БЕОГРАД
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, септембар 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. Шира ситуација на орто – фото снимку, извод из ПДР-а, изглед блока
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

САДРЖАЈ – СВЕСКА 3:

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
Пројекат архитектуре

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 бројБД 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).

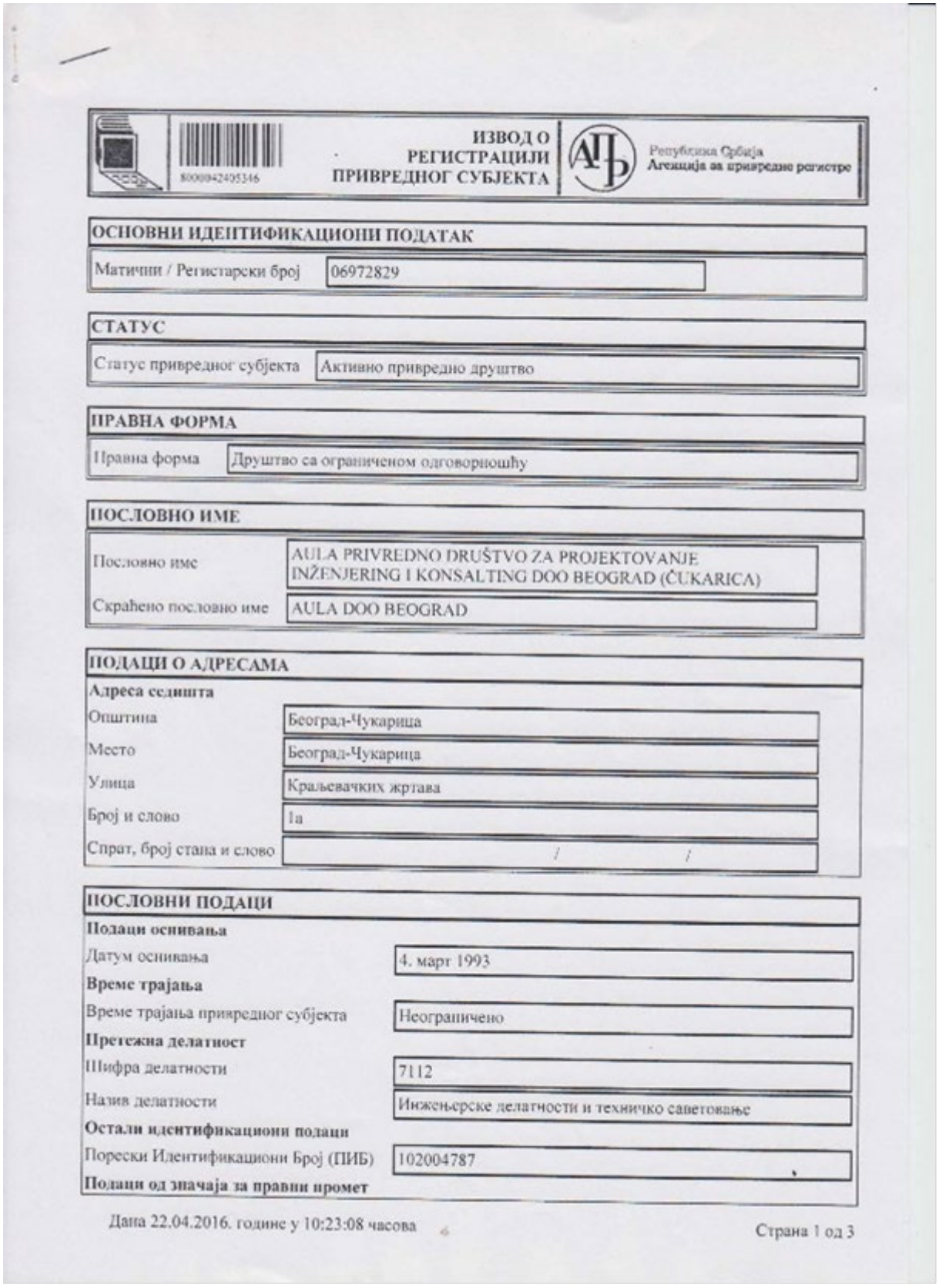
УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара 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.

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.72/2009, 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, 91/2025 і 80/2026) доноси 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.72/2009, 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, 91/2025 і 80/2026) 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 10.09.2026.

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 62. став 2. Закона о планирању и изградњи (“Службени 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, 91/2025 і 80/2026) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026):

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", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026) 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 10.09.2026.

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 :

- Закон о планирању и изградњи (“Службени 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, 91/2025 і 80/2026)
- 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", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026).

