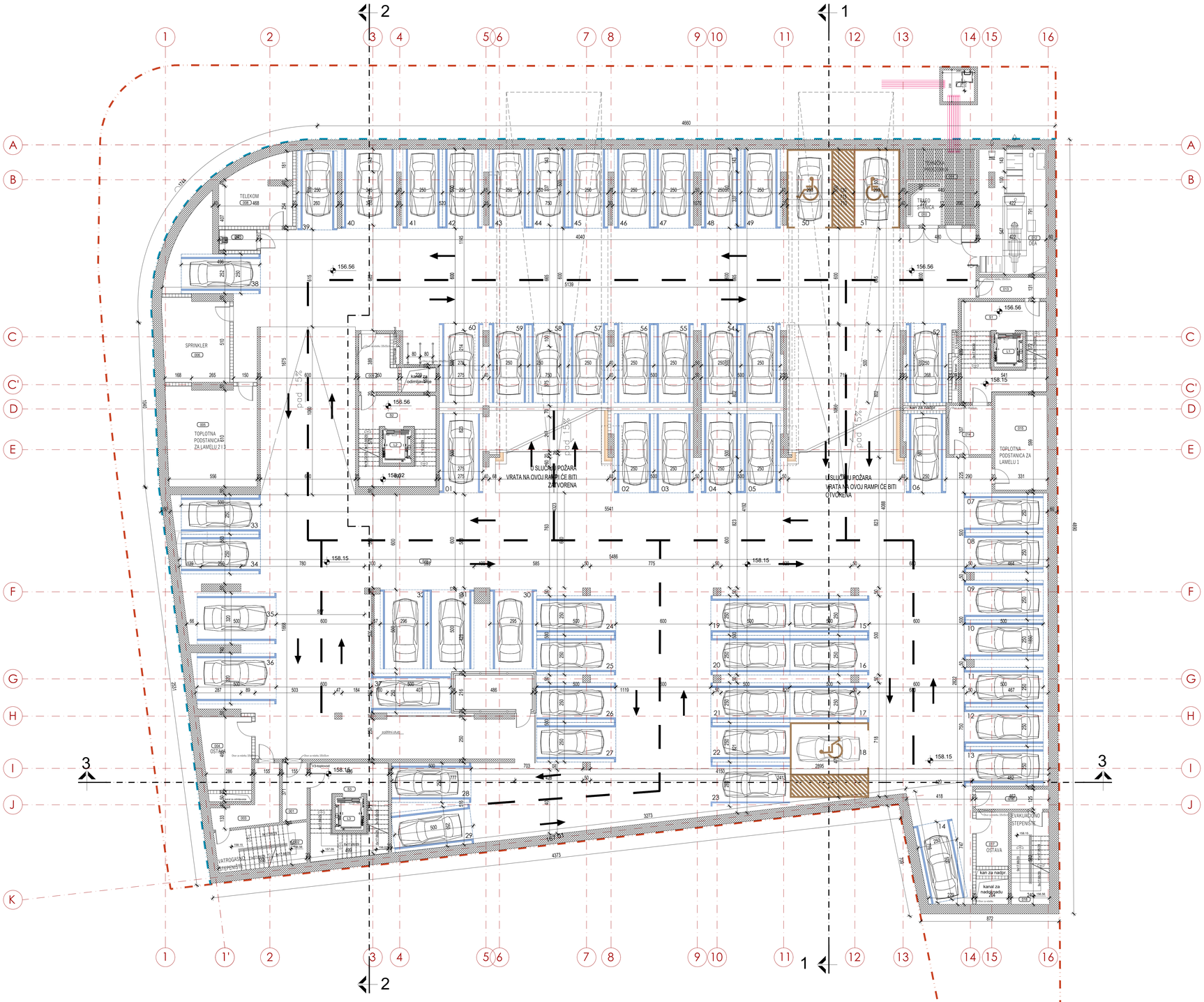
OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

ODGOVORNI PROJEKTANT: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., broj licence: 300 0262 08

PROJEKTANTI I SRADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., Marija Popović mast. inž. arh., Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA: OSNOVA OSNOVA PODRUMA NA KOTI 154.97 i 153.38

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	04



UKUPNO BRUTO POVRŠINA = 2511.93 m²

PARKING MESTA = 60(57+3 INVALIDSKA)

PARKING ZA BICIKLE = 2

UKUPNO PA = 192

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	26.00
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	22.21
L2	LIFT	3.78
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
001	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.66
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	14.82
003	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	9.70
004	OSTAVA	14.13
005	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 2 i 3	35.56
006	SPRINKLER	21.97
007	SERVISNA PROSTORIJA - TROKADERO	2.94
008	TELEKOM	17.66
009	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	7.91
010	TRAFO STANICA	5.54
011	TEHNIČKA PROSTORIJA	14.51
012	DEA	33.51
013	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.56
014	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	8.29
015	TOPLOTNA PODSTANICA LAMELA 1	19.75
016	PRETPROSTOR ZA NATPRITISAK	5.78
017	OSTAVA	6.87
018	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
019	GARAŽNI PROSTOR	1952.82
UKUPNO NETO PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56		2279.85
BRUTO PODRUMA NIVO 158.15 i 156.56		2511.93

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

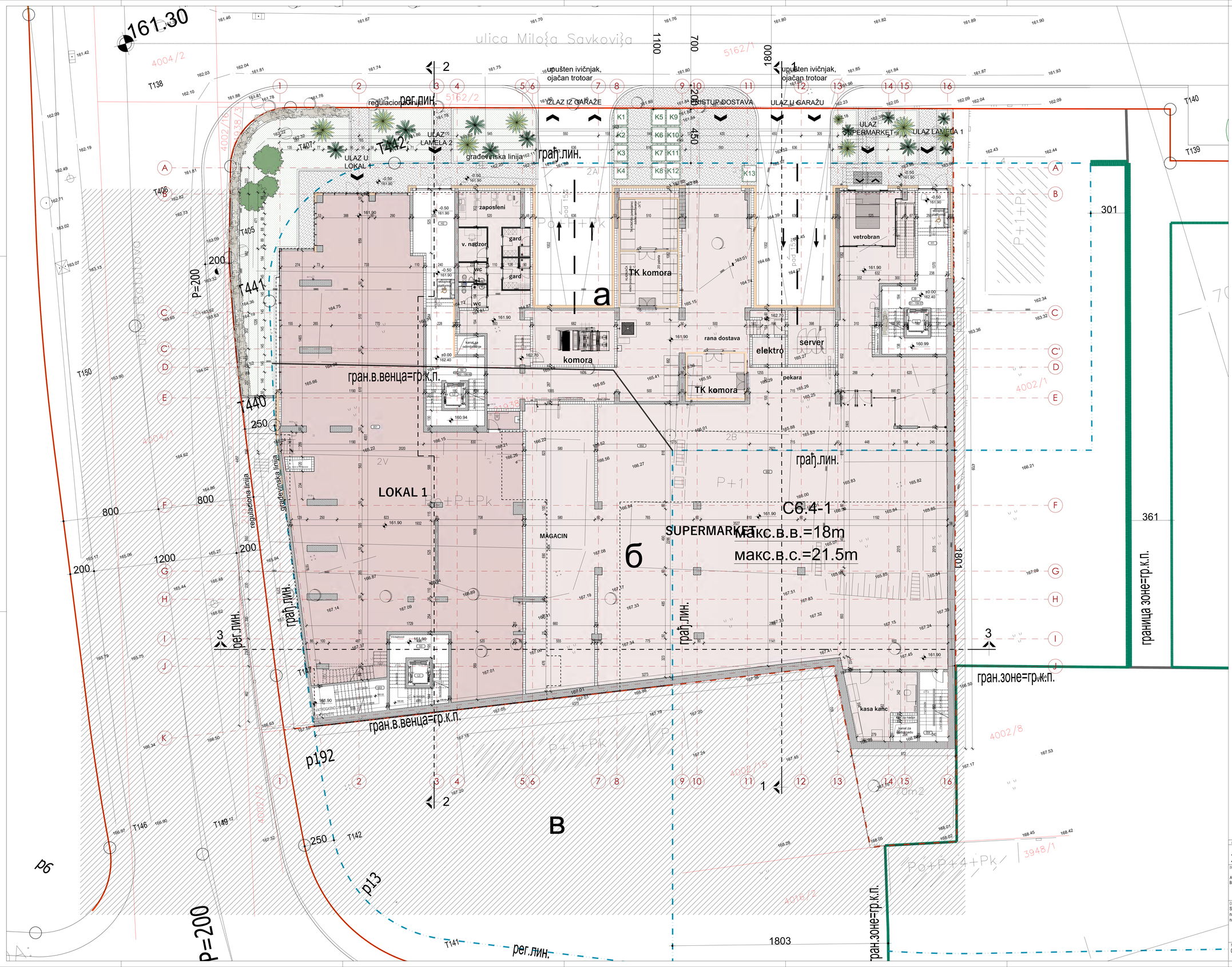
OGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh,
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA OSNOVA PODRUMA NA KOTI 156.56 i 158.15

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	05



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PRIZEMLJA	
	STAMBENE PROSTORIJE	
S1	STEPENIŠNI PROSTOR	24.74
S1-159.57	STEPENIŠNI PROSTOR	12.69
H1	HODNIK	37.12
L1	LIFT	3.78
S2	STEPENIŠNI PROSTOR	27.91
S2-159.48	STEPENIŠNI PROSTOR	13.00
L2	LIFT	3.78
H2	HODNIK	38.27
S3	STEPENIŠNI PROSTOR	23.64
L3	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA STAMBENIH PROSTORIJA		188.71

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PRIZEMLJA	
	POSLOVNE	
001	LOKAL 1	585.70
002	LOKAL 2	1292.27
UKUPNO NETO POVRŠINA POSLOVANJA		1877.97

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	OSNOVA PRIZEMLJA	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
003	VATROGASNO STEPENIŠTE	15.86
004	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.74

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA NA KOTI 161.90	2096.42
BRUTO POVRŠINA POSLOVANJA NA KOTI 161.90	2049.51
BRUTO POVRŠINA STANOVANJA NA KOTI 161.90	219.36
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA NA KOTI 161.90	2268.86

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 2193/61 K.O. Zvezdara, Beograd

NAZIV CRTEŽA:
OSNOVA PRIZEMLJA (161.90)

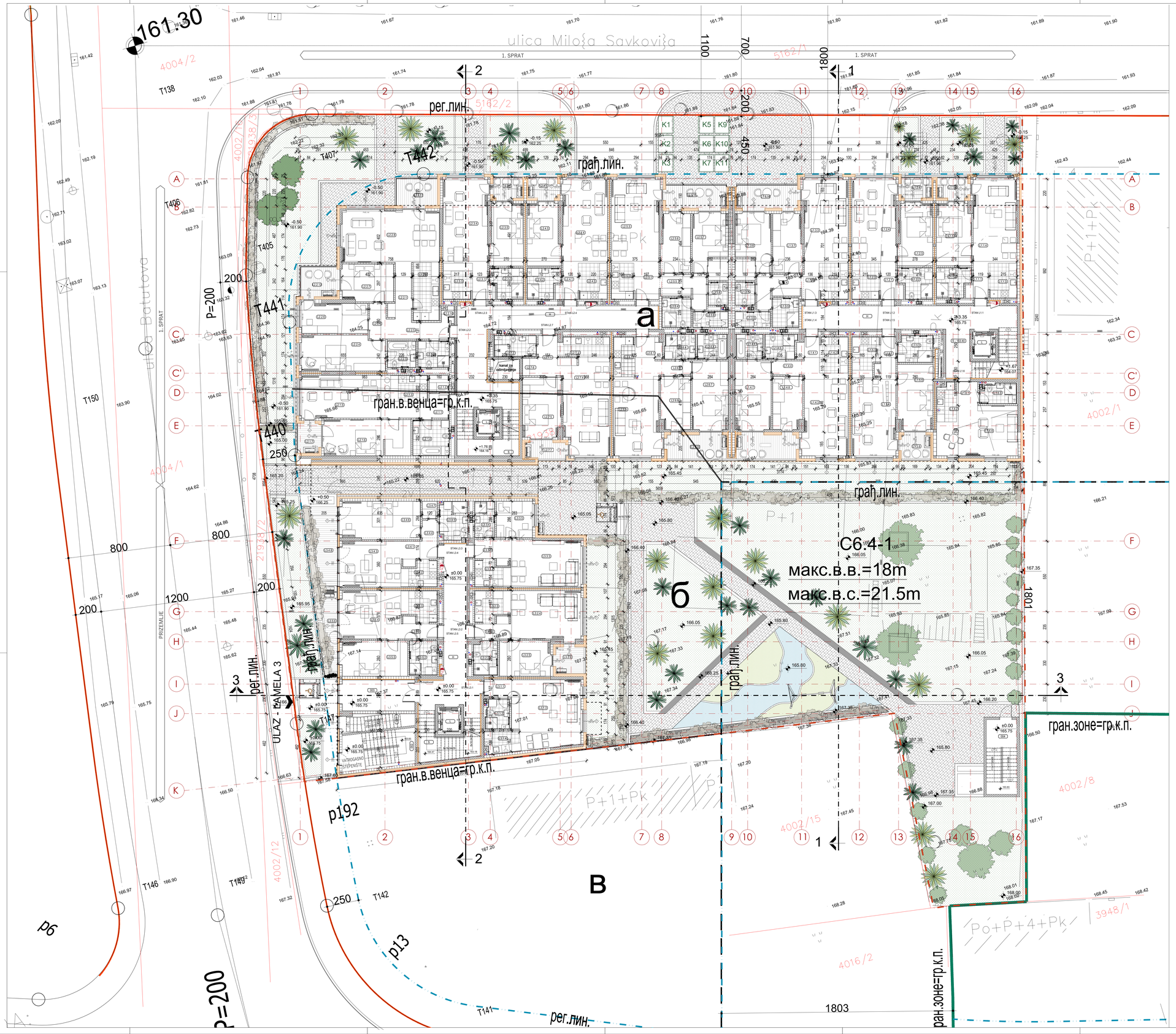
OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	06



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
S-163.40	STEPENIŠNI PROSTOR	7.03
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		56.40
	STAN L1.1 JEDNOSOBNI	
L 1.1.1	HODNIK	3.79
L 1.1.2	KUPATILO	5.55
L 1.1.3	KUHINJA	5.88
L 1.1.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.1.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.1.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.1		54.87
	STAN L1.2 JEDNOSOBNI	
L 1.2.1	HODNIK	3.99
L 1.2.2	KUPATILO	5.76
L 1.2.3	KUHINJA	6.11
L 1.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.2.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.2.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.2		55.15
	STAN L1.3 DVOIPOSOBNI	
L 1.3.1	HODNIK	2.99
L 1.3.2	KUHINJA	6.20
L 1.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.3.4	HODNIK	6.76
L 1.3.5	KUPATILO	4.61
L 1.3.6	TOALET	2.68
L 1.3.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.3.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.3.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.3.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.3		83.40
	STAN L1.4 DVOIPOSOBNI	
L 1.4.1	HODNIK	3.80
L 1.4.2	KUHINJA	6.13
L 1.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.4.4	HODNIK	2.61
L 1.4.5	KUPATILO	4.44
L 1.4.6	KUPATILO	3.91
L 1.4.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.4.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.4.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.4		78.36
	STAN L1.5 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.5.1	HODNIK	4.17
L 1.5.2	KUPATILO	5.42
L 1.5.3	KUHINJA	6.22
L 1.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.5.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.5.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.5		55.68
	STAN L1.6 JEDNOSOBNI	
L 1.6.1	HODNIK	3.04
L 1.6.2	KUHINJA	4.38
L 1.6.3	KUPATILO	4.09
L 1.6.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.6		34.33
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		418.20

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L.2.1 DVOSOBNI	
L 2.1.1	HODNIK	6.10
L 2.1.2	OSTAVA	2.12
L 2.1.3	KUHINJA	5.71
L 2.1.4	KUPATILO	7.67
L 2.1.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.1.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.1.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.1		68.90
	STAN L.2.2 TROIPOSOBNI	
L 2.2.1	HODNIK	6.19
L 2.2.2	KUPATILO	4.82
L 2.2.3	KUPATILO	4.38
L 2.2.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.2.5	HODNIK	10.30
L 2.2.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.2.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.2.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.2.9	KUHINJA	9.07
L 2.2.10	OSTAVA	0.96
L 2.2.11	TERASA	7.65
L 2.2.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.2		122.61
	STAN L.2.3 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.3.1	HODNIK	3.43
L 2.3.2	KUPATILO	5.53
L 2.3.3	KUHINJA	6.11
L 2.3.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.3.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.3.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.3		50.82
	STAN L.2.4 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.4.1	HODNIK	3.30
L 2.4.2	KUPATILO	5.53
L 2.4.3	KUHINJA	6.28
L 2.4.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.4.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.4.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.4		54.94
	STAN L.2.5 DVOIPOSOBNI	
L 2.5.1	HODNIK	4.65
L 2.5.2	KUHINJA	4.78
L 2.5.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.5.4	KUPATILO	5.06
L 2.5.5	HODNIK	6.89
L 2.5.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.5.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.5.8	KUPATILO	2.68
L 2.5.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.5.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.2.5		86.62
	STAN L.2.6 DVOIPOSOBNI	
L 2.6.1	HODNIK	6.10
L 2.6.2	KUHINJA	5.04
L 2.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.6.4	KUPATILO	4.43
L 2.6.5	HODNIK	2.61
L 2.6.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.6.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.6.8	KUPATILO	4.35
L 2.6.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.6		79.48
	STAN L.2.7 DVOSOBNI	
L 2.7.1	HODNIK	5.15
L 2.7.2	KUPATILO	5.16
L 2.7.3	KUHINJA	6.98
L 2.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.7.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.7.6	OSTAVA	2.01
L 2.7.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.7		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.85
H	HODNIK	29.97
L	LIFT	3.78
001	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	8.06
002	VATROGASNO STEPENIŠTE	15.93
003	VETROBRAN	13.51
004	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	13.88
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		84.10
	STAN L.3.1 JEDNOSOBNI	
L 3.1.1	HODNIK	2.83
L 3.1.2	KUPATILO	3.96
L 3.1.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.47
L 3.1.4	KUHINJA	4.50
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.1		38.76
	STAN L.3.2 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.2.1	HODNIK	3.88
L 3.2.2	KUPATILO	4.66
L 3.2.3	KUHINJA	6.10
L 3.2.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.2.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.2.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.2		51.64
	STAN L.3.3 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.3.1	HODNIK	4.74
L 3.3.2	KUHINJA	5.16
L 3.3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.84
L 3.3.4	KUPATILO	4.23
L 3.3.5	SPAVAĆA SOBA	7.87
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.3		41.84
	STAN L.3.4 DVOSOBNI	
L 3.4.1	HODNIK	4.44
L 3.4.2	KUHINJA	5.03
L 3.4.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.01
L 3.4.4	HODNIK	1.90
L 3.4.5	KUPATILO	6.19
L 3.4.6	SPAVAĆA SOBA	18.39
L 3.4.7	VEŠERAJ	1.55
L 3.4.8	TERASA	11.44
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.4		65.90
	STAN L.3.5 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.5.1	HODNIK	3.87
L 3.5.2	KUPATILO	5.58
L 3.5.3	KUHINJA	6.15
L 3.5.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.89
L 3.5.5	SPAVAĆA SOBA	14.04
L 3.5.6	TERASA	5.56
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L.3.5		53.09
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		335.33

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 165.75	1343.10
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 165.75	1667.88

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo, Brace Jerkovića 65, Beograd

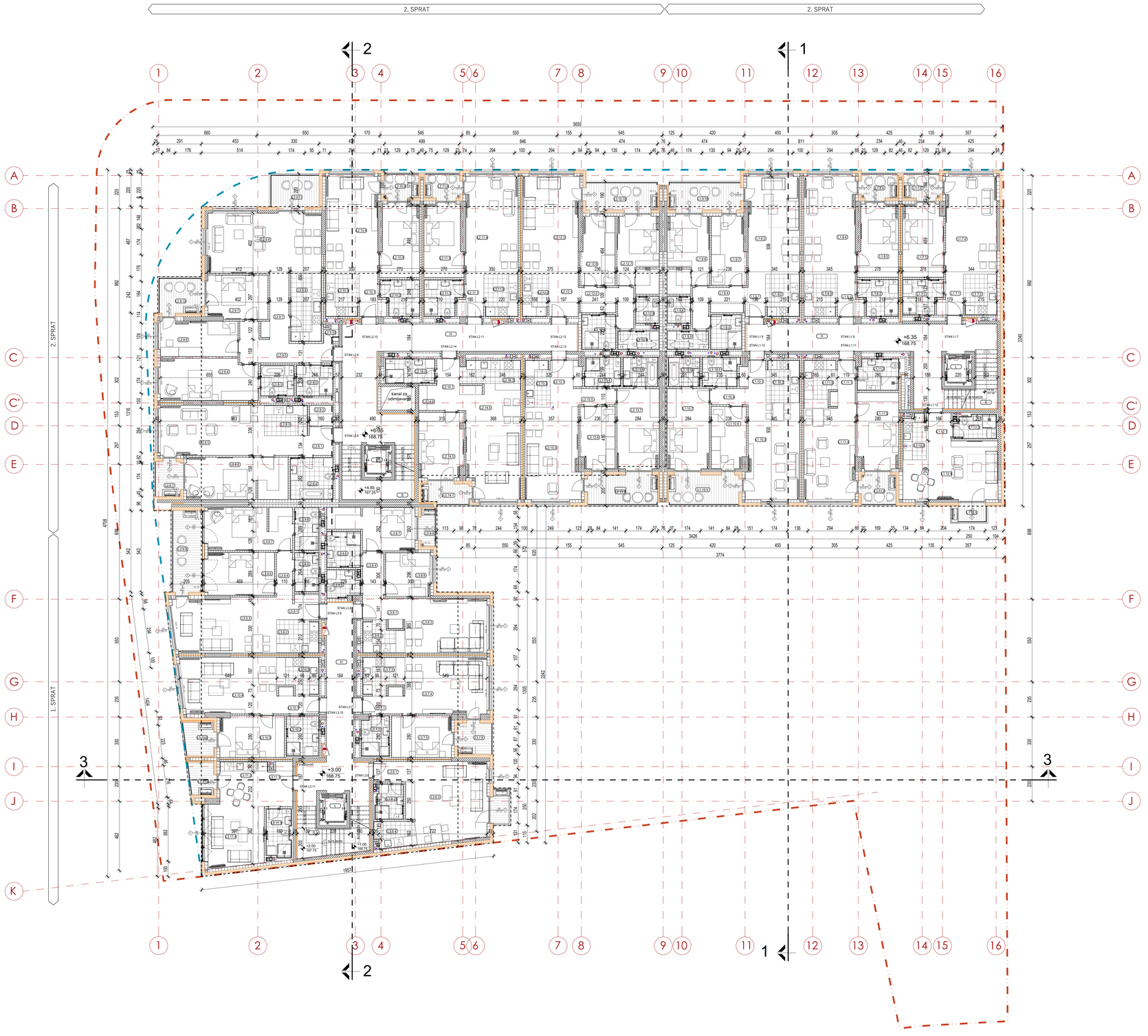
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 2193/8 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., Marija Popović mast. inž. arh., Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA PRIZEMLJA / 1. SPRATA (165.75)	1:100	jun 2026.	07