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



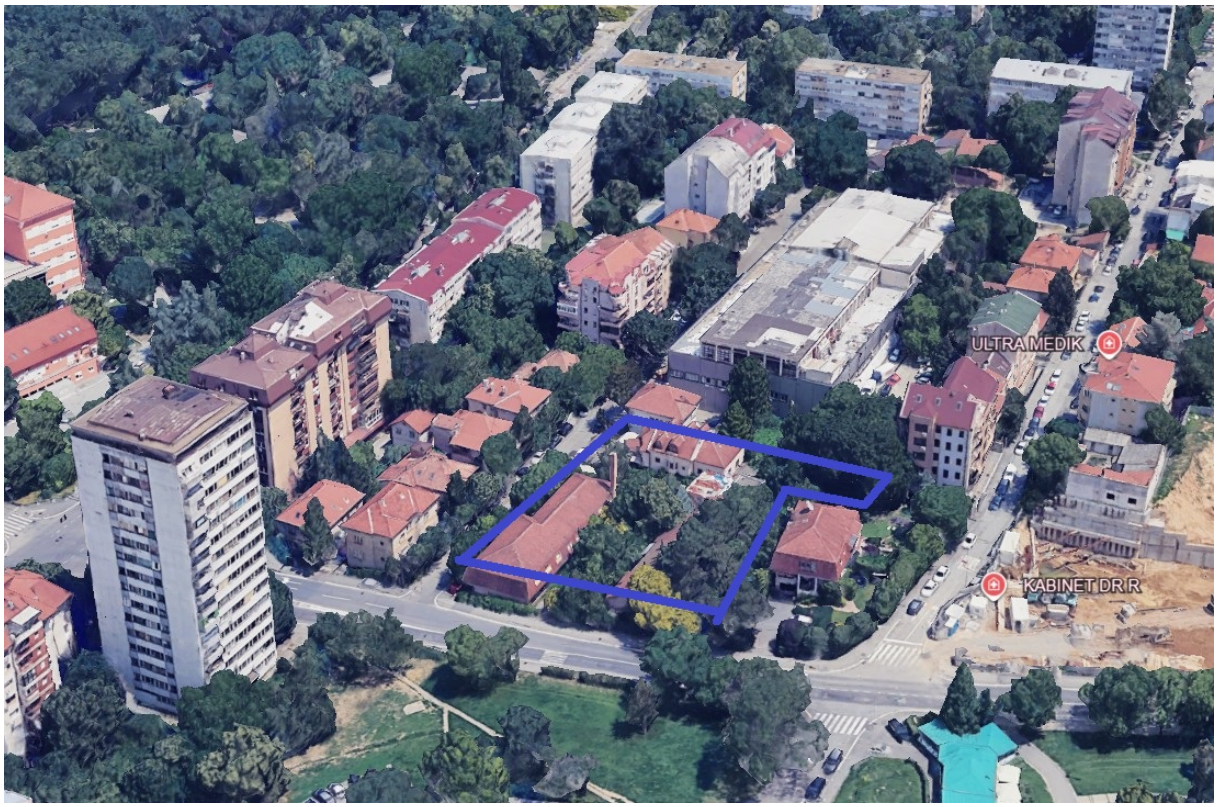
Слика бр. 2 – Ужи приказ локације на Орто-фото снимку са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