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.7 |JEDNOIPOSOBNI	
L 1.7.1	HODNIK	3.79
L 1.7.2	KUPATILO	5.55
L 1.7.3	KUHINJA	5.88
L 1.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.7.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.7.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.7		54.87
	STAN L1.8 |JEDNOIPOSOBNI	
L 1.8.1	HODNIK	3.99
L 1.8.2	KUPATILO	5.76
L 1.8.3	KUHINJA	6.11
L 1.8.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.8.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.8.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.8		55.15
	STAN L1.9 |DVOIPOSOBNI	
L 1.9.1	HODNIK	2.99
L 1.9.2	KUHINJA	6.20
L 1.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.9.4	HODNIK	6.76
L 1.9.5	KUPATILO	4.61
L 1.9.6	TOALET	2.68
L 1.9.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.9.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.9.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.9.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.9		83.40
	STAN L1.10 |DVOIPOSOBNI	
L 1.10.1	HODNIK	3.80
L 1.10.2	KUHINJA	6.13
L 1.10.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.10.4	HODNIK	2.61
L 1.10.5	KUPATILO	4.44
L 1.10.6	KUPATILO	3.91
L 1.10.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.10.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.10.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.10		78.36
	STAN L1.11 |JEDNOIPOSOBNI	
L 1.11.1	HODNIK	4.17
L 1.11.2	KUPATILO	5.42
L 1.11.3	KUHINJA	6.22
L 1.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.11.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.11.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.11		55.68
	STAN L1.12 |JEDNOSOBNI	
L 1.12.1	HODNIK	3.04
L 1.12.2	KUHINJA	4.38
L 1.12.3	KUPATILO	4.09
L 1.12.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.12.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.12		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.8 |DVOSOBNI	
L 2.8.1	HODNIK	6.10
L 2.8.2	OSTAVA	2.12
L 2.8.3	KUHINJA	5.71
L 2.8.4	KUPATILO	7.67
L 2.8.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.8.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.8.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.8		68.90
	STAN L 2.9 |TROIPOSOBNI	
L 2.9.1	HODNIK	6.19
L 2.9.2	KUPATILO	4.82
L 2.9.3	KUPATILO	4.38
L 2.9.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.9.5	HODNIK	10.30
L 2.9.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.9.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.9.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.9.9	KUHINJA	9.07
L 2.9.10	OSTAVA	0.96
L 2.9.11	TERASA	7.65
L 2.9.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.9		122.61
	STAN L 2.10 |JEDNOIPOSOBNI	
L 2.10.1	HODNIK	3.43
L 2.10.2	KUPATILO	5.53
L 2.10.3	KUHINJA	6.11
L 2.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.10.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.10.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.10		50.82
	STAN L 2.11 |JEDNOIPOSOBNI	
L 2.11.1	HODNIK	3.30
L 2.11.2	KUPATILO	5.53
L 2.11.3	KUHINJA	6.28
L 2.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.11.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.11.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.11		54.94
	STAN L 2.12 |DVOIPOSOBNI	
L 2.12.1	HODNIK	4.65
L 2.12.2	KUHINJA	4.78
L 2.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.12.4	KUPATILO	5.06
L 2.12.5	HODNIK	6.89
L 2.12.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.12.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.12.8	TOALET	2.68
L 2.12.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.12.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.12		86.62
	STAN L 2.13 |DVOIPOSOBNI	
L 2.13.1	HODNIK	6.10
L 2.13.2	KUHINJA	5.04
L 2.13.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.13.4	KUPATILO	4.43
L 2.13.5	HODNIK	2.61
L 2.13.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.13.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.13.8	KUPATILO	4.35
L 2.13.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.13		79.48
	STAN L 2.14 |DVOSOBNI	
L 2.14.1	HODNIK	5.15
L 2.14.2	KUPATILO	5.16
L 2.14.3	KUHINJA	6.98
L 2.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.14.6	OSTAVA	2.01
L 2.14.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.14		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.6 |JEDNOSOBNI	
L 3.6.1	HODNIK	2.83
L 3.6.2	KUPATILO	3.96
L 3.6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.6.4	KUHINJA	4.50
L 3.6.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.6		42.24
	STAN L 3.7 |JEDNOIPOSOBNI	
L 3.7.1	HODNIK	3.87
L 3.7.2	KUPATILO	4.66
L 3.7.3	KUHINJA	6.10
L 3.7.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.7.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.7.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.7		51.63
	STAN L 3.8 |DVOIPOSOBNI	
L 3.8.1	HODNIK	4.46
L 3.8.2	KUHINJA	5.16
L 3.8.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.8.4	HODNIK	4.25
L 3.8.5	TOALET	3.65
L 3.8.6	KUPATILO	5.19
L 3.8.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.8.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.8.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.8		67.47
	STAN L3.9 |TROSOBNI	
L 3.9.1	HODNIK	4.48
L 3.9.2	KUHINJA	6.06
L 3.9.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.9.4	HODNIK	3.17
L 3.9.5	KUPATILO	4.04
L 3.9.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.9.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.9.8	KUPATILO	4.50
L 3.9.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.9		87.58
	STAN L 3.10 |JEDNOIPOSOBNI	
L 3.10.1	HODNIK	3.89
L 3.10.2	KUPATILO	5.58
L 3.10.3	KUHINJA	6.13
L 3.10.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.10.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.10.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.10		55.58
	STAN L 3.11 |JEDNOSOBNI	
L 3.11.1	HODNIK	4.63
L 3.11.2	KUHINJA	9.03
L 3.11.3	KUPATILO	4.97
L 3.11.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.11.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.11		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

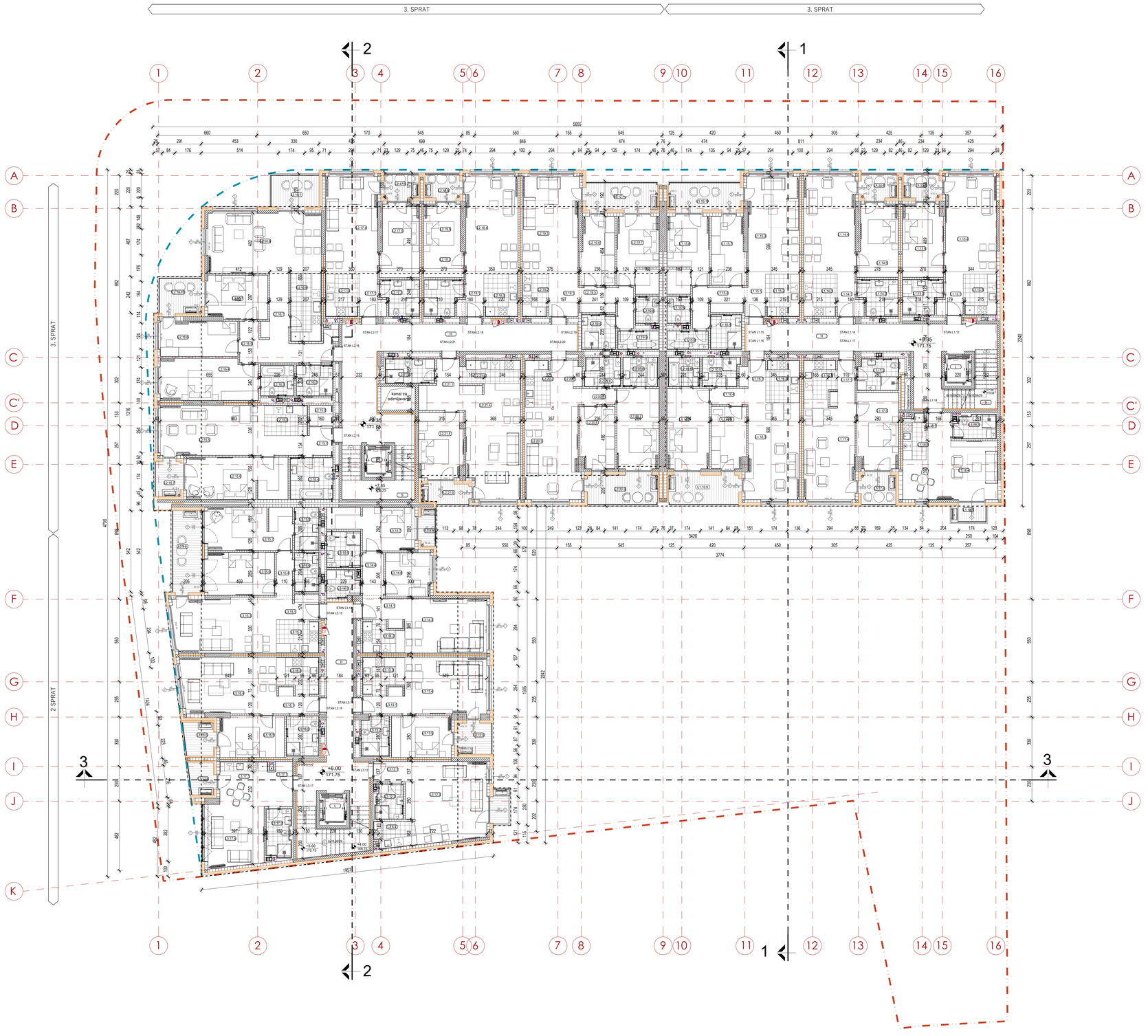
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21939/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 1. SPRATA /2. SPRATA (168.75)	1:100	jun 2026.	08



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.13 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.13.1	HODNIK	3.79
L 1.13.2	KUPATILO	5.55
L 1.13.3	KUHINJA	5.88
L 1.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.13.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.13.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.13		54.87
	STAN L1.14 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.14.1	HODNIK	3.99
L 1.14.2	KUPATILO	5.76
L 1.14.3	KUHINJA	5.11
L 1.14.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.14.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.14.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.14		55.15
	STAN L1.15 DVOIPOSOBNI	
L 1.15.1	HODNIK	2.99
L 1.15.2	KUHINJA	6.20
L 1.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.15.4	HODNIK	6.76
L 1.15.5	KUPATILO	4.61
L 1.15.6	TOALET	2.68
L 1.15.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.15.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.15.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.15.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.15		83.40
	STAN L1.16 DVOIPOSOBNI	
L 1.16.1	HODNIK	3.80
L 1.16.2	KUHINJA	6.13
L 1.16.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.16.4	HODNIK	2.61
L 1.16.5	KUPATILO	4.44
L 1.16.6	KUPATILO	3.91
L 1.16.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.16.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.16.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.16		78.36
	STAN L1.17 JEDNOIPOSOBNI	
L 1.17.1	HODNIK	4.17
L 1.17.2	KUPATILO	5.42
L 1.17.3	KUHINJA	6.22
L 1.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.17.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.17.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.17		55.68
	STAN L1.18 JEDNOSOBNI	
L 1.18.1	HODNIK	3.04
L 1.18.2	KUHINJA	4.38
L 1.18.3	KUPATILO	4.09
L 1.18.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.12.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.18		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.15 DVOSOBNI	
L 2.15.1	HODNIK	6.10
L 2.15.2	OSTAVA	2.12
L 2.15.3	KUHINJA	5.71
L 2.15.4	KUPATILO	7.67
L 2.15.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.15.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.15.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.15		68.90
	STAN L 2.16 TROIPOSOBNI	
L 2.16.1	HODNIK	6.19
L 2.16.2	KUPATILO	4.82
L 2.16.3	KUPATILO	4.38
L 2.16.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.16.5	HODNIK	10.30
L 2.16.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.16.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.16.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.16.9	KUHINJA	9.07
L 2.16.10	OSTAVA	0.96
L 2.16.11	TERASA	7.65
L 2.16.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.16		122.61
	STAN L 2.17 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.17.1	HODNIK	3.43
L 2.17.2	KUPATILO	5.53
L 2.17.3	KUHINJA	6.11
L 2.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.17.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.17.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.17		50.82
	STAN L 2.18 JEDNOIPOSOBNI	
L 2.18.1	HODNIK	3.30
L 2.18.2	KUPATILO	5.53
L 2.18.3	KUHINJA	6.28
L 2.18.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.18.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.18.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.18		54.94
	STAN L 2.19 DVOIPOSOBNI	
L 2.19.1	HODNIK	4.65
L 2.19.2	KUHINJA	4.78
L 2.19.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.19.4	KUPATILO	5.06
L 2.19.5	HODNIK	6.89
L 2.19.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.19.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.19.8	TOALET	2.68
L 2.19.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.19.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.19		86.62
	STAN L 2.20 DVOIPOSOBNI	
L 2.20.1	HODNIK	6.10
L 2.13.2	KUHINJA	5.04
L 2.13.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.13.4	KUPATILO	4.43
L 2.13.5	HODNIK	2.61
L 2.13.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.13.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.13.8	KUPATILO	4.35
L 2.13.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.13		79.48
	STAN L 2.21 DVOSOBNI	
L 2.21.1	HODNIK	5.15
L 2.21.2	KUPATILO	5.16
L 2.21.3	KUHINJA	6.98
L 2.21.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.21.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.21.6	OSTAVA	2.01
L 2.21.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.14		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.12 JEDNOSOBNI	
L 3.12.1	HODNIK	2.83
L 3.12.2	KUPATILO	3.96
L 3.12.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.12.4	KUHINJA	4.50
L 3.12.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.12		42.24
	STAN L 3.13 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.13.1	HODNIK	3.87
L 3.13.2	KUPATILO	4.66
L 3.13.3	KUHINJA	6.10
L 3.13.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.13.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.13.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.13		51.63
	STAN L 3.14 DVOIPOSOBNI	
L 3.14.1	HODNIK	4.46
L 3.14.2	KUHINJA	5.16
L 3.14.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.14.4	HODNIK	4.25
L 3.14.5	TOALET	3.65
L 3.14.6	KUPATILO	5.19
L 3.14.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.14.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.14.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.14		67.47
	STAN L3.15 TROSOBNI	
L 3.15.1	HODNIK	4.48
L 3.15.2	KUHINJA	6.06
L 3.15.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.15.4	HODNIK	3.17
L 3.15.5	KUPATILO	4.04
L 3.15.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.15.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.15.8	KUPATILO	4.50
L 3.15.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.15		87.58
	STAN L 3.16 JEDNOIPOSOBNI	
L 3.16.1	HODNIK	3.89
L 3.16.2	KUPATILO	5.58
L 3.16.3	KUHINJA	6.13
L 3.16.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.16.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.16.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.16		55.58
	STAN L 3.17 JEDNOSOBNI	
L 3.17.1	HODNIK	4.63
L 3.17.2	KUHINJA	9.03
L 3.17.3	KUPATILO	4.97
L 3.17.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.17.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.17		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

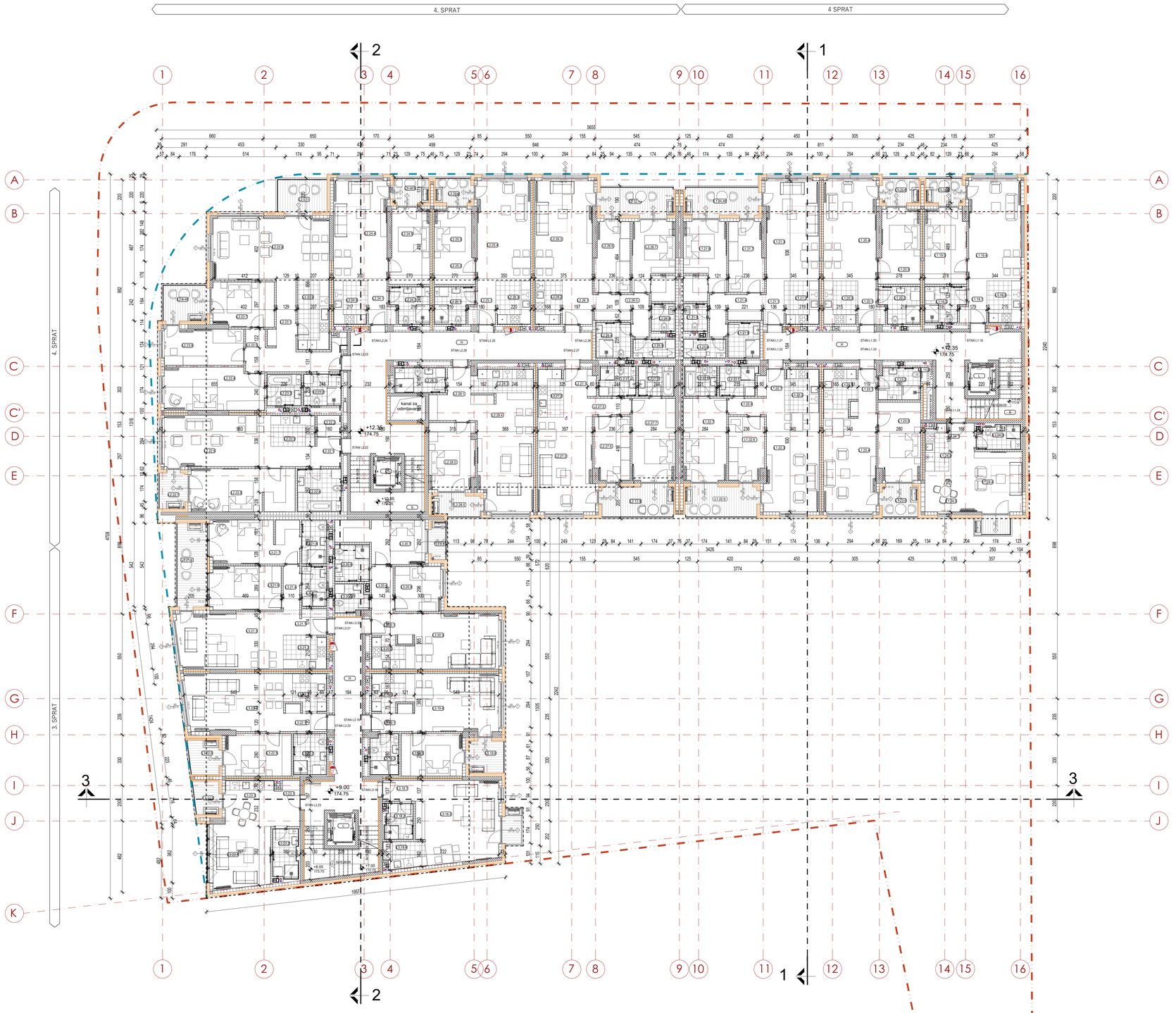
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 2. SPRATA /3. SPRATA (171.75)	1:100	jun 2026.	09



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.19 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.19.1	HODNIK	3.79
L 1.19.2	KUPATILO	5.55
L 1.19.3	KUHINJA	5.88
L 1.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.19.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.19.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.19		54.87
	STAN L1.20 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.20.1	HODNIK	3.99
L 1.20.2	KUPATILO	5.76
L 1.20.3	KUHINJA	6.11
L 1.20.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.20.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.20.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.20		55.15
	STAN L1.21 | DVOIPOSOBNI	
L 1.21.1	HODNIK	2.99
L 1.21.2	KUHINJA	6.20
L 1.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.21.4	HODNIK	6.76
L 1.21.5	KUPATILO	4.61
L 1.21.6	TOALET	2.68
L 1.21.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.21.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.21.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.21.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.21		83.40
	STAN L1.22 | DVOIPOSOBNI	
L 1.22.1	HODNIK	3.80
L 1.22.2	KUHINJA	6.13
L 1.22.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.22.4	HODNIK	2.61
L 1.22.5	KUPATILO	4.44
L 1.22.6	KUPATILO	3.91
L 1.22.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.22.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.22.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.22		78.36
	STAN L1.23 | JEDNOIPOSOBNI	
L 1.23.1	HODNIK	4.17
L 1.23.2	KUPATILO	5.42
L 1.23.3	KUHINJA	6.22
L 1.23.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.23.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.23.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.23		55.68
	STAN L1.24 | JEDNOSOBNI	
L 1.24.1	HODNIK	3.04
L 1.24.2	KUHINJA	4.38
L 1.24.3	KUPATILO	4.09
L 1.24.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.24.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.24		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.22 | DVOSOBNI	
L 2.22.1	HODNIK	6.10
L 2.22.2	OSTAVA	2.12
L 2.22.3	KUHINJA	5.71
L 2.22.4	KUPATILO	7.67
L 2.22.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.22.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.22.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.22		68.90
	STAN L 2.23 | TROIPOSOBNI	
L 2.23.1	HODNIK	6.19
L 2.23.2	KUPATILO	4.82
L 2.23.3	KUPATILO	4.38
L 2.23.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.23.5	HODNIK	10.30
L 2.23.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.23.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.23.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.23.9	KUHINJA	9.07
L 2.23.10	OSTAVA	0.96
L 2.23.11	TERASA	7.65
L 2.23.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.23		122.61
	STAN L 2.24 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.24.1	HODNIK	3.43
L 2.24.2	KUPATILO	5.53
L 2.24.3	KUHINJA	6.11
L 2.24.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.24.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.24.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.24		50.82
	STAN L 2.25 | JEDNOIPOSOBNI	
L 2.25.1	HODNIK	3.30
L 2.25.2	KUPATILO	5.53
L 2.25.3	KUHINJA	6.28
L 2.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.25.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.25.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.25		54.94
	STAN L 2.25 | DVOIPOSOBNI	
L 2.26.1	HODNIK	4.65
L 2.26.2	KUHINJA	4.78
L 2.26.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.26.4	KUPATILO	5.06
L 2.26.5	HODNIK	6.89
L 2.26.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.26.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.26.8	TOALET	2.68
L 2.26.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.26.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.26		86.62
	STAN L 2.27 | DVOIPOSOBNI	
L 2.27.1	HODNIK	6.10
L 2.27.2	KUHINJA	5.04
L 2.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.27.4	KUPATILO	4.43
L 2.27.5	HODNIK	2.61
L 2.27.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.27.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.27.8	KUPATILO	4.35
L 2.27.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.27		79.48
	STAN L 2.28 | DVOSOBNI	
L 2.28.1	HODNIK	5.15
L 2.28.2	KUPATILO	5.16
L 2.28.3	KUHINJA	6.98
L 2.28.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.28.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.28.6	OSTAVA	2.01
L 2.28.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.28		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.18 | JEDNOSOBNI	
L 3.18.1	HODNIK	2.83
L 3.18.2	KUPATILO	3.96
L 3.18.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.18.4	KUHINJA	4.50
L 3.18.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.18		42.24
	STAN L 3.19 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.19.1	HODNIK	3.87
L 3.19.2	KUPATILO	4.66
L 3.19.3	KUHINJA	6.10
L 3.19.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.19.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.19.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.19		51.63
	STAN L 3.20 | DVOIPOSOBNI	
L 3.20.1	HODNIK	4.46
L 3.20.2	KUHINJA	5.16
L 3.20.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.20.4	HODNIK	4.25
L 3.20.5	TOALET	3.65
L 3.20.6	KUPATILO	5.19
L 3.20.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.20.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.20.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.20		67.47
	STAN L3.21 | TROSOBNI	
L 3.21.1	HODNIK	4.48
L 3.21.2	KUHINJA	6.06
L 3.21.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.21.4	HODNIK	3.17
L 3.21.5	KUPATILO	4.04
L 3.21.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.21.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.21.8	KUPATILO	4.50
L 3.21.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.21		87.58
	STAN L 3.22 | JEDNOIPOSOBNI	
L 3.22.1	HODNIK	3.89
L 3.22.2	KUPATILO	5.58
L 3.22.3	KUHINJA	6.13
L 3.22.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.22.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.22.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.22		55.58
	STAN L 3.23 | JEDNOSOBNI	
L 3.23.1	HODNIK	4.63
L 3.23.2	KUHINJA	9.03
L 3.23.3	KUPATILO	4.97
L 3.23.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.23.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.23		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381.65.3311.939, tel: +381.63.1032.100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo, Braće Jerkovića 65, Beograd