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

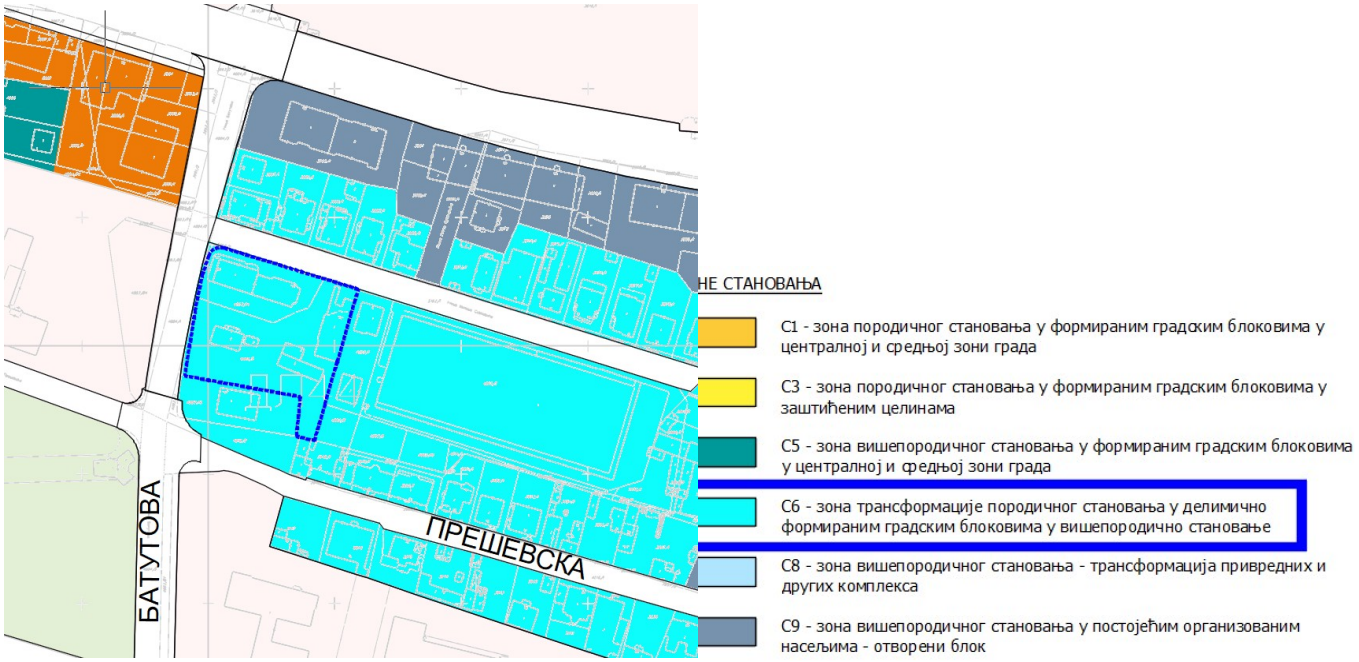


5. Извод из ПГР-а

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.

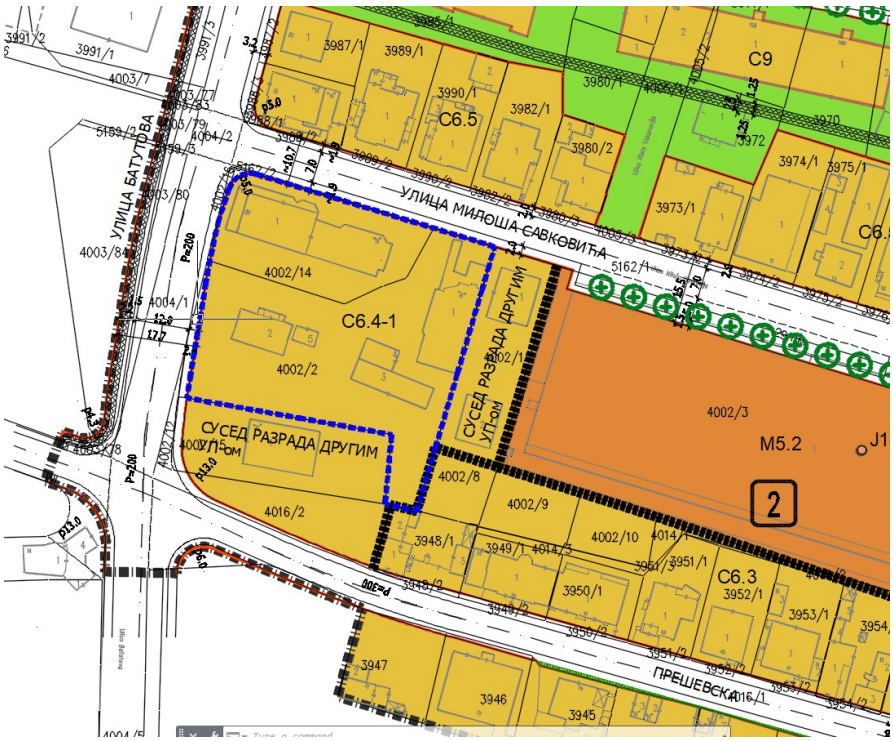
Слика бр. 5: Извод из ПГР-а- Подела на зоне са истим парвилима грађења са оријентационим положајем кп 21938/1 КО Звездара



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 линијима 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



ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

површине за становање

C1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града

C6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

C9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок

мешовити градски центри

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона C6.4-1, (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 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. • 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 грађ. 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) – (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 и 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 **84.75% : 15.25%** **(11.389,06 м2) : (2.049,51м2)**
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: **3.014,00м^2** Фронт ка Ул. Милоша Савковића: **59,24м** Фронт ка Ул. Батутова: **51,29м** Укупно фронт: **110,53м**
Индекс заузетости подземне етаже	**Макс. 90%** 2.712,60м^2	**83.34%** 2.511,93 м^2
Индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости („З“) 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	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: На југозападну границу према кп 4002/15 КО Звездара у ширини

	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.	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 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) – (II фаза – 1. етапа)“ („Сл. Лист града Београда“ бр. 36/26)**	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%)

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 подрума 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 уделења 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 P11.

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.

На планирано саобраћајно решење и план паркирања прибављена је Сагласност Секретаријата за саобраћај број IV-08 бр. 344.6-66/2026, од 12.06.2026.

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 3 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 і 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 1xPE 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: 1,37x1,20x1,45м 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, септембар 2026 године



Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шаљић диа
бр.лиценце 200 1272 11

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