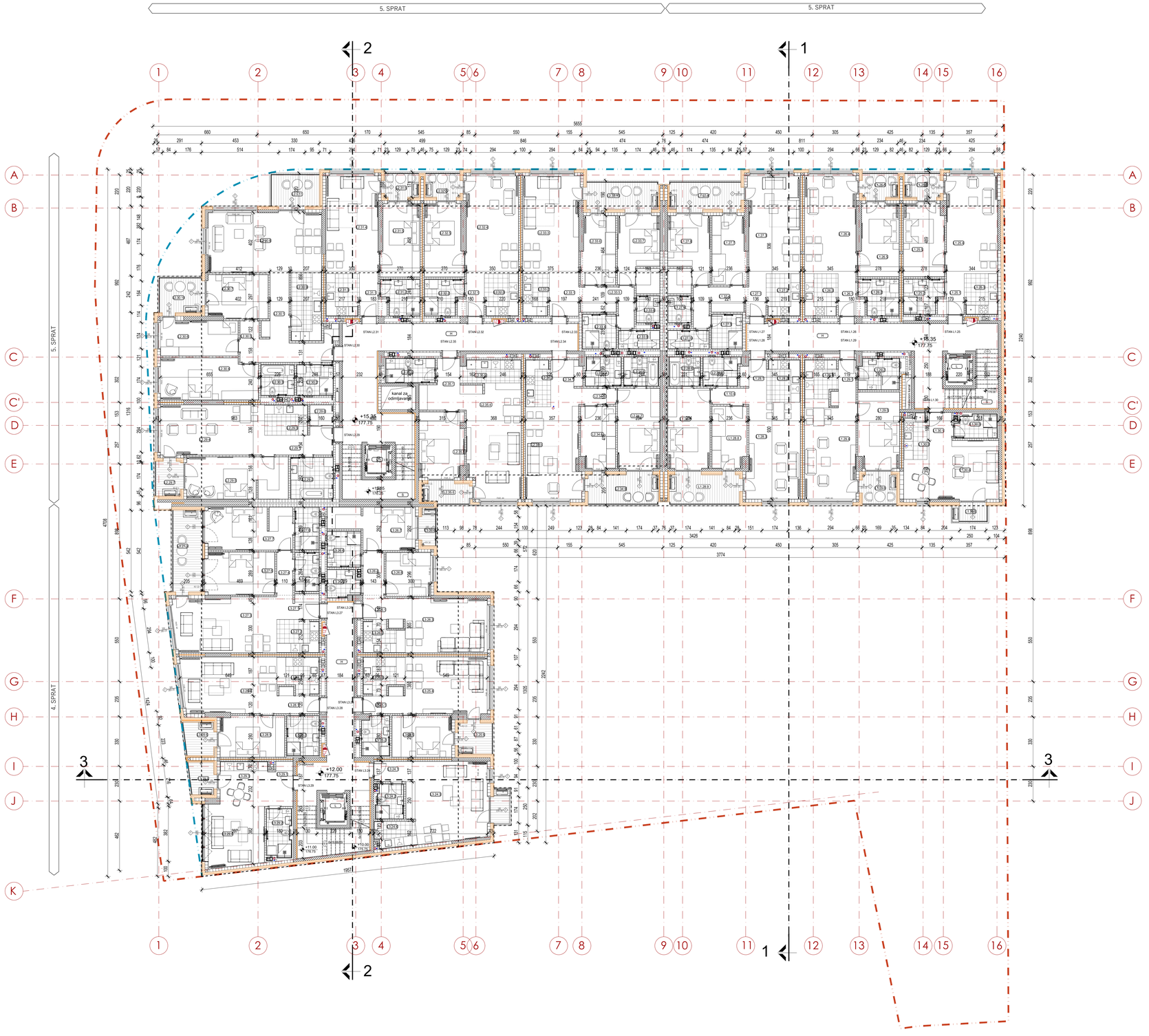
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: 01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI SARADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh., Marija Popović mast. inž. arh., Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 3. SPRATA /4. SPRATA (174.75)	1:100	jun 2026.	10



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.12
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.37
	STAN L1.25 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.25.1	HODNIK	3.79
L 1.25.2	KUPATILO	5.55
L 1.25.3	KUHINJA	5.88
L 1.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.06
L 1.25.5	SPAVAĆA SOBA	13.18
L 1.25.6	TERASA	4.41
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.25		54.87
	STAN L1.26 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.26.1	HODNIK	3.99
L 1.26.2	KUPATILO	5.76
L 1.26.3	KUHINJA	6.11
L 1.26.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.27
L 1.26.5	SPAVAĆA SOBA	12.63
L 1.26.6	TERASA	4.40
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.26		55.15
	STAN L1.27 /DVOIPOSOBNI	
L 1.27.1	HODNIK	2.99
L 1.27.2	KUHINJA	6.20
L 1.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.05
L 1.27.4	HODNIK	6.76
L 1.27.5	KUPATILO	4.61
L 1.27.6	TOALET	2.68
L 1.27.7	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 1.27.8	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 1.27.9	VEŠERAJ	3.22
L 1.27.10	TERASA	9.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.27		83.40
	STAN L1.28 /DVOIPOSOBNI	
L 1.28.1	HODNIK	3.80
L 1.28.2	KUHINJA	6.13
L 1.28.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.68
L 1.28.4	HODNIK	2.61
L 1.28.5	KUPATILO	4.44
L 1.28.6	KUPATILO	3.91
L 1.28.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.28.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.28.9	TERASA	10.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.28		78.36
	STAN L1.29 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.29.1	HODNIK	4.17
L 1.29.2	KUPATILO	5.42
L 1.29.3	KUHINJA	6.22
L 1.29.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.77
L 1.29.5	SPAVAĆA SOBA	13.94
L 1.29.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.29		55.68
	STAN L1.30 /JEDNOSOBNI	
L 1.30.1	HODNIK	3.04
L 1.30.2	KUHINJA	4.38
L 1.30.3	KUPATILO	4.09
L 1.30.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.82
L 1.30.5	TERASA	3.28
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.30		37.61
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		414.44

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.29 /DVOSOBNI	
L 2.29.1	HODNIK	6.10
L 2.29.2	OSTAVA	2.12
L 2.29.3	KUHINJA	5.71
L 2.29.4	KUPATILO	7.67
L 2.29.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.29.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.29.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.29		68.90
	STAN L 2.30 /TROIPOSOBNI	
L 2.30.1	HODNIK	6.19
L 2.30.2	KUPATILO	4.82
L 2.30.3	KUPATILO	4.38
L 2.30.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.30.5	HODNIK	10.30
L 2.30.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.30.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.30.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.30.9	KUHINJA	9.07
L 2.30.10	OSTAVA	0.96
L 2.30.11	TERASA	7.65
L 2.30.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.30		122.61
	STAN L 2.31 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.31.1	HODNIK	3.43
L 2.31.2	KUPATILO	5.53
L 2.31.3	KUHINJA	6.11
L 2.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.31.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.31.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.31		50.82
	STAN L 2.32 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.32.1	HODNIK	3.30
L 2.32.2	KUPATILO	5.53
L 2.32.3	KUHINJA	6.28
L 2.32.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.32.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.32.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.32		54.94
	STAN L 2.33 /DVOIPOSOBNI	
L 2.33.1	HODNIK	4.65
L 2.33.2	KUHINJA	4.78
L 2.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.33.4	KUPATILO	5.06
L 2.33.5	HODNIK	6.89
L 2.33.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.33.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.33.8	TOALET	2.68
L 2.33.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.33.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.33		86.62
	STAN L 2.34 /DVOIPOSOBNI	
L 2.34.1	HODNIK	6.10
L 2.34.2	KUHINJA	5.04
L 2.34.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.34.4	KUPATILO	4.43
L 2.34.5	HODNIK	2.61
L 2.34.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.34.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.34.8	KUPATILO	4.35
L 2.34.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.34		79.48
	STAN L 2.35 /DVOSOBNI	
L 2.35.1	HODNIK	5.15
L 2.35.2	KUPATILO	5.16
L 2.35.3	KUHINJA	6.98
L 2.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.35.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.35.6	OSTAVA	2.01
L 2.35.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.35		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.24 /JEDNOSOBNI	
L 3.24.1	HODNIK	2.83
L 3.24.2	KUPATILO	3.96
L 3.24.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.24.4	KUHINJA	4.50
L 3.24.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.24		42.24
	STAN L 3.25 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.25.1	HODNIK	3.87
L 3.25.2	KUPATILO	4.66
L 3.25.3	KUHINJA	6.10
L 3.25.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.25.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.25.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.25		51.63
	STAN L 3.26 /DVOIPOSOBNI	
L 3.26.1	HODNIK	4.46
L 3.26.2	KUHINJA	5.16
L 3.26.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.26.4	HODNIK	4.25
L 3.26.5	TOALET	3.65
L 3.26.6	KUPATILO	5.19
L 3.26.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.26.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.26.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.26		67.47
	STAN L3.27 /TROSOBNI	
L 3.27.1	HODNIK	4.48
L 3.27.2	KUHINJA	6.06
L 3.27.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.27.4	HODNIK	3.17
L 3.27.5	KUPATILO	4.04
L 3.27.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.27.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.27.8	KUPATILO	4.50
L 3.27.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.27		87.58
	STAN L 3.28 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.28.1	HODNIK	3.89
L 3.28.2	KUPATILO	5.58
L 3.28.3	KUHINJA	6.13
L 3.28.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.28.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.28.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.28		55.58
	STAN L 3.29 /JEDNOSOBNI	
L 3.29.1	HODNIK	4.63
L 3.29.2	KUHINJA	9.03
L 3.29.3	KUPATILO	4.97
L 3.29.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.29.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.29		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA 4. SPRATA /5. SPRATA (177.75)	1:100	jun 2026.	11



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 1	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.47
H	HODNIK	37.16
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		49.41
	STAN L1.31 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.31.1	HODNIK	3.75
L 1.31.2	KUPATILO	5.55
L 1.31.3	KUHINJA	5.92
L 1.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.06
L 1.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.56
L 1.31.6	TERASA	13.13
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.31		53.96
	STAN L1.32 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.32.1	HODNIK	3.97
L 1.32.2	KUPATILO	5.76
L 1.32.3	KUHINJA	6.12
L 1.32.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14.16
L 1.32.5	SPAVAĆA SOBA	11.15
L 1.32.6	TERASA	12.67
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.32		53.83
	STAN L1.33 /DVOIPOSOBNI	
L 1.33.1	HODNIK	2.68
L 1.33.2	KUHINJA	6.16
L 1.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.13
L 1.33.4	HODNIK	6.85
L 1.33.5	KUPATILO	4.73
L 1.33.6	TOALET	2.68
L 1.33.7	SPAVAĆA SOBA	13.60
L 1.33.8	SPAVAĆA SOBA	14.24
L 1.33.9	VEŠERAJ	3.28
L 1.33.10	TERASA	14.35
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.33		80.69
	STAN L1.34 /DVOIPOSOBNI	
L 1.34.1	HODNIK	4.06
L 1.34.2	KUHINJA	6.97
L 1.34.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.49
L 1.34.4	HODNIK	2.61
L 1.34.5	KUPATILO	4.34
L 1.34.6	KUHINJA	3.91
L 1.34.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 1.34.8	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 1.34.9	TERASA	12.64
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.34		75.53
	STAN L1.35 /JEDNOIPOSOBNI	
L 1.35.1	HODNIK	4.17
L 1.35.2	KUPATILO	5.58
L 1.35.3	KUHINJA	6.22
L 1.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.91
L 1.35.5	SPAVAĆA SOBA	15.38
L 1.35.6	TERASA	8.12
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.35		55.38
	STAN L1.36 /JEDNOSOBNI	
L 1.36.1	HODNIK	5.16
L 1.36.2	KUHINJA	2.47
L 1.36.3	KUPATILO	4.16
L 1.36.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	12.91
L 1.36.5	TERASA	6.82
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L1.36		31.53
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		400.34

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	46.59
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		62.46
	STAN L 2.36 /DVOSOBNI	
L 2.36.1	HODNIK	6.10
L 2.36.2	OSTAVA	2.12
L 2.36.3	KUHINJA	5.71
L 2.36.4	KUPATILO	7.67
L 2.36.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.83
L 2.36.6	SPAVAĆA SOBA	18.90
L 2.36.7	TERASA	4.58
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.36		68.90
	STAN L 2.37 /TROIPOSOBNI	
L 2.37.1	HODNIK	6.19
L 2.37.2	KUPATILO	4.82
L 2.37.3	KUPATILO	4.38
L 2.37.4	SPAVAĆA SOBA	17.58
L 2.37.5	HODNIK	10.30
L 2.37.6	SPAVAĆA SOBA	12.19
L 2.37.7	SPAVAĆA SOBA	11.66
L 2.37.8	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	30.22
L 2.37.9	KUHINJA	9.07
L 2.37.10	OSTAVA	0.96
L 2.37.11	TERASA	7.65
L 2.37.12	TERASA	7.60
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.37		122.61
	STAN L 2.38 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.38.1	HODNIK	3.43
L 2.38.2	KUPATILO	5.53
L 2.38.3	KUHINJA	6.11
L 2.38.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.28
L 2.38.5	SPAVAĆA SOBA	12.48
L 2.38.6	TERASA	0.00
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.38		50.82
	STAN L 2.39 /JEDNOIPOSOBNI	
L 2.39.1	HODNIK	3.30
L 2.39.2	KUPATILO	5.53
L 2.39.3	KUHINJA	6.28
L 2.39.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.24
L 2.39.5	SPAVAĆA SOBA	12.32
L 2.39.6	TERASA	4.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.39		54.94
	STAN L 2.40 /DVOIPOSOBNI	
L 2.40.1	HODNIK	4.65
L 2.40.2	KUHINJA	4.78
L 2.40.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25.47
L 2.40.4	KUPATILO	5.06
L 2.40.5	HODNIK	6.89
L 2.40.6	SPAVAĆA SOBA	10.31
L 2.40.7	SPAVAĆA SOBA	13.77
L 2.40.8	TOALET	2.68
L 2.40.9	VEŠERAJ	3.22
L 2.40.10	TERASA	9.80
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 2.40		86.62
	STAN L 2.41 /DVOIPOSOBNI	
L 2.41.1	HODNIK	6.10
L 2.41.2	KUHINJA	5.04
L 2.41.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.14
L 2.41.4	KUPATILO	4.43
L 2.41.5	HODNIK	2.61
L 2.41.6	SPAVAĆA SOBA	9.42
L 2.41.7	SPAVAĆA SOBA	15.11
L 2.41.8	KUPATILO	4.35
L 2.41.9	TERASA	10.29
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.41		79.48
	STAN L 2.42 /DVOSOBNI	
L 2.42.1	HODNIK	5.15
L 2.42.2	KUPATILO	5.16
L 2.42.3	KUHINJA	6.98
L 2.42.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.78
L 2.42.5	SPAVAĆA SOBA	12.90
L 2.42.6	OSTAVA	2.01
L 2.42.7	TERASA	4.77
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.42		63.74
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		589.57

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
	STAN L 3.30 /JEDNOSOBNI	
L 3.30.1	HODNIK	2.83
L 3.30.2	KUPATILO	3.96
L 3.30.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	27.68
L 3.30.4	KUHINJA	4.50
L 3.30.5	TERASA	3.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.30		42.24
	STAN L 3.31 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.31.1	HODNIK	3.87
L 3.31.2	KUPATILO	4.66
L 3.31.3	KUHINJA	6.10
L 3.31.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.81
L 3.31.5	SPAVAĆA SOBA	11.03
L 3.31.6	TERASA	5.16
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.31		51.63
	STAN L 3.32 /DVOIPOSOBNI	
L 3.32.1	HODNIK	4.46
L 3.32.2	KUHINJA	5.16
L 3.32.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19.67
L 3.32.4	HODNIK	4.25
L 3.32.5	TOALET	3.65
L 3.32.6	KUPATILO	5.19
L 3.32.7	SPAVAĆA SOBA	13.54
L 3.32.8	SPAVAĆA SOBA	8.64
L 3.32.9	TERASA	2.90
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.32		67.47
	STAN L3.33 /TROSOBNI	
L 3.33.1	HODNIK	4.48
L 3.33.2	KUHINJA	6.06
L 3.33.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	24.60
L 3.33.4	HODNIK	3.17
L 3.33.5	KUPATILO	4.04
L 3.33.6	SPAVAĆA SOBA	13.13
L 3.33.7	SPAVAĆA SOBA	16.32
L 3.33.8	KUPATILO	4.50
L 3.33.9	TERASA	11.27
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.33		87.58
	STAN L 3.34 /JEDNOIPOSOBNI	
L 3.34.1	HODNIK	3.89
L 3.34.2	KUPATILO	5.58
L 3.34.3	KUHINJA	6.13
L 3.34.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23.47
L 3.34.5	SPAVAĆA SOBA	11.82
L 3.34.6	TERASA	4.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.34		55.58
	STAN L 3.35 /JEDNOSOBNI	
L 3.35.1	HODNIK	4.63
L 3.35.2	KUHINJA	9.03
L 3.35.3	KUPATILO	4.97
L 3.35.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	15.22
L 3.35.5	TERASA	3.81
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.35		37.67
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		388.82

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1392.84
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 168.75	1696.37

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381.65.3311.939, tel: +381.63.1032.100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

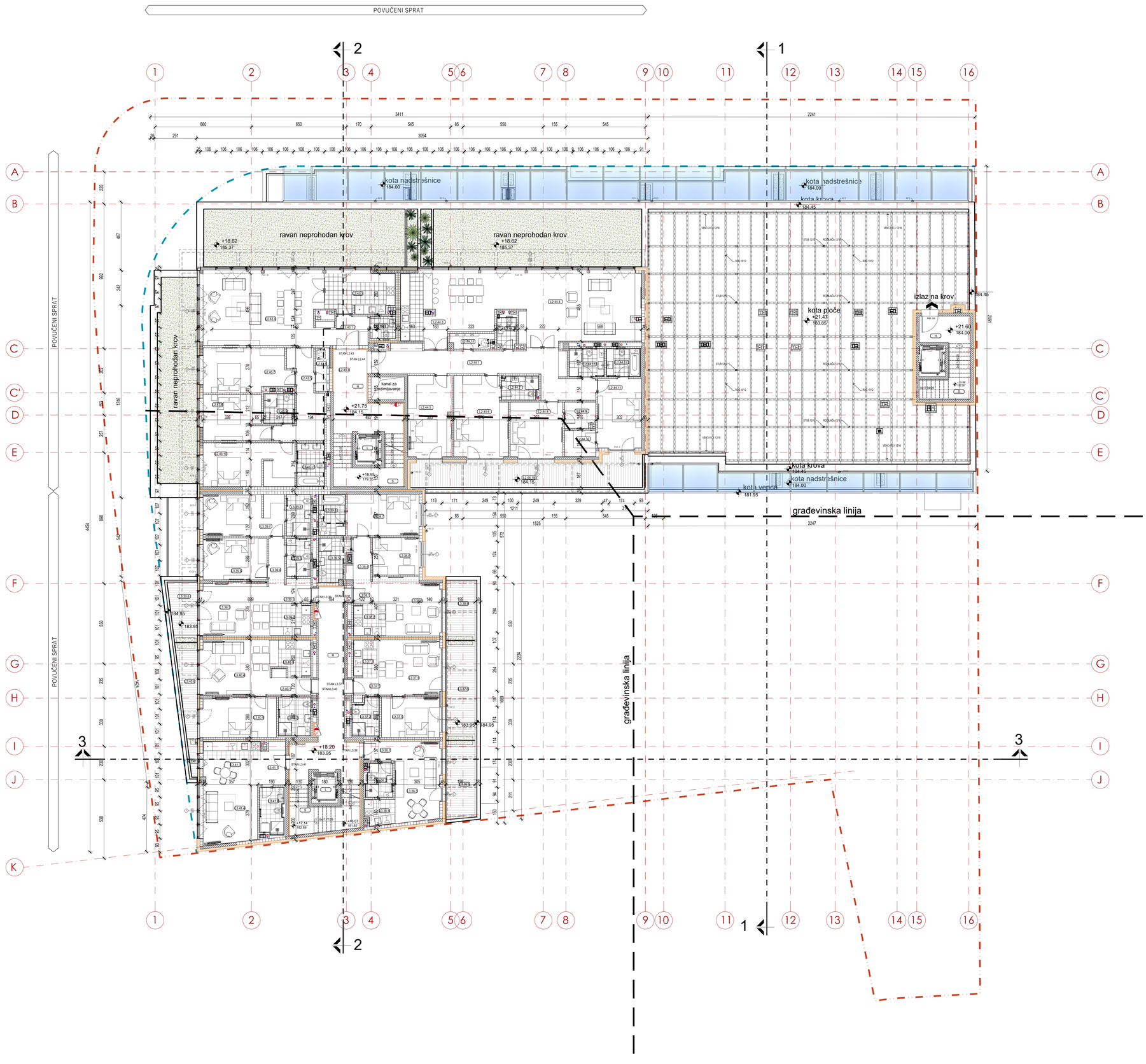
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
OSNOVA POVUČENOG SPRATA - L1 ; 6. SPRATA- L2 ; S.SPRATA- L3 (180.95 i 180.75)	1:100	jun 2026.	12



Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 1		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	8.31
H	HODNIK	6.24
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		14.55
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 1		14.55

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 2		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.09
H	HODNIK	17.97
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		33.84
STAN L2.43	ČETVOROSOBNI	
L 2.43.1	HODNIK	6.79
L 2.43.2	TOALET	2.56
L 2.43.3	KUHINJA	12.63
L 2.43.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	39.12
L 2.43.5	HODNIK	12.39
L 2.43.6	OSTAVA	2.76
L 2.43.7	SPAVAĆA SOBA	17.42
L 2.43.8	SPAVAĆA SOBA	13.14
L 2.43.9	KUPATILO	4.22
L 2.43.10	SPAVAĆA SOBA	18.48
L 2.43.11	KUPATILO	5.47
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.43		134.99
STAN L2.44	PETOSOBNI	
L 2.44.1	HODNIK	28.57
L 2.44.2	TOALET	2.62
L 2.44.3	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	30.84
L 2.44.4	DNEVNA SOBA	40.87
L 2.44.5	SPAVAĆA SOBA	16.89
L 2.44.6	SPAVAĆA SOBA	19.84
L 2.44.7	KUPATILO	3.85
L 2.44.8	SPAVAĆA SOBA	13.69
L 2.44.9	GARDEROBA	3.61
L 2.44.10	GARDEROBA	3.76
L 2.44.11	SPAVAĆA SOBA	14.43
L 2.44.12	KUPATILO	4.29
L 2.44.13	KUPATILO	4.46
L 2.44.14	OSTAVA	2.92
L 2.44.15	TERASA	30.07
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L2.44		220.72
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		389.55

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
LAMELA 3		
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
S	STEPENIŠNI PROSTOR	12.13
H	HODNIK	30.73
L	LIFT	3.78
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		46.65
STAN L 3.36	JEDNOSOBNI	
L 3.36.1	HODNIK	2.83
L 3.36.2	KUPATILO	3.96
L 3.36.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.84
L 3.36.4	KUHINJA	3.43
L 3.36.5	TERASA	10.18
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.12		37.24
STAN L 3.37	JEDNOIPOSOBNI	
L 3.37.1	HODNIK	2.18
L 3.37.2	KUPATILO	4.40
L 3.37.3	KUHINJA	4.03
L 3.37.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.41
L 3.37.5	SPAVAĆA SOBA	11.14
L 3.37.6	TERASA	12.95
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.37		51.11
STAN L 3.38	DVOIPOSOBNI	
L 3.38.1	HODNIK	1.91
L 3.38.2	KUHINJA	4.77
L 3.38.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.40
L 3.38.4	HODNIK	3.99
L 3.38.5	KUPATILO	5.55
L 3.38.6	SPAVAĆA SOBA	8.08
L 3.38.7	SPAVAĆA SOBA	13.90
L 3.38.8	KUPATILO	4.99
L 3.38.9	TERASA	7.76
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.38		67.35
STAN L3.39	TROSOBNI	
L 3.39.1	HODNIK	4.34
L 3.39.2	KUHINJA	6.06
L 3.39.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.44
L 3.39.4	HODNIK	3.39
L 3.39.5	KUPATILO	4.20
L 3.39.6	SPAVAĆA SOBA	12.45
L 3.39.7	SPAVAĆA SOBA	15.60
L 3.39.8	KUPATILO	4.61
L 3.39.9	TERASA	6.69
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.39		74.79
STAN L 3.40	JEDNOIPOSOBNI	
L 3.40.1	HODNIK	3.80
L 3.40.2	KUPATILO	5.58
L 3.40.3	KUHINJA	6.18
L 3.40.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	17.93
L 3.40.5	SPAVAĆA SOBA	13.76
L 3.40.6	TERASA	6.62
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.40		53.87
STAN L 3.41	JEDNOSOBNI	
L 3.41.1	HODNIK	4.58
L 3.22.2	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	9.46
L 3.22.3	KUPATILO	5.00
L 3.22.4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16.91
L 3.22.5	TERASA	1.09
UKUPNO NETO POVRŠINA STANA L 3.41		37.04
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		368.05

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 183.95-184.15	772.14
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 183.95-184.15	965.77

ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G362 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

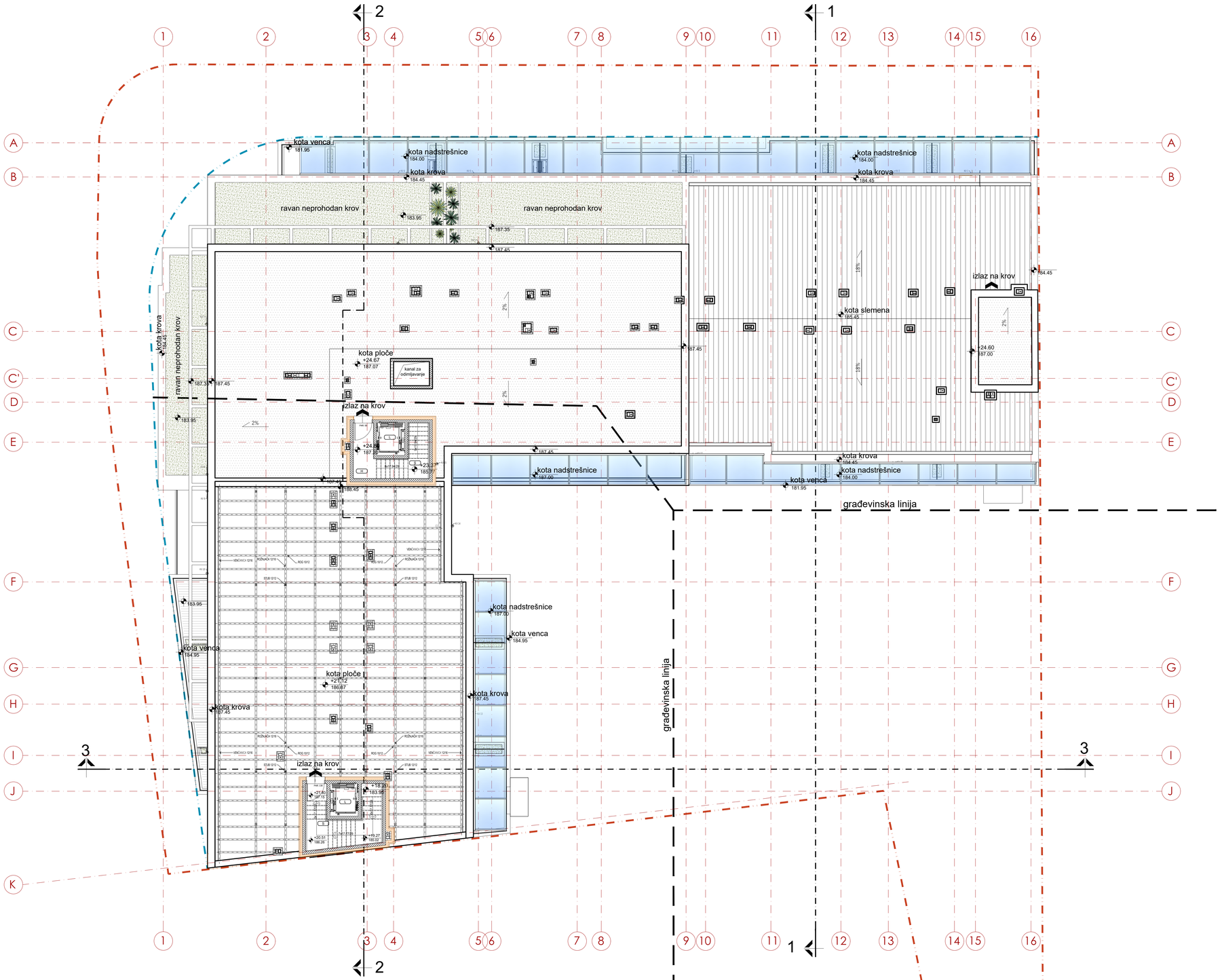
NAZIV CRTEŽA
OSNOVA POVUČENOG SPRATA - L2 i L3 (184.15 i 183.95)

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	13

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 2	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	7.43
H	HODNIK	4.80
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		12.23
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 2		12.23

Br. prostorije	NAMENA PROSTORIJA	P(m²)
	LAMELA 3	
	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
S	STEPENIŠNI PROSTOR	13.14
UKUPNO NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		13.14
UKUPNO NETO POVRŠINA LAMELE 3		13.14

UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 187.15-187.20	25.37
BRUTO POVRŠINA SPRATA NA KOTI 187.15-187.20	54.89



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

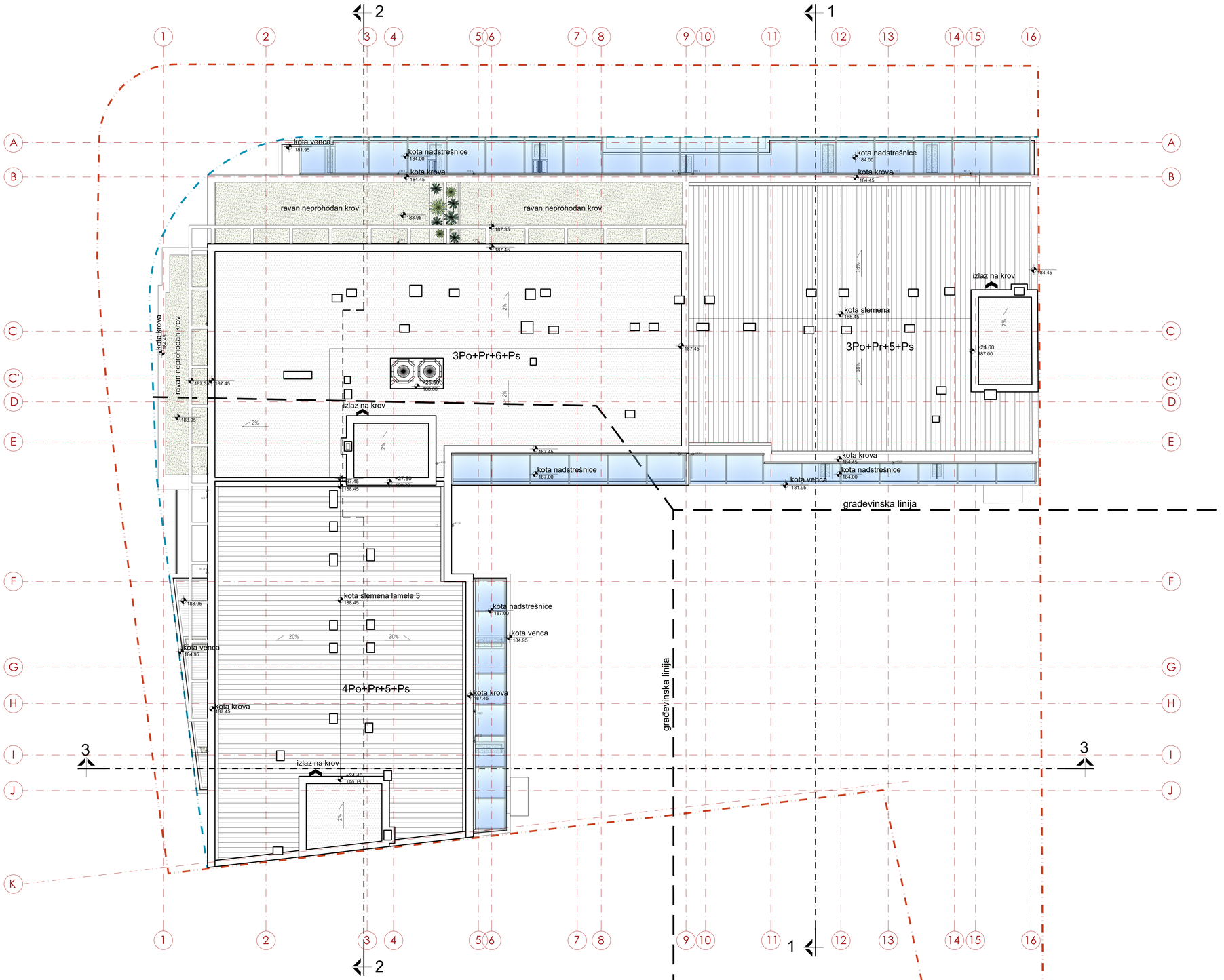
ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SARADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

RAZMERA 1:100 | DATUM jun 2026. | BROJ CRTEŽA 14



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel. +381 65 3311 939, tel. +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Brace Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVA

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	15



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

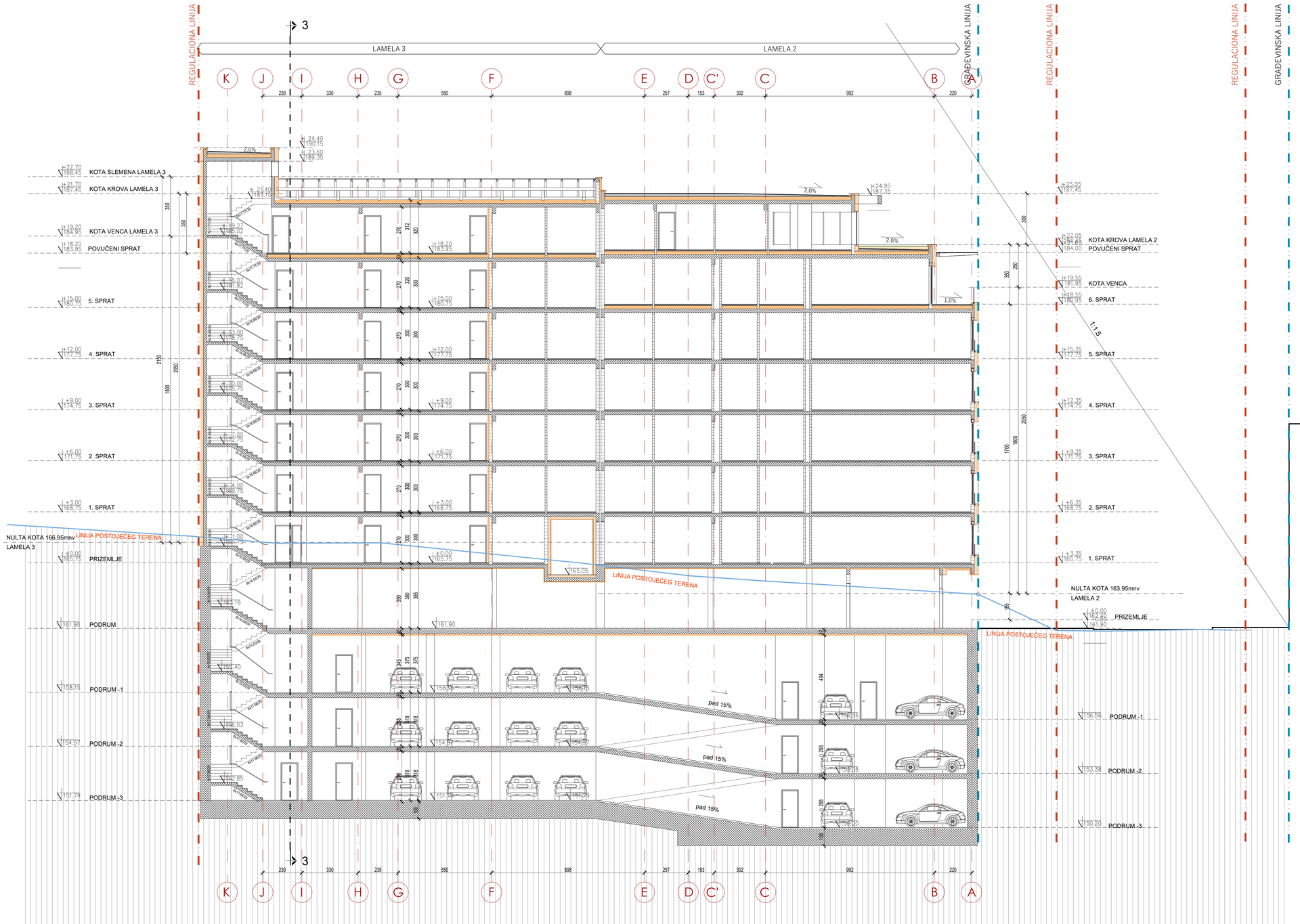
ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA
PRESEK 1-1

RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
1:100	jun 2026.	16



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
PRESEK 2-2	1:100	jun 2026.	17



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
PRESEK 3-3	1:100	jun 2026.	18



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
SEVERNA FASADA	1:100	jun 2026.	19



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

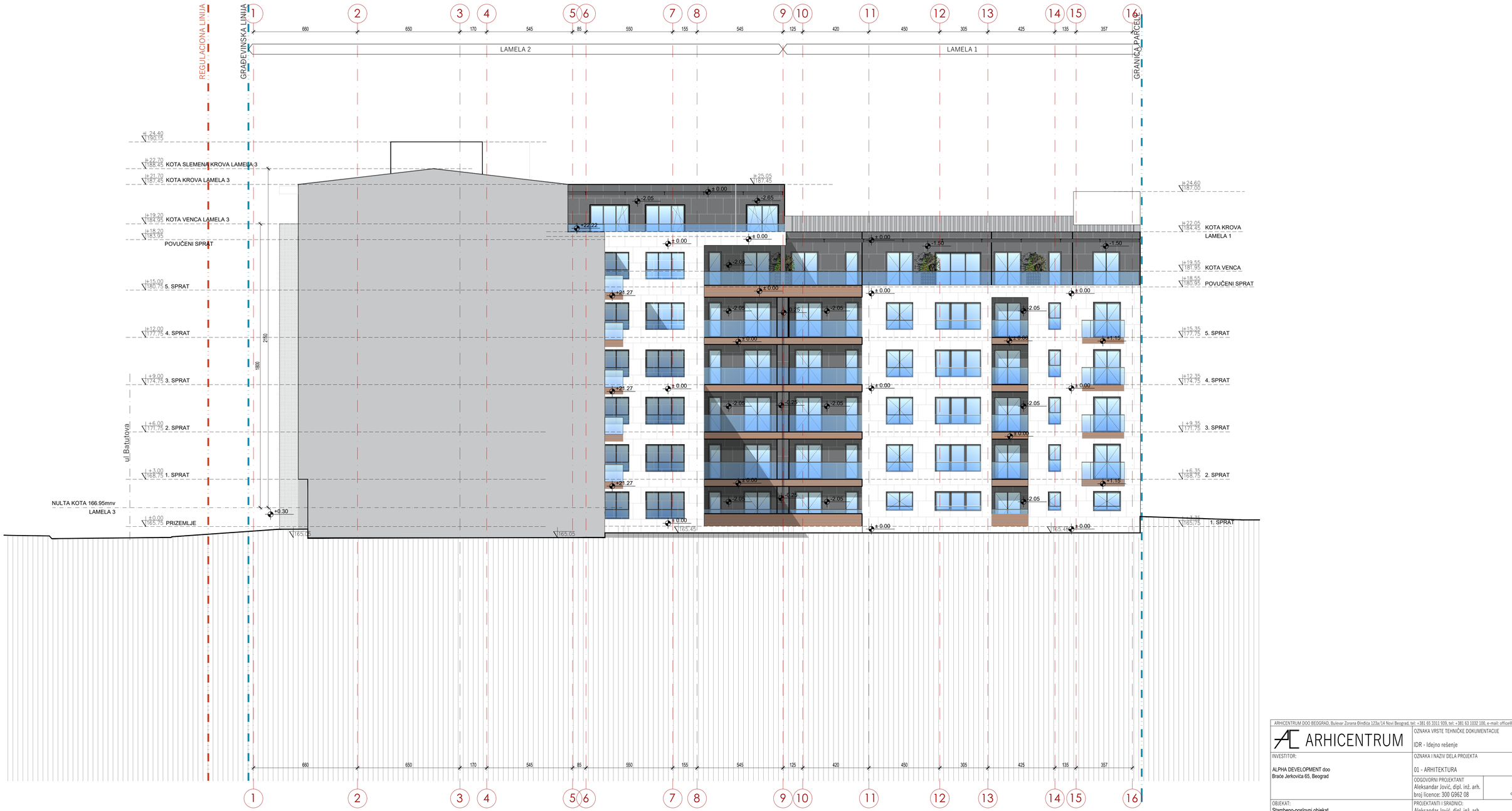
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
ZAPADNA FASADA	1:100	jun 2026.	20



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:
ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA
01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
JUŽNA FASADA	1:100	jun 2026.	21



ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs	
ARHICENTRUM	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDR - Idejno rešenje
INVESTITOR: ALPHA DEVELOPMENT doo Braće Jerkovića 65, Beograd	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA 01 - ARHITEKTURA
	ODGOVORNI PROJEKTANT Aleksandar Jović, dipl. inž. arh. broj licence: 300 G962 08
OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd	PROJEKTANTI I SRADNICI: Aleksandar Jović, dipl. inž. arh. Marija Popović mast. inž. arh. Bojana Filipović mast. inž. arh.
NAZIV CRTEŽA ISTOČNA FASADA	RAZMERA: 1:100 · DATUM: jun 2026. · BROJ CRTEŽA: 22











ARHICENTRUM DOO BEOGRAD, Bulevar Zorana Đinđića 123a/14 Novi Beograd, tel: +381 65 3311 939, tel: +381 63 1032 100, e-mail: office@arhicentrum.rs

ARHICENTRUM

OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDR - Idejno rešenje

INVESTITOR:

ALPHA DEVELOPMENT doo
Braće Jerkovića 65, Beograd

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA

01 - ARHITEKTURA

ODGOVORNI PROJEKTANT
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
broj licence: 300 G962 08

OBJEKAT:
Stambeno-poslovni objekat
na uglu ul. Batutova i ul. Miloša Savkovića
na kp 21938/1 K.O. Zvezdara, Beograd
K.O. Zvezdara

PROJEKTANTI I SRADNICI:
Aleksandar Jović, dipl. inž. arh.
Marija Popović mast. inž. arh.
Bojana Filipović mast. inž. arh.

NAZIV CRTEŽA	RAZMERA	DATUM	BROJ CRTEŽA
3D VIZUALIZACIJA		jun 2026.	23